COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

Provincia di Brescia

Variante n.4 al

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RELAZIONE DI VARIANTE

Settembre 2026

revisione 1 a seguito delle risultanze della Verifica di Assoggettabilità a VAS

a cura del Settore Territorio ed Attività Produttive

del Comune di Darfo Boario Terme

Sommario

1. PREMESSA 2

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO ED ITER 3

3 PROCESSO PARTECIPATIVO: ISTANZE 5

4. LE VARIANTI AL PGT 6

4.1. VAR.V1 – Via Bice Sangalli - Bessimo 6

4.2. VAR.V2 – Via Passo Gavia - Angone 8

4.3. VAR.V3 – Via F.Turati 11

4.4. VAR.V4 – Via G.D'Annunzio 11

4.5. VAR.V5 – Area pubblica zona Monticolo 12

1. PREMESSA

Il Comune di Darfo Boario Terme è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T), adottato il 31/03/2011 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5, approvato il 14/10/2011 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 e pubblicato sul BURL n. 17 in data 26/04/2012 (serie avvisi e concorsi).

Nel corso degli anni il Comune ha approvato tre varianti specifiche rispettivamente con:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 06/11/2015;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 26/04/2017;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 06/04/2022.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.104 del 31.05.2023 è stato dato avvio al procedimento di Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) con contestuale Avvio Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Nelle more dell'approvazione della Variante Generale di cui sopra, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario procedere ad una limitata e puntuale revisione di alcuni degli atti del P.G.T. relativamente ai temi di seguito elencati, pervenendo alla redazione ed approvazione di una variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, identificata come Variante n. 4:

- modifica della classificazione di edificio di proprietà comunale in frazione Bessimo, Via Bice Sangalli, angolo Via Cimitero, insistente su area all'interno della zona "A - Zona degli antichi nuclei" per consentirne la demolizione e riqualificazione con funzione di parcheggio ad uso pubblico;
- modifica destinazione urbanistica porzioni d'area a destinazione consolidata, erroneamente recepiti in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio e/o sue varianti successive;
- altre eventuali limitate correzioni e modifiche degli elaborati cartografici e normativi del piano.

Pertanto con Deliberazione di GC n.191/2025 del 19/11/2025 è stato data "avvio del procedimento di quarta variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) relativa al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole e contestuale avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

2. INQUADRAMENTO NORMATIVO ED ITER

I principali riferimenti normativi per la redazione della Variante 4, così come nelle precedenti fasi pianificatorie sono costituiti da:

- L.R. 12/05 "Legge di Governo del territorio, Regione Lombardia
- Modalità per la pianificazione comunale (L.R. 12/2005 art.7)
- Normativa di settore nazionale e regionale
- Piano Territoriale Regionale
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Per quanto attiene il "quadro ricognitivo degli strumenti urbanistici sovra comunali vigenti" si rimanda a quanto riportato nel rapporto preliminare della "Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

L'iter che porterà all'approvazione e successiva pubblicazione sul BURL della Variante 4 sarà quello definito dall'art.13 della LR.12/05.

Con avviso del 05.12.2025 (Prot. n. 36085/VI.1/36-11) si è resa nota l'intenzione di procedere alla redazione della Variante 4 e, a riguardo, chiunque ne avesse avuto interesse è stato invitato a presentare suggerimenti e/o proposte entro e non oltre il 22.12.2025; l'avviso è stato pubblicato su un periodico a diffusione locale, sul sito web del Comune, all'Albo Pretorio e comunicato alla cittadinanza con i consueti canali di comunicazione. Delle istanze pervenute si dà nota nel paragrafo seguente.

In merito all'applicazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, si è ritenuto di procedere a Verifica di Assoggettabilità alla Vas, secondo quanto previsto dalla DGR n.IX/761 del 10.11.2010 e s.m.i., in quanto:

- le opere non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti di cui all'allegato I e II della direttiva 85/337/CEE e succ. modifiche;
- il P.A. non interferisce con i siti di Rete Natura 2000 di cui alla direttiva 92/43/CEE, né può produrre effetti negativi sui siti e sulle finalità di tutela degli habitat dei siti di Rete Natura 2000;
- il P.A. determina l'uso di piccole aree a livello locale e/o comporta modifiche minori

Lo schema procedurale sarà quello riportato al punto 5 del "modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS delle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole", costituente Allegato 1u alla D.G.R. IX/761, 10 novembre 2010, approvato con D.G.R. n. 3836 del 2012.

Schema generale – Verifica di assoggettabilità

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo della variante	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e **pubblicazione su web** (trenta giorni) del rapporto preliminare **avviso** dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web **comunicazione** della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

Nel rispetto dei principi di *pubblicità e trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti*, si intende esporre e condividere le varianti al PGT attraverso incontri con la Commissione per il Paesaggio e le parti sociali ed economiche.

3 PROCESSO PARTECIPATIVO: ISTANZE

Durante il periodo compreso tra il 05.12.2025 ed il 22.12.2025, previsto dal sopra citato avviso di avvio del procedimento, risultano presentate n. 4 istanze, specificamente riferite alla Variante Puntuale n.4, di seguito sintetizzate.

1) Prot. N.0036317/2025 del 09/12/2025 – Via Passo Gavia

Si chiede il riconoscimento della destinazione urbanistica quale "area sportiva" del campo sportivo esistente in Angone, Via Passo Gavia, di proprietà parrocchiale.

L'istanza risulta ACCOGLIBILE, in quanto trattasi di "modifica di destinazione urbanistica di porzione d'area a destinazione consolidata, erroneamente recepita in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio e/o sue varianti successive. Si veda var. V2.

2) Prot. N.0036582/2025 del 11/12/2025 – Via F.Turati

Si chiede rettifica della perimetrazione della zona urbanistica B2 in corrispondenza dell'accesso carrale a edificio residenziale, catastalmente identificato dal mapp. 8771 del foglio DAR/13, "includendo l'intero lotto di proprietà e l'accesso carrale da via F. Tempini sino al limite della strada comunale, come si evince dagli elaborati catastali allegati."

L'istanza risulta ACCOGLIBILE. Si veda var. V3.

3) Prot. N.0037462/2025 del 18/12/2025 – Gorzone – Via Gabriele D'Annunzio

Si chiede rettifica della base aerofotogrammetrica dei documenti di PGT (tav.n.14 del Piano delle Regole) in corrispondenza di fabbricato sito in Gorzone, Via Gabriele D'Annunzio, in quanto "l'edificio risulta mancante della sagoma dell'autorimessa e della scala esterne edificate in forza della Licenza di Costruzione n. 3374 del 06/06/1968 e sul quale, dai rilievi effettuati contestualizzando il fabbricato con le proprietà adiacenti, si attesta l'allineamento del perimetro dell'ambito B1 e della Viabilità; di conseguenza la sagoma del fabbricato è stata erroneamente allineata alla strada."

L'istanza risulta PARZIALMENTE ACCOGLIBILE e si procede alla variazione della perimetrazione dell'area a destinazione residenziale in corrispondenza del limite definito da scala e autorimessa, già presente nella base aerofotogrammetrica (si precisa a riguardo che la sagoma del fabbricato rappresentato nella base è comprensivo degli sporti di gronda della copertura). Si veda var. V4.

4) Prot. N.0037866/2025 del 22/12/2025 – Via delle Dasse / Via dei Roncazzi

Si chiede la ri-classificazione dei terreni, siti in Via Dasse/Via dei Rocazzi, catastalmente identificati al fg.1, mapp.10484 e 10486, attualmente in zona E1 – zona agricola, verso la zona B2 – Zona residenziale di completamento

L'istanza risulta NON ACCOGLIBILE sia in quanto non attinente le tematiche/obiettivi della Variante 4, sia in quanto non coerente con il principio di riduzione del Consumo di suolo, di cui alla LR.31/2014.

4. LE VARIANTI AL PGT

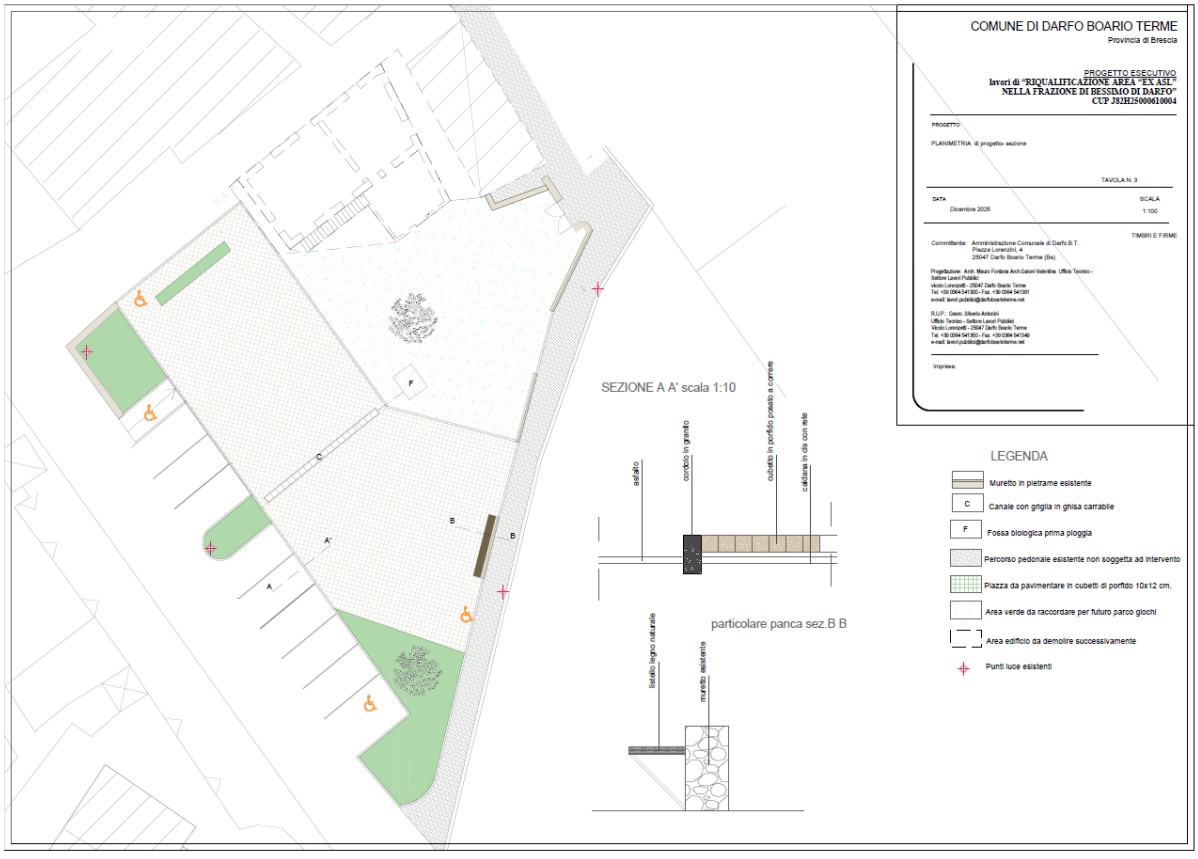
4.1. VAR.V1 – Via Bice Sangalli - Bessimo

L'Amministrazione Comunale risulta proprietaria degli immobili siti in Bessimo, Via Bice Sangalli n.9, catastalmente identificati ai mappali 314-315 del Fg.2 del NCEU e Fg.1 del CT (sez.Bessimo).

Attualmente l'area si presenta come zona a verde incolto con la presenza di fabbricato in stato di abbandono e non utilizzato, escluso dalle disposizioni di tutela ex art.10 del D.lgs. 42/2004.

Le condizioni generali dell'area risultano pertanto di degrado e mancata fruibilità pubblica, pur trovandosi in posizione centrale e strategica per la frazione di Bessimo.

Sull'area l'Amministrazione Comunale, con delibera di G.C. n. 186 del 12.11.2025, ha approvato in linea tecnica un progetto di riqualificazione dell'area, nell'intenzione di restituirla alla collettività come spazio pubblico multifunzionale, migliorando la qualità urbana e incrementando la dotazione di parcheggi e aree verdi attrezzate.

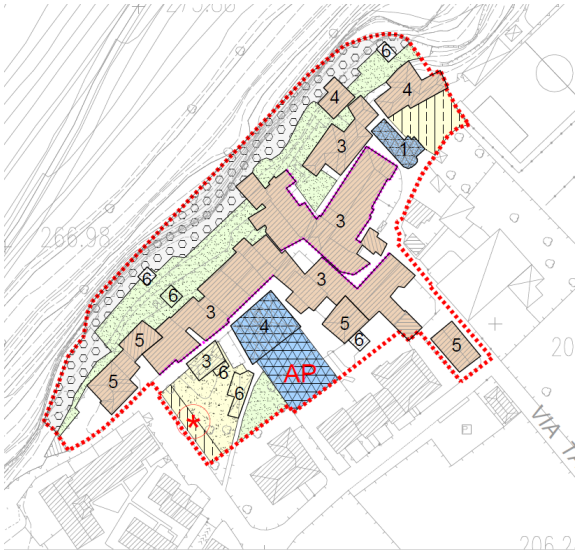


Nella presente variante si prevede l'individuazione dell'intera area di proprietà comunale quale area pubblica, parte classificata quale zona SPA-Parcheggi Pubblici e parte quale zona "SP3 Verde Attrezzato", con la possibilità di demolizione dell'edificio esistente e riqualificazione del relativo sedime.

Adeguamento elaborati grafici del Piano delle Regole



PDR - tav.10 (PGT VIGENTE)



PDR - tav.10 (Variante)

Adeguamento Norme Tecniche d'Attuazione

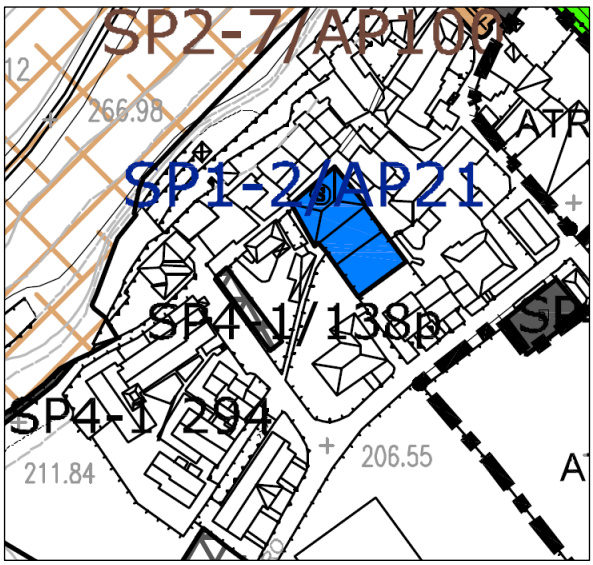
Il comma 3 dell'art.47 viene così integrato (parte in blu).

3. Tipi di intervento ammessi e vietati

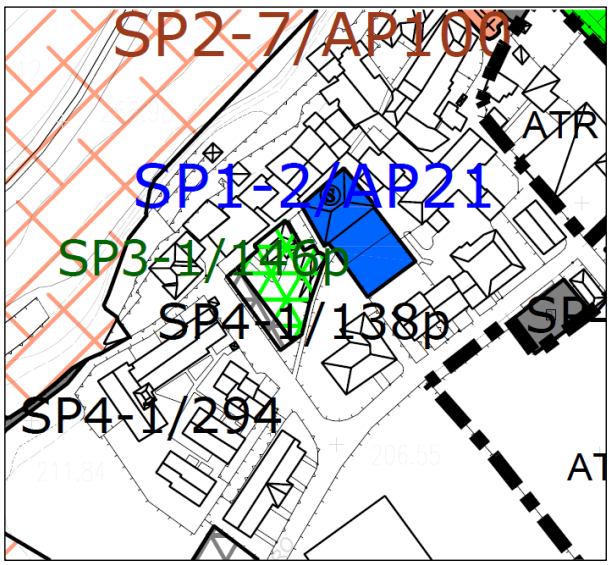
Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione e sostituzione edilizia; per l'edificio di proprietà pubblica sito in Bessimo, Via Bice Sangalli, catastalmente identificato al mapp. 314 del Fg.2 del NCEU, è ammesso intervento di demolizione al fine della riqualificazione e valorizzazione dell'area per finalità di carattere pubblico.

Adeguamento elaborati grafici del Piano dei Servizi



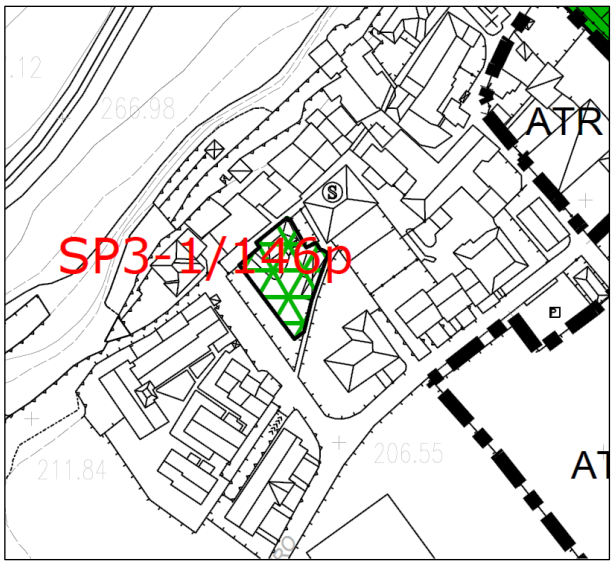
PDS - tav.11 sud (PGT VIGENTE)



PDS - tav.11 sud (Variante)



PDS - tav.9 sud (PGT VIGENTE)

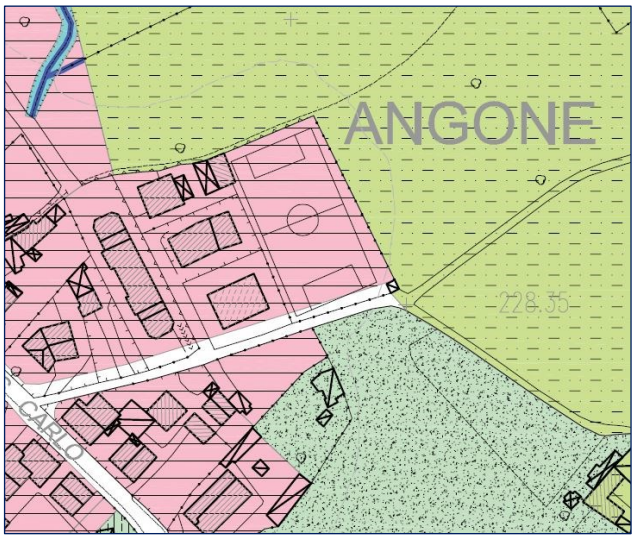


PDS - tav.9 sud (Variante)

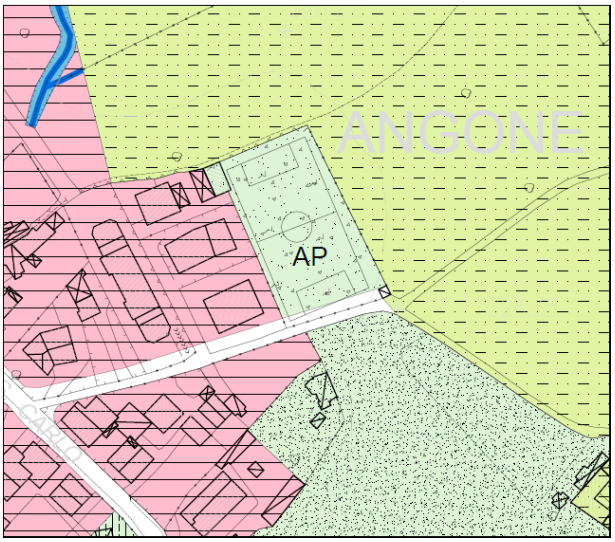
4.2. VAR.V2 – Via Passo Gavia - Angone

Anche a seguito di istanza da parte della proprietà (cfr. istanza n.1 del par.3), accertato lo stato dei luoghi che vede la consolidata presenza di impianto sportivo, si prevede l'attribuzione della classificazione quale "Attrezzature sportive – SP3-2", con la specifica che trattasi di "attrezzature private" (AP).

Adeguamento elaborati grafici del Piano delle Regole

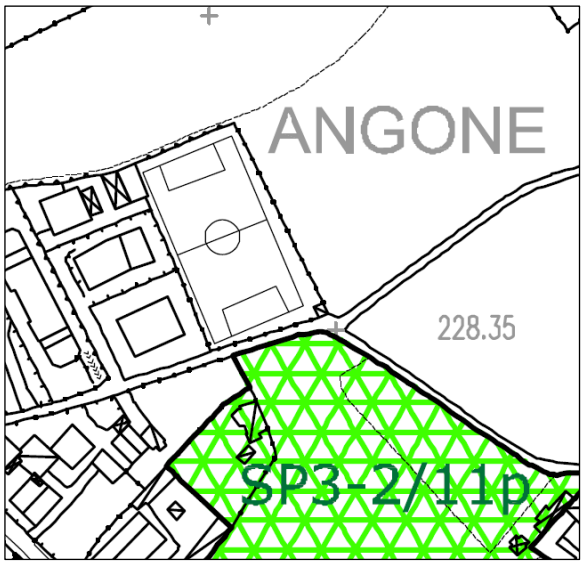


PDR - tav.12 (PGT VIGENTE)

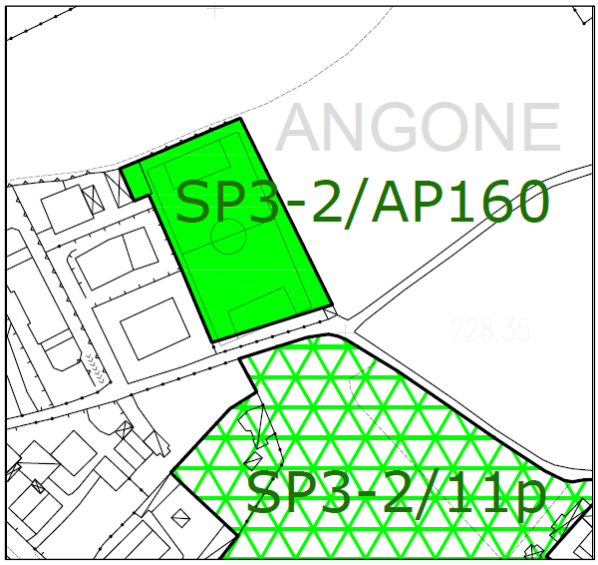


PDR - tav.12 (Variante)

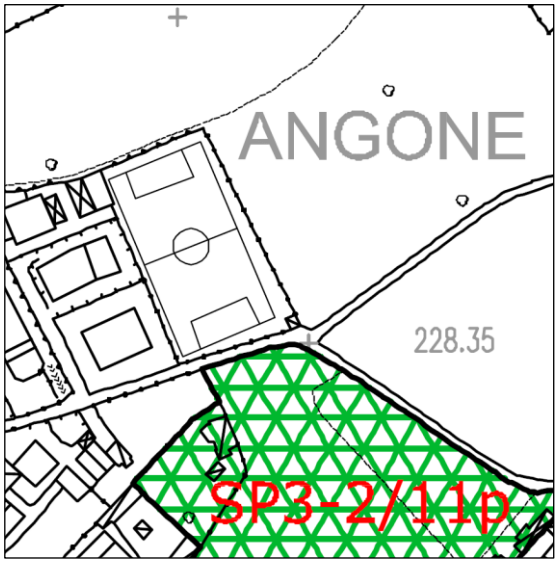
Adeguamento elaborati grafici del Piano dei Servizi



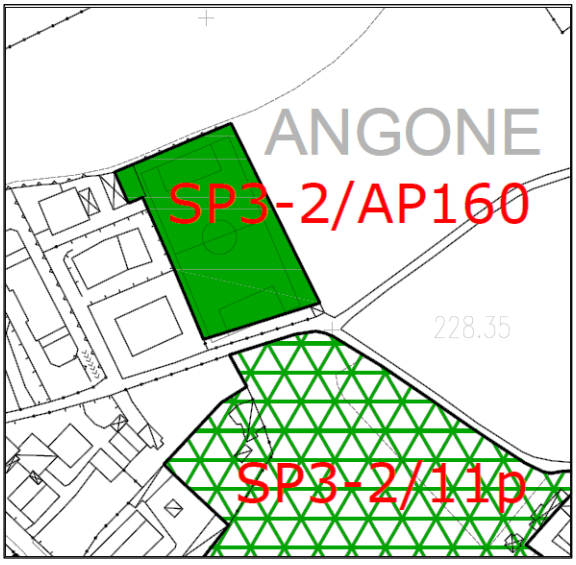
PDS - tav.11 nord (PGT VIGENTE)



PDS - tav.11 nord (Variante)



PDS - tav.9 nord (PGT VIGENTE)



PDS - tav.9 nord (Variante)

Adeguamento dell'elaborato del Piano dei Servizi : PDS – Rel.n.13 – Schedatura dei servizi pubblici e di uso pubblico

Viene così modificata la scheda relativa al servizio SP3-2/AP160.

ANAGRAFICA	SP3-2/AP160
Denominazione =	**CAMPO DA CALCIO ORATORIO DI ANGONE**
Indirizzo =	via S. Carlo
proprietà/gestione =	parrocchiale/parrocchiale

foto	

STRUTTURA	
Af [m²] =	2600
periodo cost./stato cons. =	periodo di costruzione: *non rilevato* ; stato di conservazione: discreto
barriere architettoniche =	Adeguato
n° utenti ammissibili =	*non rilevante*
n° personale addetto =	0

CONTESTO	
vicinanza al bacino utenza =	decentrato a confine tra l'abitato e l'area agricola
cond. ambientali =	ottime considerando che si localizza al confine con l'area agricola
n°parcheggi pert./limitrofi =	0 pertinenziali; pochi posti auto lungo via S. Carlo;
valutazione di accessibilità =	sufficiente l'accessibilità pedonale; insufficiente quella veicolare; poco segnalato; la strada di accesso è per il primo tratto una strada locale di quartiere asfaltata e per la parte terminale una strada rurale non asfaltata di collegamento con la zona agricola

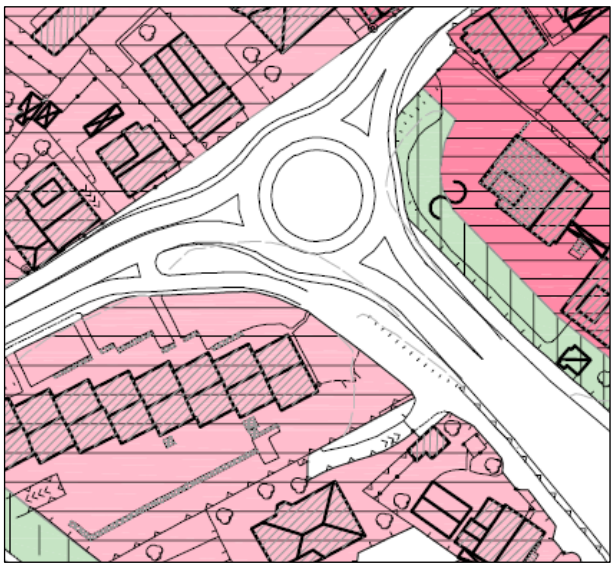
PROGETTI	
già posti in essere di iniziativa pubblica o private	nessuna
in previsione	Ampliamento stradale di Via San Carlo e dell'accesso all'area; incremento della dotazione di parcheggi pubblici in zona, in attuazione delle previsioni di piano su aree per viabilità e aree a verde attrezzato.

CRITICITA'	
disfunzioni =	l'accessibilità è ridotta; la dotazione dei parcheggi è insufficiente; risulta difficilmente individuabile e decentrato rispetto al centro abitato; le dimensioni sono ridotte allo stretto necessario per l'area da gioco; non esiste tribuna

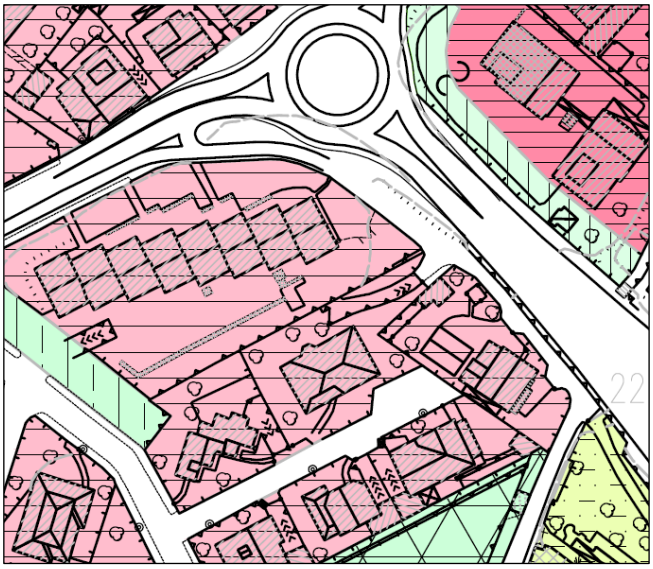
4.3. VAR.V3 – Via F.Turati

In accoglimento dell'istanza n.2 si prevede la ri-classificazione quale zona B" – Zona residenziale di completamento" dell'accesso carrale a edificio residenziale.

Adeguamento elaborato grafico del Piano delle Regole



PDR - tav.16 (PGT VIGENTE)



PDR - tav.16 (Variante)

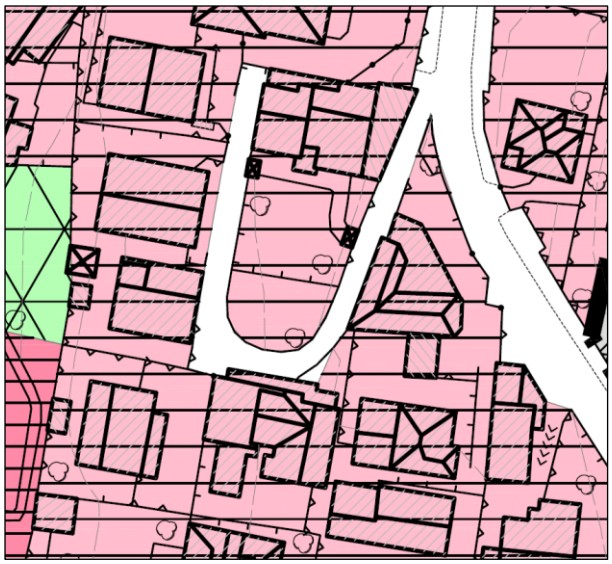
4.4. VAR.V4 – Via G.D'Annunzio

In parziale accoglimento dell'istanza n.3 si procede alla limitata variazione della perimetrazione dell'area a destinazione residenziale.

Adeguamento elaborati grafici del Piano delle Regole



PDR - tav.14 (PGT VIGENTE)



PDR - tav.14 (Variante)

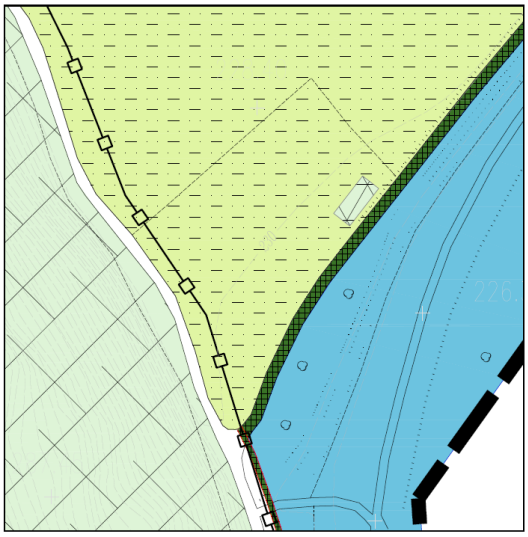
4.5. VAR.V5 – Area pubblica zona Monticolo

Si procede all'individuazione cartografica, nella zona del Monticolo, del servizio pubblico esistente di info-point "Oglio Bike Bar", a servizio della Ciclovia dell'Oglio, realizzato dalla Comunità Montana di Valle Camonica e recentemente acquisito dal Comune di Darfo Boario Terme.

Adeguamento elaborati grafici del Piano delle Regole

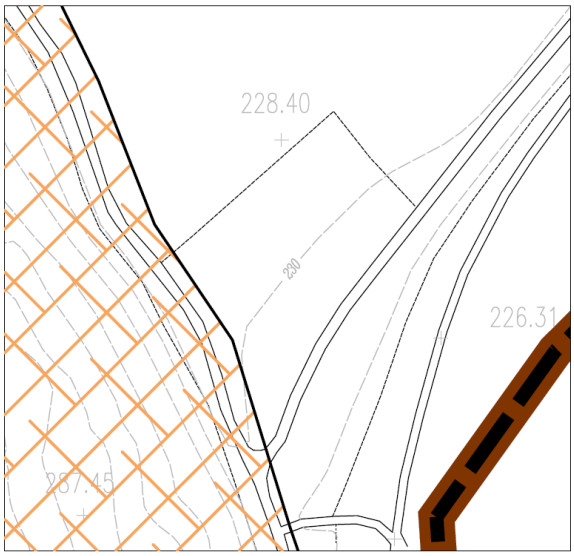


PDR - tav.13 (PGT VIGENTE)

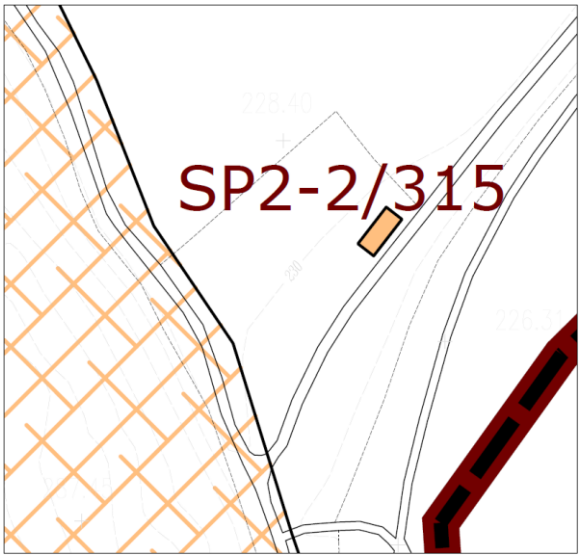


PDR - tav.13 (Variante)

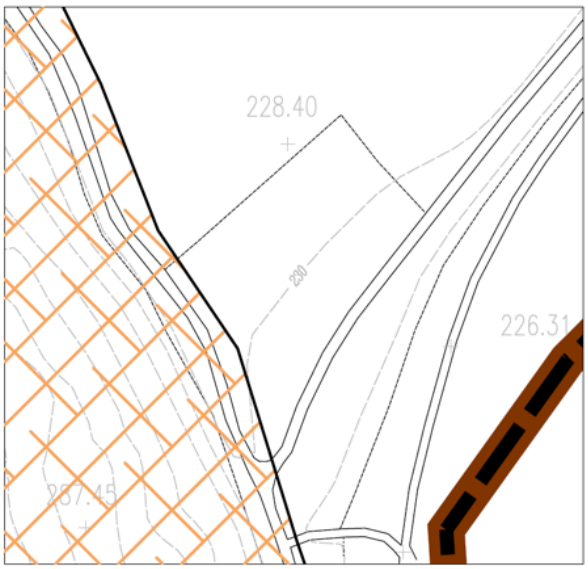
Adeguamento elaborati grafici del Piano dei Servizi



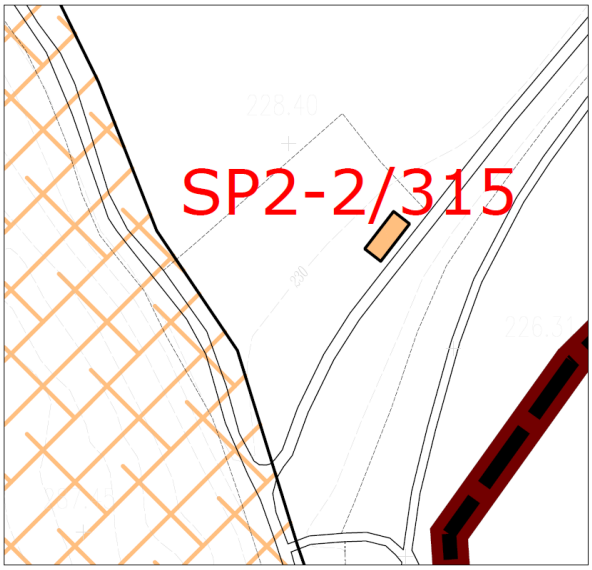
PDS - tav.11 nord (PGT VIGENTE)



PDS - tav.11 nord (Variante)



PDS - tav.8 nord (PGT VIGENTE)



PDS - tav.8 nord (Variante)

Adeguamento dell'elaborato del Piano dei Servizi : PDS – Rel.n.13 – Schedatura dei servizi pubblici e di uso pubblico

Viene integrata la scheda relativa al servizio SP2-2/315.

ANAGRAFICA	SP2-2/315
Denominazione =	**INFO-POINT "OGLIO BIKE BAR" (Ciclovia dell'Oglio)**
Indirizzo =	Loc. Monticolo
proprietà/gestione =	comunale/locazione a soggetto privato

foto	

STRUTTURA	
Af [m²] =	130
periodo cost./stato cons. =	periodo di costruzione: *2018* ; stato di conservazione: buono
barriere architettoniche =	Adeguato
n° utenti ammissibili =	*non rilevante*
n° personale addetto =	0

CONTESTO	
vicinanza al bacino utenza =	decentrato rispetto all'abitato – limitrofo al tracciato della Ciclovia dell'Oglio della quale costituisce servizio
cond. ambientali =	ottime considerando la localizzazione in area agricola
n°parcheggi pert./limitrofi =	0 pertinenziali; presenza di posti auto in prossimità;
valutazione di accessibilità =	Ottima accessibilità pedonale e ciclo-pedonale – buona accessibilità veicolare;

PROGETTI	
già posti in essere di iniziativa pubblica o private	nessuna

CRITICITA'	
disfunzioni =	nessuna