

Comune di  
Colere

Provincia di Bergamo



# Piano di Governo del Territorio

## Relazione della VAR 2



PROGETTISTA DEL PGT : dott arch GUIDO CONTI - via Pitentino 6a - BERGAMO

---

Il Sindaco  
Dr Franco Belingheri

Il Tecnico Comunale Incaricato  
Geom. Grazioso Pedersoli

---

Progettista della VAR n° 2 - PNC

**STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA**

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza  
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza  
dr arch Venusta Cortesi

Data:  
10 settembre 2013

## **PGT**

Adottato con deliberazione CC n° 11 del 11 aprile 2008

Approvato con deliberazione CC n° 32 del 29 ottobre 2008

Pubblicato sul BURL SI n° 27 del 08 luglio 2009

## **VAR n° 1 PGT**

Adottato con deliberazione CC n° 26 del 29 ottobre 2010

Approvato con deliberazione CC n° 11 del 25 febbraio 2011

Pubblicato sul BURL SI n° 16 del 20 aprile 2011

## **VAR n° 2 PGT**

Adottato con deliberazione CC n° \_\_\_ del \_\_\_ \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione CC n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicato sul BURL SI n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

## CAPITOLO I - PREMESSE GENERALI

### 1. Strumentazione urbanistica vigente

Il Comune di Colere è dotato di **PGT**, adottato con deliberazione CC n° 11 del 11 aprile 2008, definitivamente approvato con deliberazione CC n° 32 del 29 ottobre 2008 e pubblicato sul BURL SI n° 27 del 08 luglio 2009.

La procedura di VAS del PGT si era conclusa positivamente in data 29 aprile 2008

Il vigente PGT aveva ottenuto il parere di compatibilità con il PTCP espresso con deliberazione della GP n° 129 del 12 marzo 2009.

Successivamente è stata adottata una variante al PGT (**VAR I**) con deliberazione CC n° 26 del 29 ottobre 2010, definitivamente approvata con deliberazione CC n° 11 del 25 febbraio 2011 e pubblicata sul BURL SI n° 16 del 20 aprile 2011.

### 2. Avvio del procedimento della VAR 2 al PRG

Con avviso prot. 3456 in data 18 novembre 2010 il Comune ha dato pubblico avviso dell'avvio del procedimento della **variante al PGT** e connessa **verifica di assoggettabilità alla VAS**.

Con il medesimo avviso si assegnava termine al 27 dicembre 2010 per la presentazione di suggerimenti e proposte.

L'avviso veniva contestualmente pubblicato sul sito SIVAS regionale.

### 3. Proposte presentate

A seguito del sopracitato avviso pervenivano al Comune n° 21 proposte cartografate nella Tav. REL allegata alla presente Relazione.

Nel merito le proposte pervenute riguardavano in circa il 28% dei casi (**6** di cui **1** doppia su **21**) aree nude classificate in zone edificabili (**B** e **D**) per le quali si propone la trasformazione in zone agricole; altre **5** proposte chiedevano la trasformazione di aree classificate in ambiti agricoli in zone edificabili; **1** proposta chiedeva la trasformazione di un'area classificata di verde privato di valore ambientale in zona residenziale; **1** proposta richiedeva che un'area venisse stralciata dal PL in cui è ricompresa; **2** proposte che interessavano la medesima area con destinazione a parcheggio pubblico ne richiedevano la trasformazione a zona edificabile per realizzare l'ampliamento della propria attività commerciale; **1** istanza proponeva l'eliminazione di una nuova viabilità interna il cui tracciato insisterebbe sull'area di pertinenza di due fabbricati esistenti; **1** istanza riguardava l'area di pertinenza di un fabbricato posta all'interno del perimetro del rispetto cimiteriale e classificata verde pubblico per la quale si chiedeva la riclassificazione in una destinazione che consenta la realizzazione della recinzione dell'area; **1** proposta chiedeva lo spostamento di **1** metro del tracciato eseguito sul posto del primo tratto della strada di circonvallazione–proseguimento di via Monte Ferrante; ed infine **1** proposta riguardava un ambito in zona agricola per il quale si proponeva la trasformazione in zona ricettiva.

### 4. Linee Guida

Al fine di meglio puntualizzare i limiti della variante prospettata la Giunta Comunale con deliberazione n° 63 del 26 giugno 2012 ha approvato le "Linee Guida" per la redazione della variante al PGT e l'inserimento nel PGT del Piano Naturalistico Comunale.

## 5. Rapporto Preliminare VAS

Nel maggio 2013 è stato depositato il Rapporto Preliminare, pubblicato sul SIVAS a partire dal 31 maggio 2013.

# CAPITOLO 2 – CONTENUTO DELLE LINEE GUIDA

Le Linee Guida approvate dalla Giunta Comunale con la già citata deliberazione n° 63 del 26 giugno 2012 contengono sia gli indirizzi per la redazione della variante urbanistica vera e propria, sia del **Piano Naturalistico Comunale** che costituisce l'elemento novativo più rilevante del PGT pur nella continuità della generale impostazione data allo stesso in sede di prima approvazione.

## I. Il Piano Naturalistico Comunale

Il Piano Naturalistico rappresenta un progetto del tutto innovativo rispetto alla tradizionale e consolidata pianificazione delle aree protette.

Secondo le disposizioni contenute nella vigente legislazione regionale (LR 86/1983<sup>1</sup>) la pianificazione delle aree protette (Parchi) è stata disciplinata attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) inteso sostanzialmente quale strumento di natura schiettamente urbanistica (con forti somiglianze con i Piani Regolatori Comunali).

A partire dal 1985 (cd. Legge Galasso n° 431/1985), ai tradizionali **contenuti urbanistici** del PTC sono stati associati **contenuti paesaggistici**, che, nella successiva prassi pianificatoria, di norma si sono limitati ad integrare la disciplina urbanistica con norme che tutelano il paesaggio sotto il profilo eminentemente vedutiistico (estetico-visuale), ignorando sostanzialmente ogni connotazione ecologica e naturalistica.

Con l'approvazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE del 21 maggio 1992 (Direttiva Habitat) è stata spostata la centralità della pianificazione nelle aree protette **in senso più marcatamente naturalistico ed ecologico**, spostando la disciplina da obiettivi precipuamente volti a “vietare e prescrivere” verso obiettivi di **gestione e tutela attiva**.

La pianificazione delle aree protette è orientata sempre più verso la “prevenzione” di compromissione delle specie e degli habitat (soprattutto quelli di interesse comunitario), inibendo comunque gli interventi la cui esecuzione, al netto delle compensazioni e dei risarcimenti ambientali, comporti perdita di biodiversità.

Si può considerare avviata una nuova fase nella pianificazione e nella gestione delle aree protette lombarde che superi la mera tutela urbanistica e si orienti verso i temi della conservazione della natura e del paesaggio ecologicamente inteso, in stretta connessione con la gestione attiva degli habitat e delle specie di interesse scientifico e naturalistico, utilizzando pertanto quale asse fondante i criteri, le prassi e gli interessi di Rete Natura 2000.

---

<sup>1</sup> Legge regionale del 30 novembre 1983, n. 86 “Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale”.

La peculiarità del Parco delle Orobie Bergamasche accentua le argomentazioni sopra sintetizzate, che assumono ancor maggiore evidenza in un Parco che partecipa a Rete Natura 2000 per l'86% della sua superficie e nel quale, a norma di statuto e legge istitutiva, assumono particolare rilievo formale e sostanziale le forme di coinvolgimento degli enti locali nella gestione dell'area protetta.

Si può in estrema sintesi affermare che con il Piano Naturalistico si perviene ad una ridefinizione del classico Piano Territoriale di Coordinamento previsto dall'articolo 17 della Legge regionale 86/1983.

Il Parco delle Orobie ha definito, d'intesa con la Regione, un percorso (necessariamente sperimentale) che potrebbe diventare un riferimento per ripensare la pianificazione degli altri Parchi Regionali.

Il percorso prevede schematicamente due tappe successive:

1. l'integrazione (volontaria) di un Piano Naturalistico Comunale nei Piani di Governo del Territorio (PGT) previsti dalla L.r. 12/2005;
2. ad esito positivo della prima fase passare alla formale approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento<sup>2</sup>, come "collazione" del PNC comunali, assumendo i contenuti e le finalità previste nella normativa vigente.

In conclusione il PNC rappresenta uno strumento innovativo per l'applicazione della vigente normativa sulla protezione della natura nel rispetto dei principi di **sussidiarietà e trasparenza**, i suoi contenuti sono definiti in collaborazione con il Parco delle Orobie Bergamasche che fornisce i dati e la documentazione di base al fine di assicurare gli obiettivi strategici stabiliti per il Parco e di armonizzare e collegare i diversi PNC.

## 2. Le modificazioni al PGT

Le Linee guida, in relazione al contenuto delle modificazioni da apportare al PGT, precisano che La VAR 2 che il Comune si appresta a predisporre **NON si propone di effettuare una revisione generale del PGT**, che resta sostanzialmente **confermato nel suo impianto strategico**.

Le varianti al PGT che l'Amministrazione Comunale intende introdurre attengono:

- a) prioritariamente al miglioramento dell'**impianto normativo** effettuando sia una ricognizione ed adeguamento a nuove disposizioni od orientamenti giurisprudenziali, sia un'integrazione con il PNC, sia infine, ove possibile, uno snellimento delle norme e un loro chiarimento alla luce dell'esperienza applicativa e delle problematiche sopravvenute,
- b) correzioni di errori od imprecisioni cartografiche,
- c) alcune limitate modificazioni alle previsioni dei tessuti consolidati, sia per un loro adeguamento allo stato dei luoghi ed alle confinanze catastali, sia in accoglimento di sopravvenute istanze e proposte coerenti con l'impianto strategico del PGT vigente e con la politica di tutela e di valorizzazione delle risorse.

Le modificazioni ipotizzate dovranno essere ponderate attraverso la Valutazione Ambientale Strategica esaminandone l'effettiva necessità del procedimento od una sua verifica di esclusione.

---

<sup>2</sup> tale processo è fattibile, giuridicamente fondato e condiviso, tra l'altro, dalle DG Territorio e DG Qualità e Ambiente della Regione Lombardia.

## CAPITOLO 3 – IL PIANO NATURALISTICO COMUNALE<sup>3</sup>

Il “Piano Naturalistico Comunale” (PNC) è un documento, integrato nel Piano di Governo del Territorio (PGT), costituito da una parte cartografia ed da parte normativa, suddiviso in tre sezioni: **Inventario, Valutazione e Proposte**.

Esso è **finalizzato alla protezione, alla cura e allo sviluppo dei beni naturali presenti sul territorio**. Il PNC costituisce, da una parte, la **componente ecologica** del PGT, dall'altra, un **piano speciale per la gestione e la protezione della natura**.

L'Inventario e la Valutazione hanno valore di completamento tecnico del *quadro conoscitivo* del PGT, mentre le Proposte definiscono anche attraverso la speciale disciplina conformativa il Comune stesso negli atti di PGT.

I contenuti del PNC sono declinati nei tre Atti del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole) e trovano diretta applicazione negli interventi di trasformazione e specialmente nei piani attuativi.

Inoltre, il PNC costituisce un importante e trasparente supporto alla redazione:

- del **Rapporto Ambientale** (Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano, Direttiva 2001/42/CE, art. 4 L.r. 12/2005);
- dell'**espressione di pareri su altri piani e programmi** (es. Piani Attuativi diversamente denominati, Piani della Viabilità Minore, Piani di Sviluppo Turistico, ecc.);
- dello **Studio di Incidenza sull'intero PGT** (v. circolare della DG Qualità e Ambiente n. TI.2008.25117 dell'11.11.2008).

### I. L'Inventario

L'inventario dei beni naturali - elemento integrativo del Quadro Conoscitivo del DdP - è predisposto su elaborazioni fornite dal Parco e costituisce la rappresentazione naturalistica del territorio.

L'inventario è costituito dai seguenti tematismi:

- Geomorfologia e geologia;
- Flora e vegetazione;
- Macro-invertebrati endemici;
- Malacofauna d'interesse naturalistico;
- Anfibi e rettili;
- Uccelli;
- Mammiferi;
- Aspetti storico-paesaggistici.

Il Parco delle Orobie ha predisposto elaborazioni cartografiche tematiche<sup>4</sup> riguardanti:

- carta delle unità ambientali;

---

<sup>3</sup> Tratto da “Percorso di attuazione del PNC” deliberazione CdA Parco n° 13 del 21 aprile 2011

<sup>4</sup> Per l'indagine si è fatto ricorso alle conoscenze bibliografiche pregresse integrate da mirate analisi di campagna e dalla valorizzazione di dati inediti raccolti dai singoli specialisti o presenti nelle collezioni depositate in musei e istituti di ricerca.

- carta delle classi di valore naturalistico delle unità ambientali;
- carta della morfologia e del suolo;
- carta della distribuzione dei macro-invertebrati endemici;
- carta della distribuzione della fauna malacologia d'interesse naturalistico;
- carta della distribuzione delle aree di idoneità degli anfibi e dei rettili;
- carta della distribuzione delle aree di idoneità degli uccelli;
- carta della distribuzione delle aree di idoneità degli ungulati;
- carta degli elementi del paesaggio.

Assumono particolare importanza per il lavoro di sintesi la **carta delle unità ambientali** e la **carta delle classi di valore naturalistico delle unità ambientali**. In particolare quest'ultima è il frutto di un processo articolato in due fasi:

- assegnazione dell'**indice di valore naturalistico** alle unità ambientali,
- aggregazione degli indici di valore in **classi**.

L'attribuzione dell'indice complessivo di valore naturalistico (**IVN**) alle singole unità - indicizzato secondo una scala da 0 a 10 - è stata effettuata dal Parco sulla base di tre criteri:

- il **valore naturalistico** (N), inteso come espressione del grado di prossimità alla naturalità e del grado di biodiversità definito mediante l'indice di ricchezza floristica desunto dai rilievi floristici relativi alle unità ambientali;
- la **rarietà** (P), valutata in base al dato oggettivo della percentuale di superficie occupata dalle singole unità;
- la **possibilità di ripristino** temporale e spaziale, intesa come espressione dell'entità dei rischi cui sono sottoposti gli habitat in seguito agli impatti antropici o all'abbandono e della capacità di reagire a disturbi esterni.

Le unità ambientali sono raggruppate in cinque classi di valore naturalistico secondo la seguente ripartizione:

<b>CLASSI</b>	<b>IVN</b>	<b>Valore</b>	<b>Colori utilizzati per la rappresentazione in carta</b>
I	0-2	Molto basso	Rosso
II	3-5	Basso	Arancio
III	6-8	Medio	Giallo
IV	9-10	Alto	Verde chiaro
V	9-10 e ricadente in SIC e ZPS	Molto alto	Verde scuro

## 2. La Valutazione

La valutazione dei beni naturali effettua una "correlazione critica" degli aspetti naturalistici tra le cartografie prodotte nella Fase di Inventario e gli elaborati del PGT, (soprattutto la carta delle Previsioni di Piano del Documento di Piano, ma anche della pianificazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi).

Schematicamente, il risultato della Fase di Valutazione dovrebbe permettere di riconoscere:

- le **zone di Particolare Rilevanza** da tutelare in modo prioritario, nella quale gli interventi e le trasformazioni territoriali sono ammissibili se finalizzate alla tutela attiva ed al perpetuamento dei valori naturalistici o comunque se contenute entro precisi e stretti limiti; in tali aree, quasi sicu-

ramente, non dovrebbero prevedersi ambiti di trasformazione anche a prescindere dall'esistenza del PNC, stanti i vincoli imposti dal sistema Rete Natura 2000 (SIC e ZPS);

- le **zone di Alta Qualità** che, al netto delle aree di trasformazione e delle zone di particolare rilevanza di cui sopra, individuino gli spazi paesistici liberi e non frammentati, le aree idonee alla strutturazione della Rete Ecologica Comunale, ecc;
- le **zone Critiche**, ossia le aree residue maggiormente destrutturate e degradate per azioni antropiche (cave, discariche, infrastrutture rilevanti, ecc.) o naturali (fenomeni di dissesto idrogeologico);
- le **zone Idonee allo Sviluppo dei Beni Naturali**, ossia le aree che, al netto di tutte le precedenti, potrebbero identificarsi come superfici e ambiti da adibire alla riparazione dei danni (puntualmente definite nella Fase di Proposte attraverso la Carta dello Sviluppo Naturalistico). Fra queste aree potrebbero invero rientrare anche alcune aree degradate e inserite fra le zone critiche, in quanto aree degne di ricostruzione strutturale e funzionale (ad es. recupero di cave dismesse, mitigazione di ex discariche, rinaturalizzazione degli ambiti in dissesto idrogeologico, ecc.).
- le altre **zone**, quali gli ambiti del tessuto consolidato, gli ambiti agricoli non ricompresi tra le zone di cui sopra, ecc.

### 3. La Proposte

La fase delle proposte segue logicamente quelle precedenti e mira a costruire la **Carta dello sviluppo naturalistico**, che - prendendo innanzitutto in considerazione le Zone Idonee allo Sviluppo dei Beni Naturali di cui alla fase di valutazione - individua gli ambiti da adibire in prima istanza alla riparazione complementare dei danni naturali prodotti dalle trasformazioni consentite dal PGT. Potranno essere altresì individuati in tali ambiti anche quelli idonei alla conservazione e allo sviluppo del quadro paesistico e della fruizione ricreativa e turistica.

In generale, la scelta di tali ambiti (aree interne o anche esterne al Parco) potrà cadere su superfici che – attraverso le previste misure di riqualificazione – possono essere migliorate di un grado rispetto al valore di indice/classe di valore naturalistico iniziale; la riparazione può anche essere realizzata mediante un miglioramento del valore naturalistico all'interno della medesima categoria, ma con un incremento di superficie.

### 4. Le Riparazioni dei danni ai beni naturali<sup>5</sup>

Le trasformazioni del territorio (ancorché ovviamente conformi alla disciplina urbanistico-edilizia) in generale **producono una perdita/riduzione della naturalità**, tanto più rilevante quanto più rilevanti sono la qualità e/o la dimensione delle aree naturali coinvolte.

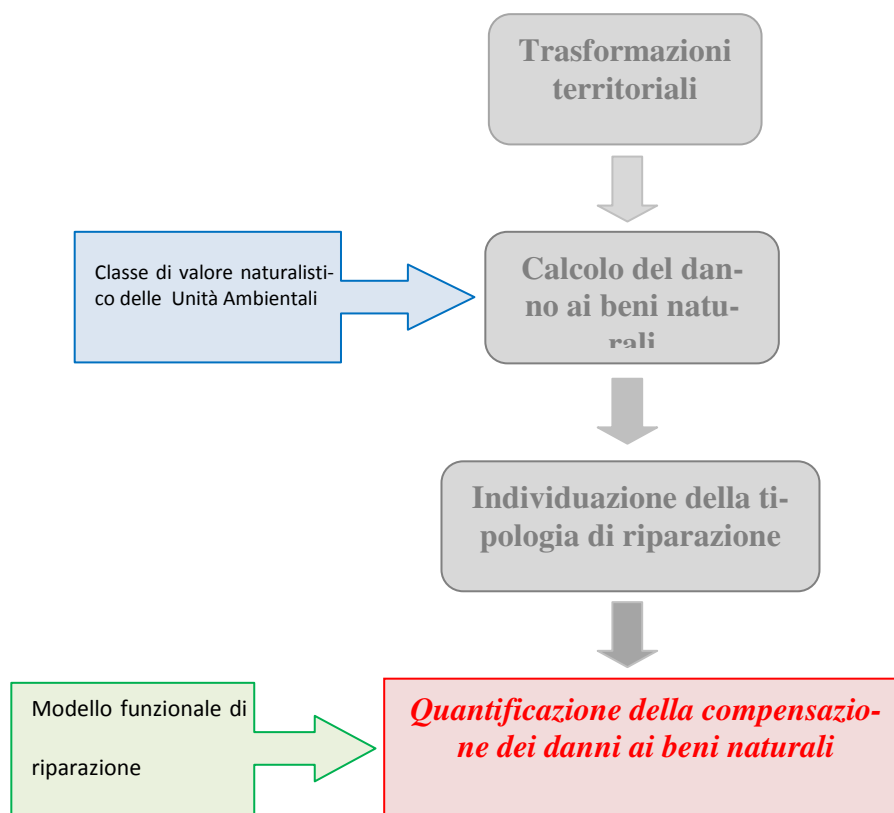
Attraverso il PNC viene introdotto il principio della “riparazione” del danno provocato con l'attività di trasformazione, così da “restituire (sotto altra forma) la “naturalità sottratta”, perseguendo un bilancio favorevole al complesso dei beni naturali del territorio.

---

<sup>5</sup> Tratto da “Percorso di attuazione del PNC” deliberazione CdA Parco n° 13 del 21 aprile 2011

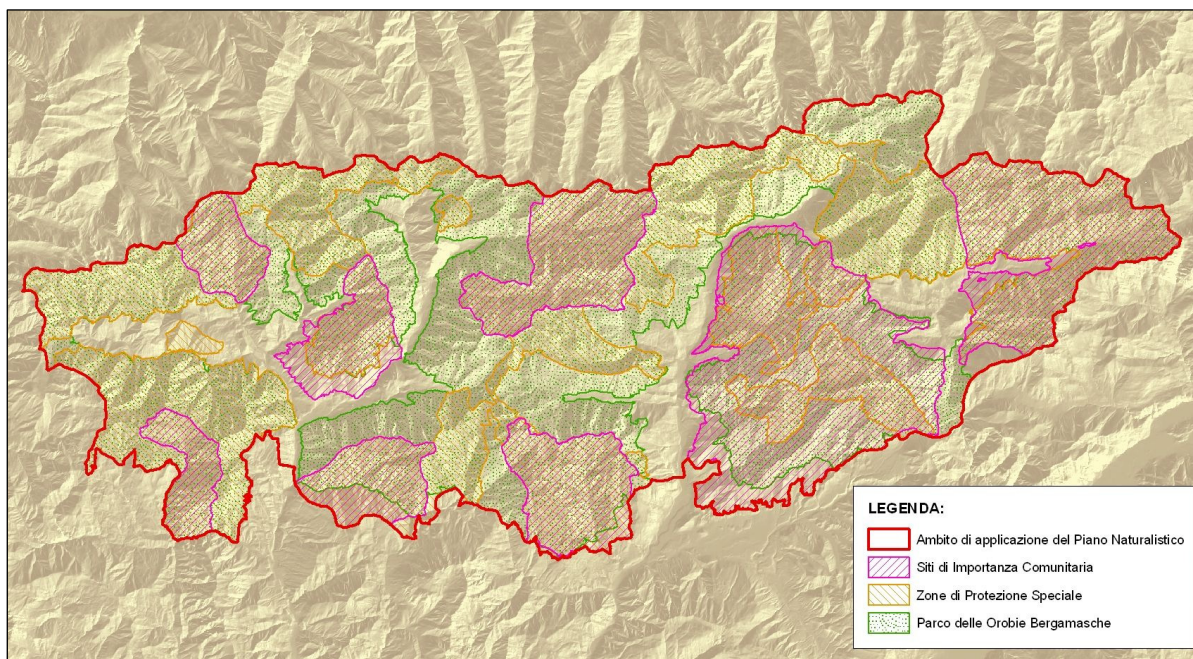


Il modello funzionale della determinazione della “riparazione” è schematizzabile con la figura che segue:



## 5. Ambiti di applicazione del PNC

Gli indirizzi per la predisposizione dei PNC emanati dal Parco prescrivono di sottoporre alla “riparazione” dei danni ai beni naturali tutti gli interventi di trasformazione che interessino sia le porzioni di territorio comunale inserite entro il perimetro del Parco, dei SIC e delle ZPS, nonché le aree che



definiscono la chiusura dei bacini idrografici in prossimità del confine del Parco, secondo la cartografia che segue.

Secondo le disposizioni delle Linee Guida emanate dal Parco, è facoltà del Comune estendere l'applicazione del PNC a tutto il territorio comunale.

L'estensione ed applicazione del **PNC a tutto il territorio comunale** risponde a un indirizzo amministrativo del Comune di Colere che **si fonda sostanzialmente su motivazioni di carattere culturale ed ecologico-paesaggistico, di concretezza delle azioni di gestione dei beni naturali e di imparzialità di trattamento dei cittadini.**

La motivazione di carattere **culturale** deriva dalla constatazione che sia necessaria una piena assunzione della consapevolezza che le trasformazioni territoriali debbano prevedere una sorta di "compensazione" ai beni naturali sottratti, così da intraprendere un nuovo approccio verso il territorio che ne garantisca una "gestione qualitativa" a tutela delle generazioni future.

L'applicazione delle disposizioni del PNC consentiranno anche di estendere a tutto il territorio comunale una attenzione qualitativa in senso **ecologico-paesaggistico**; il PNC infatti scoraggia (e penalizza) gli interventi di trasformazione che non tengono in debita considerazione alternative progettuali più rispettose dei beni naturali.

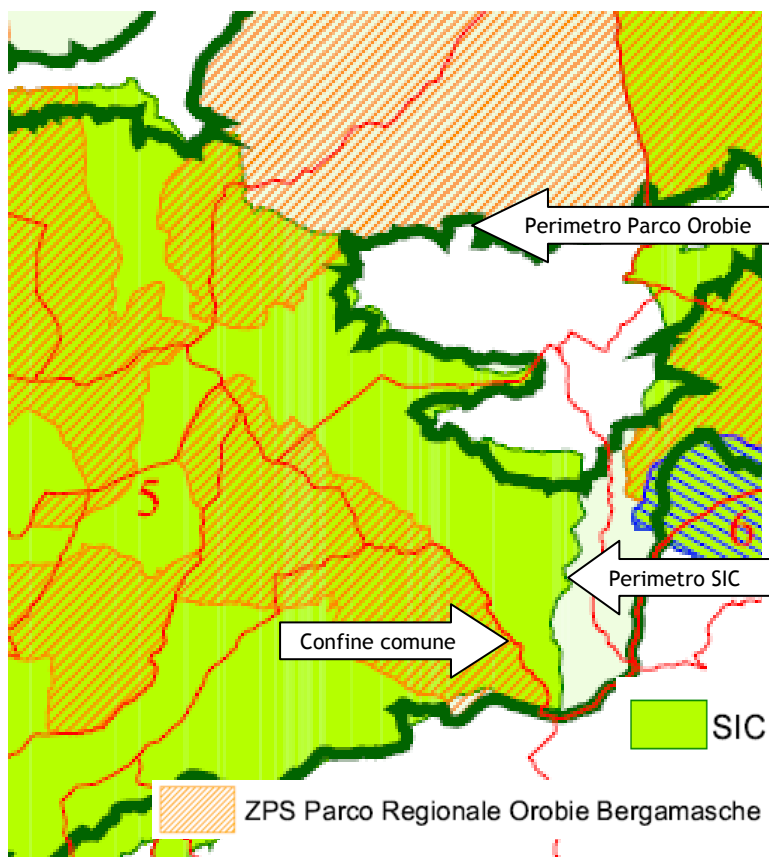
Attraverso l'applicazione del PNC a tutto il Comune sarà possibile avviare effettivi interventi di "riparazione", migliorando le condizioni di qualità naturalistica in ambiti esterni, a compensazione delle mitigazioni non effettuate all'interno dei singoli interventi. Il PNC potrà quindi dare **concretezza alla gestione dei beni naturali** recuperando le risorse che ne migliorano la condizione, recuperando soprattutto gli ambiti di degrado acclarato o incipiente.

Infine il PNC esteso a tutto il territorio comunale consentirà anche di far partecipare (sia pure in forma graduata) alla gestione dei beni naturali anche quegli ambiti esterni alle aree tutelate, operando in modo **imparziale su tutti i proprietari.**

Gran parte del territorio comunale di Colere è ricompreso nelle aree sottoposte a tutela (Parco, SIC, ZPS); restano esterne a tali ambiti di tutela solo le parti urbane e di fondo valle del Dezzo.

L'estratto planimetrico a lato evidenzia il confine comunale, quello dell'ambito interessato dal Parco, quello (assai più limitato) delle ZPS Parco Regionale delle Orobie Bergamasche e quello interessato dal SIC - IT 2060005 (Val Sedornia - Val Zurio - Pizzo della Presolana).

Dall'estratto cartografico si rileva che le **porzioni esterne agli ambiti di tutela rappresentano una quota**



**assai limitata del territorio comunale di Colere**, a ulteriore conferma della correttezza di estendere il PNC a tutto il territorio comunale.

## 6. Determinazioni dei danni e delle riparazioni

La riparazione dei danni ai beni naturali è disciplinata in una sezione specifica della normativa del PGT.

Per determinare l'entità dei danni attesi e le misure di prevenzione/mitigazione/com-pensazione per la riparazione dei danni residuali, il territorio è articolato, secondo la rilevanza/qualità del suo patrimonio naturale, in unità ambientali classificate in cinque classi di valore naturalistico progressivamente crescente (I, II, III, IV, V classe – vedasi paragrafo 1 capitolo 3).

L'entità del danno sarà quindi commisurato sia all'estensione della trasformazione sia alla qualità naturalistica dei suoli coinvolti.

Il Parco ha costruito un percorso “trasparente” definendo un modello che consente (in funzione di quanto sopra) di determinare un **fattore di bilanciamento** attraverso il quale giungere alla determinazione di una **superficie virtuale di quantificazione del danno**, applicando (in tutto il Parco) la tabella che segue.

<b>Calcolo del fattore di bilanciamento (fdb)</b>				
<b>Classe di valore naturalistico</b>	<b>St/Sd &gt; 0,35</b>		<b>St/Sd ≤ 0,35</b>	
	<b><i>fdb min.</i></b>	<b><i>fdb max.</i></b>	<b><i>fdb min.</i></b>	<b><i>fdb max.</i></b>
I	0,10	0,20	0,05	0,10
II	0,30	0,50	0,15	0,25
III	0,50	1,00	0,30	0,60
IV	1,00	2,50	0,80	2,00
V	3,00	6,00	2,00	4,00

Attraverso regole che saranno declinate nella specifica normativa del PNC (parte integrante di quella del PGT) si definiscono le **modalità di assolvimento delle misure compensative** (riparazioni) conseguenti all'entità del danno.

La necessità di giungere ad una **quantificazione economica “riscontrabile” ed “obiettiva”** con la quale si possa “misurare” l'assolvimento completo e corretto delle obbligazioni di riparazione nella disciplina del PNC porta a correlare la quantificazione del danno al *valore del soprassuolo* fissato per le compensazioni forestali.

## 7. Graduazioni/esclusioni delle misure compensative

L'onere di misure compensative esteso a tutto il territorio comunale prevedere tuttavia sia criteri di graduazione, sia criteri di esclusione.

Innanzitutto è parso opportuno **escludere** dalle misure compensative gli interventi privati e pubblici entro gli ambiti del **tessuto consolidato** sottoposti ad intervento di trasformazione diretto (le cosiddette aree di completamento), sia per la loro limitata estensione, sia per il *molto basso* valore naturalistico delle aree (si tratta in generale di aree urbane o periurbane).

Fatti salvi gli interventi temporanei che interessano habitat prioritari o di una certa rilevanza paesaggistico-ambientale ed ecologica (che sono sempre sottoposti a riparazione ordinaria), si sono esclusi dall'obbligo della riparazione <sup>6</sup>

1. interventi di **somma urgenza** o comunque finalizzati alla sistemazione di dissesti idrogeologici ed alla difesa attiva e passiva (pubblica incolumità), soprattutto se realizzati tramite l'ingegneria naturalistica (sistemazione di frane, interventi di controllo degli incendi boschivi...);
2. interventi di **miglioramento e conservazione della biodiversità** e/o del paesaggio (conservazione o miglioramento degli habitat della fauna selvatica, creazione o ripristino di specchi d'acqua o ambienti naturali umidi, conservazione o ripristino di brughiere e altri incolti erbacei importanti per la conservazione della biodiversità, sistemazione della rete sentieristica storica...), ovvero interventi direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei siti Rete Natura 2000 (già esclusi dalla procedura di Valutazione di Incidenza);
3. interventi finalizzati all'**esercizio dell'attività primaria in montagna** (recupero delle aree ex pascolive e dei maggenghi "invasi" dalla vegetazione forestale...);
4. interventi di **trasformazione temporanea** che, attraverso idonee forme di garanzia, siano ripristinabili entro 1 anno dall'inizio dei lavori nei loro caratteri originari.

Sono invece sottoposti alle misure compensative tutti gli interventi su aree libere sottoposti a **pianificazione attuativa** (sia disciplinati dal Documento di Piano, sia dal Piano delle Regole), nonché tutti gli interventi di trasformazione, anche attraverso atti abilitativi diretti su **aree esterne al tessuto consolidato**.

Per tenere in debito conto il rapporto tra la qualità naturalistica delle aree e i territori oggetto di specifico provvedimento di tutela (Parco/SIC/ZPS) l'entità della riparazione determinata secondo le "regole" di cui al precedente paragrafo 6 avrà una graduazione connessa alla localizzazione degli ambiti oggetto della trasformazione, prevedendo:

- un'applicazione al **100%** negli ambiti del Parco, SIC o ZPS
- un'applicazione al **50%** in tutto il restante territorio.

---

<sup>6</sup> Vedasi "Percorso di attuazione del PNC" deliberazione CdA Parco n° 13 del 21 aprile 2011

### 4.0 Aspetti di carattere generale

Con la **VAR 2** al PGT è stata colta l'occasione per alcuni adeguamenti di carattere generale e di correzioni di errori materiali o di imprecisioni.

#### 4.0.1 Confine del territorio comunale

La cartografia del PGT vigente riporta il confine comunale desumibile dalle cartografie della CTR, pur tuttavia in alcuni documenti le cartografie estendono la propria disciplina all'esterno di tale confine, ingenerando poca chiarezza soprattutto ove la disciplina contiene effetti sul regime giuridico dei suoli.

Si è proceduto con la **VAR 2** alla ridefinizione del confine comunale secondo le cartografie del Catasto vigente adeguando conseguentemente le discipline cartografiche dei margini territoriali ricompresi entro tale confine, in continuità con i territori contermini, e cassando ogni disciplina esterna al confine comunale.

Si è altresì proceduto all'aggiornamento della base aereofotogrammetrica in conseguenza di opere pubbliche realizzate o con progetti approvati ed a marginali correzioni di piccoli errori grafici della cartografia

### 4.1 Varianti al Documento di Piano (DdP)

#### 4.1.1 Soppressione di Ambiti di Trasformazione (AdT)

Con la VAR 2 si sono soppressi dal DdP le previsioni afferenti due AdT.

Più precisamente nella TAV 2a (porzione nord) sono stati soppressi gli ambiti denominati **AT2** e **AT10**.

Per l'ambito **AT2** (via Carlo Magno) si è riscontrato che lo stesso è stato già oggetto di pianificazione attuativa convenzionata, approvata con deliberazione del CC e Convenzionata: pertanto l'ambito è stato ricondotto alla disciplina del Piano delle Regole.

Per l'ambito **AT10** (via Larga/via Fupela/nuova circonvallazione), constatato che si tratta di un intervento avente un'immediata relazione con l'edificato, si è ritenuto più consona al conseguimento degli obiettivi di riordino della edificazione spontanea di manufatti ora esistenti, trasferire le previsioni nel Piano delle Regole includendo l'ambito in una classificazione a bassa densità edilizia da sottoporre a Piano Attuativo.

Sono state apportate correzioni ad errori materiali e specificatamente nella legenda delle Tavv 2a e 2b sono stati espunti i riferimenti alla "zona A" e alle "aree verdi di rispetto" che non hanno riscontro grafico sulle tavoole.

Nessuna estensione degli ambiti disciplinati dal DdP è stata introdotta dalla variante.

#### 4.1.2 Inserimento del Piano Naturalistico Comunale (PNC)

Alla cartografia del DdP sono state aggiunte le tavole conoscitive del PNC e precisamente:

- Tav 3dp – PNC – Carta delle unità ambientali,
- Tav 4dp – PNC – Carta delle Classi di Valore Naturalistico,

#### 4.1.3 Adeguamento delle NTA

Con la **VAR 2** si è proceduto sia ad una revisione integrale della normativa del DdP al fine di rendere il testo più chiaro, eliminando sovrapposizioni di disposizioni contenute in altre parti del PGT, (PdR e PdS) sia alla introduzione della disciplina del PNC ed al coordinamento con le modificazioni apportate alla cartografia di cui al precedente punto 4.1.1.

Per maggiore chiarezza sulle parti delle NTA oggetto di modificazione è allegato il testo comparato di raffronto delle NTA del DdP dal quale sono desumibili in carattere **rosso** le parti aggiunte ed in carattere ~~barate~~ le parti cassate.

Le varianti introdotte alla normativa non incidono sul dimensionamento/capacità insediativa conservando inalterati i parametri urbanistici che ne regolano i limiti massimi.

## 4.2 Varianti al Piano delle Regole (PdR)

### 4.2.1 Varianti alla cartografia delle classificazioni del PdR

Alla cartografia sono state effettuate in generale correzioni di errori materiali afferenti il confine comunale (riportato alle indicazioni ufficiali del catasto), sovrapposizioni marginali di retini riportando correttamente il perimetro del PIF, riportando correttamente la fascia di rispetto stradale in ambito agricolo; in generale è stata effettuata una ricognizione delle fasce di rispetto stradale verificandone la corretta rappresentazione grafica sovrapposta alla destinazione d'ambito, nonché l'eliminazione di retini che ricadevano su strade pubbliche.

P puntualmente sono state effettuate variazioni afferenti:

- in frazione Gromo (su richiesta dei privati) la trasformazione di due piccole aree B1 in ambito E2 (silvo-pastorale) o V (verde privato),
- in prossimità del Cimitero un'area destinata a servizi pubblici (su istanza del privato) è stata riclassificata V (verde privato),
- all'estremità della zona produttiva di via Ferrante un piccolo lotto marginale (su istanza del privato) a destinazione produttiva è stato riclassificato in ambito agricolo E1,
- in località Valzella (su istanza del privato) è stata leggermente ampliata la zona B2 per consentire la formazione di un piccolo lotto residenziale,
- in contrada Magnone (su istanza del privato) è stata ridotta un'area di parcheggio con un piccolo ampliamento della zona residenziale B2,
- in via Zanolì (su istanza del privato) è stata ridotta un'area di parcheggio con un piccolo ampliamento della zona residenziale B1,
- in via Carbonera all'innesto con la tangenzialina in progetto (su istanza del privato) una piccola area residenziale B1 è stata trasformata in zona V di verde privato,
- in frazione Dezzo (su istanza del privato) una piccola area residenziale B2 è stata trasformata in zona E2 silvopastorale,
- ancora in frazione Dezzo (su istanza del privato) una piccola area residenziale B2 è stata trasformata in zona E1 agricola,



- in località Cantoniera in conseguenza della correzione del confine comunale secondo le risultanze catastali sono state classificate le aree verso il Comune di Angolo in zona B3 (residenziale con verde) per la parte immediatamente adiacente ad una costruzione e in ambito di valorizzazione paesaggistica nella restante porzione,
  - lungo la discesa dalla Cantoniera e in frazione San Michele sono stati classificati IT alcuni manufatti tecnologici,
  - sempre in zona Cantoniera, in adiacenza al PA9, (su istanza del privato) è stato ridefinito l'ambito B3 (residenza con verde) adeguando al contorno la cartografia alle risultanze catastali,
  - sempre in zona Cantoniera in adiacenza ai primi tornanti l'ambito è stato riclassificato in AV/PN (valorizzazione paesaggistica),
  - in frazione Valle Richetti (su istanza del privato) è stata leggermente ampliata l'area residenziale B2 lungo la vecchia strada che corre a monte della provinciale,
- inoltre su segnalazione dell'UTC o su proposta del progettista si sono apportate le seguenti varianti...
- adeguata la bretella a fondo cieco di via Ferrante all'effettivo stato delle proprietà,
  - corretta la fascia di rispetto cimiteriale secondo l'effettiva entità definita dal relativo decreto,
  - adeguata la viabilità verso l'isola ecologica secondo il progetto comunale,
  - localizzati i parcheggi di via Cesuli,
  - eliminata la previsione del PR2 (area nuda con manufatti), modificando il perimetro del Vecchio Nucleo e destinando l'area a zona B3 (residenza con verde),
  - corretto il parcheggio P20 in corrispondenza degli accessi alle proprietà private,
  - localizzata la struttura recettiva/ristoro/informazioni sull'area AS2,
  - revisionate le rappresentazioni grafiche della viabilità eliminando piccoli errori di campitura
  - correzione del perimetro del vecchio nucleo A3 secondo lo stato dei luoghi,
  - classificazione delle aree "verdi di rispetto" non disciplinate in ambiti V (verde privato)
  - riclassificazione in AV/PN (valorizzazione paesaggistica) di ambiti in adiacenza alle sponde dei corsi d'acqua, nonché delle zone E3 ed E4 a maggior tutela degli aspetti paesaggistici, ambientali ed ecologici,
  - classificazione dell'edificio al servizio della centrale idroelettrica del Dezzo in ambito omogeneo alla Centrale stessa,
  - rettifica dell'allargamento di via Carlo Magno in località Magnone con eliminazione del verde pubblico VP 10,
  - attribuita la classificazione V (verde privato) ad un piccolo appezzamento nella frazione Valle Richetti privo di destinazione funzionale.

#### 4.2.2 Varianti alla cartografia delle classi di sensibilità dei siti

Con la VAR 2 si è ritenuto opportuno ricondurre la classificazione della sensibilità dei siti nell'alveo della classificazioni in 5 classi (da 1 a 5) così come disposto dalla disciplina regionale, evitando determinazioni numeriche frazionarie.

Si è quindi proceduto all'elaborazione di una nuova tavola grafica sulla quale sono sintetizzati i giudizi globali di sensibilità dei siti

Per la nuova valutazione di sintesi si è superata la mera operazione matematica della media tra i valori attribuiti ai vari aspetti. L'esigenza di porre in rilievo la "sensibilità" di un

sito comporta l'accentuazione dei valori di eccellenza anche di un solo aspetto che "da soli" possono trascinare verso un indice più alto che deve influenzare le scelte progettuali.

Tipico è il caso di eccellenza di valori morfologico-strutturali e vedutistici con la contemporanea assenza di valori simbolici; quest'ultima a parere di chi scrive non può vanificare le prime due.

Oppure viceversa una eccellenza di valore simbolico (religioso, storico, culturale ....) di un luogo per la comunità locale non può essere vanificato dall'assenza o scarsezza di valore vedutistico !

Conseguentemente, i valloni del Visolo pur avendo medio-basso valore simbolico sono portati a classe 4 (alta), come pure le fasce dei ghiaioni e cespuglieti e i versanti boscati.

Anche le unità della Forra del Dezzo e del Fondovalle è stata portata a livello di sensibilità alta per la presenza di conformazioni geologiche di vasto interesse

Unità ambientali e di paesaggio	morfo-strutt.		vedutistico		simbolico		Generale.
	Locale	Sovral	Locale	Sovral	Locale	Sovral	
1 Vallone e versanti del Visolo	4	5	4	5	3	2	4 alta
2 Fascia dei ghiaioni e dei cespuglieti	3,5	4	4	4	3	2	4 alta
3 Versanti boscati	3,5	4	4	4	3,5	3	4 alta
4 Nuclei di versante	3	3	3	3	3,5	3	3 media
5 Forra del Dezzo	3	3	4	4	4	4	4 alta
6 Parete nord della Presolana	5	5	5	5	5	5	5 molto alta
7 Mare in burrasca	5	5	5	5	5	5	5 molto alta
8 Dossi di Malga Bolzone	4	4	4	4	4	4	4 alta
9 Versanti e terrazzi glaciali di Colere	4	4	3	3	4	2	4 alta
10 Nuclei di fondovalle	3	3	3	2	4	2	3 media
11 Fondovalle del Dezzo	3	3	4	3	4	4	4 alta
12 Passo e Cantoniera della Presolana	4	4	4	4	4	4	4 alta

#### 4.2.3 Varianti alle NTA

Con la **VAR 2** si è proceduto sia ad una revisione integrale della normativa del PdR al fine di rendere il testo più chiaro, eliminando sovrapposizioni di disposizioni contenute in altre parti del PGT (DdP e PdS), sia alla introduzione della disciplina del PNC ed al coordinamento con le modificazioni apportate alla cartografia.

Per maggiore chiarezza sulle parti delle NTA oggetto di modificazione è allegato il testo comparato di raffronto delle NTA del PdR dal quale sono desumibili in carattere **rosso** le parti aggiunte ed in carattere ~~barate~~ le parti cassate.

In dettaglio gli interventi modificativi di maggior rilievo sono elencate a seguire:

- è stato riformulato l'art 5 (PdC in deroga) per armonizzarlo con la disciplina di Legge,
- è stato introdotto un nuovo art 6bis (Fondi ineditati nel PA scaduti) trasponendo più coerentemente nel PdR la disciplina regolamentata nel DdP dal PGT vigente ed adeguandone il testo alle più recenti interpretazioni giurisprudenziali,



- è stato introdotto un nuovo art 9bis (Mutamenti della destinazione d'uso) adeguando il PGT alla disciplina regionale con maggiore dettaglio sulle diverse tipologie di mutamento,
- è stato introdotto un nuovo art 10bis (Parcheggi privati e pertinenziali) adeguando il PGT alla disciplina regionale anche in relazione alle diverse tipologie di parcheggi,
- è stato modificato l'art 11 (Fattibilità geologica) rinviando alla specifica disciplina contenuta in allegato allo Studio Geologico onde evitare inutili duplicazioni, foriere di possibili contraddizioni,
- è stato introdotto l'art 11bis che disciplina le disposizioni afferenti l'esame di impatto paesaggistico obbligatorio secondo il PTR,
- sono stati modificati gli artt 15 e 16 (Destinazioni d'uso) per le zone residenziali apportando una semplificazione e chiarificazione delle disposizioni,
- è stata semplificata la disciplina dell'art 17 (Costruzioni accessorie) accentuando però l'esigenza di armonizzazione paesaggistica,
- è stata apportata una semplificazione normativa dell'art 18 (Nuclei di antica formazione) spostando alcuni aspetti disciplinari in un allegato alle NTA con valore di indirizzo,
- è stato modificato l'art 20 (zone B3 residenziale con verde privato) introducendo l'obbligo di PdC Convenzionato o PA per lotti superiori a mq 2.000,
- sono stati introdotti gli artt 26bis e 26ter per disciplinare le modalità di recupero del patrimonio agricolo
- è stata introdotta la disciplina degli Ambiti di Valorizzazione Paesaggistica (art 27) in sostituzione delle zone E3 ed E4 per maggiore tutela delle aree di valore paesaggistico-naturalistico-ecologico,
- è stato riformulato l'art 30 che disciplina modalità e condizioni di recupero dei ruderi,
- è stato introdotto il CAP VII° che disciplina le attività commerciali,
- è stato introdotto il TITOLO III° (artt da 43 a 46) che contiene norme di raccordo con altri strumenti di pianificazione o comunque a disposizioni che hanno una stretta relazione con le trasformazioni urbanistico edilizie disciplinate dal PdR.

## 4.3 Varianti al Piano dei Servizi (PdS)

### 4.3.1 Varianti alla cartografia delle classificazioni del PdS

Alla cartografia sono state effettuate marginali correzioni di rappresentazione della simbologia grafica.

Puntualmente sono state effettuate variazioni afferenti:

- localizzazione i parcheggi di via Cesuli,
- correzione del parcheggio P20 in corrispondenza degli accessi alle proprietà private,
- in prossimità del Cimitero un'area destinata a servizi pubblici (su istanza del privato) è stata riclassificata V (verde privato),
- in via Zanolì (su istanza del privato) è stata ridotta un'area di parcheggio con un piccolo ampliamento della zona residenziale B1,
- lungo la discesa dalla Cantoniera e in frazione San Michele sono stati classificati IT alcuni manufatti tecnologici,

- rettifica dell'allargamento di via Carlo Magno in località Magnone con eliminazione del verde pubblico VP 10,
- localizzata la struttura recettiva/ristoro/informazioni sull'area AS2,
- lungo la discesa dalla Cantoniera e in frazione San Michele sono stati classificati IT alcuni manufatti tecnologici,
- adeguata la bretella a fondo cieco di via Ferrante all'effettivo stato delle proprietà,
- adeguata la viabilità verso l'isola ecologica secondo il progetto comunale,

#### 4.3.2 Varianti alle NTA

Con la **VAR 2** si è proceduto sia ad una revisione integrale della normativa del PdS al fine di rendere il testo più chiaro, eliminando sovrapposizioni di disposizioni contenute in altre parti del PGT (PdR e PdS), sia alla introduzione della disciplina del PNC ed al coordinamento con le modificazioni apportate alla cartografia.

Per maggiore chiarezza sulle parti delle NTA oggetto di modificazione è allegato il testo comparato di raffronto delle NTA del PdS dal quale sono desumibili in carattere **rosso** le parti aggiunte ed in carattere ~~barate~~ le parti cassate.

In dettaglio gli interventi modificativi di maggior rilievo sono elencate a seguire:

- è stato riformulato l'art 4 (elaborati costitutivi PdS) denominando correttamente le tavole del PGT vigente
- è stato riformulato l'art 9 (Aggiornamenti e varianti al PdS) armonizzandolo con la disciplina di Legge e semplificando le procedure di minore rilevanza,
- è stata integralmente riformulato l'art 10 (Aree per servizi) riallineando le dotazioni minime a quelle previste dai PGT di Comuni vicini,
- è stato chiarito il contenuto dell'art 11 che disciplina le dotazioni di aree per servizi nei Piani Attuativi,
- è stata semplificata la disciplina dell'art 13 (definizione qualitativa e quantitativa delle aree per servizi),
- è stato introdotto l'art 13bis che disciplina in modo univoco la modalità di assolvimento delle obbligazioni afferenti le aree per servizi,
- è stata introdotta la disciplina per le aree destinate a servizi tecnologici privati (art 16),
- è stato modificato l'art 20 circoscrivendone la disciplina all'ambito dei parcheggi pubblici,
- è stato soppresso l'art 22 poiché la relativa disciplina è contenuta nel PdR,
- è stato riformulato l'art 23 (rispetto cimiteriale)
- è stato introdotto l'art 23bis che disciplina le modalità d'uso degli spazi interrati sottostanti a aree per servizi pubblici,
- l'intero CAP V° è stati semplificato cassando le parti che non hanno relazione con il PdS e sono già disciplinate dal DdP o dal PdR
- è stato introdotto un nuovo CAP VI° afferente il PNC.
- è stato introdotto il CAP. VII° contenente le norme di raccordo con la previgente pianificazione attuativa.

## 4.4 Sintesi delle varianti – Dimensionamento del PGT

Nel presente paragrafo si prenderanno in esame le ricadute delle varianti apportate sul dimensionamento del PGT.

Il vigente PGT espone nella Relazione di accompagnamento del Piano dei Servizi (capitolo 4) gli elementi di dimensionamento del progetto di piano.

La determinazione del numero di utenti dei servizi nel vigente PGT è effettuata tenendo conto:

- a) abitanti residenti al 31.12.2007;
- b) abitanti teorici insediabili negli ambiti in attuazione;
- c) abitanti teorici insediabili nel Piano in base alla volumetria residenziale fissata nel Documento di Piano;
- d) popolazione gravitante nel territorio stimata in base ai flussi turistici.

Per quanto riguarda la componente b) il vigente PGT stima una capacità residua pari a di circa **mc. 25.700**.

Per la determinazione del **numero degli utenti dei servizi pubblici** il vigente PGT calcola:

- una popolazione stabilmente residente: **1.151 abitanti** al 31.12.2007

- una popolazione insediabile in zone di nuova edificazione

(zona PA4, PA5, PA6, PA7) secondo il Documento di Piano:

**172 abitanti**

- una popolazione insediabile in zone edificate per incrementi volumetrici:

**0 (?)**

- una popolazione turistica gravitante (volumetria complessiva esistente di residenze turistiche):

**1.466 abitanti**

- una popolazione turistica gravitante secondo le previsioni del DdP (nuove residenze turistiche):

**373 abitanti**

totale abitanti

**3.162 abitanti**

di cui per nuovi abitanti previsti (residenti e non)

**545 abitanti**

La dotazione minima di aree per servizi da destinare agli abitanti residenti è calcolata nel vigente PGT in:

abitanti residenti

$1151 + 172 = 1.323$

servizi per abitanti residenti:

$1.323 \times 18 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 23.814$

mentre quella da riservare alla popolazione gravitante (turistica) viene determinata dal vigente PGT in:

popolazione gravitante

$1466 + 373 = 1.839$

servizi per popolazione gravitante:

$1.839 \times 18 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 33.102$

Complessivamente il dimensionamento minimo di aree per servizi calcolato nel vigente PGT ammonta a **mq 56.916**

Il Piano dei Servizi del vigente PGT individua aree pubbliche o ad uso pubblico per complessivi mq. 84.361; escludendo l'area per il depuratore di valle ed il parcheggio bus destinati al turismo sciistico prefestivo e festivo, le aree per servizi che il vigente PGT computa effettivamente nella dotazione ammontano a complessivi **mq. 69.334,85** che corrispondono a **21,93 mq/ab > di 18 mq/abitante**.

La dotazione calcolata non tiene conto dell'apporto delle nuove aree per servizi conseguenti all'approvazione dei PA degli AdT che, quanto meno, devono localizzare le dotazioni di aree per par-

<sup>7</sup> Secondo la relazione del vigente PGT i lotti sono sovra saturi rispetto agli indici

cheggio pubblico, elevando a consuntivo la dotazione già superiore alle richieste di Legge.

La suddivisione della dotazione di progetto del PGT vigente tra le diverse tipologie di servizi è di seguito elencata:

attrezzature d'interesse comune	mq. 7.881	mq/ab 2,5
attrezzature per l'istruzione	mq. 3.067	mq/ab 1,0
verde pubblico e verde sportivo	mq. 30.178	mq/ab 9,7
parcheggi	mq. 18.031	mq/ab 5,8
impianti tecnologici	mq. 1355	mq/ab 0,4
attrezzature religiose	mq. 8.821	mq/ab 2,8

Con la VAR 2 le capacità insediative previste dal **DdP** si riducono (eliminazione AT2 e AT10) di circa 3.400 mc rispetto alle previsioni del vigente PGT (che non considerava l'apporto dell'AT10 in quanto di limitata entità). Pertanto le modificazioni al DdP comportano una riduzione della capacità insediativa pari a complessivi circa mc 3.400 corrispondenti a circa - **23 abitanti**.

Parimenti le limitate modificazioni apportate al **PdR** comportano:

- riduzione di aree destinate alla utilizzazione edilizia pari a mq 3.752 con una conseguente riduzione della capacità edificatoria pari a **mc 5.003**,
  - incremento di aree destinate alla edificazione edilizia pari a mq 7.537, con un conseguente incremento della capacità edificatoria pari a **mc 5.248**,
- inoltre la trasposizione nel PdR del PA convenzionato e non completato impone di considerare la capacità edificatoria residua pari a **mc 2.066**

Complessivamente le modificazioni al **PdR** comportano una modificazione della capacità edificatoria pari a:

$$- \text{mc } 5.003 + \text{mc } 5.240 + \text{mc } 2.066 = + \text{mc } 2,303$$

L'incremento della capacità insediativa nel PdR di 2.303 mc comporta un incremento della capacità insediativa pari a circa **15 abitanti teorici**.

Complessivamente la VAR 2 comporta una variazione della capacità insediativa teorica in riduzione di 23 abitanti nel DdP ed in incremento di 15 abitanti nel PdR, quindi una **riduzione** pari a:

$$- 23 \text{ abitanti} + 15 \text{ abitanti} = - \text{8 abitanti teorici}$$

La VAR 2 comporta una modesta modificazione alla dotazione di aree per servizi.

In dettaglio la dotazione di aree per servizi subisce le seguenti modificazioni :

- la diminuzione di mq 216 di aree per parcheggi pubblici,
- la diminuzione di mq 1.366 di aree per verde pubblico e attrezzature sportive,
- l'aumento di mq 3.983 di aree per impianti tecnologici.

Complessivamente quindi la dotazione di aree per servizi diminuisce di:

$$\text{mq } 216 + \text{mq } 1.366 = \text{mq } 1.582$$

