

PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI TEMÙ



1. Pareri enti competenti in materia ambientale e territorialmente interessati

1^variante

Procedura amministrativa

Adozione: Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 10/04/2019
Approvazione: Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 11/10/2019

Progettista

arch. Fausto Bianchi

Coordinamento Generale P.G.T. e V.A.S.: pian. Fabio Maffezzoni
Collaboratore: arch. Valentina Longo

1. Parere provinciale di compatibilità della variante con il PTCP e verifica recepimento dei criteri ed indirizzi del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Responsabile del Procedimento Arch. Marco Pignataro esprime parere di compatibilità al P.T.C.P. della prima variante al P.G.T. del Comune di Temù **condizionato** alle conclusioni e agli elementi della Relazione Istruttoria citata per le motivazioni ivi espresse.

RELAZIONE ISTRUTTORIA	CONTRODEDUZIONI
<p>6.1_La provincia chiede che venga recepito ed inserito nelle tavole di PGT, il tracciato ferroviario Edolo-Passo del Tonale Marileva indicato dal PTCP nella "tavola di struttura e viabilità 1.1", in quanto tracciato di interesse strategico territoriale che necessita dunque da parte dei comuni interessati dall'infrastruttura il permanere delle ottimali condizioni di fattibilità nel tempo.</p>	<p>In sede di confronto con la Provincia, incontro avvenuto il 4/09/2019 ai sensi dell'art. 13 comma 5 della LR. 12/2005, il comune ha garantito che provvederà ad inserire il tracciato nella Tavola strategica del Documento di Piano.</p>
<p>6.2.3_ Il territorio di Temù rientra, secondo le descrizioni del PTCP, in diverse tipologie di aree. Precisamente è caratterizzato dalla presenza del "Corridoio ecologico primario altamente antropizzato in ambito montano"(art. 47) e da: "Aree di elevato valore naturalistico"(art.44), "Aree naturali di completamento "(art.45), "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" (art.51). Sono inoltre presenti: n. 2 "corridoi ecologici secondari" lineari (art.50), i 4 varchi areali n. 149-150-151-152 (art.52) e vari tratti di "Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici "(art.54). La presenza di aree protette quali Siti RN 2000 è rappresentata dal Parco Nazionale dello Stelvio e dal Parco Regionale dell'Adamello. Il tutto è rappresentato nella Tavola 4 del PTCP stesso.</p> <p>Si tratta di aree che ricadono prevalentemente all'interno degli elementi di primo e di secondo livello della RER, in quanto di particolare rilevanza ecologica e naturalistica per il mantenimento di un sistema diffuso di fasce boschive e di un ecosistema articolato. Queste due categorie assegnano agli ambiti anche un importante ruolo di connessione tra l'ambito montano e la pianura di fondovalle, mentre alla parte già urbanizzata, quindi parzialmente compromessa, viene richiesto di contribuire alla ricostruzione ecologica diffusa.</p> <p>Ciò premesso, vista la Variante in corso e la documentazione oggetto di istruttoria, ivi compresa la Normativa e lo specifico riferimento alle schede degli AdT, si esprime il parere che segue: si dà atto che negli Articoli 30.1 -32- 33- 82 la norma risulta piuttosto chiara in merito alle attenzioni da mantenere quando</p>	<p>Si prende atto dell'importanza di preservare gli elementi e le connessioni della Rete ecologica e per tale motivo si suggerisce di recepire l'indicazione data, riportando su ogni singola scheda degli AT e dei PA il riferimento normativo delle NTA che regolamenta tale aspetto.</p> <p>Si recepisce inoltre l'indicazione di preservare il varco esistente e dunque si prevede l'eliminazione dell'ATA06.</p>

<p>si operano le trasformazioni sul territorio con sensibili valenze ecologiche.</p> <p>Tuttavia, poiché le singole trasformazioni dei suoli rappresentate dagli AdT sono state collocate nelle Schede illustrative senza la sovrapposizione alla Rete ecologica sovraordinata a cui appartengono (Varco n. 150 compreso) - e l'estratto della REC che si riporta non ne evidenzia la sensibilità propria - si richiama nuovamente la necessità di rendere chiara ed esplicita la corrispondenza (biunivoca) tra Norme e Schede.</p> <p>Per tale motivazioni per meglio orientare tutti gli operatori, si ritiene necessario che nelle schede degli Ambiti di trasformazione, alla voce "Prescrizioni" siano indicati gli articoli normativi a cui si deve fare attenzione per attuarne le previsioni urbanistiche (con preciso riferimento alle compensazioni ecologiche, ai varchi ecc.). Si provveda quindi alla integrazione delle necessarie corrispondenze tra Schede e Norme, inserendo in queste ultime il riferimento agli Artt. 32-33-82 ecc. delle Norme tecniche PGT, rendendo così immediatamente evidente la necessità di provvedere in merito, tramite il supporto di un professionista competente in materia per individuare qualitativamente e quantitativamente il posizionamento delle compensazioni ecologiche.</p> <p>Nello specifico, richiamando la rete ecologica regionale quale "infrastruttura prioritaria" che deve orientare la pianificazione locale, individuando gli elementi di sensibilità ecologica ed ambientale da preservare, per quanto attiene l' AdT 06 si ribadisce la criticità della sua collocazione entro il Varco n. 150. Quest'ultimo, quale elemento di connessione da salvaguardare proprio della rete ecologica, è uno degli "elementi di qualità" che anche ai sensi del PTR . Si indica pertanto di perseguire gli obiettivi in merito alla salvaguardia del varco ecologico, incompatibile con la trasformazione di suolo proposta.</p>	
<p>6.4.1_ Nell'ambito della documentazione adottata con d.C.C. 14 del 10/04/2019 il Comune non ha svolto l'attività di cui all'art. 15 comma 5 della LR 12/2005 e s.m.i, nonché all'art. 5.1 lett. c) del PTCP. Per tale motivo durante il presente procedimento di compatibilità col PTCP, in data 20/08/2019 con nota registrata al protocollo provinciale n. 114351, il Comune ha fatto pervenire alla Provincia una specifica tavola denominata "DP 9 Ambiti agricoli strategici a scala comunale". Dall'analisi della suddetta tavola non emergono</p>	<p>In sede di confronto il Comune si è impegnato a svolgere nel piano delle regole l'attività di cui all'art. 15 comma 5 della LR 12/2005 e s.m.i, nonché all'art. 5.1 lett. c) del PTCP, recependo gli ambiti agricoli destinati all'attività di interesse strategico, trasponendo la perimetrazione di cui alla tavola DP9 entro un'apposita tavola del piano delle regole, riportando il perimetro del Parco dell'Adamello.</p>

<p>interferenze tra la perimetrazione degli AAS, coerente con quella della tavola 5 del PTCP, e le previsioni di PGT ivi riportate. Si chiede di riportare anche nel Piano delle Regole tale sovrapposizione.</p>	
<p>6.5_La variante al PGT in tema di consumo di suolo si è rapportata alle definizioni, alle categorie ed ai criteri del piano territoriale regionale (PTR). Quest'ultimo, infatti, ha integrato quanto riportato all'art. 2 - Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana - della l.r. 31/2014.</p> <p>Dalla documentazione inoltrata risulta che la variante in esame non prevede l'introduzione di nuovo consumo di suolo, bensì una riduzione pari a 430 mq, non trovano pertanto applicazione i limiti di cui all'art. 90 c. 6 della Normativa del PTCP. In sede di confronto la Provincia ha chiesto di operare una distinzione grafica nelle tavole relative al consumo di suolo in merito alle aree verdi pubbliche maggiori di 2.500 mq.</p>	<p>In sede di confronto il Comune si è impegnato ad aggiornare gli elaborati e dunque recepire la necessità di distinguere nel dettaglio la destinazione delle aree verdi.</p>

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ACCOGLIBILE come da controdeduzione
------------------------------------	--

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SU OSSERVAZIONE

N. votanti	N. favorevoli alla proposta di controdeduzione	N. astenuti	N. contrari alla proposta di controdeduzione
10	10	//	//

ESITO OSSERVAZIONE

ACCOLTA	ACCOLTA IN PARTE	NON ACCOLTA
X		

2. Parere sanitario dell'AST Montagna

PARERE DEFINITIVO	CONTRODEDUZIONI
Il dipartimento Igiene e prevenzione sanitaria esprime parere favorevole in merito alla adozione della prima variante al P.G.T., salvo eventuali pareri e prescrizioni di altri organi o enti interessati per competenza.	Si prende atto del parere favorevole.

3. Osservazioni COMUNE

OSSERVAZIONE COMUNE	PROPOSTA CONTRODEDUZIONE
<p>1. Chiede di recepire le seguenti modifiche all'interno dell'Allegato 2 "Definizioni":</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nel punto 8 "Superficie coperta" si chiede di modificare la definizione: "...con esclusione degli aggetti e sporti inferiori, UGUALI a 1,50..."; ▪ Nel punto 20 "Piano fuori terra" si chiede di inserire la seguente definizione: "Ai sensi della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, i piani fuori terra degli edifici sono quelli il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. In tal senso, si qualificano come fuori terra i piani terra ed i piani superiori degli edifici. Per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota uguale o superiore a quella del piano naturale di campagna. Ogni fabbricato può avere per definizione un solo piano terra, anche nel caso di struttura scomposta. Il piano terra non può avere altezza netta interna superiore a m 2,70. Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva, commerciale e/o turistico-ricettiva, tale piano non può avere un'altezza netta interna superiore a m 5,00. Per piano superiore si intende lo spazio abitabile dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota superiore a quella del pianoterra. Ogni piano superiore non può avere altezza netta interna superiore a m 2,70."; ▪ Nel punto 21 "Piano seminterrato" si chiede di aggiungere la seguente dicitura: "Il piano seminterrato può avere altezza massima di mt. 2,30. Per le autorimesse le altezze dovranno essere conformi a quanto imposto dalle normative vigenti dei Vigili del Fuoco"; 	<p>Si propone di accogliere le modifiche proposte in quanto vanno a specificare ulteriormente le definizioni rendendole più chiare per la lettura dei tecnici e dei cittadini.</p>

- Nel punto 23 "*Sottotetto*" si chiede di aggiungere la seguente dicitura: "***In caso si realizzino sottotetti abitabili l'altezza netta tra il pavimento e l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali non potrà essere superiore a m 2,55 (nel caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali sia maggiore, si deve procedere alla computazione secondo il metodo reale e geometrico dell'altezza media dell'intero piano);***";
- Nel punto 24 "*Soppalco*" si chiede di aggiungere la seguente dicitura: "***I soppalchi sono realizzabili solo se abitabili; L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.***";
- Nel punto 44 "*Altezza urbanistica*" si chiede di aggiungere la seguente dicitura: "***L'altezza urbanistica è la sommatoria delle altezze dei singoli piani definita in via convenzionale indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista in 2,70 m (2,40 m + 0,30 m) e, per le sole attività ricettive, in 2,85 m (2,55 m + 0,30 m). Per i sottotetti, l'altezza convenzionale è pari a 2,55 m; (nel caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali sia maggiore, si deve procedere alla computazione secondo il metodo reale e geometrico dell'altezza media dell'intero piano);. Per i soppalchi, l'altezza convenzionale è quella stabilita dal Titolo III del***

Regolamento locale d'igiene."

- Nella definizione di "Superficie accessoria" si chiedono di aggiungere le seguenti diciture:" - *relativa alla destinazione d'uso residenziale non può superare il **100%** della superficie lorda (da questa percentuale sono escluse le autorimesse). La parte eccedente sarà conteggiata nella SL. - relativa alle rimanenti attività di cui all'ART. 8 non può superare il 100% della superficie lorda (da questa percentuale sono escluse le autorimesse). La parte eccedente sarà conteggiata nella SL..."*
- Nella definizione di "Volumi accessori o pertinenze" si chiede di aggiungere la seguente definizione:"**1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio, non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia e deposito attrezzi da giardino.**
- **2. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.**
- **3. Negli ambiti territoriali interni al perimetro del Tessuto urbano consolidato (TUC) come individuato dalle tavole del PdR è ammessa l'edificazione di fabbricati accessori di servizio, separati dagli edifici principali, ma a loro collegati, quali pertinenze, destinati all'uso di legnaia, serra e padiglione a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, e altri manufatti a questi assimilabili (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...).**
- **4. Nei Centri Storici e Nuclei di**

Antica Formazione è ammessa la sola realizzazione di legnaie, purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati del contesto.

- **5. Le serre ed i padiglioni a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali non possono disporre di SCOP superiore al 10% della SCOP del fabbricato di cui sono pertinenza e di altezza media interna superiore a m 2,30.**
- **6. Gli altri manufatti accessori (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...) non possono disporre di superficie superiore a mq 2,00 e altezza media interna superiore a m 2,30.**
- **7. Dette costruzioni accessorie di servizio sono escluse dal computo della SL complessivamente consentita sul lotto edificabile, ma non devono in alcun modo permettere la permanenza costante di persone. L'edificazione delle costruzioni accessorie deve comunque avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile, del rapporto di verde profondo prescritto, nonché delle disposizioni generali afferenti alla salvaguardia della permeabilità della rete ecologica. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie qualora, nel medesimo lotto edificabile, sia rilevata la preesistenza di analoghe costruzioni accessorie.**
- **8. Tutte le costruzioni accessorie pertinenziali dovranno:**
 - **avere copertura a una o più falde inclinate e struttura portante prevalentemente in legno;**
 - **essere collocate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza o in aderenza ad altri fabbricati esistenti nel lotto di proprietà;**
 - **essere collocate preferibilmente in posizione**

discosta dalla vista da spazi pubblici e risultare occultate da essenze vegetali;

- essere realizzate in coerenza con i caratteri compositivi del fabbricato principale e con finiture esterne che ne assicurino il decoro.

- **9. Le pensiline, tettoie realizzate su un solo fronte, aperte su tre lati, che non sporgano per più di 5 mt. a servizio dei locali di ristorazione.**
- **10. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove costruzioni accessorie devono acquisire il preventivo parere favorevole vincolante della Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, che dovrà in particolare valutare la loro compatibilità dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico.**
- **11. Non è mai ammesso il collegamento diretto di superfici accessorie poste ai piani interrati, seminterrati e sottotetto con uno o più vani qualificati come superficie lorda. Il mancato rispetto della presente prescrizione comporta la quantificazione di tali superfici accessorie quali superfici lorde.**
”

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

ACCOGLIBILE

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SU OSSERVAZIONE

N. votanti	N. favorevoli alla proposta di controdeduzione	N. astenuti	N. contrari alla proposta di controdeduzione
10	10	//	//

ESITO OSSERVAZIONE

ACCOLTA	ACCOLTA IN PARTE	NON ACCOLTA
X		

NOTE:

2. Chiede che vengano creati dei lotti a volumetria predefinita sulle aree di proprietà comunale ricadenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) di cui agli allegati estratti;

Si propone di accogliere tale imput e si propongono i seguenti parametri:

LOTTO 1: sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, alberghiero-turistico-ricettivo e di servizi ad uso pubblico ed interesse generale fino ad un massimo di SL assegnata pari a

	<p>1000 mq.</p> <p>LOTTO 2: sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, alberghiero-turistico-ricettivo e di servizi ad uso pubblico ed interesse generale fino ad un massimo di SL assegnata pari a 500 mq.</p> <p>LOTTO 3: sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, alberghiero-turistico-ricettivo e di servizi ad uso pubblico ed interesse generale fino ad un massimo di SL assegnata pari a 1000 mq.</p>
--	--

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ACCOGLIBILE come da controdeduzione
------------------------------------	--

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SU OSSERVAZIONE

N. votanti	N. favorevoli alla proposta di controdeduzione	N. astenuti	N. contrari alla proposta di controdeduzione
10	10	//	//

ESITO OSSERVAZIONE

ACCOLTA	ACCOLTA IN PARTE	NON ACCOLTA
X		

<p>3. Chiede che venga rivista come da allegati la strada di collegamento fra l'ATR 05 ed il Cimitero nella frazione di Villa Dalegno;</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione.</p>
--	---

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ACCOGLIBILE
------------------------------------	--------------------

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SU OSSERVAZIONE

N. votanti	N. favorevoli alla proposta di controdeduzione	N. astenuti	N. contrari alla proposta di controdeduzione
10	10	//	//

ESITO OSSERVAZIONE

ACCOLTA	ACCOLTA IN PARTE	NON ACCOLTA
X		

4. Chiede che venga eliminata la previsione urbanistica della strada fra la proprietà Sandrini e l'immobile comunale di fronte alla partenza impianti;	Si propone di accogliere l'osservazione.
--	--

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ACCOGLIBILE
------------------------------------	--------------------

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SU OSSERVAZIONE

N. votanti	N. favorevoli alla proposta di controdeduzione	N. astenuti	N. contrari alla proposta di controdeduzione
10	10	//	//

ESITO OSSERVAZIONE

ACCOLTA	ACCOLTA IN PARTE	NON ACCOLTA
X		

5. Chiede che l'attuazione dei lotti di cui all'art. 113.4 (6) delle NTA sia assoggettata a PCC.	<p>Si propone di accogliere l'osservazione e precisare nell'articolo tale aspetto come segue:</p> <p>"6. Nelle aree non costruite degli AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE, ad esclusione delle aree di pertinenza diretta ed indiretta di cui all'ART. 18, è possibile far atterrare i diritti volumetrici di cui agli articoli: ART. 64 "PEREQUAZIONE", ART. 65 "COMPENSAZIONE", ART. 66 "INCENTIVAZIONE", ART. 67 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE" e ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO". I nuovi edifici dovranno rispettare le norme dell'ambito urbanistico di riferimento, con una SL massima di 500 mq per lotto. L'attuazione è soggetta alla stipula di un PCC da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale."</p>
--	--

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ACCOGLIBILE
------------------------------------	--------------------

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SU OSSERVAZIONE

N. votanti	N. favorevoli alla proposta di controdeduzione	N. astenuti	N. contrari alla proposta di controdeduzione
10	10	//	//

ESITO OSSERVAZIONE

ACCOLTA	ACCOLTA IN PARTE	NON ACCOLTA
X		