



COMUNE DI GROSIO

Provincia di Sondrio

VARIANTE AL PGT 2018

STUDIO ASSOCIATO MASPE



arch. GIAN ANDREA MASPE & Ing. PIETRO MASPE



RELAZIONE ALLA VARIANTE

Elaborato:

R.01

(GROS-UJGU)

Data doc.

1 agosto 2018

Versione:

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

Autorità Procedente:

Autorità Competente per la VAS:

Segretario Comunale:

Adottato con delibera di C.C. n. _____ del _____

Approvato con delibera C.C. n. _____ del _____

Sommario

| | |
|---|-----------|
| 1. - I MOTIVI DELLA VARIANTE | 5 |
| 1.1. - L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE | 5 |
| 1.2. - IL CONFRONTO CON LA POPOLAZIONE | 6 |
| 1.3. - L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VAS | 7 |
| 1.4. - FINALITÀ E PORTATA DELLA VARIANTE | 8 |
| 2. - ISTANZE PERVENUTE PER LA VARIANTE DI PIANO | 11 |
| 3. - LE VARIANTI AL PGT | 14 |
| 3.1. - PREVISIONI EDIFICATORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE | 14 |
| VARIANTE 1 - SCHEDA ISTANZA N° 29 - RICHIESTA DI ELIMINAZIONE DEL PA_1 PER CONSENTIRE INTERVENTO DIRETTO DI EDIFICAZIONE RESIDENZIALE..... | 14 |
| VARIANTE 2 - SCHEDA ISTANZA N° 5 - RICHIESTA CAMBIO DESTINAZIONE URBANISTICA DA AGRICOLA A RES_2..... | 17 |
| VARIANTE 3 - SCHEDA ISTANZA N° 26 - RICHIESTA DI NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITO RES_E DI TUTELA DEL NUCLEO STORICO IN LOCALITÀ SCAZZONI..... | 19 |
| VARIANTE 4 - SCHEDA ISTANZA N° 46 - RICHIESTA DI INSERIMENTO DI EDIFICABILITÀ AMBITO RES_2..... | 22 |
| VARIANTE 5 - SCHEDA ISTANZA N° 24 - RICHIESTA CAMBIO DESTINAZIONE URBANISTICA DA AGR_2 A RES_3..... | 24 |
| VARIANTE 6 - SCHEDA ISTANZA N° 48 - RICHIESTA DI RECUPERO A FINI RESIDENZIALI AREA EX ISAV..... | 26 |
| VARIANTE 7 - SCHEDA ISTANZA N° 7 - RICHIESTA CAMBIO DESTINAZIONE URBANISTICA DA AMBITO RES_E A RESIDENZIALE (RES_3) IN VIA SAN GIOVANNI A VERNUGA | 35 |
| VARIANTE 8 - SCHEDA ISTANZA N° 34 - RICHIESTA DI AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE SITA IN AMBITO AGRICOLO..... | 38 |
| 3.2. - MODIFICA AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA | 40 |
| VARIANTE 9 - SCHEDA ISTANZA N° 11 - RICHIESTA DI RIDUZIONE DISTANZA DALLA STRADA IN AMBITO ARTIGIANALE..... | 40 |
| VARIANTE 10 - SCHEDA ISTANZA N° 13 - RICHIESTA FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA IN AMPLIAMENTO DELLA SC NELL'ATR 20..... | 46 |
| 3.3. - RIDUZIONE PREVISIONI EDIFICATORIE | 53 |
| VARIANTE 11 - SCHEDA ISTANZA N° 1 - RICHIESTA RIDUZIONE DELLA PREVISIONE DI EDIFICABILITÀ NEL TUC..... | 53 |
| VARIANTE 12 - SCHEDA ISTANZA N° 2 - RICHIESTA RIDUZIONE DELLA PREVISIONE DI EDIFICABILITÀ NEL TUC..... | 55 |
| VARIANTE 13 - SCHEDA ISTANZA N° 8 - ALLINEAMENTO DEL TUC AL REALE STATO DEI LUOGHI A TIOLO | 56 |
| VARIANTE 14 - SCHEDA ISTANZA N° 9 E 10 - RICHIESTA RIDUZIONE DELLA PREVISIONE DI EDIFICABILITÀ NEL TUC..... | 57 |
| VARIANTE 15 - SCHEDA ISTANZA N° 20 - RICHIESTA DI ELIMINAZIONE DELLA EDIFICABILITÀ: AMBITO RES_4..... | 59 |
| VARIANTE 16 - SCHEDA ISTANZA N° 35 - RICHIESTA DI ELIMINAZIONE DELLA EDIFICABILITÀ: AMBITO RES_E..... | 60 |
| VARIANTE 17 - SCHEDA ISTANZA N° 42 - RICHIESTA DI ELIMINAZIONE DELLA EDIFICABILITÀ: AMBITO RES_2..... | 61 |
| VARIANTE 18 - SCHEDA ISTANZA N° 49 - RICHIESTA DI RIDUZIONE DI EDIFICABILITÀ..... | 62 |
| 3.4. - VARIANTI ATTINENTI AD AMBITI AGRICOLI | 63 |
| VARIANTE 19 - SCHEDA ISTANZA N° 52 - RICHIESTA REALIZZAZIONE DI UNA VASCA DI STOCCAGGIO DEI REFLUI ZOOTECNICI A CASALE LAGO IN AREA SOGGETTA A VARCO INEDIFICABILE (ART. 12 PTCP)..... | 63 |
| 3.5. - VARIANTI ATTINENTI AREE PER SERVIZI | 66 |
| VARIANTE 20 - SCHEDA ISTANZA N° 47 - RICHIESTA ELIMINAZIONE AREA DI SOSTA | 66 |
| VARIANTE 21 - ISTANZA AMMINISTRAZIONE N. 50 - RETTIFICA DEL P-56 RISPETTO ALLO STATO DI FATTO..... | 68 |
| VARIANTE 22 - ISTANZA AMMINISTRAZIONE N. 51 - ELIMINAZIONE DEL P-16 IN VIA SAN ROCCO | 70 |
| VARIANTE 23 - SCHEDA ISTANZA N° 22 - RICHIESTA DI ELIMINAZIONE DELL'AREA INDIVIDUATA A PARCHEGGIO A TIOLO | 71 |
| 3.6. - MODIFICHE ALLA NORMATIVA | 72 |
| VARIANTE 24 - SCHEDA ISTANZA N° 23 - RICHIESTA DI MODIFICA DELLE NTA | 72 |
| VARIANTE 25 - SCHEDA ISTANZA N° 30 - RICHIESTA DI MODIFICA DELLE NTA | 73 |
| VARIANTE 26 - SCHEDA ISTANZA N° 39 - CONTRIBUTO ALLA SICUREZZA IDROGEOLOGICA..... | 74 |
| VARIANTE 27 - SCHEDA N° 53 - ADEGUAMENTO DEL PGT ALLE DISPOSIZIONI DI CUI AL RR 23 NOVEMBRE 2017 N. 7 "REGOLAMENTO RECANTE CRITERI E METODI PER IL RISPETTO DEL PRINCIPIO DELL'INVARIANZA IDRAULICA ED IDROLOGICA AI SENSI DELL'ARTICOLO 58 BIS DELLA LR 12/2005" | 74 |
| VARIANTE 28 - SCHEDA N° 54 - ADEGUAMENTO DEL PGT AL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)..... | 75 |
| VARIANTE 29 - SCHEDA N° 55 - INTRODUZIONE NORMA VINCOLO IDROGEOLOGICO..... | 76 |
| VARIANTE 30 - SCHEDA N° 56 - ADEGUAMENTO DEL PGT ALLE PRESCRIZIONI DEL PTR MEDIA E ALTA VALTELLINA | 76 |
| VARIANTE 31 - SCHEDA N° 57 - REDAZIONE DELLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO..... | 76 |
| 4. - COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI..... | 83 |
| 4.1. - COMPENSAZIONI AMBIENTALI | 83 |
| 4.2. - COMPENSAZIONI DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO | 83 |
| 4.3. - COMPENSAZIONI RELATIVE AL CONSUMO DI SUOLO..... | 84 |
| 4.4. - COMPENSAZIONI RELATIVE AL CONSUMO DI SUOLO ALLO STATO DI FATTO..... | 85 |
| 4.5. - TABELLA DI RIEPILOGO DEGLI INTERVENTI CONVENZIONATI PREVISTI E DELLE RELATIVE COMPENSAZIONI..... | 87 |

| | |
|---|-----------|
| 5. - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE | 88 |
| 5.1. - DIMENSIONAMENTO DI PIANO | 88 |
| 5.2. - LE NUOVE PREVISIONI | 91 |
| 5.3. - CONCLUSIONI | 93 |

1. - I MOTIVI DELLA VARIANTE

1.1. - L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE

A cinque anni dalla data di vigore del PGT di Grosio (cfr. DCC 63 del 15 dicembre 2012 – BURL 23 marzo 2013) si è manifestata l'esigenza di adeguare lo strumento urbanistico agli aggiornamenti normativi oltre che alle subentrante esigenze espresse da alcuni cittadini.

Si tratta di fatto della prima variante significativa; l'unica precedente aveva infatti finalità estremamente puntuali, limitandosi alla rettifica della normativa degli ambiti commerciali (cfr. DCC n. 42 del 13 ottobre 2017 – BURL Serie Avvisi e concorso n. 2 del 10 gennaio 2018).

Le dinamiche a ritmi ridotti dell'edilizia e, soprattutto, il contesto normativo ancora in divenire non fungono da stimolo per le Amministrazioni Comunali nell'aggiornamento degli strumenti urbanistici. La LR 31/2014, all'art. 5 – norma transitoria, prevede infatti che:

1. *La Regione integra il PTR con le previsioni di cui all'[articolo 19, comma 2, lettera b-bis](#), della [l.r. 12/2005](#), come introdotto dall'[articolo 3, comma 1, lettera p](#)), della presente legge, entro il 31 dicembre 2017.¹*
2. *Le province e la Città metropolitana di Milano adeguano i rispettivi PTCP e il Piano Territoriale Metropolitano alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'[articolo 2](#) della presente legge e ai contenuti dell'[articolo 19 della l.r. 12/2005](#) entro ventiquattro mesi dall'adeguamento del PTR di cui al comma 1.*
3. *Successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e del Piano Territoriale Metropolitano, di cui ai commi 1 e 2, e in coerenza con i contenuti dei medesimi, i comuni, in occasione della prima scadenza del documento di piano, adeguano i PGT alle disposizioni della presente legge.*

Molte Amministrazioni hanno così rimandato la redazione di varianti di portata generale nell'attesa che fossero terminati gli adeguamenti dei piani sovraordinati previsti dalla LR 31/2014 finalizzati alla riduzione del Consumo di Suolo.

La struttura del PGT, nel suo complesso, risulta ancora valida, essendo gli obiettivi e le azioni ancora attuali, così come le valutazioni condotte all'interno del processo di VAS; per questa ragione la revisione generale del PGT è stata giudicata rimandabile a quando il quadro normativo sarà meglio definito.

Perciò il Consiglio Comunale si è espresso con la Deliberazione n. 12 del 23 marzo 2018 avente per oggetto:

PROROGA AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 5 DELLA L.R. 28/11/2014 N° 31 E S.M.I., DEI TERMINI DI VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO, ATTO COSTITUENTE IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 63 DEL 15/12/2012.
(CONSIGLIO/2018/12/23-03-2018)
N.REG 309/2018 IN PUBBLICAZIONE DAL 29-03-2018 AL 13-04-2018

Confermata in essere e prorogata la validità del Documento di Piano (e quindi dell'ossatura dello strumento), permaneva la necessità di adeguare il PGT alle disposizioni normative

¹ L'indicazione del testo originario era "entro 1 anno" ed è stata così modificata dalla LR 16/2017)

subentrate e di rivedere la formulazione di alcuni articoli della Nta che avevano manifestato difficoltà applicative oltre che di assecondare esigenze contingenti espresse da alcuni cittadini.

Il procedimento della Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Grosio ha pertanto avuto avvio con la delibera di Giunta Comunale n. 105 del 10 agosto 2017.

In conseguenza di detta delibera è stato promulgato, a firma del responsabile del procedimento geom. Clemente Franzini, l'avviso alla popolazione ai sensi dell'art. 13 comma 2 della LR 12/05 dell'11 agosto 2017 che stabiliva il termine ultimo per la presentazione delle istanze da parte della cittadinanza il giorno **16 ottobre 2017**.

L'avviso definiva le motivazioni della variante come segue:

- recepire i principi stabiliti dalla l.r. 31/2014 e successive modifiche e integrazioni sul contenimento del consumo di suolo;
- definire la carta del consumo di suolo;
- sopprimere o ri-perimetrare in diminuzione alcuni ambiti di trasformazione al fine di
- aderire alle richieste intese a ridurre la superficie delle aree edificabili;
- prevedere, nel rispetto del principio della riduzione del consumo di suolo in conformità a quanto disposto dalla legge regionale 31/2014 e successive modificazioni e integrazioni, l'inserimento e/o la modifica di modeste porzioni di aree edificabili contigue ad ambiti urbanizzati al fine di consentire l'ampliamento di attività produttive esistenti e/o la realizzazione di nuove costruzioni da adibire ad abitazione principale o assimilate;
- rivedere, anche sulla scorta delle sopravvenute modifiche legislative, alcuni aspetti normativi funzionali al miglioramento dell'operatività del P.G.T. e procedere alla correzione di eventuali errori cartografici o delle norme tecniche;
- procedere alla revisione della componente geologica del PGT

L'avviso venne veicolato alla popolazione mediante gli strumenti usualmente utilizzati dall'Amministrazione (Albo Pretorio, sito web, giornali locali, ecc.). A titolo cautelativo, data l'importanza dell'atto ed il tempo necessario per consentire ai cittadini di coordinarsi per esprimere in maniera compiuta le proprie esigenze, l'Amministrazione decise di prorogare i termini per la presentazione delle istanze di cui all'art. 13 della LR 12/05 al giorno 30 ottobre 2017 (cfr. avviso del 13 ottobre 2017).

1.2. - IL CONFRONTO CON LA POPOLAZIONE

Il processo partecipativo ha previsto un incontro specifico con la popolazione, tenutosi nella mattinata del 17 marzo 2018; in tale occasione l'Amministrazione e i tecnici incaricati hanno illustrato le finalità della variante ed il contesto in cui essa si colloca e raccolto indicazioni e suggerimenti da parte della popolazione. In particolare i temi affrontati sono stati:

- Normativa subentrata, con particolare riferimento:

- LR 31/2014 - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato (in data 23 dicembre 2016 si era già tenuto un incontro con la popolazione sul tema del Consumo di Suolo);
- RR 7/2017 - Regolamento per l'invarianza idraulica e idrologica;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) (d.lgs. n. 49 del 2010, che dà attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE)
- LR 33/2015 - Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zone sismiche e successiva DGR 5001/2016 - Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per l'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica (artt. 3, comma 1, e 13, comma 1, della l.r. 33/2015);
- PTR Media e Alta Valtellina approvato con DCR 30 luglio 2013 n. X/97;
- Verifica degli obiettivi generali di PGT e delle relative azioni per certificarne l'attualità confermando così l'opportunità della proroga del Documento di Piano, definendo contestualmente la portata delle presente variante come mera rettifica di situazioni puntuali e marginali;
- Il tema della limitazione del Consumo di suolo, accennando alle definizioni ed al contesto, descrivendo l'approccio al tema della LR 31, l'impostazione della variante al PTR in itinere, il concetto di suolo allo stato di fatto e di diritto, le prospettive per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione del PGT di Grosio, la rigenerazione urbana, i meccanismi di mitigazione e compensazione, il trend per il futuro;
- Portata e finalità della variante, vocata a salvaguardare i principi di cui ai punti precedenti, introducendo rigorose valutazioni ambientali per le trasformazioni oltre a precisi interventi di mitigazione e di compensazione.

1.3. - L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VAS

Dopo la fase di raccolta delle istanze, il confronto con L'Amministrazione e quello con la cittadinanza si è optato per percorrere la procedura della verifica di esclusione dalla VAS prevista dalla normativa regionale (cfr. in particolare DGR n.6420 del 27/12/2007 , n. 7110 del 18/04/2008 , n.8950 del 11 /02/ 2009 e n. 10971 del 30/12/09). Pur riguardando infatti il processo tutti e tre gli atti del Piano di Governo del Territorio, la portata limitata della varianti previste e la determinazione di non mettere in discussione gli obiettivi e le azione del documento di piano rendevano ridondante la predisposizione del Rapporto Ambientale; valutazioni specifiche e puntuali sulle modifiche introdotte sono state così demandate al Rapporto Preliminare di esclusione.

In coerenza con questa determinazione è stato dato avvio alla procedura di esclusione mediante la D.G.C. n. 72 del 7 giugno 2018 che nelle premesse definisce la portata della variante indicando che:

“- a seguito delle intervenute modifiche legislative e delle esigenze manifestate da alcuni cittadini, si rende necessario apportare alcune modifiche agli atti di piano, Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.”

La delibera individua puntualmente gli attori del processo, puntualizzando che non si prevedono varianti che possano rivestire effetti transfrontalieri.

Di seguito lo stralcio della delibera:

- DI INDIVIDUARE:**
- Quale autorità procedente il geometra **Clemente Franzini**, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Grosio;
 - Quale Autorità Competente per il processo di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il geom. **Pini Guido** al quale la Giunta comunale conferisce, per la specifica attività, piena autonomia funzionale;
 - Quali soggetti competenti in materia ambientale:
 - ARPA;
 - ATS Montagna;
 - Provincia di Sondrio (ente gestore ZSC);
 - Direzione regionale per i Beni culturali e Paesaggistici della Lombardia;
 - Quali enti territorialmente interessati:
 - Regione Lombardia;
 - Provincia di Sondrio;
 - Comunità Montana Valtellina di Tirano;
 - Comuni di Valdidentro, Valdisotto, Sondalo, Vezza d'Oglio, Monno, Grosotto;
 - Autorità di Bacino;
 - Quali singoli settori di pubblico:
 - Ordini e Collegi della Provincia di Sondrio;
 - Associazioni di categoria;
 - Organizzazioni sindacali;
 - Legambiente, WWF e WLF, CAI, ANA
 - Associazioni e liberi professionisti presenti e operanti sul territorio comunale;

DI DARE ATTO che la variante proposta non presenta alcuna rilevanza circa possibili effetti transfrontalieri;

Figura 1: Stralcio DGC 72 del 18 giugno 2018 - avvio procedimento verifica esclusione dalla VAS

1.4. - FINALITÀ E PORTATA DELLA VARIANTE

In sintesi le finalità della variante possono essere così definite:

- Adeguamento del PGT a normative sovraordinate subentrate dopo la data di approvazione;
- recepimento dei principi stabiliti dalla l.r. 31/2014 e successive modifiche e integrazioni sul contenimento del consumo di suolo;
- prime definizioni in merito alla carta del consumo di suolo e alla carta della qualità dei suoli liberi relative al Progetto dottrinale "Carta del Consumo di Suolo" a cura della Fondazione de Iure Publico e con la collaborazione scientifica del prof. Ing. Paolo Pileri;
- definizione della carta del consumo di suolo allo stato di fatto e di diritto sulla scorta della

- metodologia proposta dal PTR adottato nel maggio 2017;
- recepimento delle indicazioni del PTR Media ed Alta Valtellina;
 - soppressione o riperimetrazione in diminuzione alcuni ambiti al fine di aderire alle richieste intese a ridurre la superficie delle aree edificabili;
 - revisione, anche sulla scorta delle sopravvenute modifiche legislative, di alcuni aspetti normativi funzionali al miglioramento dell'operatività del P.G.T. e correzione di eventuali errori cartografici o delle norme tecniche;
 - adeguamento della componente geologica del PGT;
 - previsione, nel rispetto del principio della riduzione del consumo di suolo, in conformità a quanto disposto dalla legge regionale 31/2014 e successive modificazioni e integrazioni, d'inserimento e/o della modifica di modeste porzioni di aree edificabili contigue ad ambiti urbanizzati, al fine di consentire l'ampliamento di attività produttive esistenti e/o la realizzazione di nuove costruzioni da adibire ad abitazione principale o assimilate;

In merito a quest'ultimo punto, è opportuno soffermare l'attenzione su alcune considerazioni dirette a meglio comprendere il contesto e le finalità della variante.

Durante la genesi del PGT di Grosio erano stati individuati ben **21** ambiti di trasformazione, un numero assolutamente ridondante rispetto alle esigenze effettive.

La più parte di essi era "ereditata" da PL del precedente strumento urbanistico, dimensionato come da prassi del tempo sul "raddoppio" della popolazione.

Le ragioni della mancata attuazione dei PL previsti dal PRG sono da ricercare nella complessità che la popolazione attribuiva al ricorso allo strumento attuativo e, soprattutto, nella notevole dotazione di aree edificabili ad intervento edilizio diretto nelle zone maggiormente urbanizzate.

Anche se durante i numerosi incontri partecipativi che hanno accompagnato la costruzione del PGT si sia ribadito con forza il "cambio di passo" conseguente all'adeguamento alla LR 12/2005, la gran parte delle istanze inoltrate dalla popolazione aveva per oggetto l'incremento della dotazione di aree edificabili (in prevalenza residenziali) nella convinzione che potessero essere messe a reddito in un lontano futuro.

Il processo di VAS aveva ritenuto non sostenibile un numero significativo di ATR previsti in prima istanza, limitandoli a 11 (**9** residenziali e 2 funzionali alla rigenerazione urbana e paesaggistica di ambiti produttivi).

Trattandosi comunque di una previsione eccessiva e non sostenibile se attuata nel quinquennio di vigenza del Documento di Piano, si erano previsti scaglioni di attuazione mediante la messa in competizione dei singoli ambiti, comunque non tutti attuabili nel quinquennio di vigenza del DdP. Come ulteriore misura si erano poi introdotte misure di mitigazione e di compensazione.

Come ampiamente previsto, a cinque anni dall'entrata in vigore dello strumento, si può constatare la mancata attuazione di tutte le previsioni. Anzi, uno solo degli ATR residenziali previsti è stato adottato (e si tratta, peraltro, di quello dalle dimensioni più ridotte).

Con la presente variante ci si prefigge di focalizzare l'attenzione su esigenze contingenti e minute ricorrendo a puntuali interventi di rigenerazione urbana, all'introduzione di limitati lotti interni o ai margini dell'urbanizzato al fine di soddisfare esigenze abitative, per lo più di residenti, senza intaccare gli ambiti agricoli più produttivi.

L'operazione, unitamente al rilancio di interventi ordinari di riqualificazione dell'edificato esistente ed all'introduzione di alcune norme di semplificazione (distanze tra pareti finestrate e non più tra edifici "a compasso") si ritiene possa non solo garantire il soddisfacimento delle esigenze edificatorie dei residenti, ma che contribuisca in maniera significativa a svuotare di significato e marginalizzare gli ambiti di trasformazione previsti dal DdP; sono infatti necessari tempi piuttosto lunghi perché il concetto di "rendita fondiaria" insito nei precedenti strumenti urbanistici sia superato nella mentalità collettiva.

Così facendo risulterà più naturale ed immediato attuare la variante in riduzione del consumo di suolo che ogni Amministrazione dovrà approvare, non appena sarà definito il quadro normativo, in conformità a quanto previsto dall'art. 5 comma 3 della LR 31/2014.

2. - ISTANZE PERVENUTE PER LA VARIANTIE DI PIANO

Sulla scorta delle considerazioni sviluppate al punto precedente, le istanze pervenute dalla cittadinanza assumono un significato centrale nella costruzione della variante: da esse provengono le indicazioni in merito alla risoluzione di situazioni contingenti atte a soddisfare puntuali esigenze dei singoli residenti che possano risultare alternativa all'attuazione di interi Ambiti di Trasformazione.

L'istruttoria è stata condotta con l'intento di individuare:

- le istanze di sottrazione della capacità edificatoria accoglibili senza interferire con la coerenza del disegno urbano;
- le istanze relative a modifiche dell'assetto del TUC o di aree marginali al TUC in grado di soddisfare puntuali necessità di edificazione senza incidere in maniera eccessiva sulle componenti paesaggistiche ed ambientali;
- Le istanze vocate alla soluzione di problemi di portata puntuale e generale compatibili con ambiente e paesaggio;

Le proposte non riconducibili a queste tre categorie sono state rigettate.

In relazione alle istanze pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento dell'undici agosto 2017, conseguente alla Delibera di Giunta Comunale n. 105 del 10 agosto 2017, si esaminano le richieste che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno proporre.

Il presente documento riporta, per brevità, esclusivamente l'elenco delle singole istanze, soffermandosi nel capitolo 3 solo su quelle ritenute sostenibili dal processo e che, pertanto, hanno determinato una modifica al PGT. Nell'elaborato RP.01 – Rapporto preliminare d'esclusione dalla VAS, al quale si rimanda per completezza, vengono invece passate in rassegna ed analizzate tutte le singole istanze, valutandone puntualmente le ricadute sulle componenti ambientali.

Per questa ragione le varianti di cui al capitolo 3 sono identificate sia con:

- "**variante**": numerazione progressiva delle varianti effettivamente introdotte
- "**Scheda Istanza**": numerazione, in ordine di protocollo, dell'istanza (privata o pubblica) che ha promosso l'introduzione della variante;

Nella tabella che segue si riporta l'elenco delle varianti che saranno di seguito descritte nel dettaglio.

| Id richiesta | Protocollo | Data | Cod tipo rich | Tipo di richiesta | Sup. mq |
|--------------|-----------------|------------|---------------|---|-----------|
| 1 | 7459 | 25/08/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 595,38 |
| 2 | 7553 | 30/08/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 238,20 |
| 3 | 7665 | 04/09/2017 | 1 | Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo | 606,67 |
| 4 | 7666 | 04/09/2017 | 1 | Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo | 606,67 |
| 5 | 7899 | 08/09/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 932,44 |
| 6 | 8258 | 10/09/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 286,44 |
| 7 | 8435 | 25/09/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 656,27 |
| 8 | 8492 | 26/09/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 621,82 |
| 9 | 8495 | 26/09/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 73,78 |
| 10 | 8496 | 26/09/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 74,00 |
| 11 | 8938 | 09/10/2017 | 6 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | 3.453,79 |
| 12 | 9010 | 08/10/2017 | 10 | Richieste di riduzione dei vincoli di fattibilità geologica | 137,20 |
| 13 | 9165 | 10/10/2017 | 1 | Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo | 19.287,87 |
| 14 | 9211 | 16/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 2.115,14 |
| 15 | 9212 | 16/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 824,73 |
| 16 | 9243 | 17/10/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 57,53 |
| 17 | 9247 | 17/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 862,05 |
| 18 | 9252-1 | 06/09/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 3.157,20 |
| 19 | 9252-2 | 16/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 349,51 |
| 20 | 9349 | 19/10/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 219,47 |
| 21 | 9448 | 23/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 330,73 |
| 22 | 9449 | <Null> | 6 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | 624,95 |
| 24 | 9488 | 24/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 709,45 |
| 25 | 9489 | 24/10/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 332,75 |
| 26 | 9530 | 25/10/2017 | 1 | Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo | 591,93 |
| 27 | 9546-1 | 06/09/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 3.758,71 |
| 28 | 9546-2 | 06/09/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 349,51 |
| 29 | 9586 | 26/10/2017 | 3 | Modifica dell'assetto previsto per ATR o riconfigurazione PA | 1.170,28 |
| 31 | 9667 | 30/10/2017 | 8 | Proposte di interesse generale | 213,37 |
| 32 | 9670 | 30/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 1.308,47 |
| 33 | 9676 | 30/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 599,85 |
| 34 | 9697 | 30/10/2017 | 1 | Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo | 553,34 |
| 35 | 9706 | 30/10/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 47,81 |
| 36 | 9708 | 30/10/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 59,22 |
| 38 | 9710 | 30/10/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 1.916,02 |
| 40 | 9787 | 01/11/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 952,74 |
| 41 | 9838 | 06/11/2017 | 3 | Modifica dell'assetto previsto per ATR o riconfigurazione PA | 266,39 |
| 42 | 10092 | 31/10/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 546,49 |
| 43 | 10290 | 17/11/2017 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 104,42 |
| 45 | 10371 | 21/11/2017 | 13 | Richieste di edificabilità in aree soggette a vincoli sovraordinati | 1.657,53 |
| 46 | 7969 | 11/09/2017 | 2 | Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 974,75 |
| 47 | 3361 | 29/03/2018 | 6 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | 1.544,02 |
| 48 | 3651 | 06/04/2018 | 1 | Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo | 464,32 |
| 49 | 4781 | 04/05/2018 | 4 | Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 142,34 |
| 50 | AMMINISTRAZIONE | | 6 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | 768,15 |
| 51 | AMMINISTRAZIONE | | 6 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | 182,18 |
| 52 | 6457 | 25/06/2018 | 6 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | 1.522,85 |
| 53 | AMMINISTRAZIONE | | 8 | Proposte di interesse generale | |
| 54 | AMMINISTRAZIONE | | 8 | Proposte di interesse generale | |
| 55 | AMMINISTRAZIONE | | 8 | Proposte di interesse generale | |

| Id richiesta | Protocollo | Data | Cod tipo rich | Tipo di richiesta | Sup. mq |
|--------------|-----------------|------|---------------|--------------------------------|---------|
| 56 | AMMINISTRAZIONE | | 8 | Proposte di interesse generale | |
| 57 | AMMINISTRAZIONE | | 8 | Proposte di interesse generale | |

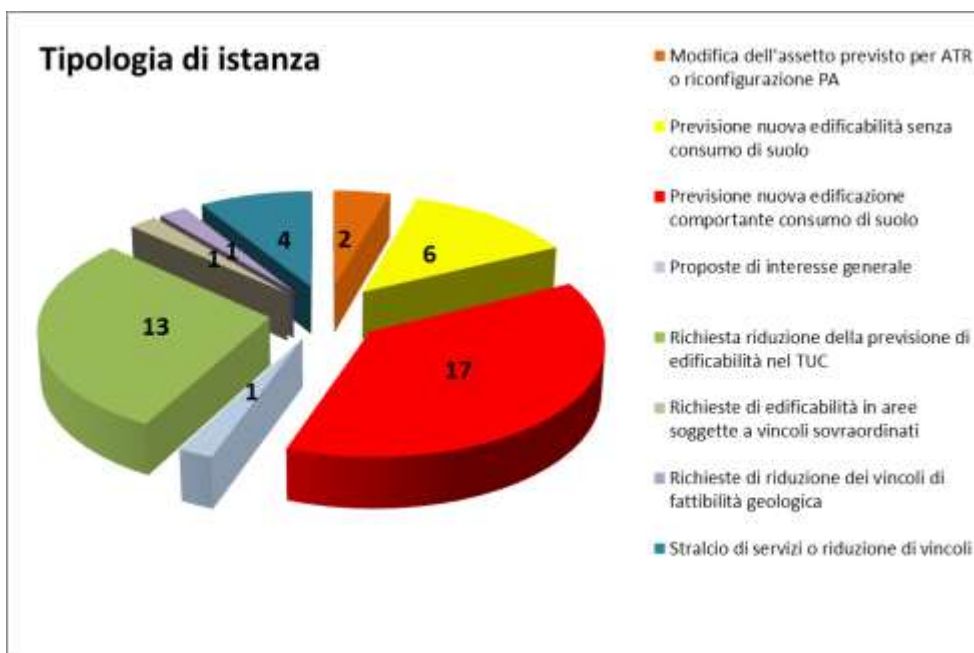


Figura 2 – Tipologia delle richieste (escluse quelle proposte dall'Amministrazione)

| Tipo richiesta | N. richieste |
|---|--------------|
| Modifica dell'assetto previsto per ATR o riconfigurazione PA | 2 |
| Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo | 6 |
| Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo | 17 |
| Proposte di interesse generale | 1 |
| Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 13 |
| Richieste di edificabilità in aree soggette a vincoli sovraordinati | 2 |
| Richieste di riduzione dei vincoli di fattibilità geologica | 1 |
| Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | 3 |

3. - LE VARIANTI AL PGT

3.1. - PREVISIONI EDIFICATORIE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Variante 1 - SCHEDA ISTANZA N° 29 - Richiesta di eliminazione del PA_1 per consentire intervento diretto di edificazione residenziale

29 - Data: 26/10/2017 - Protocollo: 9586



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Si chiede lo stralcio del terreno di proprietà dal PA_1 e il suo contestuale inserimento in ambito edificabile a destinazione residenziale.

Valutazioni: richiesta di tipo 3 - Modifica dell'assetto previsto per ATR o riconfigurazione PA

L'Amministrazione favorisce l'istanza vocata alla realizzazione di una prima casa di proprietà. Si propone pertanto di inserire, mediante permesso di costruire convenzionato, una fascia edificabile profonda circa 25 m del lotto a nord riportando ad agricolo il resto del mappale; al fine di realizzare una fascia cuscinetto si prevede di riservare a verde pubblico la porzione ovest del piano attuativo a destinazione produttiva.

Proposta: *accogliere in parte*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il comparto è da tempo assoggettato a destinazione artigianale produttiva, poco compatibile, per motivi di sicurezza ed inquinamento, con la funzione residenziale, che può essere tollerata esclusivamente per il personale di custodia aziendale nei limiti previsti dalle norme vigenti. L'area è inoltre particolarmente delicata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, per cui ogni trasformazione dovrà sottostare a rigorose e specifiche prescrizioni.

In recepimento dell'istanza si provvede ad inserire nella Normativa Tecnica del piano delle Regole (elaborato RN.01):

- Specifica norma relativa ai permessi di costruire convenzionati:

4.4.6 - Ambiti sottoposti a permesso di costruire convenzionato

Si tratta di ambiti che presentano peculiarità in relazione al particolare contesto paesaggistico in cui si collocano, alle caratteristiche ambientali o in relazione alla necessità di ottenere un contributo specifico alla città pubblica.

Il rilascio del permesso di costruire è pertanto subordinato:

- alla stipula di una convenzione che recepisca le indicazioni di cui alle schede d'ambito di seguito riportate, dettagli le modalità di esecuzione delle opere, obblighi reciproci e le relative garanzie;
- all'impegno, da parte del titolare, a realizzare a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti entro i termini di validità del Permesso di Costruire;
- al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, chiamata a verificare il puntuale rispetto delle "Prescrizioni paesaggistiche" relative a ciascuna scheda d'ambito.

Per quanto non espressamente indicato nella scheda monografica, vige la normativa dell'ambito di riferimento (definito dalla retinatura dell'area ricompresa nel perimetro del permesso convenzionato).

- Scheda attuativa monografica, che si riporta di seguito:

ELAB. RN.01 – NORME TECNICHE DISPOSIZIONI GENERALI – SCHEDA INSERITA ALL'ART. 4.4.6

Via Milano - area artigianale

CNV 1



Nuovo lotto residenziale per l'edificazione di un edificio da destinarsi a prima casa in adiacenza all'area produttiva.

Parametri urbanistici

| | | |
|----------------------------|-----|---------------|
| Sup. Territoriale St (mq): | | 470,31 |
| Ambito PGT: Res_2 | Utp | 0,44 |
| SLP Prevista (mq): | | 206,93 |

Necessità di compensazioni paesaggistiche e ambientali

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Criticità paesaggistica: | 2,0 |
| Consumo di suolo (mq): | 0,00 |
| Consumo suolo stato di fatto (mq): | 470,31 |

Prescrizioni paesaggistiche: La principale criticità dipende dalla disomogeneità rispetto al contesto: l'edificio in previsione dovrà essere studiato per riuscire a rapportarsi con il costruito circostante, costituito da condomini a ovest e capannoni produttivi a nord-est. Particolarmente delicata risulta la percezione dall'alto, ossia dalla Rupe Magna e dal Castello, per cui si raccomanda un'architettura sobria e rigorosa;

Prescrizioni ambientali: Il progetto dovrà contenere in via previsionale le valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale, con particolare riferimento a polvere e rumori, e le misure di mitigazione relative.

Prescrizioni altre: Il privato dovrà provvedere a sua cura e spese alla realizzazione delle urbanizzazioni eventualmente mancanti (strada d'accesso, fognatura, acquedotto, ecc.)

ELAB. SR.A1 – SCHEDE DI ANALISI DELLO STATO DEI SERVIZI – MONOGRAFIA AGGIORNATA

Localizzazione: Zona artigianale
Verde pubblico nel PA-1
132-1 - Verde pubblico nel PA-1

| |
|--------------|
| Prev PGT |
| VP-32 |
| mq 1.363,51 |



Foto scattata

Tipo di verde: 52.99



Stralcio piano dei servizi - Scala 1:2000

PA

| | | |
|---------------------------|----------|---------------------------------|
| Valenza dell'area: | 2 | Ordinaria |
| Bacino d'utenza: | 2 | Centro o frazione |
| Tipologia: | 2 | Verde di connessione o barriera |

Gestione: Comune di Grosio

| | | |
|------------------------|----------|-----------------------------|
| Localizzazione: | 1 | Ambito urbano |
| Realizzabilità: | 4 | Ottimale |
| If virtuale: | 4 | Territorio Consolidato 0,35 |

Note: Verde pubblico funzionale alla separazione tra le residenze al confine con Grosotto e l'ambito produttivi in progetto.

Variante 2 - SCHEDE ISTANZA N° 5 – Richiesta cambio destinazione urbanistica da agricola a RES_2

5 - Data: 08/09/2017 - Protocollo: 7899



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Esprime la necessità di realizzare una nuova casa per i figli per cui chiede che venga prevista per il terreno di proprietà la destinazione urbanistica RES_2

Valutazioni: richiesta di tipo 2 - Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo

Si tratta di uno degli ambiti più delicati, dal punto di vista paesaggistico, del contesto comunale essendo particolarmente esposto rispetto alla vista dalla contrada e dal centro cittadino; mediante sopralluogo si è valutata la possibilità di prevedere un manufatto di

altezza contenuta e in posizione sufficientemente defilata da minimizzare gli impatti sul paesaggio;

Proposta: *Accogliere mediante l'introduzione di un PdC Convenzionato*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Ricompresa nella "Vista del Dosso dei Castelli e della Rupe Magna" (art. 3.3.6 - Nta) che implica percezione dal paese e interferenza con le rocce montonate poco distanti. Necessario che la scheda d'ambito dettagli le caratteristiche del progetto per limitarne gli impatti sul paesaggio e, in particolare, la possibilità che sia percepito dal paese e dalla contrada Dosso.

In recepimento dell'istanza si provvede ad inserire nella Normativa Tecnica del piano delle Regole (elaborato RN.01) la scheda attuativa monografica, che si riporta di seguito:

ELAB. RN.01 – NORME TECNICHE DISPOSIZIONI GENERALI – SCHEDA INSERITA ALL'ART. 4.4.6

Località Dosso

CNV 2



| | |
|---|---------------|
| Nuovo lotto per l'edificazione di un edificio residenziale | |
| Parametri urbanistici | |
| Sup. Territoriale St (mq): | 431,82 |
| Ambito PGT: Res_4 Utp | 0,44 |
| SLP Prevista (mq): | 190 |
| Necessità di compensazioni paesaggistiche e ambientali | |
| Criticità paesaggistica: | 2,6 |
| Consumo di suolo (mq): | 431,82 |
| Consumo suolo stato di fatto (mq): | 431,82 |

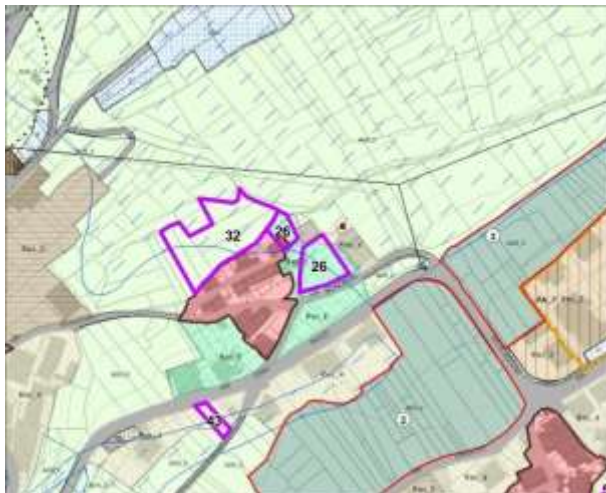
Prescrizioni paesaggistiche: L'ambito è ricompreso nella "Vista del Dosso dei castelli e della Rupe Magna" (art. 3.3.6 - Nta), particolarmente delicato per la potenziale percezione dal centro cittadino e dal nucleo di Dosso oltre che per le interferenze visive con le rocce montonate poco distanti. L'aggiunta andrà armonizzata con il contesto. In particolare il fabbricato potrà avere al massimo due piani fuori terra e la sua altezza H_e non potrà eccedere i 6,5 m rispetto alla quota del terreno esistente. Sarebbe preferibile il ricorso al tetto piano con copertura vegetale e la disposizione del manufatto in aderenza ai muri di controripa a nord-ovest. Opportuno minimizzare gli interventi di sistemazione del giardino, in special modo nella porzione sud, evitando la costruzione di muri di recinzione o elementi che potrebbero impattare rispetto alla vista da valle e dalla contrada Dosso oltre ad interferire con la vista delle rocce montonate. Eventuali autorimesse andranno progettate ed assentite contestualmente all'edificio dando dimostrazione dell'impatto paesaggistico dell'intero intervento.

Prescrizioni ambientali: Curare con particolare attenzione lo smaltimento delle acque e predisporre tutti gli accorgimenti per evitare infiltrazioni di gas Radon.

Prescrizioni altre: Il privato dovrà provvedere a sua cura e spese alla realizzazione delle urbanizzazioni eventualmente mancanti (strada d'accesso, fognatura, acquedotto, ecc.). Il rispetto degli impegni definiti dalla convenzione dovrà essere garantito dalla stipula di specifica polizza fidejussoria.

Variante 3 - SCHEDE ISTANZA N° 26 – Richiesta di nuova edificazione in ambito RES_E di tutela del nucleo storico in località Scazzoni

26 - Data: 25/10/2017 - Protocollo: 9530



PGT Vigente con individuazione istanza



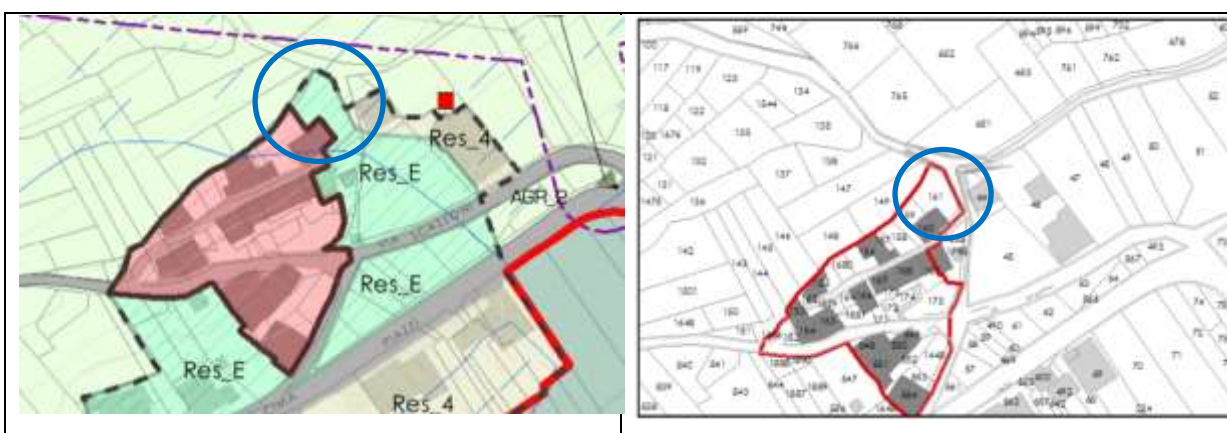
Variante proposta



Chiede la possibilità di ampliamento di un edificio esistente ricompreso nel nucleo storico di "Scazzoni" occupando un ambito che attualmente ha destinazione Res_E. Contestualmente chiede di rendere edificabile un lotto a valle del nucleo in prossimità della pubblica via.

Valutazioni: richiesta di tipo 1 - Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo

Ambito particolarmente delicato per la prossimità del nucleo storico; si ritiene complesso accogliere la richiesta di inserimento di un lotto edificabile a sud in relazione agli impatti prodotti sulla fisionomia del nucleo. Con riferimento all'istanza di ampliamento del manufatto ricadente nel nucleo d'antica formazione, si propone l'inserimento di un permesso di costruire convenzionato che preveda l'ampliamento dell'edificio esistente per ottenere circa 100 mq di SLP residenziale complessivi; nel contempo si provvede a rettificare una discrepanza tra la perimetrazione del nucleo sulla base fotogrammetrica e quelli su base catastale, con particolare riferimento all'elaborato R.NS.02 – Criteri d'intervento nei nuclei d'antica formazione.



Nello specifico si provvede a ridurre il perimetro del nucleo definito sulla base catastale stralciando l'orto di pertinenza a nord est che, essendo attualmente occupato da una struttura interrata, ha perso la sua funzione di "verde pertinenziale" del nucleo.

Proposta: *Accogliere in parte*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

La previsione consente di soddisfare necessità abitative senza prevedere significativo consumo di suolo recuperando, mediante il suo ampliamento, un manufatto esistente. Necessario comunque attenersi a scrupolose prescrizioni in merito all'inserimento paesaggistico dell'edificio e delle opere ad esso complementari. In particolare il progetto dovrà armonizzare la nuova previsione al manufatto ricadente nel nucleo antico. I nuovi volumi dovranno collocarsi in aderenza a quelli esistenti ma a monte, in modo da non modificare significativamente la percezione del nucleo dalla strada per la Valgrosina.

ELAB. RN.01 – NORME TECNICHE DISPOSIZIONI GENERALI – SCHEDA INSERITA ALL'ART. 4.4.6

Via Scazzoni

CNV 3



Possibilità di ampliamento, ricorrendo alle precauzioni necessarie, di un edificio del nucleo rurale

Parametri urbanistici

| | | |
|----------------------------|-----|---------------|
| Sup. Territoriale St (mq): | | 152,29 |
| Ambito PGT: Res_4 | Utp | 0,44 |
| SLP Addizionale (mq): | | 67,00 |

Necessità di compensazioni paesaggistiche e ambientali

| | | |
|------------------------------------|--|-------------|
| Criticità paesaggistica: | | 1,6 |
| Consumo di suolo (mq): | | 0,00 |
| Consumo suolo stato di fatto (mq): | | 0,00 |

Prescrizioni paesaggistiche: Il progetto dovrà configurarsi come un ampliamento nella misura massima di 67 mq di SLP dell'edificio del nucleo di Scazzoni contraddistinto dal codice E-19 (fg. 57 map. 161). Esso dovrà dimostrare grande attenzione e coerenza nella gestione del rapporto formale con il limitrofo nucleo storico e con la percezione dalla strada della Val Grosina. Per questo l'edificio dovrà essere arretrato il più possibile rispetto al fronte dell'edificio esistente e dovrà essere concepito per armonizzarsi con le preesistenze, anche se non si esclude a priori l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive non tradizionali.

Prescrizioni ambientali: L'intervento deve essere occasione per mitigare gli impatti dell'attuale struttura in CA, re-introducendo aree a verde e curando lo smaltimento delle acque. Predisporre tutti gli accorgimenti per evitare infiltrazioni di gas Radon.

Prescrizioni altre: Per quanto non specificato dalla presente scheda, si faccia riferimento alla normativa dell'ambito Res_4. Regolamentare con particolare attenzione l'accesso veicolare per non compromettere la sicurezza della viabilità.

Variante 4 - SCHEDA ISTANZA N° 46 – Richiesta di inserimento di edificabilità ambito RES_2

46 – Data 11/09/2017 - Protocollo: 7969/2017

8



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede l'inserimento di un ambito edificabile RES_2 ai margini del tessuto urbano consolidato per la realizzazione della prima casa di proprietà.

Valutazioni: Richiesta tipo 2 - Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo

Si tratta di un ambito attiguo al tessuto urbano consolidato di cui si chiede un lieve ampliamento per la realizzazione della prima casa d'abitazione; ciò comporta l'esecuzione di un nuovo edificio. La richiesta è ritenuta accoglibile inserendo uno specifico permesso di costruire convenzionato a condizione che si presti particolare attenzione agli impatti sul paesaggio.

Proposta: accogliere

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

L'istanza si pone al limite dell'edificato e interferisce con un ambito agricolo caratterizzato da radi muri a secco. Il progetto dell'edificio e delle sistemazioni esterne dovrà essere rispettoso di questo disegno per cui la scheda d'ambito dovrà dettagliare le attenzioni cui sottoporre l'approvazione della convenzione. Necessario che il nuovo manufatto risulti allineato con quelli limitrofi.

ELAB. RN.01 – NORME TECNICHE DISPOSIZIONI GENERALI – SCHEDA INSERITA ALL'ART. 4.4.6

Via Martiri Libertà

CNV 4



Nuovo lotto per l'edificazione di un edificio residenziale

Parametri urbanistici

| | | |
|----------------------------|-----|---------------|
| Sup. Territoriale St (mq): | | 622,84 |
| Ambito PGT: Res_2 | Utp | 0,44 |
| SLP Prevista (mq): | | 194,67 |

Necessità di compensazioni paesaggistiche e ambientali

| | | |
|------------------------------------|--|---------------|
| Criticità paesaggistica: | | 1,0 |
| Consumo di suolo (mq): | | 622,84 |
| Consumo suolo stato di fatto (mq): | | 622,84 |

Prescrizioni paesaggistiche: La costruzione si pone al limite di un ambito agricolo, per lo più prativo, strutturato da muri di sostegno in pietra a secco. L'intervento dovrà raccordarsi il più possibile con questo sistema per cui andranno evitati significativi movimenti di terra; l'edificio si costituirà come nuovo fronte del paese da sud e, soprattutto dalla vista dinamica della SS38. Per questa ragione l'inserimento paesaggistico e la qualità progettuale dovranno essere particolarmente curati.

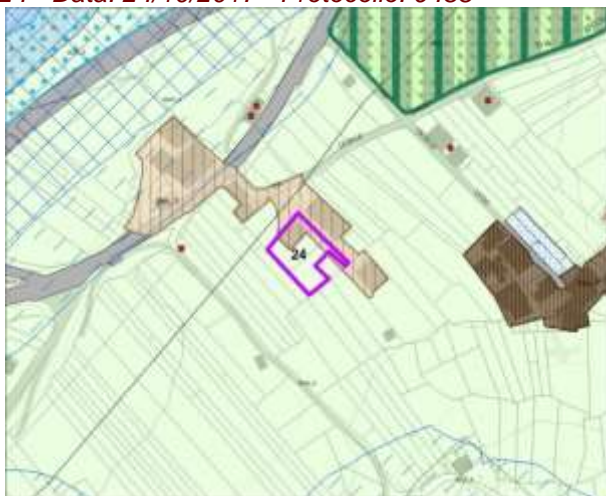
L'edificio dovrà avere il medesimo allineamento degli edifici limitrofi, in particolare rispetto al fronte sud-est percepibile da valle.

Prescrizioni ambientali: Studiare con particolare attenzione lo smaltimento delle acque e ridurre il più possibile i suoli permeabili.

Prescrizioni altre: Il privato dovrà provvedere a sua cura e spese alla realizzazione delle urbanizzazioni eventualmente mancanti (strada d'accesso, fognatura, acquedotto, ecc.)

Variante 5 - SCHEDE ISTANZA N° 24 – Richiesta cambio destinazione urbanistica da AGR_2 a RES_3

24 - Data: 24/10/2017 - Protocollo: 9488



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Il terreno in oggetto è già dotato di parziale edificabilità. Chiede la conferma dell'ambito RES_3 per l'intero mappale per un ampliamento di 55 mq dell'edificio esistente

Valutazioni: richiesta di tipo 2 - Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo

Necessaria lieve rettifica dell'ambito edificabile al fine di consentire l'ampliamento dell'edificio esistente che, comunque, avverrà sull'interrato di proprietà senza generare

consumo di suolo allo stato di fatto. Si propone di prevedere uno specifico permesso di costruire convenzionato.

Proposta: *Accogliere in parte*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Si tratta di un ampliamento di modeste dimensioni che non influisce in maniera significativa sulle componenti ambientali. Importante che il progetto curi con grande attenzione il rapporto tra il nuovo inserto e l'edificio esistente.

ELAB. RN.01 – NORME TECNICHE DISPOSIZIONI GENERALI – SCHEDA INSERITA ALL'ART. 4.4.6

| | |
|--------------------|--------------|
| Casale Lago | CNV 5 |
|--------------------|--------------|



| | |
|---|---------------|
| Possibilità di ampliamento dell'edificio residenziale sul sedime di un manufatto interrato di proprietà . | |
| Parametri urbanistici | |
| Sup. Territoriale St (mq): | 405,52 |
| Ambito PGT: Res_3 | Utp |
| SLP Addizionale (mq): | 55,00 |
| Necessità di compensazioni paesaggistiche e ambientali | |
| Criticità paesaggistica: | 1,1 |
| Consumo di suolo (mq): | 228,82 |
| Consumo suolo stato di fatto (mq): | 0,00 |

| |
|---|
| Prescrizioni paesaggistiche: L'intervento dovrà armonizzarsi con le caratteristiche dell'edificio esistente. |
| Prescrizioni ambientali: Verifiche rispetto alla presenza di campi elettromagnetici dovuti all'elettrodotto. |

Variante 6 - SCHEDA ISTANZA N° 48 – Richiesta di recupero a fini residenziali area ex ISAV

48 - Data: 06/04/2018 - Protocollo: 3651



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede di poter recuperare a fini residenziali il fabbricato ex ISAV per la porzione di proprietà

Valutazioni: Richiesta tipo 1 - Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo

La riqualificazione paesaggistica dell'area degradata, attualmente occupata dall'immobile ormai fatiscente, un tempo sede dell'industria ISAV, costituisce un obiettivo prioritario del PGT in relazione alla delicatissima posizione che l'edificio assume nel centro cittadino. La principale criticità consta nei volumi che contraddistinguono l'immobile che, per mole e posizione, costituiscono un forte elemento di negatività nel delicato tessuto in cui si colloca.

Per questa ragione il PGT aveva introdotto azioni mirate e specifiche al fine di acquisire lo stabile, per poi demolirlo e riconvertirlo ad area per servizi. Nello specifico si era legata cessione al comune dello stabile all'attuazione dei due ambiti di trasformazione 21 e 13 nei quali veniva riservata una capacità edificatoria compensativa (pari rispettivamente a 850 mq di SLP per l'ATR 21 e 800 mq di SLP per l'ATR 13) in cambio della cessione gratuita della quota parte di proprietà dell'ex stabilimento. Mentre l'ATR 21 è stato approvato, con la contestuale cessione al comune della porzione inferiore dello stabile, l'ATR 13 ha incontrato difficoltà d'attuazione (riferibili principalmente alla complessità di compenetrare gli interessi dell'elevato numero di lottizzanti) che non hanno consentito alla previsione di andare a buon fine.

Si pone pertanto ora la necessità di individuare nuove vie per conseguire l'obiettivo della riqualificazione paesaggistica dell'ambito, svincolandola dall'attuazione dell'ATR 13; malgrado la strada auspicabile sia quella di reperire altrove la capacità edificatoria perequativa che consenta l'acquisizione dell'immobile, a garanzia del privato, si contempla in subordine la possibilità di mantenere in situ parte della capacità edificatoria, riconvertendola alla destinazione residenziale.

Il cambio d'uso di volumi produttivi e tecnici, realizzati con altezze interplane funzionali alla produzione e ormai fatiscenti da decenni, alla destinazione residenziale non è però affatto automatico e deve passare per un processo che contemperi le aspettative del privato con l'interesse pubblico di riqualificazione dell'assetto urbano. Si ribadisce pertanto che l'intervento ottimale dovrebbe prendere le mosse da un progetto di riqualificazione unitario, che interessi sia l'area del privato sia quella di proprietà comunale, e preveda la totale riconfigurazione del comparto, preferibilmente demolendo in toto il fabbricato esistente. La principale criticità consta nelle dimensioni e, soprattutto, nell'altezza del fabbricato che risulta "fuori scala" rispetto al contesto e non è facilmente mitigabile con interventi "sulla pelle" del fabbricato.

Tenendo conto della disponibilità dimostrata dal proprietario nelle fasi di concertazione, si prevede l'introduzione di un permesso di costruire convenzionato che possa svilupparsi con una delle seguenti modalità:

- Attuando uno studio complessivo di riqualificazione dell'area che preveda la sostanziale demolizione dell'edificio esistente e la riorganizzazione del comparto, con il coinvolgimento anche dell'attore pubblico: questa soluzione risulterà significativamente vantaggiosa per il privato che potrà riconfigurare in maniera razionale l'intervento, prescindendo dalla geometria di un manufatto non idoneo ad essere riconvertito alla residenza, e prevedrà nel contempo, significativi incentivi e sgravi da concordare in fase di convenzione. Eventualmente si potrebbe ricorrere al Programma Integrato d'intervento.
- Intervenendo sulla porzione di proprietà dell'edificio esistente con un progetto di riqualificazione e mitigazione paesaggistica. Essendo però la dimensione dell'immobile

fuori scala e difficilmente mitigabile, l'intervento di cambio d'uso verrà valutato in relazione all'impatto complessivo sul paesaggio, richiedendo oltre agli interventi di mitigazione, significativi oneri di compensazione paesaggistica.

L'introduzione di un permesso di costruire convenzionato produce naturalmente ripercussioni anche sull'ATR 13, al quale vengono decurtati gli 800 mq di SLP compensativa Es-Isav; per questa ragione la presente variante contempla la contestuale modifica della scheda dell'ATR 13 prevedendo la decurtazione di 800 mq di SLP (operazione che, peraltro, ne semplifica l'attuazione e ne riduce significativamente gli impatti).

Proposta: *Accogliere in parte*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Per quanto sopra esposto, è di gran lunga preferibile un intervento di riqualificazione complessiva dell'intero comparto. Se ciò non fosse possibile, il progetto dovrà essere concepito con elevatissimi standard di qualità architettonica. Le compensazioni paesaggistiche saranno consistenti e potranno essere ridotte in maniera proporzionale alla riduzione dell'altezza del fabbricato rispetto all'esistente.

ELAB. RN.01 – NORME TECNICHE DISPOSIZIONI GENERALI – SCHEDA INSERITA ALL'ART. 4.4.6

Ex-Isav

CNV 6



Intervento di riqualificazione della porzione di proprietà dell'area dismessa ex-Isav con cambio d'uso alla destinazione residenziale.

Parametri urbanistici

| | |
|----------------------------|---------------|
| Sup. Territoriale St (mq): | 856,86 |
| Ambito PGT: | Utp |
| SLP Prevista (mq): | 800,00 |

Necessità di compensazioni paesaggistiche e ambientali

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Criticità paesaggistica: | 3,1 |
| Consumo di suolo (mq): | 0,00 |
| Consumo suolo stato di fatto (mq): | 0,00 |

Prescrizioni paesaggistiche: La riqualificazione del comparto dovrà avvenire preferibilmente mediante un intervento pubblico-privato studiato per riqualificare l'area nel suo complesso. Qualora non vi siano le condizioni per perseguire questa via, risulta ammissibile consentire il cambio d'uso dell'immobile esistente ma solo a fronte di importanti compensazioni di natura paesaggistica. Il parametro relativo a queste compensazioni paesaggistiche è commisurato con l'impatto dei volumi "fuori scala" dell'ex stabilimento. Interventi che prevedano riduzione e mitigazione dell'impatto visivo potranno contemplare un significativo abbassamento dell'importo dovuto per interventi compensativi. Nello specifico, ferma restando la necessità di significativi interventi di riqualificazione delle facciate, si prevede una riduzione del parametro relativo alle compensazioni paesaggistiche del 12,5% per ogni metro di riduzione dell'altezza del manufatto rispetto a quella attuale.

Prescrizioni ambientali: Procedere alla bonifica dell'area prima dell'intervento. Prevedere il ripristino della continuità dei percorsi pedonali interni ed esterni al comparto, con particolare cura del tratto che fronteggia la strada per la Val Grosina.

Prescrizioni altre: Si auspica che il permesso di costruire convenzionato sia attuato mediante un intervento pubblico privato che veda la partecipazione del comune in fase di progettazione e realizzazione delle opere (PII). Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il ricorso al permesso convenzionato alle condizioni della presente scheda. L'unica SLP recuperabile a destinazione residenziale (o assimilabile), anche con interventi di sostituzione edilizia, dovrà essere quella dei piani superiori pari a 800 mq SLP mentre andrà riservata a parcheggio privato la superficie dell'intero piano terra.

ELABORATO DN.03 – AII. B – PREVIGENTE - SCHEDA ATR 13 – PAG. 1



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

13

Area interessata mq

9.298,69

Denominazione: Campo sportivo

Località: Via Martiri della Libertà

Descrizione: Ambito di trasformazione a destinazione residenziale in via Martiri della Libertà funzionale anche all'allocazione della capacità edificatoria compensativa delle aree ex-ISAV ed Ex-Enel

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

| | | | | | | |
|---------------------------------|--|-------------|--|-------------------|------------|--------|
| 1. Classe georischio: | | 5,6 | Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza: | Utp: | 3500 mq/ha | |
| 2. SIBA | | 0,0 | Indice di utilizzazione territoriale massimo: | Ut max: | 5500 mq/ha | |
| 3. PTCP | | 0,0 | Indice di utilizzazione territoriale minimo: | Ut min: | 4500 mq/ha | |
| 4. Vincoli sovraordinati: | | 0,9 | Superficie drenante: | SD: | 30% | |
| 5. Sensibilità ambientale | | 4,0 | Altezza del fronte: | Altezza edificio: | | |
| 6. Sensibilità paesaggistica | | 6,0 | Hf: | 10,5 (m) | He: | 13 (m) |
| 7. Acustica | | 4,8 | | | | |
| 8. Frastagliatura | | 4,8 | | | | |
| VALORE PONDERALE TOTALE: | | 3,89 | | | | |

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

1

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Priorità elevata in relazione alla necessità di assegnare in tempi rapidi la capacità edificatoria compensativa delle aree ex-ISAV ed ex-Enel.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata.

ELABORATO DN.03 – AII. B – PREVIGENTE - SCHEDA ATR 13 – PAG. 2



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Campo sportivo

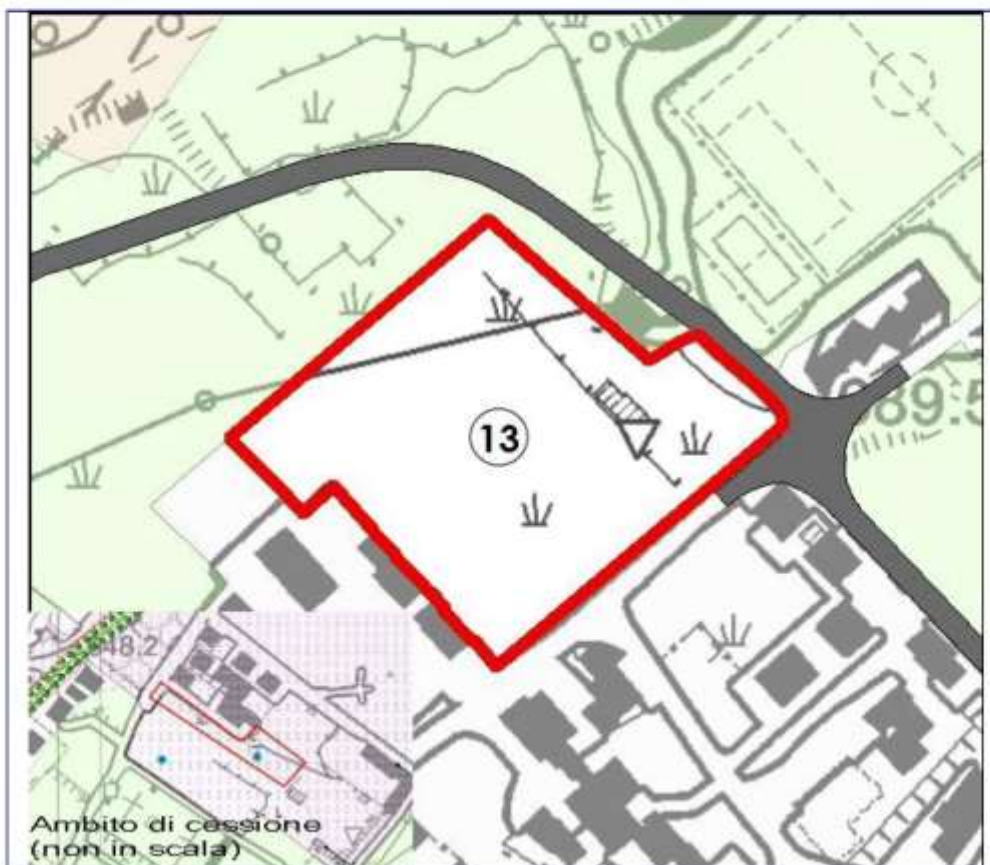
Località: Via Martiri della Libertà

N° ambito

13

Area interessata mq

9.298,69



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 2000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione quota parte dello stabile ex-ISAV e la particella 7 del foglio 70 mediante convenzione con i privati. Per quanto attiene all'area di concentrazione edificatoria, dovrà essere ceduta la fascia fronte strada per la realizzazione di marciapiede e pista ciclabile. Le cessioni di aree a verde dovranno essere disposte nell'angolo est. presso il plesso sportivo, mentre i parcheggi pubblici potranno essere affiancati ai singoli manufatti. Prioritario l'interramento della linea di media tensione incidente sul lotto. E' comunque prevista la cessione al Comune del 30% della St.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

I nuovi manufatti dovranno costituire un completamento del disegno urbano rispettando preferibilmente l'allineamento lungo via Martiri della Libertà. Privilegiare edifici pluri-piano per disporre di maggiori spazi da destinare a verde.

Prescrizioni specifiche:

Le convenzioni con i privati dovranno prevedere:

- L'assegnazione di due lotti di cui uno di 20 x 45 m per una SLP di 800 mq complessivi alla sig.ra Pini Caterina che si impegna a cedere la quota di proprietà dello stabile ex-ISAV.
- L'assegnazione di un lotto di 1700 mq ai signori Besseghini (1164 mq sono già di proprietà) per la realizzazione della capacità edificatoria di pertinenza e di ulteriori 536 mq di SLP derivanti dalla cessione al comune della particella n° 7 del foglio 70 in zona cimitero.



STUDIO ASSOCIATO MASPES - 0342 515 388 info@studiomaspes.it - www.studiomaspes.it

26



ELABORATO DN.03 – AII. B – PREVIGENTE - SCHEDA ATR 13 – PAG. 3

**COMUNE DI GROSIO (SO)****Piano di Governo del Territorio****Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione**

Denominazione: Campo sportivo

Località: Via Martiri della Libertà

N° ambito

13

Area interessata mq

9.298,69

L'acquisizione gratuita dello stabile ex ISAV, per la quale è prevista una premialità mediante cessione di diritti edificatori, derivanti dalla cessione dello stabile, dovrà avvenire, in ossequio all'applicazione del principio di cooperazione tra tutti i proprietari delle aree interessate all'applicazione della compensazione/perequazione in oggetto, nello stesso contesto temporale

ELABORATO DN.03 – All. B – VARIANTE PROPOSTA - SCHEDA ATR 13 – PAG. 1



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

13

Area interessata mq

9.298,69

Denominazione: Campo sportivo

Località: Via Martiri della Libertà

Descrizione: Ambito di trasformazione a destinazione residenziale in via Martiri della Libertà funzionale anche all'allocazione della capacità edificatoria compensativa dell'area Ex-Enel

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento - scala 1:3000



Criteria punteggiati: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

| | | | | | |
|---------------------------------|--|-------------|--|-------------------|------------|
| 1. Classe georischio: | | 5,6 | Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza: | Utp: | 3500 mq/ha |
| 2. SIBA | | 0,0 | Indice di utilizzazione territoriale massimo: | Ut max: | 5500 mq/ha |
| 3. PTCP | | 0,0 | Indice di utilizzazione territoriale minimo: | Ut min: | 4500 mq/ha |
| 4. Vincoli sovraordinati: | | 0,9 | Superficie drenante: | SD: | 30% |
| 5. Sensibilità ambientale | | 4,0 | Altezza del fronte: | Altezza edificio: | |
| 6. Sensibilità paesaggistica | | 6,0 | Hf: 10,5 (m) | He: 13 (m) | |
| 7. Acustica | | 4,8 | | | |
| 8. Frastagliatura | | 4,8 | | | |
| VALORE PONDERALE TOTALE: | | 3,89 | | | |

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

1

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

Priorità elevata in relazione alla necessità di assegnare in tempi rapidi la capacità edificatoria compensativa dell'area ex-Enel.

Destinazione d'uso principale: Usi residenziali

Destinazioni d'uso non ammesse: medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi, strutture agricole

Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata.

ELABORATO DN.03 – AII. B – VARIANTE PROPOSTA - SCHEDA ATR 13 – PAG. 2



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Campo sportivo

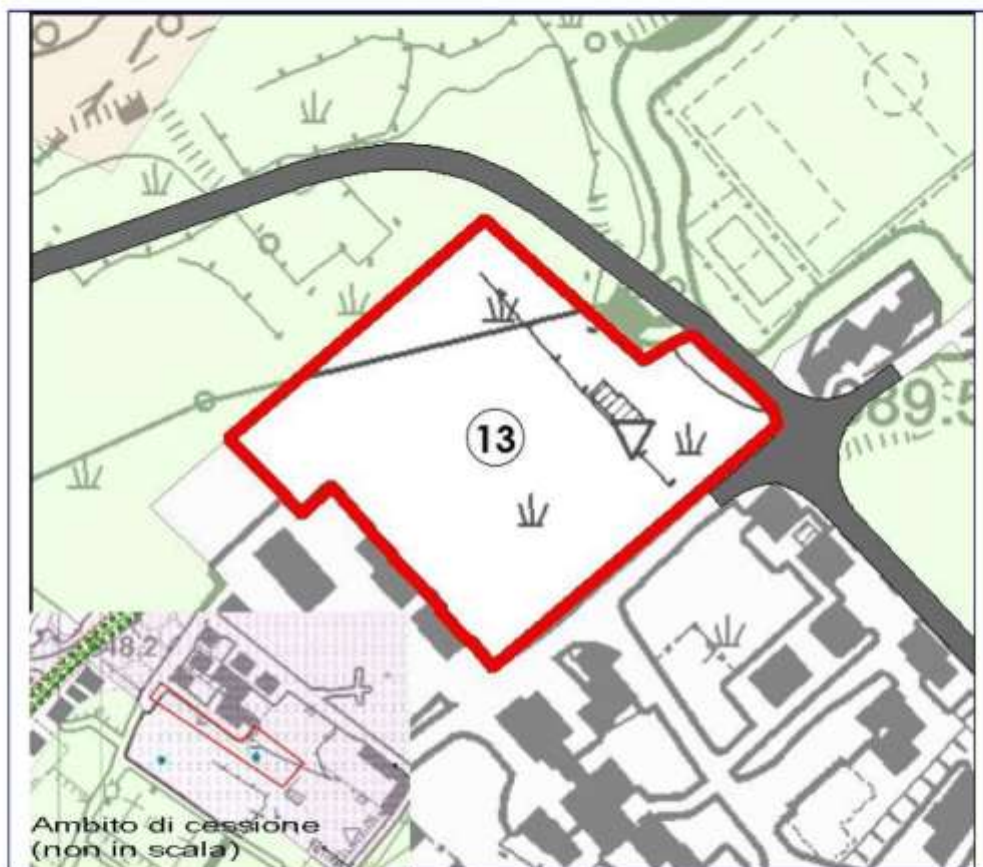
Località: Via Martiri della Libertà

N° ambito

13

Area interessata mq

9.298,69



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 2000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione della particella 7 del foglio 70 mediante convenzione con i privati. Per quanto attiene all'area di concentrazione edificatoria, dovrà essere ceduta la fascia fronte strada per la realizzazione di marciapiede e pista ciclabile. Le cessioni di aree a verde dovranno essere disposte nell'angolo est, presso il plesso sportivo, mentre i parcheggi pubblici potranno essere affiancati ai singoli manufatti. Prioritario l'interramento della linea di media tensione incidente sul lotto. E' comunque prevista la cessione al Comune del 30% della St.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

I nuovi manufatti dovranno costituire un completamento del disegno urbano rispettando preferibilmente l'allineamento lungo via Martiri della Libertà. Privilegiare edifici pluri-piano per disporre di maggiori spazi da destinare a verde.

Prescrizioni specifiche:

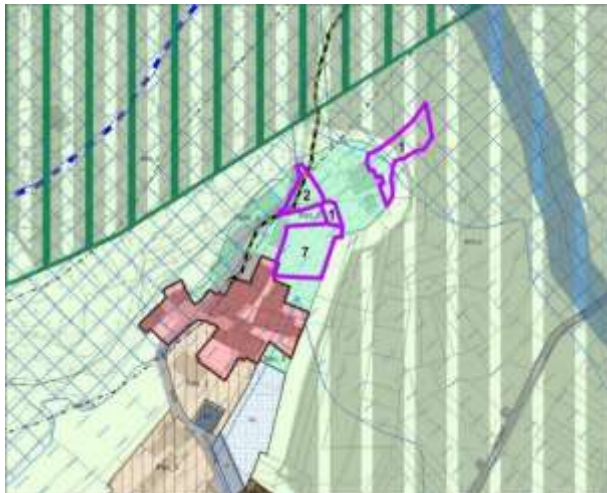
Le convenzioni con i privati dovranno prevedere l'assegnazione di un lotto di 1700 mq ai signori Besseghini (1164 mq sono già di proprietà) per la realizzazione della capacità edificatoria di pertinenza e di ulteriori 536 mq di SLP derivanti dalla cessione al comune della particella n° 7 del foglio 70 in zona cimitero.

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.

S.A. STUDIO ASSOCIATO MASPES - 0342 515 388 info@studiomaspes.it - www.studiomaspes.it 26

Variante 7 - SCHEDA ISTANZA N° 7 – Richiesta cambio destinazione urbanistica da ambito Res_E a Residenziale (RES_3) in via San Giovanni a Vernuga

7 - Data: 25/09/2017 - Protocollo: 8435



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Si presenta istanza affinché il terreno, che si trova tra due nuclei edificati, in ambiti già dotati di urbanizzazione, sia destinato a generico uso residenziale per soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare.



Valutazioni: richiesta di tipo 2 - Previsione nuova edificazione comportante consumo di suolo allo stato di fatto

L'introduzione di una nuova area edificabile implicherebbe impatti significativi sulla percezione della contrada. L'area di proprietà ricomprende però anche un manufatto attualmente a destinazione agricola che ben si presta, con gli opportuni ampliamenti, ad essere recuperato ai fini residenziali.

Previo confronto con la proprietà, si è formulata la proposta di introdurre un permesso di costruire convenzionato che preveda il recupero di detto manufatto esistente, consentendo gli ampliamenti necessari a soddisfare le esigenze del nucleo familiare ma concentrando la nuova edificazione al margine nord-ovest della proprietà, ossia in prossimità del nucleo, preferibilmente in aderenza al muro di controripa che funge da confine.

Come detto, questa soluzione risulta di gran lunga preferibile alla costruzione di un nuovo manufatto al centro della proprietà in termini di consumo di suolo, impatti sul paesaggio e mantenimento in essere di aree dismesse e potenzialmente degradate.

Proposta: Accogliere in parte prevedendo un permesso di costruire convenzionato

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Si tratta di un intervento di riqualificazione che, se attuato correttamente, porterà significativi benefici al contesto paesaggistico e ambientale. Necessario, in fase attuativa, eliminare situazioni di degrado presenti al contorno.

Modifica introdotta:

ELAB. RN.01 – NORME TECNICHE DISPOSIZIONI GENERALI – SCHEDA INSERITA ALL'ART. 4.4.6

Vernuga - via San Giovanni

CNV 7



Riqualificazione dell'edificio rurale esistente convertendolo a residenza e consentendone un ampliamento massimo di 100 mq di SLP

Parametri urbanistici

| | |
|----------------------------|---------------|
| Sup. Territoriale St (mq): | |
| Ambito PGT: Res_E | Utp |
| SLP Aggiuntiva (mq): | 100,00 |

Necessità di compensazioni paesaggistiche e ambientali

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Criticità paesaggistica: | 1,1 |
| Consumo di suolo (mq): | 0,00 |
| Consumo suolo stato di fatto (mq): | 80,00 |

Prescrizioni paesaggistiche: L'ampliamento dovrà collocarsi preferibilmente in aderenza al muro di controripa a nord. La capacità edificatoria dovrà comunque essere sviluppata in aderenza al sedime dell'attuale manufatto. La condizione è che l'intervento si configuri come riqualificazione della situazione esistente, mediante il risanamento delle attuali situazioni di degrado ed il ripristino a prato dell'area antistante, che potrà essere utilizzata come giardino privato.

Prescrizioni ambientali: Necessario il risanamento dell'area e la rimozione di situazioni di potenziale inquinamento.

Prescrizioni altre: Il privato dovrà provvedere a sua cura e spese alla realizzazione delle urbanizzazioni eventualmente mancanti (strada d'accesso, fognatura, acquedotto, ecc.)

Variante 8 - SCHEDA ISTANZA N° 34 – Richiesta di ampliamento dell'abitazione sita in ambito agricolo

34 - Data: 30/10/2017 - Protocollo: 9697



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede l'ampliamento di un edificio residenziale sito in ambito agricolo; la necessità è quella di ampliare l'attuale abitazione.

Valutazioni: richiesta di tipo 2 - Previsione nuova edificabilità senza consumo di suolo

Trattandosi di un incremento modesto la soluzione più opportuna appare quella di prevedere un permesso di costruire convenzionato che stabilisca le condizioni che rendano l'operazione sostenibile. In particolare l'area a nord ovest dell'abitazione risulta di proprietà dei richiedenti e potrebbe essere ceduta per la realizzazione di un parcheggio al servizio

della contrada in sostituzione di quello, maggiormente impattante, previsto immediatamente ad ovest.

Proposta: Parzialmente Favorevole

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Si tratta di una modifica di lieve entità che non presenta profili di criticità particolari. La traslazione del parcheggio, pur interferendo con l'ambito agricolo strategico del PTCP, risulta migliorativa in quanto il contestuale stralcio del parcheggio già previsto consente un bilancio positivo; la nuova previsione inoltre resta esterna al varco inedificabile, meno percepibile dalla strada provinciale e più sicura dal punto di vista degli accessi viabilistici.

ELAB. RN.01 – NORME TECNICHE DISPOSIZIONI GENERALI – SCHEDA INSERITA ALL'ART. 4.4.6

Tiolo - via Santa Lucia

CNV 8



Possibilità di ampliamento dell'edificio residenziale di proprietà compensata con la cessione dell'area per la realizzazione del parcheggio immediatamente a nord (P-81).

Parametri urbanistici

| | |
|----------------------------|--------------|
| Sup. Territoriale St (mq): | |
| Ambito PGT: Agr2 | Utp |
| SLP Addizionale (mq): | 95,00 |

Necessità di compensazioni paesaggistiche e ambientali

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Criticità paesaggistica: | 1,5 |
| Consumo di suolo (mq): | 0,00 |
| Consumo suolo stato di fatto (mq): | 0,00 |

Prescrizioni paesaggistiche: L'intervento è di modesta entità perciò non implica particolari ripercussioni sul sistema paesaggistico. La parte aggiunta dell'edificio dovrà comunque armonizzarsi in conformità alle caratteristiche del fabbricato esistente.

Prescrizioni ambientali:

Prescrizioni altre: Le compensazioni dovranno essere attuate mediante la cessione gratuita delle aree necessarie a realizzare il parcheggio pubblico immediatamente a nord del fabbricato (P-81). La realizzazione dell'opera pubblica implica infatti la riqualificazione dell'ambito della fontana, mediante la realizzazione di un nucleo di verde e l'eliminazione del parcheggio all'incrocio tra via Santa Lucia e la strada provinciale, ben più impattante di quello previsto.

3.2. - MODIFICA AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Variante 9 - SCHEDA ISTANZA N° 11 – Richiesta di riduzione distanza dalla strada in ambito artigianale

11 - Data: 09/10/2017 - Protocollo: 8938



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Gli immobili di proprietà sono paralleli alla strada provinciale, con fascia di arretramento di 30 metri per le nuove costruzioni. Chiede la riduzione a soli 5,00 metri.

Valutazioni: istanza di tipo 6 - Stralcio di servizi o riduzione di vincoli

L'arretramento dell'edificato rispetto alla strada d'accesso al paese è funzionale a lasciare libera la percezione del castello. La riduzione a 5 metri farebbe venir meno questo obiettivo. Si propone, tenendo conto delle esigenze delle aziende che si andranno ad insediare, un arretramento ad almeno 10 m, lasciando libera la porzione (area per servizi) più prossima allo svincolo della SS38.

Proposta: *Accogliere parzialmente*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

La riduzione della fascia di rispetto, pur consentendo un più razionale sviluppo dell'area produttive e quindi, potenzialmente, un minore consumo di suolo, genera un possibile danno in relazione agli impatti che i nuovi manufatti potrebbero generare su un'importante vista passiva. E' comunque necessaria grande attenzione progettuale nell'attuazione degli interventi.

Di seguito la scheda dell'ATR 16 prima della modifica raffrontata con la scheda variata



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Area artigianale Castello

Località: Zona artigianale

N° ambito

16

Area interessata mq

57.749,94

Descrizione: Area artigianale già prevista dal vigente PRG suddivisa in 6 distinti PL di cui due in fase di attuazione.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:6000



Criteria punteggiati: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

| | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| 1. Classe georischio: | | 3,8 |
| 2. SIBA | | 2,0 |
| 3. PTCP | | 8,0 |
| 4. Vincoli sovraordinati: | | 5,7 |
| 5. Sensibilità ambientale | | 3,9 |
| 6. Sensibilità paesaggistica | | 6,2 |
| 7. Acustica | | 7,9 |
| 8. Frastagliatura | | 8,9 |
| VALORE PONDERALE TOTALE: | | 5,66 |

Il rapporto di copertura non deve superare il 40% della superficie del lotto al netto di strade e urbanizzazioni. Le aree a verde perimetrale saranno realizzate dal Comune nell'ottica degli obiettivi di mitigazione paesaggistica del PGT.

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------|
| Superficie drenante: | SD: | 30% |
| Altezza del fronte: | Altezza edificio: | |
| Hf: 10 (m) | He: 10 (m) | |

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

4

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

E' fondamentale che il fabbisogno di aree produttive sia soddisfatto da quest'ambito previsto dal vigente PRG e in parte già attuato. Massima attenzione andrà riposta nello studio dell'inserimento paesaggistico dei manufatti, in relazione alla percezione sia dal fondovalle, sia dal versante.

- Destinazione d'uso principale:** Attività produttive
- Destinazioni d'uso non ammesse:** Grandi strutture di vendita, strutture agricole
- Tipologia strumento attuativo:** Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Area artigianale Castello

Località: Zona artigianale

N° ambito

16

Area interessata mq

57.749,94



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 3000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Salvaguardia della connessione ecologica prevista dal PTCP sul confine con Grosotto. Mantenere la superficie alberata prevista dal previgente PRG lungo i confini di proprietà e le pubbliche vie. E' fatto obbligo di prevedere le coperture con manto vegetale (tetto verde) per una superficie superiore all'80% della copertura. La cartellonistica, per non impattare sulle viste prospettiche verso il Castello, dovrà essere realizzata in aderenza alle costruzioni e non su strutture autonome. Mantenere un arretramento di 30 m dal ciglio della bretella di collegamento SS38 - via Milano per lasciare libero il cannocchiale di visuale vecchia centrale - Castello. Per il lotto PA_3 tale arretramento è determinato dalla linea congiungente la distanza di 15 dal ciglio strada presso l'estremità nord-est del lotto PA_3 e la distanza di 19 m dal ciglio strada presso l'estremità nord-ovest del medesimo lotto PA_3 (cfr. stralcio planimetrico). Le essenze arboree disposte lungo la sopraccitata bretella, pertanto, dovranno essere di tipo arbustivo con altezza non superiore a 200 cm. Le finiture dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovranno essere particolarmente curate a giudizio insindacabile della commissione per il Paesaggio.

Prescrizioni specifiche:

Destinazioni commerciali sono ammesse esclusivamente nella misura massima del 20% della SLP per la vendita dei prodotti dell'azienda qui insediata (spazio aziendale).

Sono fatti salvi, a norma di legge, i diritti acquisiti relativi ai PL approvati di cui sono già state sottoscritte le convenzioni in quanto risultano conformi alla pianificazione attuativa in atto. Sono pertanto esonerati dal sottoscrivere le disposizioni del nuovo ambito di trasformazione, previa rinuncia alle premialità offerte.

S.A STUDIO ASSOCIATO MASPES - 0342 515 388 info@studiomaspes.it - www.studiomaspes.it

31



COMUNE DI GROSIO (SO)
Piano di Governo del Territorio
Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

| | |
|---------------------|-----------|
| N° ambito | 16 |
| Area interessata mq | 57.749,94 |

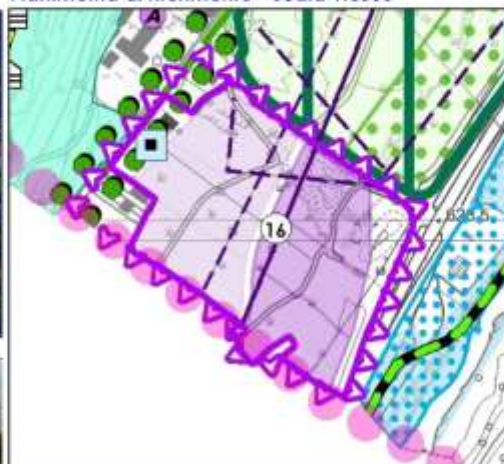
Denominazione: Area artigianale Castello

Località: Zona artigianale

Descrizione: Area artigianale già prevista dal vigente PRG suddivisa in 6 distinti PL di cui due in fase di attuazione.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:6000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

| | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| 1. Classe georischio: | | 3,8 |
| 2. SIBA | | 2,0 |
| 3. PTCP | | 8,0 |
| 4. Vincoli sovraordinati: | | 5,7 |
| 5. Sensibilità ambientale | | 3,9 |
| 6. Sensibilità paesaggistica | | 6,2 |
| 7. Acustica | | 7,9 |
| 8. Frastagliatura | | 8,9 |
| VALORE PONDERALE TOTALE: | | 5,66 |

Il rapporto di copertura non deve superare il 40% della superficie del lotto al netto di strade e urbanizzazioni. Le aree a verde perimetrale saranno realizzate dal Comune nell'ottica degli obiettivi di mitigazione paesaggistica del PGT.

| | | |
|----------------------|-------------------|-----|
| Superficie drenante: | SD: | 30% |
| Altezza del fronte: | Altezza edificio: | |
| Hf: 10 (m) | He: 10 (m) | |

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

4

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

E' fondamentale che il fabbisogno di aree produttive sia soddisfatto da quest'ambito previsto dal vigente PRG e in parte già attuato. Massima attenzione andrà riposta nello studio dell'inserimento paesaggistico dei manufatti, in relazione alla percezione sia dal fondovalle, sia dal versante.

- Destinazione d'uso principale:** Attività produttive
- Destinazioni d'uso non ammesse:** Grandi strutture di vendita, strutture agricole
- Tipologia strumento attuativo:** Piano di lottizzazione



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Area artigianale Castello

Località: Zona artigianale

N° ambito

16

Area interessata mq

57.749,94



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 3000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Salvaguardia della connessione ecologica prevista dal PTCP sul confine con Grosotto. Mantenere la superficie alberata prevista dal vigente PRG lungo i confini di proprietà e le pubbliche vie. E' fatto obbligo di prevedere le coperture con manto vegetale (tetto verde) per una superficie superiore all'80% della copertura. La cartellonistica, per non impattare sulle viste prospettiche verso il Castello, dovrà essere realizzata in aderenza alle costruzioni e non su strutture autonome. Mantenere arretramento indicato sullo stralcio dal ciglio della bretella di collegamento SS38 - via Milano per lasciare libero il cannocchiale di visuale vecchia centrale - Castello. Le essenze arboree disposte lungo la sopraccitata bretella, pertanto, dovranno essere di tipo arbustivo con altezza non superiore a 200 cm. Le finiture dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovranno essere particolarmente curate a giudizio insindacabile della commissione per il Paesaggio.

Prescrizioni specifiche:

Destinazioni commerciali sono ammesse esclusivamente nella misura massima del 20% della SLP per la vendita dei prodotti dell'azienda qui insediata (spaccio aziendale). Sono fatti salvi, a norma di legge, i diritti acquisiti relativi al PL approvati di cui sono già state sottoscritte le convenzioni in quanto risultano conformati dalla pianificazione attuativa in atto. Sono pertanto esonerati dal sottoscrivere le disposizioni del nuovo ambito di trasformazione, previa rinuncia alle premialità offerte. Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.

Variante 10 - SCHEDE ISTANZA N° 13 – Richiesta finalizzata alla realizzazione di una tettoia in ampliamento della SC nell'ATR 20

13 - Data: 10/10/2017 - Protocollo: 9165



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede di aumentare la superficie coperta di 330 metri al fine di realizzare una tettoia adiacente all'edificio produttivo esistente a copertura di una struttura interrata.

Valutazioni: Accogliere

La richiesta riguarda un ambito ricompreso nell'ATR20 finalizzato alla riqualificazione paesaggistica del comparto sede di due aziende. Nel periodo di vigenza del PGT l'ambito è stato attuato per quanto attiene alla realizzazione della capacità edificatoria (anche se alcuni manufatti non sono ad oggi ultimati) e rispetto ad alcune mitigazioni paesaggistico-

ambientali, come la messa a dimora di schermature arboree. Ciò premesso molti sono gli interventi, anche di tipo gestionale, che ancora si possono mettere in atto per la riqualificazione paesaggistica di un'area così delicata ed esposta rispetto alla viabilità principale.

La variante al PGT può pertanto essere un'occasione per allineare la scheda d'ambito all'effettivo stato dei luoghi, prendendo atto degli interventi realizzati. In particolare risulta opportuno stralciare tutti gli ambiti inizialmente ricompresi nell'ATR non edificati e quindi riconducibili alla destinazione agricola. Successivamente va analizzata la situazione delle due ditte insediate:

- 1 Quella posta ad ovest (falegnameria Ghilotti) sta completando l'edificazione per cui risulta opportuno prendere atto dell'esecuzione dell'ATR e prevedere una Modalità attuativa funzionale a tenere in vita e rimarcare gli obblighi convenzionali, soprattutto per quanto attiene alle mitigazioni ambientali;
- 2 La ditta ad est (Pruneri Costruzioni) ha realizzato la capacità edificatoria e alcune opere di mitigazione ambientale. Esprime la necessità di usufruire di ulteriori 330 m di SC e si colloca in un contesto che necessita ancora di interventi di riqualificazione paesaggistica. Per questa ragione la soluzione più opportuna appare quella di mantenere in vita L'ATR20 riconfigurandolo sulla proprietà aziendale interessata dagli interventi e prevedendo specifiche ed ulteriori opere di mitigazione e compensazione.

Proposta: Accogliere



Figura 3: ortofoto 2015 da cui si evince che ampie porzioni di suolo agricolo sono state occupate dalle aziende

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

L'ATR 20 era stato introdotto dal PGT con specifiche finalità di riqualificazione paesaggistica. Al di là di puntuali interventi di schermatura arborea, a cinque anni dall'attuazione, l'area si presenta ancora piuttosto disordinata. In particolare, dall'ortofoto 2015 si evince come ampie porzioni di ambito agricolo, tra l'altro sottoposte a varco inedificabile, siano state impropriamente occupate dalle ditte all'esterno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione. Indispensabile che prima della stipula di qualsiasi altro accordo tutte queste superfici, ad eccezione della sola area stradale per una sezione massima di 5,50 m , siano ripristinate all'uso agricolo.

Ciò fatto, l'ulteriore capacità edificatoria richiesta dovrà essere occasione per definire una nuova convenzione che attui uno specifico progetto di riqualificazione paesaggistica, riferito in primis alle aree a sud, quelle più prossime al fiume.

Di seguito si riporta la scheda dell'ATR 20 nella versione del PGT vigente e, successivamente, di quello variato.

ELABORATO DN.03 – AII. B – PREVIGENTE - SCHEDA ATR 20 – PAG. 1



COMUNE DI GROSIO (SO)

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

N° ambito

20

Area interessata mq

18.622,19

Denominazione: Ambito artigianale di riqualificazione Bretella SS38 Località: Centro

Descrizione: Area di forte impatto rispetto ai principali punti di visuale statici e dinamici per la presenza di mezzi e materiali accatastati in modo disperso su una vasta area tra il fiume e l'abitato. L'obiettivo prioritario del PGT è quello di riordinare la porzione di territorio anche con una compensazione in termini di realizzazioni dei manufatti artigianali funzionali al ricovero di mezzi e attrezzature.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:4000



Criteria punteggiati: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

| | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| 1. Classe georischio: | | 4,8 |
| 2. SIBA | | 5,9 |
| 3. PTCP | | 0,5 |
| 4. Vincoli sovraordinati: | | 0,9 |
| 5. Sensibilità ambientale | | 3,1 |
| 6. Sensibilità paesaggistica | | 7,9 |
| 7. Acustica | | 6,4 |
| 8. Frastagliatura | | 6,0 |
| VALORE PONDERALE TOTALE: | | 4,27 |

L'ambito si divide in due distinti lotti:
 Lotto A - ditta Pruneri Costruzioni: possibilità di realizzare un manufatto artigianale con SC = 650 mq cui si sommano 260 mq ad uso ufficio e 140 mq di residenza dell'imprenditore. Cessione del 10% della St virtuale (Stv = SC/RC = 650 / 0,5 = 1300 mq)
 Lotto B - falegnameria Ghilotti: possibilità di realizzare un manufatto artigianale con SC = 1.600 mq cui si sommano 100 mq di residenza dell'imprenditore. Cessione del 10% della St virtuale (Stv = SC/RC = 1.600 / 0,5 = 3200 mq)
Superficie drenante: SD: 30%
Altezza del fronte: HF: 12 (m) **Altezza edificio: He: 12 (m)**

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

5

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

L'intervento risulterà attuabile solo ed esclusivamente a fronte di significativi interventi atti a mitigare l'impatto delle aziende rispetto ai principali assi viabilistici.

- Destinazione d'uso principale:** Attività produttive
Destinazioni d'uso non ammesse: Strutture di vendita, strutture agricole
Tipologia strumento attuativo: Piano di lottizzazione

**COMUNE DI GROSIO (SO)**

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

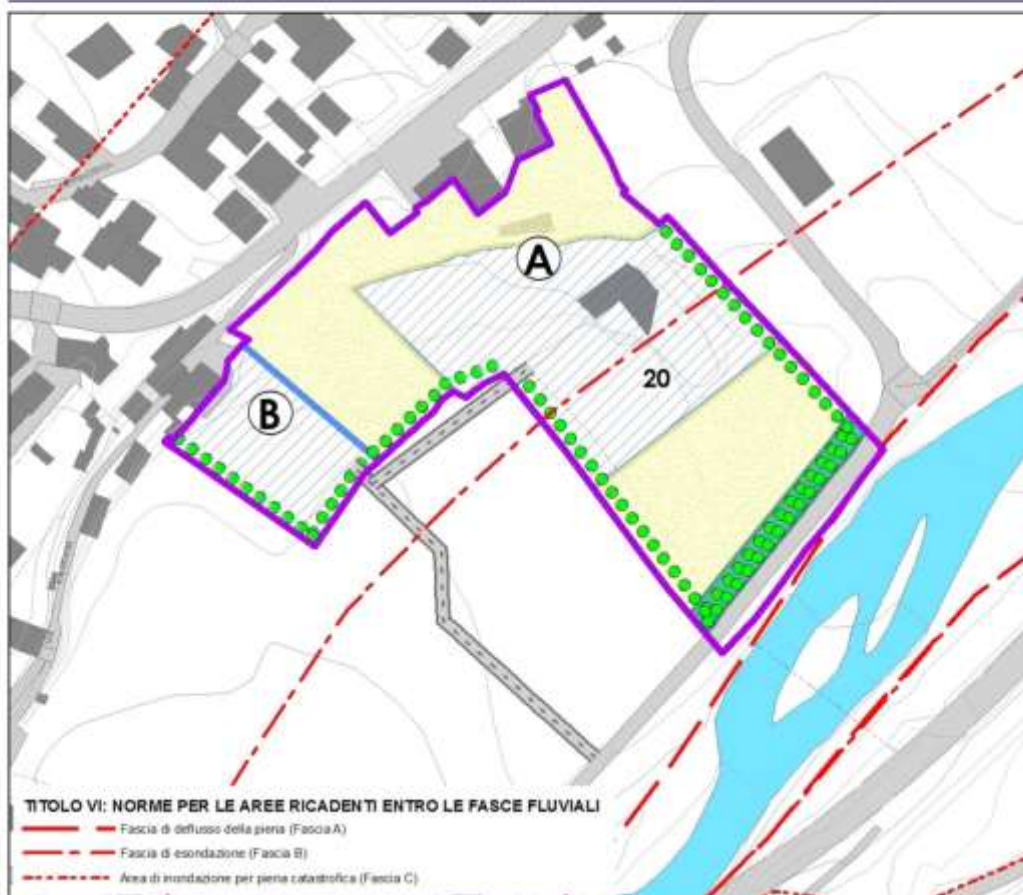
Denominazione: Ambito artigianale di riqualificazione Bretella SS38 Località: Centro

N° ambito

20

Area interessata mq

18.622,19



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 2000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione delle aree di proprietà interessate dalla bretella sul fronte sud.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Obbligo di realizzare un'area a verde privato piantumato della profondità di almeno 8 metri, su due corsi paralleli, per schermare depositi ed impianti rispetto alla tangenziale di Grosio. Predisporre un filare di alberi ad alto fusto (es. pioppi) con affiancata una siepe capace di contenere la propagazione di polveri. La schermatura vegetale è prevista anche sugli altri lati (cfr. scheda planimetrica). I manufatti in progetto andranno collocati il più possibile in "rincoia" rispetto alla quota attuale del terreno e dovranno occupare la porzione Nord-ovest del lotto, in continuità con l'edificato esistente. Analogamente, i corpi di fabbrica d'altezza maggiore (es. residenza, uffici) andranno disposti nella porzione del lotto a monte (NW). Le aree indicate in planimetria come di "riqualificazione paesaggistica" potranno subire trasformazioni solo allorché sia dimostrato che le stesse riducono l'impatto paesaggistico rispetto alla situazione attuale. Le coperture dovranno essere completate da manto vegetale con la tecnica del "tetto verde" per almeno 80% delle superfici, salvo diversa indicazione da parte dell'Amministrazione. Un planivolumetrico d'insieme dovrà dimostrare i benefici in termini di impatti sul paesaggio rispetto alla situazione attuale e la sua scrupolosa attuazione dovrà essere garantita mediante polizza fideiussoria. Nessuna trasformazione dovrà riguardare ambiti agricoli esterni all'ambito (realizzazione di infrastrutture, spazi di deposito, terrapieni, ecc.).

Prescrizioni specifiche:

Al comparto si dovrà accedere dalla bretella mediante un solo svincolo, provvedendo alla chiusura di ulteriori sbocchi. Una porzione consistente dell'ambito ricade in fascia d'esondazione PAI (cfr. tav. R.01) per cui lo studio dell'ATR dovrà tenere conto delle limitazioni e delle cautele imposte dalla norma specifica. Le misure di compensazione ambientale di cui alla presente scheda (area a verde in fregio alla tangenziale di Grosio, piantumazioni e schermature) dovranno obbligatoriamente essere realizzate entro 18 mesi dall'approvazione del PGT indipendentemente dall'attuazione dell'ambito.

S.A. STUDIO ASSOCIATO MASPES - 0342 515 388 info@studiomaspes.it - www.studiomaspes.it

33

ELABORATO DN.03 – AII. B – VARIANTE PROPOSTA - SCHEDE ATR 20 – PAG. 1



COMUNE DI GROSIO (SO)
Piano di Governo del Territorio
Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

| |
|---------------------|
| N° ambito |
| 20 |
| Area interessata mq |
| 11.988,22 |

Denominazione: Ambito artigianale di riqualificazione Bretella SS38 Località: Centro

Descrizione: Area di forte impatto rispetto ai principali punti di visuale statici e dinamici per la presenza di mezzi e materiali accatastati in modo disperso su una vasta area tra il fiume e l'abitato.
 L'obiettivo prioritario del PGT è quello di riordinare la porzione di territorio anche con una compensazione in termini di realizzazioni dei manufatti artigianali funzionali al ricovero di mezzi e attrezzature.
 Si prevede un'ulteriore possibilità di incremento della superficie coperta di 330 metri al fine di realizzare un ampliamento dell'edificio produttivo esistente ripercorrendo il sedime di una struttura interrata.

Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione

Planimetria di riferimento - scala 1:4000



Criteria punteggio: 1 = bassa problematicità - 10 problematicità molto elevata

| | | |
|---------------------------------|--|-------------|
| 1. Classe georischio: | | 4,8 |
| 2. SIBA | | 5,9 |
| 3. PTCP | | 0,5 |
| 4. Vincoli sovraordinati: | | 0,9 |
| 5. Sensibilità ambientale | | 3,1 |
| 6. Sensibilità paesaggistica | | 7,9 |
| 7. Acustica | | 6,4 |
| 8. Frastagliatura | | 6,0 |
| VALORE PONDERALE TOTALE: | | 4,27 |

Possibilità di edificare ulteriori 330 mq di superficie coperta (SC) in ampliamento di un manufatto aziendale esistente con altezza massima He pari a 5 m.

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|-----|
| Superficie drenante: | SD: | 30% |
| Altezza del fronte: | Altezza edificio: | |
| Hf: 12 (m) | He: 12 (m) | |

Livello di priorità assegnato all'ambito di trasformazione:

5

Criteria adottati nella scelta del livello di priorità:

L'intervento risulterà attuabile solo ed esclusivamente a fronte di significativi interventi atti a mitigare l'impatto delle aziende rispetto ai principali assi viabilistici.

- Destinazione d'uso principale: Attività produttive
- Destinazioni d'uso non ammesse: Strutture di vendita, strutture agricole
- Tipologia strumento attuativo: Permesso di costruire convenzionato

**COMUNE DI GROSIO (SO)**

Piano di Governo del Territorio

Prescrizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Denominazione: Ambito artigianale di riqualificazione Bretella SS38 Località: Centro

N° ambito

20

Area interessata mq

11.988,22



Planimetria d'inquadramento morfo-tipologico ambito di trasformazione - Scala 1 : 2000

Indicazioni in merito ai servizi di interesse generale:

Cessione delle aree di proprietà interessate dalla bretella sul fronte sud.

Norme relative all'inserimento paesaggistico-ambientale:

Permangono tutte le prescrizioni paesaggistiche previste per l'ATR 20 del PGT per la parte non ancora attuata. Prima della stipula della nuova convenzione dovranno essere effettuati i lavori di ripristino e rivegetazione degli ambiti agricoli esterni al perimetro dell'ATR, ad eccezione della sola strada d'accesso che dovrà avere una sezione massima di 5,5 m. La convenzione sarà subordinata all'impegno di attuare uno specifico progetto di riqualificazione dell'area che dovrà concentrarsi, in special modo, nella porzione sud-est più prossima al fiume.

Al fine della salvaguardia del decoro dell'area, si chiede la predisposizione di schermature o tamponamenti che celino la vista delle superfici coperte dall'ampliamento in progetto, che dovranno avere altezza massima pari a 5 m; ciò deve valere in particolare rispetto alla vista dalla SS38 dello Stelvio e da via Roma.

Prescrizioni specifiche:

Il rispetto degli impegni definiti dalla convenzione dovrà essere garantito dalla stipula di specifica polizza fidejussoria.

Una porzione consistente dell'ambito ricade in fascia d'esondazione PAI (cfr. lav. R.01) e PGRA per cui lo studio dell'ATR dovrà tenere conto delle limitazioni e delle cautele imposte dalla norma specifica.

Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso.

3.3. - RIDUZIONE PREVISIONI EDIFICATORIE

Variante 11 - SCHEDE ISTANZA N° 1 – Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

1 - Data: : 25/08/2017 - Protocollo: 7459



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Hanno acquistato il mappale 350 del foglio 48 da asservire alla attuale residenza, come giardino pertinenziale, in sostituzione del mappale 346 che risulta essere una selva con noci e castagni. Chiedono l'eliminazione dell'edificabilità riconducendo il lotto ad ambito agricolo.

Valutazioni: richiesta di tipo 4 - Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

Si tratta di un ambito a vocazione agricola per cui la proposta è di ricondurre l'intero lotto all'uso agricolo contraddistinguendo i manufatti esistenti come "Edifici residenziali in ambito agricolo"

Proposta: *accogliere*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

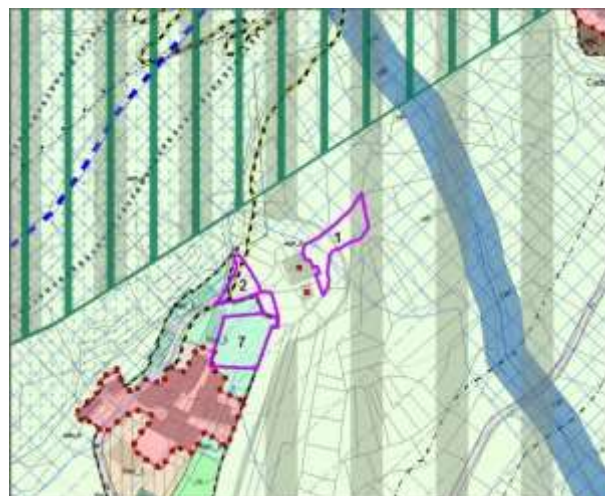
Non si ravvisano ricadute ambientali che non siano positive.

Variante 12 - SCHEDA ISTANZA N° 2 – Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

2 - Data: 30/08/2017 - Protocollo: 7553



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Si tratta di aree ai margini del tessuto urbano consolidato che non risultano fisicamente edificabili per cui se ne richiede lo stralcio.

Valutazioni: richiesta di tipo 4 - Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

In continuità con quanto previsto in accoglimento dell'istanza n. 1 si propone lo stralcio dell'ambito Res_E.

Proposta: **accogliere**

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

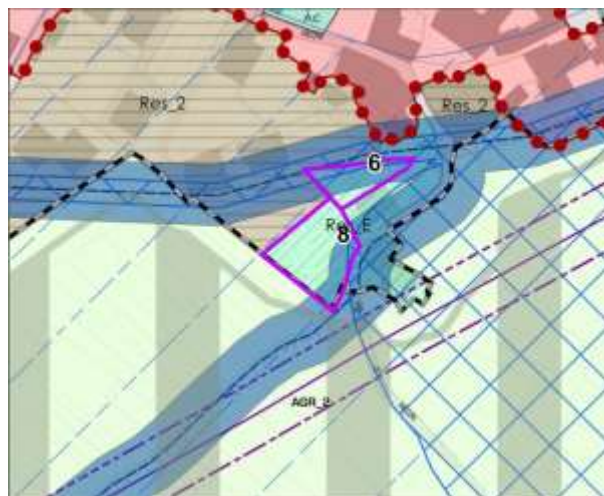
Non si ravvisano ricadute ambientali che non siano positive.

Variante 13 - SCHEDA ISTANZA N° 8 – allineamento del TUC al reale stato dei luoghi a Tiolo

8 - Data: 26/09/2017 - Protocollo: 8492



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta

Proprietario di un edificio con annessa autorimessa ricadente in ambito agricolo. Chiede che il garage venga ricompreso in ambito edificabile Res_2 al fine di poter ampliare l'edificio in oggetto. Successivamente l'istanza è stata ritirata su richiesta della proprietà. Si procede comunque alla rettifica del TUC in quanto l'interrato non si configura come ambito agricolo, inserendo l'autorimessa in ambito Res_E.

Valutazioni: richiesta di tipo 2 – Rettifica PG per coerenza con lo stato dei luoghi

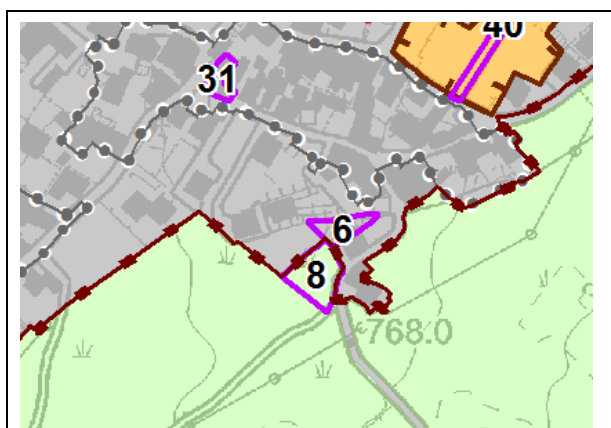


Figura 4: Prevista anche la rettifica della carta del Consumo di Suolo.



Figura 5: fotografia dell'ambito di variante

Variante 14 - SCHEDA ISTANZA N° 9 e 10 – Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

9 - Data: 26/09/2017 - Protocollo: 8495 e 10 - Data: 26/09/2017 - Protocollo: 8496



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede di eliminare l'edificabilità delle aree di proprietà poste all'imbocco di via Monti Serottini con la strada Provinciale

Valutazioni: richiesta di tipo 4 - Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

Prendendo atto che le aree non sono già asservite ad edifici esistenti, si propone di stralciare l'edificabilità riconducendole a verde pubblico.

Proposta: Accogliere in parte

Di seguito la monografia del verde Vpa-19.

ELAB. SR.A1 – SCHEDE DI ANALISI DELLO STATO DEI SERVIZI – MONOGRAFIA AGGIORNATA

Localizzazione: Tiolo
Marciapiedi strada provinciale di Tiolo
 17-2 - Verde pubblico a Tiolo

Prev PGT
VPA-19
 mq 155,19



Foto scattata giovedì 8 febbraio 2018

Tipo di verde: 53,21

Nel consolidato

- Valenza dell'area:** 2 Ordinaria
- Bacino d'utenza:** 2 Centro o frazione
- Tipologia:** 1 Verde d'arredo urbano - viale alberato

Note: Nucleo elementare di verde nel centro di Tiolo



Stralcio piano dei servizi - Scala 1:2000

Gestione: Comunale

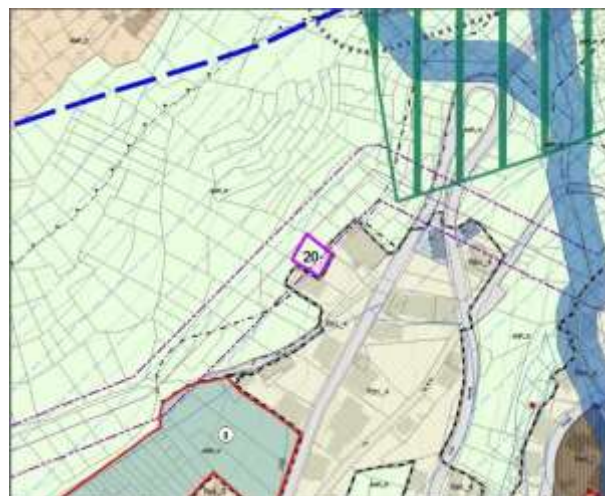
- Localizzazione:** 1 Ambito urbano
- Realizzabilità:** 4 Ottimale
- If virtuale:** 4 Territorio Consolidato 0,35

Variante 15 - SCHEDA ISTANZA N° 20 – Richiesta di eliminazione della edificabilità: ambito RES_4

20 - Data: 19/10/2017 - Protocollo: 9349



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta

Chiede la riduzione dell'area da RES_4 ad agricola

Valutazioni: richiesta di tipo 4 - Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

Modifica di lieve entità in riduzione del consumo di suolo. Non vi sono ragioni per non accogliere l'istanza, riconducendo la particella ad ambito agricolo.

Proposta: Accogliere

Variante 16 - SCHEDE ISTANZA N° 35 – Richiesta di eliminazione della edificabilità: ambito RES_E

35 - Data: 30/10/2017 - Protocollo: 9706



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta

Si chiede che i terreni in oggetto, da residenziali (RES_E) tornino ad essere classificati area agricola AGR_2

Valutazioni: richiesta di tipo 4 - Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

Si tratta di una rettifica estremamente limitata che non riveste profili di criticità.

Proposta: Accogliere

Variante 17 - SCHEDA ISTANZA N° 42 – Richiesta di eliminazione della edificabilità: ambito RES_2

42 - Data: 31/10/2017 - Protocollo: 10092



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede di sottrarre prato e giardino (pertinenziali) dell'edificio esistente in cambio di altri mappali attualmente in area agricola

Valutazioni: richiesta di tipo 4 - Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

Appurato che l'ambito non risulta asservito al fabbricato esistente, si propone di stralciare l'area.

Proposta: Accogliere

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Non si ravvisano particolari ricadute ambientali. L'ambito, comunque, non riveste particolare significato agricolo essendo di fatto il giardino di un'abitazione.

Variante 18 - SCHEDE ISTANZA N° 49 – Richiesta di riduzione di edificabilità

49 - Data: 04/05/2018 - Protocollo: 4781



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede di stralciare le aree attualmente in ambito Res_1 e di ricondurle ad ambito agricolo ordinario.

Valutazioni: Richiesta tipo 4 - Richiesta riduzione della previsione di edificabilità nel TUC

L'ambito si trova ai margini dell'edificato e, qualora non risulti asservito a fabbricato alcuno, può essere stralciato e ricondotto ad ambito agricolo.

Proposta: **Accogliere**

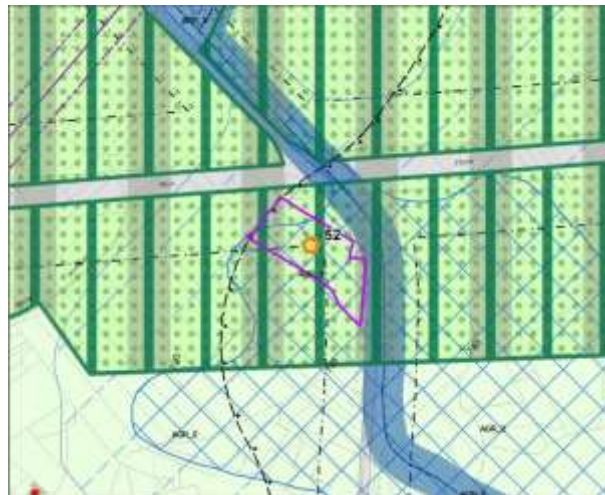
3.4. - VARIANTI ATTINENTI AD AMBITI AGRICOLI

Variante 19 - SCHEDE ISTANZA N° 52 – Richiesta realizzazione di una vasca di stoccaggio dei reflui zootecnici a Casale Lago in area soggetta a varco inedificabile (art. 12 PTCP)

52- Data: 25/06/2018- Protocollo: 6457



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede di poter realizzare una concimaia funzionale alla sua azienda agricola

Valutazioni: Richiesta tipo 6 - Stralcio di servizi o riduzione di vincoli

Il titolare di un'azienda agricola operante sul territorio comunale chiede la possibilità di edificare una vasca ad uso concimaia in località Casale Lago.

Proposta: *accogliere*

L'istanza è motivata dalla necessità di adeguamento dell'azienda agricola rispetto alle norme vigenti. Sul territorio comunale e, in particolare, nelle aree di fondovalle maggiormente accessibili, le aree idonee per la costruzione di strutture agricole sono però estremamente limitate. Oltre alla necessità di posizionare le concimaie a debita distanza dagli edifici a destinazione residenziale, vi sono svariate problematiche connesse alla presenza di vincoli (di fattibilità geologica, dovuti alla presenza di bosco, paesaggistici, ecc.)

Ciò ha la conseguenza di disincentivare un'attività che risulta fondamentale anche per la manutenzione e gestione del territorio. Nello specifico l'unica area a disposizione dell'azienda agricola proponente per la realizzazione della vasca ad uso concimaia si colloca in un ambito agricolo gravato da vincolo "Varchi o corridoi paesistico ambientali" ai sensi dell'art. 12 delle norme del PTCP.

Le finalità dell'istituzione del vincolo sono espresse dal comma 1 della normativa:

1. Il PTCP individua nelle tavole 6. 1-10 - Previsioni progettuali strategiche, aree generalmente disposte parallelamente e trasversalmente alle strade e alle ferrovie, per le quali istituisce l'inedificabilità assoluta al fine di salvaguardare la percezione del territorio con utilizzo agro-pastorale o in condizioni di naturalità il più possibile estesa e continua, nonché il passaggio periodico o stagionale della fauna tra i due versanti che delimitano il fondo-valle.


L'apposizione del vincolo ha, nello specifico, funzioni di salvaguardia paesaggistica dalla vista dinamica della SS38 dello Stelvio. L'infrastruttura però, nel tratto in oggetto, corre su viadotto; per questa ragione l'area d'intervento si colloca all'esterno del conoide di visuale, trovandosi troppo al di sotto dell'impalcato per essere percepita. Questa circostanza azzerava di fatto gli impatti paesaggistici riferibili a questa specifica vista attiva dinamica. Per questo, paradossalmente, l'ambito oggetto di richiesta risulta in una delle posizioni paesaggisticamente più defilate e meno sensibili in relazione agli aspetti vedutistici.

Contemperando dunque il detrimento determinato dall'edificazione della vasca (che non si configura come edificio essendo prevalentemente interrata e priva di copertura) e i benefici che derivano dal trasferimento della concimaia attualmente in uso lontano da aree popolate oltre a quelli che l'azienda garantisce qualora messa in condizione di adeguarsi alle norme e sopravvivere, si ritiene opportuno accogliere l'istanza.

Ciò naturalmente a fronte di specifiche indicazioni operative che limitino l'impatto complessivo della struttura.

Per farlo si prevede l'introduzione di uno simbolo grafico riferito ad uno specifico lemma della normativa di piano, art. 4.6.1. - *Disposizioni di carattere generale per le aree riservate all'agricoltura*, che si esprima così:

Disposizione specifica: vasca per il deposito dei reflui zootecnici in previsione a Casale Lago:

| | |
|---|---|
|  | In corrispondenza delle particelle 104, 105, 552, 618 e 864 del foglio 65 è eccezionalmente consentita la realizzazione di una vasca per lo stoccaggio dei reflui zootecnici (concimaia) delle dimensioni massime di 15 x 20 m in deroga alla norma di cui all'art. 3.8.1 – Paesaggio a prevalente struttura agraria – “Varchi inedificabili”. Essa dovrà risultare interrata, pertanto i muri che ne delimiteranno la sagoma dovranno essere raccordati al terreno circostante su almeno tre lati e il quarto non dovrà emergere rispetto al terreno sistemato per più di 100 cm |
|---|---|

L'intervento consente il trasferimento della concimaia da ambiti più prossimi all'abitato, con conseguente riduzione di immissioni e, in termini generali, consentendo la sopravvivenza di un'azienda agricola con tutte le ricadute che ciò determina rispetto alla manutenzione territoriale ed alla conservazione del paesaggio.

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Gli impatti della struttura sul sistema paesaggistico ed ambientale sono ampiamente compensati dai benefici, in termini di manutenzione territoriale che l'azienda garantisce, qualora le si dia la possibilità di sopravvivere.

3.5. - VARIANTI ATTINENTI AREE PER SERVIZI

Variante 20 - SCHEDE ISTANZA N° 47 – Richiesta eliminazione area di sosta

47 – Data 29/03/2018 – Protocollo 3361



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Chiede di stralciare la previsione di parcheggio dal proprio fondo

Valutazioni: Richiesta tipo 6 - Stralcio di servizi o riduzione di vincoli

La richiesta di edificazione di cui alla conv. 8 e la conseguente necessità di compensazioni consente la traslazione del parcheggio di qualche decina di metri più ad est.

Proposta: *accogliere*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

La nuova localizzazione appare complessivamente meno impattante della precedente.

Di seguito la scheda del parcheggio P-81 aggiornata

ELAB. SR.A1 – SCHEDE DI ANALISI DELLO STATO DEI SERVIZI – MONOGRAFIA AGGIORNATA

Localizzazione: Tiuolo

106-2 - Parcheggio via Santa Lucia, la realizzazione dovrà prevedere la riqualificazione della fontana mediante la costruzione di un nucleo elementare di verde.

| |
|------------------|
| Prev PGT |
| P-81 |
| mq 119,59 |



Foto scattata lunedì 18 febbraio 2008



Stralcio piano dei servizi - Scala 1:2000

Esterno al consolidato

Gestione: Comune di Grosio

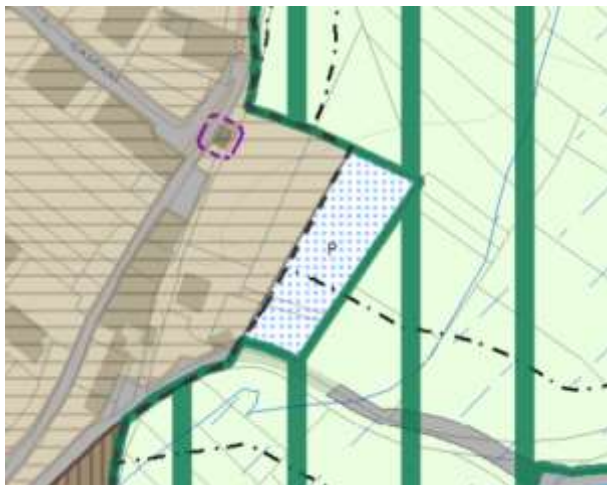
Piani: 1

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Posti auto stimati: | 8 |
| Tipologia: | 6 Ricavato nel pendio |
| Importanza: | 2 Ordinaria |
| Sodd. domanda: | 4 Ottimale |

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|------|
| Sicurezza fruizione: | 3 Buona | |
| Impatto visivo: | 4 Ben inserito | |
| Realizzabilità: | 3 Ordinaria | |
| If virtuale: | 2 Medio | 0,15 |

Note: Da realizzarsi su terreni ceduti come compensazione per l'attuazione della Cnv_8. Non intaccare la fontana (che potrebbe essere valorizzata mediante la realizzazione di un nucleo elementare di verde).

Variante 21 - ISTANZA AMMINISTRAZIONE N. 50 – Rettifica del P-56 rispetto allo stato di fatto



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta

Si chiede di ridefinire la dimensione del P-56 in quanto la parte sud è stata realizzata (150 mq circa) e la porzione nord non è ritenuta necessaria in relazione alla domanda di spazi per il parcheggio dei veicoli.



Valutazioni: Richiesta tipo 6 - Stralcio di servizi o riduzione di vincoli

Valutato l'effettivo grado di soddisfacimento del parcheggio attuale rispetto alla domanda, la richiesta risulta accoglibile nell'ottica di favorire la riduzione del consumo di suolo.

Proposta: **Accogliere**

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Ferma restando la condizione che non si manifesti carenza di posti auto, non si ravvisano ricadute ambientali che non siano positive.

Di seguito la monografia del parcheggio P-56 aggiornata.

ELAB. SR.A1 – SCHEDE DI ANALISI DELLO STATO DEI SERVIZI – MONOGRAFIA AGGIORNATA

Localizzazione: Centro

121-1 - Parcheggio pubblico

| | |
|-------------|--------|
| Esist | |
| P-56 | |
| mq | 156,58 |



Foto scattata giovedì 8 febbraio 2018



Stralcio piano dei servizi - Scala 1:2000

Esterno al consolidato

Gestione: Comune di Grosio

Piani: 1

| | | |
|----------------------------|----------|-------------|
| Posti auto stimati: | 7 | |
| Tipologia: | 2 | a raso |
| Importanza: | 3 | Rilevante |
| Sodd. domanda: | 3 | Sufficiente |

| | | |
|-----------------------------|----------|--------------------|
| Sicurezza fruizione: | 4 | Ottimale |
| Impatto visivo: | 2 | Molto visibile |
| Manutenzione | 5 | Privata - scadente |

Note: Completamento della "corona" di parcheggi attorno al centro. Parcheggio realizzato a seguito dell'attuazione di una convenzione. Necessario predisporre finiture e pavimentazione.

Variante 22 - ISTANZA AMMINISTRAZIONE N. 51 - Eliminazione del P-16 in via San Rocco



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Si chiede l'eliminazione del parcheggio P-16 in quanto si ritiene prioritario e più razionale attuare il limitrofo P-19, di dimensioni maggiori e dall'accesso più sicuro.

Valutazioni: Richiesta tipo 6 - Stralcio di servizi o riduzione di vincoli

Valutata l'effettivo grado di soddisfacimento del parcheggio attuale rispetto alla domanda, la richiesta risulta accoglibile nell'ottica di favorire la riduzione del consumo di suolo.

Proposta: *accogliere*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Ferma restando la condizione che non si manifesti carenza di posti auto, non si ravvisano ricadute ambientali che non siano positive.

Variante 23 - SCHEDA ISTANZA N° 22 – Richiesta di eliminazione dell'area individuata a parcheggio a Tiolo

22 - Data: - Protocollo: 9449



PGT Vigente con individuazione istanza



Variante proposta



Proprietario di un terreno destinato a parcheggio, chiede la rimozione del "vincolo" per poter ampliare la propria abitazione.

Valutazioni: richiesta di tipo 6 - Stralcio di servizi o riduzione di vincoli

Valutazioni relative all'effettiva realizzabilità del parcheggio, soprattutto in relazione ai costi ed al fabbisogno di aree per il parcheggio, rapportati al consumo di suolo necessario inducono all'eliminazione del parcheggio riconducendo però l'ambito ad agricolo.

Proposta: Accogliere in parte

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Non si ravvisano ricadute ambientali che non siano positive. Qualora in futuro si riscontri la carenza di posti auto, andrà ricercata una localizzazione alternativa o potrà essere parzialmente riproposta l'area in oggetto.

3.6. - MODIFICHE ALLA NORMATIVA

Variante 24 - SCHEDA ISTANZA N° 23 – Richiesta di modifica delle NtA

23 - Data: 20/10/2017 - Protocollo: 9453

Si chiede di riconsiderare l'art. G relativo alle distanze tra edifici: E' un problema la "distanza a compasso". Nel documento di Piano si afferma che si intendono favorire gli interventi di riqualificazione del costruito, le ristrutturazioni ed i risanamenti.

Valutazioni: richiesta di tipo 9 - Proposte di modifiche della normativa o dei parametri previsti

L'amministrazione è favorevole ad eliminare le distanze a compasso per favorire la densificazione dell'urbanizzato. Di seguito la proposta di modifica dell'**articolo G – Definizione delle distanze** dell'elaborato DN.02 - Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT - Allegato A.

| | |
|---|--|
| <p>De (ml) = Distanza tra i fabbricati</p> | <p><u>La distanza fra i fabbricati (accessori inclusi) va calcolata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, sia che essi insistano sullo stesso lotto, sia che insistano su lotti differenti; nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di metri 1,50.</u> La distanza fra i fabbricati (accessori inclusi) va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi (a compasso), sia che essi insistano sullo stesso lotto, sia che insistano su lotti differenti; nella misurazione di tali distanze non si considerano gli sporti liberi (balconi, pensiline, grondaie, sporti non chiusi in genere) se aggettanti per non più di metri 1,50.</p> <p>È ammessa la costruzione in aderenza, se consentito dalle norme di ogni singola zona, quando vi sia in proposito accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire</p> <ul style="list-style-type: none"> • → con uguali caratteristiche architettoniche, • → in aderenza, • → sullo stesso filo verso ogni proprietà pubblica, • → con le stesse altezze (HE ed HF) verso ogni proprietà pubblica (tolleranza 5%). <p>A tal fine l'Amministrazione Comunale acquisisce preventivamente l'assenso scritto di entrambi i proprietari confinanti anche alla luce della L.241/90.</p> |
|---|--|

Figura 6: testo proposto per la norma. In rosso sottolineato la nuova previsione, in rosso barrato il testo rimosso.

Proposta: Accogliere

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

La riduzione delle distanze tra edifici rischia di avere ripercussioni negative sul contesto paesaggistico. Dieci metri sono infatti pochi e la nuova norma potrebbe favorire intercapedini e spazi di risulta poco edificanti dal punto di vista dell'assetto urbano e del paesaggio. Importante un attento monitoraggio degli effetti della norma che, peraltro, potrebbe a breve risentire di modifiche

Variante 25 - SCHEDE ISTANZA N° 30 – Richiesta di modifica delle NtA

30 - Data: 27/10/2017 - Protocollo: 9644

Edifici rurali, soprattutto in Valgrosina, sono stati recuperati con cambio della destinazione d'uso: ora, evidentemente, mancano legnaie, cantine, spazzacà, accessori e via discorrendo. Si chiede di ripristinare una vecchia norma di PRG che prevedeva "la realizzazione di vani interrati accessori ad unità immobiliari esistenti, posti all'esterno del sedime del fabbricato principale"

Valutazioni: richiesta di tipo 9 - Proposte di modifiche della normativa o dei parametri previsti

L'Amministrazione propone di consentire la realizzazione di vani esclusivamente interrati e dotati di copertura vegetale di idoneo spessore aventi superficie inferiore a 8 mq e altezza contenuta in 2,30 m. La loro realizzazione potrà avvenire anche non in adiacenza all'edificio principale. La realizzazione di questi manufatti è ammessa esclusivamente a condizione che si inseriscano nel pendio senza comportare movimenti terra significativi e che possano integrarsi in maniera armoniosa nel paesaggio.

Si propone di integrare l'art. 2.12 – (Costruzioni accessorie) delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (el. RN.01) prima del paragrafo "Decoro Urbano" con il presente punto:

Costruzioni accessorie edifici a matrice rurale ex-art. 4.6.2

Qualora ne siano sprovvisti, anche gli edifici a matrice rurale non più adibiti agli usi agricoli di cui all'art. 4.6.2 – AGT T, possono realizzare una costruzione accessoria, purché nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- → Essa si collochi in interrato, sia coperta con terreno vegetale di spessore pari o superiore a 40 cm e si inserisca nel pendio limitando al solo lato d'accesso le strutture visibili; per queste ultime si prescrive l'uso di muratura in pietrame reperito sul posto per le strutture a vista e tavole grezze di legno o acciaio corten per le porte d'accesso;
- → Condizione necessaria per la realizzazione del manufatto accessorio è che la morfologia del terreno ne consenta l'esecuzione senza artificiosi movimenti terra;
- → La realizzazione potrà avvenire anche non in adiacenza all'edificio principale;
- → La superficie complessiva del vano dovrà essere contenuta in 8 mq;
- → L'altezza interna del vano dovrà essere contenuta in 230 cm;
- → E' ammesso un solo edificio accessorio per edificio;
- → Il titolo abilitativo potrà essere rilasciato previo parere favorevole dalla Commissione per il Paesaggio;

Proposta: Parzialmente Favorevole

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Necessario subordinare sempre gli interventi al parere della commissione per il paesaggio in quanto una norma generale di questo tipo rischia di essere poco gestibile con conseguenze deleterie sul paesaggio di ambiti delicatissimi. Opportuno inoltre monitorare nel tempo gli effetti della norma.

Variante 26 - SCHEDA ISTANZA N° 39 – Contributo alla sicurezza idrogeologica

39 - Data: - Protocollo: 9745

Segnala la carenza di manutenzione del canale di gronda che serve a tutelare da alluvioni l'abitato di Tiolo. Propone di evidenziare il canale sulle specifiche tavole del PGT, segnalare al catasto RIM ed agli enti competenti, prevedere eventuale fascia di rispetto.

Valutazioni: richiesta di tipo 10 - Richieste di riduzione dei vincoli di fattibilità geologica

Si ringrazia per la preziosa segnalazione. Si provvederà già in questa fase a segnare l'opera sugli elaborati della fattibilità rimandando l'adeguamento del reticolo idrico minore alla prima variante utile.

Proposta: *Accogliere in parte*

NOTE VALUTAZIONE AMBIENTALE

Segnalare a chi di dovere le problematiche inerenti la manutenzione dell'opera.

Variante 27 - SCHEDA N° 53 - Adeguamento del PGT alle disposizioni di cui al RR 23 novembre 2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della LR 12/2005"

L'art. 14 del RR 23 novembre 2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della LR 12/2005" prevede 9 mesi di tempo, a decorrere dal 27 novembre 2017 per la redazione del documento semplificato del rischio idraulico comunale previsto per i comuni ricadenti in area C – a bassa criticità idraulica, area in cui ricade il comune di Grosio. E' inoltre previsto che gli esiti del documento siano recepiti nel PGT approvato ai sensi dell'art. 5 comma 3 della LR 31/2014 (cfr. Art. 14 comma 5 del RR 7/2017).

Nelle more della predisposizione del documento semplificato del rischio idraulico comunale, tenendo anche conto della portata della presente variante, si prevedono le seguenti varianti al PGT vigente:

- aggiunta in calce all'art. 1.4 dell'elaborato *DN.01 - prescrizioni, criteri e indirizzi del documento di piano* la seguente frase:
"Nell'attuazione degli interventi previsti dal PGT sarà necessario tener conto delle prescrizioni del RR 23/11/2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 12/2005" oltre che del DPCM 27 ottobre 2016 – *Approvazione del Piano di Gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico padano (PGRA)*".

- aggiunta nella scheda dell'elaborato DN.03 di ciascun ambito di trasformazione della voce:
"Invarianza idraulica-idrologica: l'ambito è soggetto ai limiti di cui all'art. 7 comma 3 punto a) – "aree A- ad alta criticità idraulica" del RR 27/11/2017 n. 7 in forza di quanto previsto dall'art. 7 comma 5 del Regolamento stesso."
- Per quanto attiene i meccanismi incentivanti, si rimanda l'eventuale definizione ad una fase successiva, allorquando saranno disponibili gli esiti del documento semplificato del rischio idraulico comunale.

Oltre alle modifiche al PGT andranno recepite nel Regolamento Edilizio Comunale, con specifica variante, le indicazioni di cui all'art. 6 del RR 7/2017.

Variante 28 - SCHEDA N° 54 – Adeguamento del PGT al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto Idrografico Padano è stato approvato con DPCM 27 ottobre 2016. Con la presente variante si recepiscono i vincoli imposti dalla normativa mediante la redazione di specifici elaborati predisposti dallo studio Geo 3 di Sondrio, incaricato dell'adeguamento della componente geologica di PGT. Le perimetrazioni imposte dal PGRA sono state inoltre riportate sulle seguenti tavole del Piano delle Regole del PGT:

- o R.01 – Carta dei vincoli
- o R.02 – carta della disciplina delle aree.

Si è inoltre integrato l'art. 7.4.2. dell'elaborato R.N.01 – Norme Tecniche Disposizioni Generali come segue:

7.4.2 - Fasce di rispetto delle aree soggette a dissesto idrogeologico

Le fasce di rispetto delle aree soggette a dissesto di tipo idrogeologico o del PAI sono regolamentate dagli elaborati di carattere geologico che costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio (Cfr. PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE).

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto Idrografico Padano è stato approvato con DPCM 27 ottobre 2016.

Esso prevede 3 scenario di connessi con la direttiva alluvioni:

- H – High – Elevata probabilità di alluvioni: la norma di riferimento risulta quella delle fasce A del PAI di cui alla Parte Seconda - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE - art. 39 delle presenti norme;
- M – Medium – Media probabilità di alluvioni: la norma di riferimento risulta quella delle fasce B del PAI di cui alla Parte Seconda - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE - art. 40 delle presenti norme;
- L – Low – Scarsa probabilità di alluvioni: la norma di riferimento risulta quella delle fasce C del PAI di cui alla Parte Seconda - DISPOSIZIONI GEOLOGICHE - art. 41 delle presenti norme;

- Contestualmente viene aggiunta in calce all'art. 1.4 del Documento di Piano del PGT la seguente frase:
"Nell'attuazione degli interventi previsti dal PGT sarà necessario tener conto delle prescrizioni del RR 23/11/2017 n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 12/2005" oltre che del DPCM 27 ottobre 2016 – "Approvazione del Piano di Gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico padano" (PGRA).

Variante 29 - SCHEDA N° 55 – Introduzione norma Vincolo Idrogeologico

Per un'evidente refuso la norma del PGT non comprendeva il riferimento al Vincolo Idrogeologico di cui al RD 30 dicembre 1923 (il cui perimetro è peraltro riportato sulle tavole di PGT). Si provvede ad inserire la norma che segue:

7.4.6. - Aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico¶

Negli ambiti ricompresi nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono attenersi anche ai disposti del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267.¶

Variante 30 - SCHEDA N° 56 – Adeguamento del PGT alle prescrizioni del PTR A Media e Alta Valtellina

In adeguamento al Piano Territoriale Regionale d'area della Media e Alta Valtellina approvato con DCR 30 luglio 2013 – n. X/97 e modificato a seguito della sentenza TAR Milano n. 1659/2017 si provvede a:

- Indicare sugli elaborati RN.01 – Carta dei vincoli, RN.02 – Carta della disciplina delle aree e R.03 – Carta condivisa del Paesaggio:
 - o 3.3.8.1 - PTR A MAV – Ob. 2.B - Valorizzazione dei tracciati storici intervallivi
 - Anelli dei passi
 - Anelli escursionistici
 - o 3.3.18 - PTR A MAV- Ob. 3.B - Valorizzare l'identità del paesaggio storico - paesaggi del silenzio
- Aggiornare la normativa di piano inserendo/integrando gli articoli che seguono:

3.1.1 - Il Piano Territoriale d'Area PTRA MAV

Il Piano territoriale d'Area Media e Alta Valtellina è uno strumento richiesto dalla Provincia di Sondrio a norma del comma 6 dell'art. 20 della LR n. 12/2005 della Regione Lombardia.

La DGR n° VIII/8759 del 2008 di avvio del processo di piano indica gli obiettivi strategici e tematici delineati dal PTR per il sistema montagna sintetizzati nella seguente tabella.

| Obiettivi PTR - Sistema territoriale della montagna | Obiettivi PTR – Tematici |
|---|--|
| ST2.1 Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano | TM 1.2 Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli |
| ST2.3 Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi; | TM 1.6 garantire la sicurezza degli sbarramenti e dei bacini di accumulo di competenza regionale, assicurare la pubblica incolumità delle popolazioni e la protezione dei territori posti a valle delle opere |
| ST2.4 Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente; | TM 1.7 Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico |
| ST2.5 Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità; | TM 1.11 Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale |
| ST2.6 Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativi; | TM 2.5 Garantire l'accesso alle reti tecnologiche e delle nuove telecomunicazioni da parte di tutto il territorio, in particolare alle aree meno accessibili |
| ST2.7 Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento; | TM 2.12 Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio e negli abitati al fine di permetterne la fruibilità da parte di tutta la popolazione, garantendo ai comuni marginali un adeguato accesso ai servizi per arrestarne e ridurre l'emarginazione |
| ST2.8 Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori; | TM 2.13 Contenere il consumo di suolo |
| ST2.9 Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.); | TM 3.5 Valorizzare la produzione agricola ad elevato valore aggiunto |
| ST2.10 Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita | TM 3.11 Incentivare uno sviluppo imprenditoriale nelle aree a vocazione turistica, che valorizzi le risorse nell'ottica del turismo sostenibile, favorendo la convergenza negli obiettivi e |

| | |
|--|--|
| rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree | nell'attuazione degli interventi |
| | TM 4.1 Valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento |
| | TM 5.5 Garantire parità d'accesso a servizi di qualità a tutti i cittadini |

Il PTRRA inoltre riveste una forte impronta ambientale e paesaggistica, le molteplici azioni sono indirizzate al contenimento delle aree sciabili, al riconoscimento di elementi di alto valore paesistico, alla costruzione di una green way, alla valorizzazione degli anelli escursionistici, all'incentivazione della multifunzionalità degli alpeggi e la promozione della qualità del bosco risultando un sistema sinergico e permeato all'attenzione ai sistemi dei boschi e degli spazi verdi.

Il PTRRA riconosce il PPR nelle sue forme attuative sia per la progettazione paesaggistica DGR 10974/2009 sia la DGR 8837/2008 relativa ai Piani di sistema del Piano Paesaggistico.

Per quanto attiene, in particolare, al territorio comunale di Grosio, le disposizioni prescrittive immediatamente prevalenti sono riassunte nella tabella seguente:

| Disposizioni prescrittive cogenti per Grosio | |
|---|---|
| obiettivo 1.B | Sviluppare una Green way dell'Adda |
| obiettivo 1.C | Garantire un'offerta di servizi adatta al territorio montano |
| obiettivo 1.D | Sostenere la valenza multiculturale delle attività agro silvo pastorali |
| obiettivo 1.E | Promuovere la Rete Ecologica |
| obiettivo 1.F | Promuovere azioni ecocompatibili in ambito energetico |
| obiettivo 2.A | Promuovere l'accessibilità ferroviaria come scelta strategica di sviluppo |
| obiettivo 2.B | Valorizzazione dei tracciati storici intervallivi |
| | Valorizzazione degli anelli dei passi |
| obiettivo 3.B | Valorizzare l'identità del paesaggio storico: |
| | Az. 2 – Testata media valle , belvedere e visuali |
| | Az. 4 – Tutela "paesaggi del silenzio |
| | Ambiti di degrado paesistico |

Nei successivi articoli della presente normativa si fa riferimento alle disposizioni dei citati obiettivi.

3.2.1 - Impianti fotovoltaici eolici e similari

(c.f.r. PTRA - obiettivo 1.F - Promuovere azioni ecocompatibili in ambito energetico)

Non è consentita la realizzazione di impianti eolici o fotovoltaici a terra, mentre è ammessa la posa di pannelli in randa del tetto sugli edifici esistenti o di micro impianti eolici quando ritenuti rispettosi delle caratteristiche storiche dell'architettura e del paesaggio dal parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

3.3.3.1 - PTRA - obiettivo 1.B - Sviluppare una Green way dell'Adda

Il Piano dei Servizi riporta sulla tavola S.06 – Rete Ecologica i corridoi ecologici ai diversi livelli (regionale, provinciale e comunale), precisandone i perimetri in forza delle puntualizzazioni effettuate in base agli studi disponibili ed in relazione alla scala di maggior dettaglio. Compito della CM è quello di progettare il sistema della sentieristica che renda fruibile il sistema della Green way.

3.3.3.2 - PTRA - obiettivo 1.E - Promuovere la Rete Ecologica

Il PGT Recepisce la rete ecologica regionale e provinciale, la dettaglia alla scala comunale. Anche la necessità di realizzare eventuali opere di difesa idrogeologica deve garantire la salvaguardia delle caratteristiche ambientali, paesistiche ed ecologiche ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, laddove applicabili.

Il rispetto delle Norme e dei Regolamenti è attualmente già garantito dalla collaborazione sinergica tra Comune e le strutture del Parco Nazionale che gestisce gli ambiti della rete Natura 2000 presenti sul territorio comunale.

3.3.7. - Edifici e manufatti di valore storico e culturale¶

n · coerenza · con · le · disposizioni · dell' obiettivo · del · PTRA · MAV · 3.B · - · Valorizzare · l' identità · del
paesaggio · storico · il ¶ L-PGT individua gli edifici ed i manufatti di valore storico e culturale sulla tavola R.04 – “Elementi significativi del paesaggio antropico e della memoria”; la normativa di riferimento è costituita dall' Articolo 3.10. - - (Tutela dei beni ambientali, paesaggistici e storici culturali) e dagli approfondimenti di cui agli elaborati RNS.01 - - “Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e negli edifici sparsi” e RNS.02 – “Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione” .¶

3.3.8.1- PTR A MAV - Obiettivo specifico 2.B - Valorizzazione dei tracciati storici intervallivi

I tracciati storici intervallivi da valorizzare che riguardano anche indirettamente il territorio grosino sono costituiti da:

Anelli dei Passi

- Anello del Gavia** (Bormio – Santa Caterina – Ponte di Legno – Passo del Mortirolo – Grosio);
- Anello della Forcola** (Bormio – Livigno – Passo della Forcola e del Bernina – Poschiavo – Tirano);
- Anello del Mortirolo** (Tirano – Aprica – Trivigno – passo del Mortirolo – Mazzo).

Anelli escursionistici

- **sentiero Italia** (Teglio – Val Grosina – Val Viola – Vallaccia – Alpisella – laghi di Cancano – torri di Fraele – Bormio – Val Zebrù – Valle dei Forni – Val Cedec – Passo di Gavia – Ponte di Legno – Valcamonica – Aprica – Tirano)
- **via Alpina** (Poschiavo – Tirano – Val Grosina – Val Viola – Torri di Fraele – Passo dello Stelvio – Glorenza);
- **Alta Via della Magnifica Terra** (Sondalo – Passo del Gatto – Valle di Avedo – Passo Dosdè – Val Cantone di Dosdè – Valle di Campo – Val Vago – Livigno – Laghi di Cancano – Bormio – Val Zebrù – Val Cedec – Valle dei Forni – Gavia – Valle di Rezzalo);
- **Sentiero Lombardo della Pace** (Livigno – Laghi di Concanao – Circuito Umbrail e Stelvio in quota – Fraele – Bormio – Val Zebrù – Val Cedec – Valle dei Forni – Gavia – Tonale – Valcamonica – Aprica – Tirano);
- **Vecchia Via Imperiale d'Alemagna** (Fraele – Cancano – Valmora – S. Maria di Mustair – via breve di Fraele – Passo dell'Umbrail – scale di Fraele);

Le raccomandazioni del PTR A sono le seguenti:

Negli anelli escursionistici è vietata l'impermeabilizzazione del fondo viario.

I guard rail, ove possibile, devono essere realizzati in materiali tradizionali nel rispetto della qualità ambientale e paesistica dei luoghi, privilegiando l'uso di legno massiccio o sasso o il rivestimento in legno e con attenzione a non interferire con la linea paesaggistica e con la mobilità delle specie ecosistemiche presenti;

Spazi di belvedere e punti di sosta lungo i tracciati escursionistici vanno localizzati in modo da non alterare la qualità del contesto paesaggistico, evitando strutture impattanti e limitando gli arredi all'essenziale.

In ogni caso non è ammessa la realizzazione di interventi che possano alterare la qualità paesaggistica ambientale delle principali viste attive o dei con visuali relativi ai beni culturali e alle bellezze individue che connotano i percorsi.

3.3.18 - PTR A - obiettivo 3.B - Valorizzare l'identità del paesaggio storico - paesaggi del silenzio

Si tratta degli ambiti di cui all'obiettivo 3.B Valorizzare l'identità del paesaggio storico del PTR A MAV Valli a bassa antropizzazione (denominate "paesaggi del silenzio").

Il PGT non prevede in tali ambiti nuove trasformazioni e li classifica in sensibilità paesaggistica V - molto elevata o in classe classe IV – elevata. Per quanto attiene alla normativa di dettaglio si rinvia alle disposizioni prescrittive del citato obiettivo 3.B..

Articolo 3.4 - (Le Classi di sensibilità paesaggistica)

In coerenza con quanto disposto dall'obiettivo 3.B del PTR A il territorio ricompreso nelle "valli del silenzio" sono stati posti in classe di sensibilità 4 e 5.

7.2.2 - Fasce di rispetto ferroviario

Attualmente a Grosio non sono presenti linee ferroviarie in esercizio, tuttavia il PTCP il ed il PTR A MAV (Obiettivo 2A) prevedono la realizzazione il prolungamento della linea ferroviaria da Tirano a Bormio con una stazione sul territorio comunale di Grosio, in località Calderola.

La fascia di rispetto di tale infrastruttura, fino al posizionamento fisico dei binari, è di 100 metri, come indicato sulle tavole grafiche del PTCP e riportata sulla tavole del PGT, ciò anche in coerenza con quanto previsto dalle disposizioni prescrittive dell'obiettivo specifico 2.A del PTR A MAV.

Variante 31 - SCHEDA N° 57 – Aggiornamento del PGT al piano cave – settore inerti

La variante al PGT risulta occasione per procedere al recepimento delle modifiche conseguenti all'aggiornamento del Piano cave – settore inerti, approvato dalla Provincia di Sondrio con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 23 del 27 settembre 2016 che ha provveduto a rinominare l'ambito sito in località Vernuga B8.ATEp72 con la nuova sigla ATEp5. Contestualmente si provvede ad integrare la normativa tecnica di piano – ambiti di non trasformazione urbanistica, con la norma seguente:

4.9.4. - Ambiti di Cava¶

Sono gli areali normati dal Piano Cave Provinciale individuati del P.dR tra gli ambiti di non trasformazione urbanistica come previsto dal punto 4.3.4 della DGR 8/1681 del 2005. All'interno di tali ambiti gli interventi dovranno attenersi a quanto disposto dal Piano Cave Provinciale ed alle norme di polizia mineraria.¶

Nello specifico, sul territorio comunale è individuata la cava ATEp5 (già B8.ATEp72) prevista dal Piano cave – settore Inerti approvato dalla Provincia di Sondrio con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 23 del 27 settembre 2016.¶

E ad aggiornare le tavole del Piano delle Regole R.01, R.02 ed R.03 riportando il perimetro dell'ambito estrattivo aggiornato e la relativa definizione.

Variante 32 - SCHEDA N° 58 – Redazione della carta del Consumo di Suolo

Nelle more dell'adeguamento di PTR e PTCP ai dettami dell'art. 5 della LR 31/2014 – “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” si è affrontato il tema in via preliminare mediante la redazione dei seguenti elaborati del Piano delle Regole:

- R.R.02 - carta del consumo di suolo - elementi dello stato di fatto e di diritto - processo metodologico ed esiti: viene descritto il processo metodologico per la redazione della carta del consumo di suolo – stato di fatto e di diritto - a partire dai Criteri definiti dal “Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r.31/2014” adottato dal Consiglio Regionale nel maggio 2017.
- R.05 - carta del consumo di suolo - elementi dello stato di fatto e di diritto: carta sulla quale vengono rappresentati, sulla scorta dei criteri di cui al punto precedente:
 - o Suolo urbanizzato;
 - o Suolo urbanizzabile;
 - o Suolo agricolo e naturale;

Prendendo atto delle modifiche introdotte dalla presente variante vengono inoltre individuati:

- o Consumo di suolo previsto;
- o Consumo di suolo in riduzione;

Per quanto attiene, invece, le aree di rigenerazione urbana, si sono individuati:

- o I nuclei d'antica formazione;
- o Gli Ambiti di Trasformazione indicati come “di riqualificazione paesaggistica e ambientale”;
- o Le modalità attuative del TUC con specifiche finalità di rigenerazione urbana;
- o Le aree per servizi ed impianti che necessitano di riqualificazione o rigenerazione;

Per quanto attiene, invece, la carta della qualità dei suolo liberi si fa riferimento allo specifico progetto dottrinale “Carta del Consumo di Suolo” a cura della Fondazione de Iure Publico e con la collaborazione scientifica del prof. Ing. Paolo Pileri.

Naturalmente al fine di predisporre gli elaborati in via definitiva è necessario attendere il completamento dell'iter di approvazione del PTR e la definizione degli adempimenti conseguenti.

4. - COMPENSAZIONI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

Il PGT di Grosio contempla una dotazione ridondante di aree edificabili sia interne sia esterne al tessuto urbano consolidato. La maggior parte di esse è stata ereditata dal previgente PRG, predisposto in un'epoca in cui si pensava a città in espansione continua e in cui l'attenzione al consumo di suolo era differente rispetto ad oggi.

Avendo necessariamente rimandato l'adeguamento alla LR 31/2014 ad una fase successiva, ossia dopo l'adeguamento della pianificazione degli enti sovraordinati prevista dall'art. 5, la presente variante assume una portata estremamente limitata rispetto al tema del consumo di suolo.

Non si procede, pertanto, alla rivalutazione degli ambiti già proposti dal PGT al fine di determinare quali siano meritevoli di conferma e quali invece è opportuno vengano stralciati.

Malgrado questa premessa, i principi generali inerenti alla limitazione del consumo di suolo e degli impatti sul paesaggio sono sanciti dalla LR 12/2005, ragion per cui le nuove previsioni si devono con essi rapportare. Per questa ragione tutte le modifiche allo strumento urbanistico che vanno nella direzione di incrementare la pressione sul sistema paesaggistico ed ambientale saranno tendenzialmente subordinate a permesso di costruire convenzionato o piano attuativo e saranno tenute a:

- Attuare tutte le opere di **mitigazione** necessarie, con particolare riferimento alle indicazioni contenute nella scheda d'ambito e a livelli qualitativi da sottoporre al vaglio della Commissione Comunale per il Paesaggio.
- Realizzare opere **compensative** o versare al comune gli importi necessari alla loro attuazione.

4.1. - COMPENSAZIONI AMBIENTALI

4.2. - Compensazioni degli impatti sul paesaggio

Il paesaggio viene valutato dal PGT come una componente fondamentale del sistema ambientale. Ogni trasformazione proposta può generare degli impatti più o meno significativi e comporta il rischio di perdita di valore del sistema e danni all'intera collettività.

Quantificazione degli importi

Gli importi relativi alle compensazioni paesaggistiche sono così determinati:

$$\text{ComP} = \text{SLP} \times \text{Cp} \times \text{IuP}$$

Avendo:

SLP (o SC per gli interventi negli ambiti produttivi): Superficie Lorda di Pavimento o Superficie Coperta aggiuntiva rispetta a quanto stabilito dal vigente PGT espressa in mq;

Cp: coefficiente di criticità paesaggistica determinato nella scheda d'ambito di ciascun intervento in relazione alla criticità ed agli impatti sul paesaggio riferibili all'intervento; solitamente va da **1 a 3,5**;

lup: Importo unitario opere di compensazione paesaggistica, inteso come il costo base necessario all'attuazione delle opere di compensazione paesaggistica. L'importo viene determinato comune per comune in quantificazione dell'esborso necessario per la realizzazione degli interventi di compensazione per ogni mq su SLP edificata. Per il comune di Grosio viene valutato in **lup = 20,00 €/mq**.

Interventi finanziabili

Gli interventi finanziabili con gli importi derivanti dalla monetizzazione sono quelli relativi al ripristino ed al mantenimento degli elementi di valenza paesaggistica. Ci si riferisce a tutte le opere, pubbliche in particolare, che garantiscono elevata qualità agli spazi urbani. Gli introiti potrebbero però essere utilizzati anche per finanziare uno specifico fondo di rotazione a supporto di chi attua interventi di qualità su immobili di particolare pregio. A titolo esemplificativo si potrebbe:

- dare supporto finanziario per l'utilizzo delle piode in luogo di altri tipi di copertura (esclusi gli interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia);
- finanziare costi di atti notarili funzionali all'accorpamento delle proprietà degli edifici dei nuclei rurali;
- contribuire a progetti strutturati su bandi di finanziamento attinenti a paesaggio e ambiente;

4.3. - Compensazioni relative al consumo di suolo

Si tratta delle compensazioni conseguenti al consumo di suolo come definito all'art. 2 comma 1 a) della LR 31/2014:

- c) **consumo di suolo**: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

Quantificazione degli importi

Gli importi relativi alle compensazioni conseguenti al consumo di suolo sono così determinati:

$$\text{ComS} = \text{Cs} \times \text{lus}$$

Avendo:

Cs: Suolo effettivamente consumato dall'intervento espresso in mq (cfr. scheda d'ambito);

IuS: Importo unitario opere di compensazione relative al consumo di suolo, inteso come la parametrizzazione del costo ambientale derivante dalla sottrazione di un mq di suolo. Malgrado le stime economiche suggeriscano valori di gran lunga maggiori, al fine di introdurre in maniera non traumatica il ricorso alle compensazioni, si propone un valore di **Ius = 15,00 €/mq.**

Interventi finanziabili

Gli interventi finanziabili con gli importi di cui al presente capitolo sono, in linea di principio, quelli specificati all'art. 5 comma 10 della LR 31/2014, ossia:

c) gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

4.4. - Compensazioni relative al consumo di suolo allo stato di fatto

Al fine di meglio definire le compensazioni conseguenti al consumo di suolo si fa riferimento anche al consumo di suolo allo stato di fatto, riferito, anche se in maniera non letterale, ha quanto specificato dall'art. 43 comma 2-bis della LR 12/05.

Ci si riferisce alla sottrazione "fisica" di suolo e non a quella urbanistica. In questo senso la costruzione di un edificio in un lotto libero del TUC non costituisce consumo di suolo. Il parametro non viene però valutato sulla scorta di cartografie specifiche, come suggerito dai criteri applicativi dell'art. 43 bis, bensì sulla reale condizione dei suoli valutata in fase di predisposizione della variante al PGT.

Quantificazione degli importi

Gli importi relativi alle compensazioni conseguenti al consumo di suolo allo stato di fatto sono così determinati:

$$\mathbf{ComSf = Csf \times IuSf}$$

Avendo:

Csf: Suolo allo stato di fatto effettivamente consumato dall'intervento espresso in mq (cfr. scheda d'ambito);

IuSf: Importo unitario opere di compensazione relative al consumo di suolo, inteso come la parametrizzazione del costo ambientale derivante dalla sottrazione di un mq di suolo. Malgrado le stime economiche suggeriscano valori di gran lunga maggiori (pur tenendo conto che per lo più si cumulano con quelli relativi al consumo di suolo), al fine di introdurre in maniera non traumatica il ricorso alle compensazioni, si propone un valore di **Iusf = 15,00 €/mq.**

Interventi finanziabili

Gli interventi finanziabili con gli importi di cui al presente capitolo sono preferibilmente quelli specificati all'art. 43 comma 2-bis della LR 12/2005, ossia: "...interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità" anche se, per ragioni gestionali, potrebbe essere utile istituire un unico fondo in cui far convergere le tre voci di cui al presente capitolo.

4.5. - Tabella di riepilogo degli interventi convenzionati previsti e delle relative compensazioni

Premesso che le compensazioni paesaggistiche e ambientali di cui al presente capitolo non sono alternative al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, di seguito si riporta l'elenco degli interventi convenzionati introdotti.

| Num. | Nome | ST | Ambit | Utp | SLP | SC | Consumo suolo | Suolo Agr. Stato di fatto | PAESAGGIO | | | COMPENSAZIONI CONSUMO SUOLO URB. | | COMPENSAZIONI CONSUMO SUOLO (art. 43) | | TOTALE |
|------|-------------------------------|-----------------|-------|------|---------------|---------------|-----------------|------------------------------|--------------|---------------|--------------------|--|--------------------|---|--------------------|---------------------|
| | | | | | | | | | criticità Cp | luS (€/mq) | ComP (€) | lus (€/mq) | ComS (€) | lusf(€/mq) | ComSf(€) | |
| 1 | Via Milano - area artigianale | 470,31 | Res_2 | 0,44 | 206,93 | | 0,00 | 470,31 | 2,0 | € 20,00 | € 8.277,20 | € 15,00 | € 0,00 | € 15,00 | € 7.054,65 | € 15.331,85 |
| 2 | Località Dosso | 431,82 | Res_4 | 0,44 | 190,00 | | 431,82 | 431,82 | 2,6 | € 20,00 | € 9.880,00 | € 15,00 | € 6.477,30 | € 15,00 | € 6.477,30 | € 22.834,60 |
| 3 | Via Scazzoni | 152,29 | Res_4 | 0,44 | 67,00 | | 0,00 | 0,00 | 1,6 | € 20,00 | € 2.144,00 | € 15,00 | € 0,00 | € 15,00 | € 0,00 | € 2.144,00 |
| 4 | Via Martiri Libertà | 622,835 | Res_2 | 0,44 | 274,05 | | 622,84 | 622,84 | 1,0 | € 20,00 | € 5.480,95 | € 15,00 | € 9.342,53 | € 15,00 | € 9.342,53 | € 24.166,00 |
| 5 | Casale Lago | 405,52 | Res_3 | | 55,00 | | 228,82 | 0,00 | 1,1 | € 20,00 | € 1.210,00 | € 15,00 | € 3.432,30 | € 15,00 | € 0,00 | € 4.642,30 |
| 7 | Vernuga - via San Giovanni | | Res_E | | 100,00 | | 0,00 | 80,00 | 1,1 | € 20,00 | € 2.200,00 | € 15,00 | € 0,00 | € 15,00 | € 1.200,00 | € 3.400,00 |
| 8 | Tiolo - via Santa Lucia | | Agr2 | | 95,00 | | 0,00 | 0,00 | | | | | | | | |
| 20 | Pruneri Costruzioni (ATR20) | 11988,22 | ATR20 | | | 330,00 | 0,00 | 0,00 | 2,8 | € 20,00 | € 18.480,00 | € 15,00 | € 0,00 | € 15,00 | € 0,00 | € 18.480,00 |
| 6 | Ex-Isav | 856,86 | | | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 3,1 | € 20,00 | € 49.600,00 | € 15,00 | € 0,00 | € 15,00 | € 0,00 | € 49.600,00 |
| | TOTALE | 14927,86 | | | 987,98 | 330,00 | 1.283,48 | 1.604,97 | | | € 97.272,15 | | € 19.252,13 | | € 24.074,48 | € 140.598,75 |

L'intervento relativo allo stabilimento dismesso ex-Isav imputa al cambio d'uso di un manufatto di forte impatto ambientale una quota significativa di compensazioni paesaggistiche, riducibili però del 12,5% ogni metro di cui verrà abbassato il manufatto in progetto rispetto all'esistente.

NB. La quantificazione delle compensazioni sarà quantificata St, SLP ed SC effettive, qualora minori di quelle riportate in tabella.

5. - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

5.1. - DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Le varianti che hanno comportato modificazioni alla destinazione d'uso dei suoli sono riepilogate nella tabella che segue:

| N. var. | Cod. Rich. | Tipo di variante | DA | A | Sup. mq |
|---------|------------|--|-----------------|-----------------|---------|
| 1 | 29 | Modifica dell'assetto previsto per ATR o riconfigurazione PA | Ambito PA | Servizio | 1363,51 |
| 1 | 29 | Modifica dell'assetto previsto per ATR o riconfigurazione PA | Ambito PA | Servizio | 464,75 |
| 1 | 29 | Modifica dell'assetto previsto per ATR o riconfigurazione PA | Ambito PA | Ambito del TUC | 470,32 |
| 2 | 5 | Nuova edificazione comportante consumo di suolo | Ambito agricolo | Ambito del TUC | 431,82 |
| 3 | 26 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito del TUC | Ambito del TUC | 152,29 |
| 4 | 46 | Nuova edificazione comportante consumo di suolo | Ambito agricolo | Ambito del TUC | 622,84 |
| 5 | 24 | Nuova edificazione comportante consumo di suolo | Ambito agricolo | Ambito del TUC | 228,81 |
| 6 | 48 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Servizio | Ambito PII | 856,87 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito ATR | Ambito agricolo | 2495,35 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito ATR | Ambito del TUC | 6,89 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito ATR | Ambito agricolo | 1048,58 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito ATR | Ambito del TUC | 2274,71 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito del TUC | Servizio | 22,93 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 28,26 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 103,07 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 318,92 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito ATR | Ambito del TUC | 616,89 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito ATR | Ambito del TUC | 23,00 |
| 10 | 13 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito del TUC | Servizio | 502,01 |
| 11 | 1 | Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 584,13 |
| 12 | 2 | Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 1073,67 |
| 13 | 8 | Nuova edificazione comportante consumo di suolo | Ambito agricolo | Ambito del TUC | 621,82 |
| 14 | 10 | Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | Ambito del TUC | Servizio | 86,42 |
| 14 | 9 | Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | Ambito del TUC | Servizio | 68,77 |
| 15 | 20 | Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 91,49 |
| 16 | 35 | Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 31,04 |
| 17 | 42 | Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 516,49 |
| 18 | 49 | Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 164,07 |
| 20 | 47 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Ambito agricolo | Servizio | 119,59 |
| 20 | 47 | Nuova edificabilità senza consumo di suolo | Servizio | Ambito agricolo | 345,47 |
| 21 | 50 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | Servizio | Ambito agricolo | 768,15 |
| 22 | 51 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | Servizio | Ambito agricolo | 182,18 |
| 23 | 22 | Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | Servizio | Ambito agricolo | 1134,85 |

Naturalmente si sono omesse le varianti che non sono state oggetto di accoglimento o che non determinano modifiche delle cartografie di piano.

Dal punto di vista del bilanciamento urbanistico le varianti introdotte sono riassunte nella tabella che segue:

| Ambito PGT | Sf | Uf | SLP | SC | Bilancio aree per servizi |
|--------------------|-----------|------|---------|--------|---------------------------|
| Res_1 | -319,26 | 0,67 | -213,90 | | |
| Res_2 | 879,00 | 0,56 | 492,24 | | |
| Res_3 | 228,81 | 0,49 | 112,12 | | |
| Res_4 | 884,02 | 0,46 | 406,65 | | |
| Res_E | -2.211,73 | | | | |
| Pro_1 | 2.274,71 | | | | |
| ATR_Pro | -8.764,01 | | | 330,00 | |
| Vpa | 1.983,46 | | | | 1.983,46 |
| Parcheggi | -2.269,42 | | | | -2.269,42 |
| Infrastrutture | 524,94 | | | | |
| Agricola | 6.789,48 | | | | |
| Totale complessivo | 0,00 | | 797,10 | 330,00 | -285,96 |

Vi è dunque un significativo incremento della superficie agricola, una riduzione degli ATR e lievi incrementi degli ambiti residenziali.

Va inoltre rimarcato che l'introduzione della CNV. 6 – area Ex-Isav prevede lo stralcio di 800 mq di SLP dall'ATR 13 che non saranno interamente compensati dalla SLP residenziale mantenuta in essere nell'edificio dello stabilimento; ciò determina un ulteriore alleggerimento del peso insediativo del PGT.

Prescindendo dall'esatta quantificazione di quest'ultima voce, complessivamente si ha, a fronte di un incremento di 797 mq di SLP residenziale e 330 mq di SC produttiva, una riduzione di 285,96 mq di aree per servizi.

La riduzione non interferisce in maniera significativa con il dimensionamento di Piano, che prevedeva per il PGT previgente una dotazione di servizi pari a (cfr. cap. 8 elaborato SR.01):

$$125377 \text{ mq} / 18 \text{ mq/ab} = 6965 \text{ ab. teorici}$$

Con le riduzioni introdotte dalla presente variante si ha:

$$\text{Dotazione di Servizi} = 125377 \text{ mq} - 285,96 = 125.091 \text{ mq}$$

Che generano:

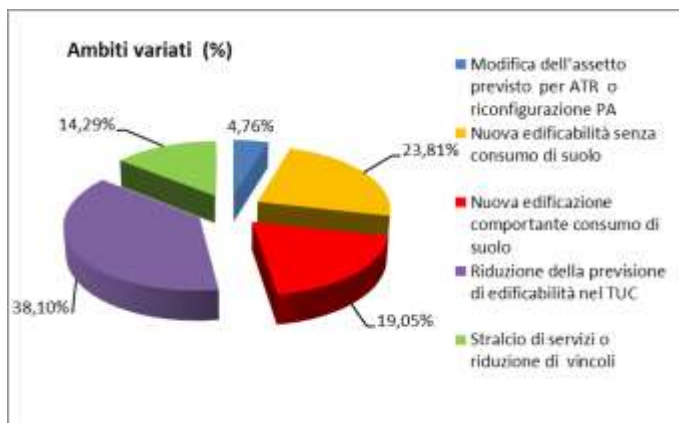
$$125.091 \text{ mq} / 18 \text{ mq/ab} = \mathbf{6949 \text{ ab. teorici}}$$

Che risultano molti di più dei residenti al 31 dicembre **4.438** residenti al 31 dicembre 2016.

Bilancio del suolo

| N. var. | Cod. Rich. | DA | A | Sup. mq | Consumo di suolo | |
|---------------|------------|-----------------|-----------------|----------|------------------|------------------|
| 1 | 29 | Ambito PA | Servizio | 1.363,51 | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 29 | Ambito PA | Servizio | 464,75 | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 29 | Ambito PA | Ambito del TUC | 470,32 | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 5 | Ambito agricolo | Ambito del TUC | 431,82 | + | 431,82 |
| 3 | 26 | Ambito del TUC | Ambito del TUC | 152,29 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | 46 | Ambito agricolo | Ambito del TUC | 622,84 | + | 622,84 |
| 5 | 24 | Ambito agricolo | Ambito del TUC | 228,81 | + | 228,81 |
| 6 | 48 | Servizio | Ambito PII | 856,87 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | 13 | Ambito ATR | Ambito agricolo | 2.495,35 | - | -2.495,35 |
| 10 | 13 | Ambito ATR | Ambito del TUC | 6,89 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | 13 | Ambito ATR | Ambito agricolo | 1.048,58 | - | -1.048,58 |
| 10 | 13 | Ambito ATR | Ambito del TUC | 2.274,71 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | 13 | Ambito del TUC | Servizio | 22,93 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | 13 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 28,26 | - | -28,26 |
| 10 | 13 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 103,07 | - | -103,07 |
| 10 | 13 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 318,92 | - | -318,92 |
| 10 | 13 | Ambito ATR | Ambito del TUC | 616,89 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | 13 | Ambito ATR | Ambito del TUC | 23,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | 13 | Ambito del TUC | Servizio | 502,01 | 0,00 | 0,00 |
| 11 | 1 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 584,13 | - | -584,13 |
| 12 | 2 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 1.073,67 | - | -1.073,67 |
| 13 | 8 | Ambito agricolo | Ambito del TUC | 621,82 | + | 621,82 |
| 14 | 10 | Ambito del TUC | Servizio | 86,42 | 0,00 | 0,00 |
| 14 | 9 | Ambito del TUC | Servizio | 68,77 | 0,00 | 0,00 |
| 15 | 20 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 91,49 | - | -91,49 |
| 16 | 35 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 31,04 | - | -31,04 |
| 17 | 42 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 516,49 | - | -516,49 |
| 18 | 49 | Ambito del TUC | Ambito agricolo | 164,07 | - | -164,07 |
| 20 | 47 | Ambito agricolo | Servizio | 119,59 | + | 119,59 |
| 20 | 47 | Servizio | Ambito agricolo | 345,47 | - | -345,47 |
| 21 | 50 | Servizio | Ambito agricolo | 768,15 | - | -768,15 |
| 22 | 51 | Servizio | Ambito agricolo | 182,18 | - | -182,18 |
| 23 | 22 | Servizio | Ambito agricolo | 1.134,85 | - | -1.134,85 |
| TOTALE | | | | | | -6.860,87 |

La variante, pertanto, restituisce complessivamente **6.860 mq** di terreno precedentemente trasformabile all'uso agricolo garantendo un bilancio ecologico del suolo, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014, **inferiore a zero**.



| Ambiti variato | N varianti |
|--|------------|
| Modifica dell'assetto previsto per ATR o riconfigurazione PA | 1 |
| Nuova edificabilità senza consumo di suolo | 5 |
| Nuova edificazione comportante consumo di suolo | 4 |
| Riduzione della previsione di edificabilità nel TUC | 8 |
| Stralcio di servizi o riduzione di vincoli | 3 |

5.2. - LE NUOVE PREVISIONI

L'obiettivo principale della presente variante è quello di soddisfare le esigenze abitative manifestate dalla popolazione, per lo più finalizzate alla realizzazione della prima casa di proprietà, mediante interventi modesti e molto calibrati aventi ripercussioni trascurabili sul sistema paesaggistico e ambientale.

Lo scopo è quello di agevolare interventi di rigenerazione urbana nel TUC e modeste trasformazioni ai margini del TUC rendendo contestualmente meno appetibile ed urgente l'attuazione dei numerosi ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente. In questo modo la pressione insediativa su questi comparti si allenta agevolando la fase successiva di adeguamento alla LR 31/2014 che favorirà lo stralcio degli ambiti meno sostenibili.

Tutte le nuove previsioni sono sottoposte a permesso di costruire convenzionato atto a definirne i criteri di inserimento paesaggistico e le mitigazioni e compensazioni ambientali. Così facendo si disincentiva l'attuazione degli ambiti di trasformazione e si favoriscono interventi più modesti e mirati corredati da indicazioni ed attenzioni finalizzate a renderne sostenibile l'attuazione.

Nella tabella che segue sono riportati i permessi di costruire convenzionati con l'indicazione:

- del consumo di suolo indotto (cfr. art. 2 comma 1c della LR 31/20104);
- del consumo di suolo effettivo allo stato di fatto;
- delle valutazioni in merito alla compatibilità della variante con quanto prescritto dall'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 ove prevede che:

"La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati."

| Num. | Nome | ST | Ambit. | Utp | SLP | SC | Consumo suolo | Suolo Agr. Stato di fatto | Compatibilità processo con i principi della LR 31/2014 (art. 5 comma 4) |
|-------|-------------------------------|---------------|--------|---------|---------------|---------------|----------------|---------------------------|--|
| Conv_ | | (mq) | | (mq/mq) | (mq) | (mq) | (mq) | (mq) | |
| 1 | Via Milano - area artigianale | 470,31 | Res_2 | 0,44 | 206,93 | | 0,00 | 470,31 | Variante non comportante consumo di suolo che, in sottrazione di edificabilità produttiva per la quale non c'è richiesta, introduce la possibilità di realizzare un edificio al servizio di residenti. |
| 2 | Località Dosso | 431,82 | Res_4 | 0,44 | 190,00 | | 431,82 | 431,82 | Limitata previsione edificatoria in continuità con l'urbanizzato esistente atta a soddisfare esigenze abitative di residenti. Il nuovo consumo di suolo avviene in adiacenza all'urbanizzato laddove l'attività agricola risulta marginale. La scheda di progetto si prefigge di minimizzare gli impatti sull'ambiente. |
| 3 | Via Scazzoni | 152,29 | Res_4 | 0,44 | 67,00 | | 0,00 | 0,00 | Intervento di rigenerazione urbana atto a consentire l'ampliamento di un edificio esistente al fine di renderlo idoneo a soddisfare le esigenze abitative di un residente. |
| 4 | Via Martiri Libertà | 622,84 | Res_2 | 0,44 | 194,67 | | 622,84 | 622,84 | Lieve rettifica dell'urbanizzato finalizzata a consentire l'edificazione di un edificio idoneo a soddisfare le esigenze abitative di residenti. Si tratta di una particella adiacente su tre lati con l'urbanizzato che non intacca e compromette funzioni agricole e non incide in maniera significativa sul disegno del paesaggio agrario. |
| 5 | Casale Lago | 405,52 | Res_3 | | 55,00 | | 228,82 | 0,00 | Modesto ampliamento di un edificio esistente, senza nuovo consumo di suolo agricolo, finalizzato a soddisfare esigenze abitative di residenti. Il lotto oggetto della previsione, pur essendo in ambito agricolo, è attualmente occupato da un interrato per cui non vi è nuovo consumo di suolo allo stato di fatto. |
| 7 | Vernuga - via San Giovanni | | Res_E | | 100,00 | | 0,00 | 80,00 | Intervento di rigenerazione urbana atto a consentire l'ampliamento di un edificio esistente al fine di renderlo idoneo a soddisfare le esigenze abitative di un residente. |
| 8 | Tiolo - via Santa Lucia | | Agr2 | | 95,00 | | 0,00 | 0,00 | Modesto ampliamento di un edificio esistente, senza nuovo consumo di suolo agricolo, finalizzato a soddisfare esigenze abitative di residenti. |
| 20 | Pruneri Costruzioni (ATR20) | 11988,22 | ATR20 | | | 330,00 | 0,00 | 0,00 | Ampliamento di un manufatto a destinazione artigianale nell'ambito di un intervento di riqualificazione paesaggistica di un comparto produttivo. |
| 6 | Ex-Isav | 856,86 | | | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | Intervento di rigenerazione urbana e riqualificazione paesaggistica senza nuovo consumo di suolo. |
| | TOTALE | 14.928 | | | 987,98 | 330,00 | 1283,48 | 1604,97 | |

5.3. - CONCLUSIONI

La variante interviene in maniera risolutiva su 8 specifiche esigenze di tipo residenziale ed una di tipo produttivo a fronte di un consumo di suolo di soli 1.216,50 mq, ampiamente compensati da contestuale riduzione di previsioni edificatorie e dalla previsione di opere di mitigazione e compensazione.

La variante è inoltre stata occasione per adeguare il PGT alle norme sovraordinate subentrate dalla sua approvazione e per apportare lievi rettifiche ed aggiustamenti agli elaborati grafici ed alla normativa tecnica.