

comune di pian camuno

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

relazione illustrativa di variante

MAGGIO 2025

variante 2 / 2025 art.13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n°.....del
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n°.....del

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

aggiornamenti

**il responsabile
del procedimento**
ing. fabio gaioni

rapporto preliminare

ing. marcella salvetti edolo - bs

il sindaco
giorgio ramazzini

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

*ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di brescia n. 544*

collaboratori

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Variante_PUNTUALE_2/2025_PGT

INDICE

PREMESSA.....	pag. 3
OBIETTIVI DI VARIANTE	pag. 5
PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	pag. 7
PROPOSTA DI VARIANTE	pag. 9
Pianificazione di variante	
Dati dimensionali	
ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE.....	pag. 13

PREMESSA

Il Comune di Pian Camuno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 15 marzo 2008. Come si evince dalla piattaforma Multiplan, di seguito riportata in estratto, nel corso degli anni sono state approvate varianti al PGT in alcuni casi puntuali e localizzate, in altri casi di tipologia “diffusa” ed interessanti ambiti differenziati.

ID	Comune	Tipo di piano	Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
121921	PIAN CAMUNO	Variante per Sportello Unico delle Attività Produttive (art. 97, l.r. 12/2005)	Variante per SUAP del COMUNE DI PIAN CAMUNO - BRAWO S.P.A.	DP PS PR	Approvazione	Vigente	44	23/12/2021	25/05/2022
98540	PIAN CAMUNO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante V1/2018 al Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI PIAN CAMUNO	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	31	10/12/2020	05/05/2021
98520	PIAN CAMUNO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano attuativo residenziale n. 10a - COMUNE DI PIAN CAMUNO	DP PS PR	Approvazione	Storico	38	08/08/2019	18/09/2019
52200	PIAN CAMUNO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - Piano attuativo residenziale n. 17 - COMUNE DI PIAN CAMUNO	DP PS PR CG	Approvazione	Storico	4	13/03/2014	07/05/2014
47660	PIAN CAMUNO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - Nuovo Documento di Piano e revisione PGT - COMUNE DI PIAN CAMUNO	DP PS PR CG	Approvazione	Storico	30	06/12/2014	11/02/2015
30482	PIAN CAMUNO	Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)	Variante al Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI PIAN CAMUNO	DP PS PR	Approvazione	Storico	36	24/11/2011	25/01/2012
7625	PIAN CAMUNO	Nuovo Documento di piano Nuovo PGT (art. 13, l.r. 12/2005)	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - COMUNE DI PIAN CAMUNO	DP PS PR	Approvazione	Storico	13	15/03/2008	14/05/2008

Estratto da piattaforma Multiplan

La presente proposta di Variante vuole rispondere ad una richiesta di modifica del PGT che scaturisce da esigenze specifiche e puntuali.

La richiesta è stata presentata da privato cittadino ed è stata registrata al prot. 8564 del comune di Pian Camuno in data 14 ottobre 2024.

L'Amministrazione Comunale ritiene condivisibili le esigenze espresse e propone modifica allo strumento urbanistico vigente.

Le proposta di modifica risulta attuabile attraverso una variante urbanistica redatta ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. da sottoporre a Verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi del "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE" allegato 1u.

Il modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT e loro varianti, costituisce specificazione degli Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi, alla luce dell'entrata in vigore del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.

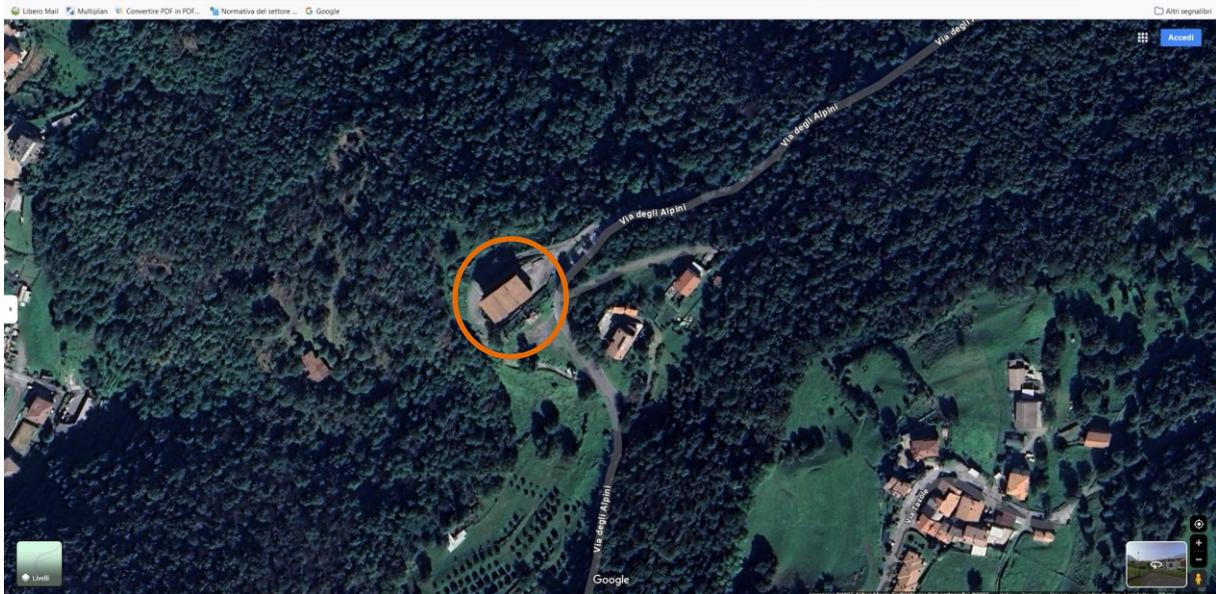
Il procedimento di Assoggettabilità alla VAS contestuale alla Variante è rintracciabile su SIVAS.

<https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/areaProcedimenti/ProcedimentiInCorso>.

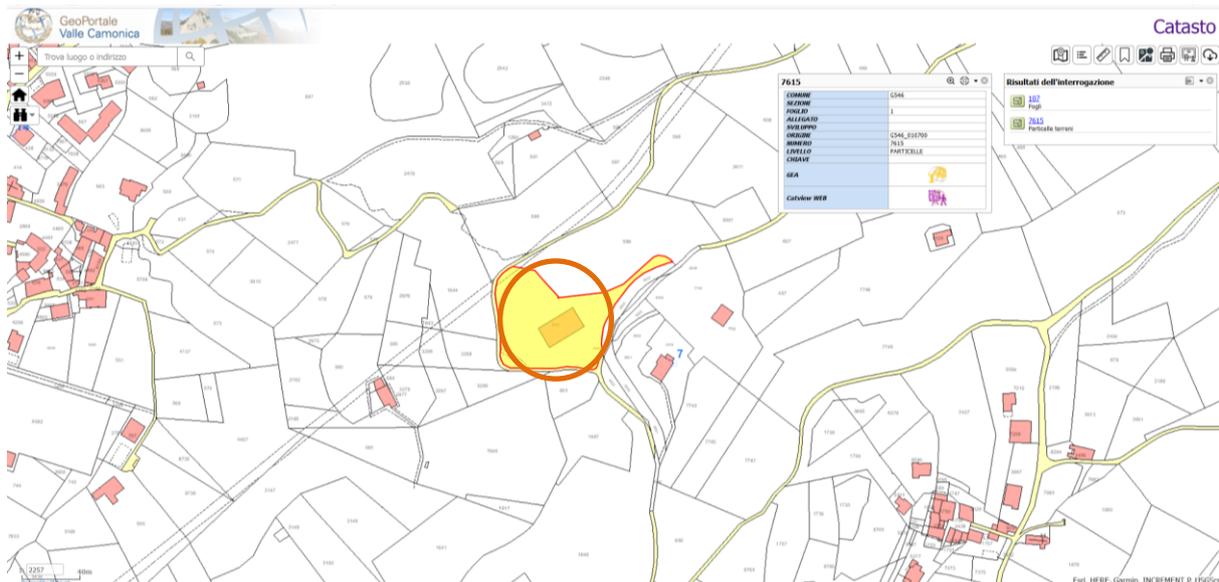
Con la Delibera di G.C. n.20 del 6 marzo 2025 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento per la *"redazione della Variante puntuale al P.G.T. 2/2025 (Piano dei servizi e Piano delle regole) e contestuale avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica con individuazione delle autorità con specifiche competenze"*.

OBIETTIVI DI VARIANTE

La proposta avanzata dal privato cittadino richiede il trasferimento volumetrico di un fabbricato esistente ad uso residenziale in altra posizione all'interno dei limitrofi mappali di proprietà (mappali 7615 - 601 - 1647 Fg.7) di via degli Alpini.



<https://www.google.it/maps/>



<https://www.sportellotelematico.cmvallecamonica.bs.it/gfmaplet/>

 Fabbricato oggetto di trasferimento volumetrico.

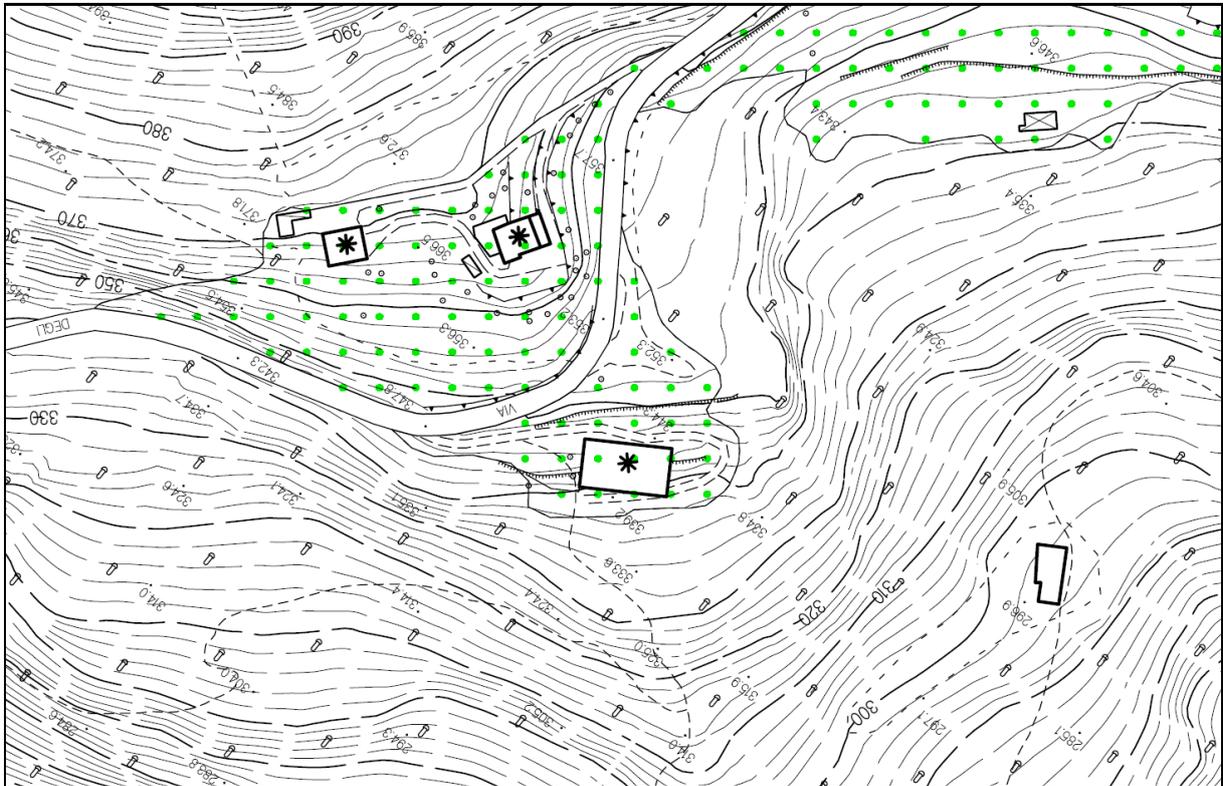
Nello specifico il trasferimento volumetrico origina dal mappale 7615 per ricadere parzialmente ancora sul mappale 7615, parzialmente sul mappale 601, più a sud.

La richiesta di delocalizzazione del fabbricato esistente nasce dalle seguenti considerazioni espletate dalla Proprietà:

- necessità di disporre di fabbricato residenziale monopiano e di ridotto volume;
- allo stato attuale il fabbricato esistente risulta non completato, in totale disuso in quanto dimensioni e tipologia architettonica non rispondono alle esigenze della proprietà;
- il fabbricato presenta fessurazioni (è collocato in zona geologica sfavorevole all'edificazione (classe di fattibilità 3p)); necessiterebbe di adeguamento sismico e strutturale ai sensi delle normative vigenti.

PIANIFICAZIONE VIGENTE

Nel PGT vigente, atto Piano delle Regole, il fabbricato ricade in zona E1 "aree agricole" ed è riconosciuto attraverso la simbologia "asterisco" come "edificio a prevalente destinazione residenziale".



SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE	
	E 1/1 rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
	1* intervento puntuale
	2* intervento puntuale
	5* intervento puntuale
	E 1 aree agricole
	E 2 aree montane - boschive
	E 3 aree agricole di rilevanza paesaggistica
	1* intervento puntuale
	edifici a prevalente destinazione residenziale

tavola pr2 azzonamento Pian Camuno – Beata

Gli edifici a prevalente destinazione residenziale trovano all'interno delle NTA di PGT specifica norma di riferimento qui di seguito riportata.

e) per le costruzioni esistenti in quest'area a prevalente destinazione residenziale, contrassegnate sulle tavole di azionamento con asterisco, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 30% dell'esistente per adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui al punto a). Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti.

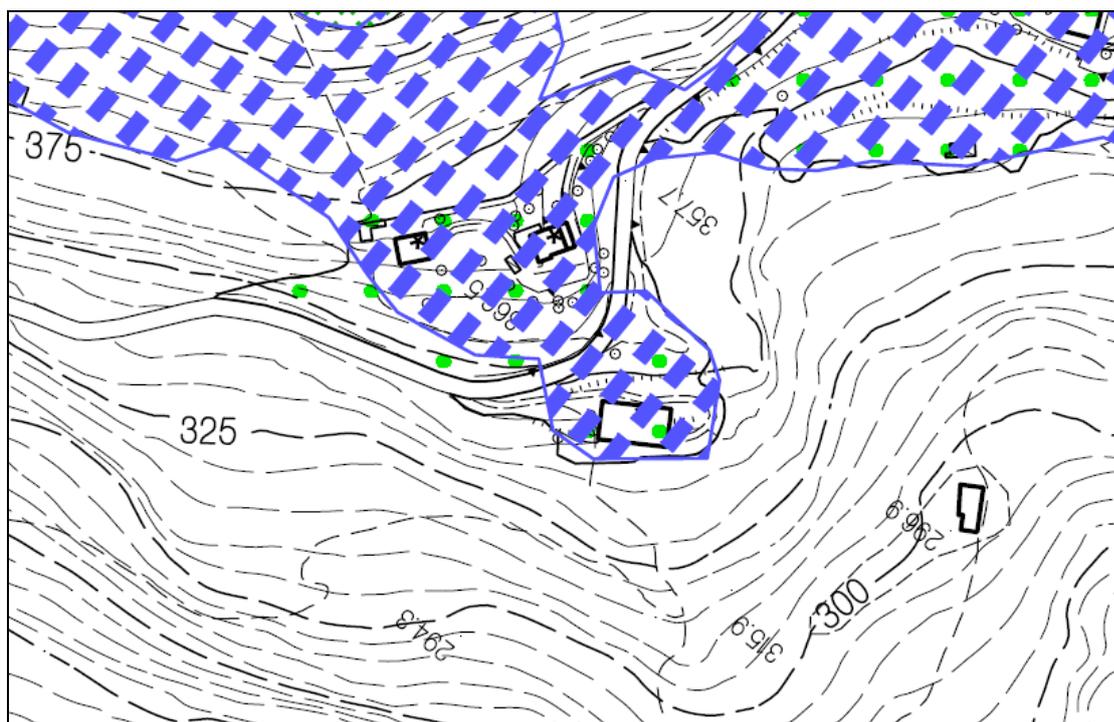
E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso dei locali non già residenziali esclusivamente verso gli usi consentiti per gli ambiti residenziali: il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00, per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a cinque. Si specifica che, la distanza di cui sopra, relativamente alle sole case sparse o isolate, può essere determinata ed eventualmente ridotta in relazione al tipo di capi allevati. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 3,00.

Sono inoltre consentiti interventi di razionalizzazione del fondo mediante la demolizione degli accessori autorizzati esistenti che potranno essere accorpati al fabbricato principale nel limite del volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

Al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 05.12.2008 n.31 ed al suo Regolamento di Attuazione.

NTA PGT art. 30 E1 aree agricole

L'elaborato grafico pr1 "azzonamento" rappresenta gli Ambiti Agricoli Strategici di cui all'art. 75 delle Norme di Piano di PTCP; il fabbricato esistente ricade in AAS.



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE



Ambiti Agricoli Strategici
PTCP art. 75 normativa

tavola pr1 azionamento

Il Piano dei Servizi non è interessato dalla Variante in quanto non è prevista la cessione e/o realizzazione di parcheggi e verde primario.

PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di Variante, ancorché legata a volontà ed esigenze di natura privata, concorre a migliorare, dal punto di vista paesaggistico e di utilizzo del territorio, il contesto all'interno del quale si inserisce.

Il fabbricato esistente presenta caratteri di incongruità in area agricola, per volume e dimensione; la proprietà prevede un intervento di demolizione e contestuale permeabilizzazione dei suoli (ad eccezione della porzione interrata adibita a deposito che viene mantenuta e ricoperta da strato vegetale erboso).

Si propone di traslare il diritto edificatorio, rinunciando ad una quota considerevole di volume, optando per una posizione meno emergente rispetto a quella attuale vista dalla viabilità principale.

La proposta di Variante:

- prevede la demolizione di fabbricato esistente della volumetria di 3.201,13 mc in favore di un volume geometrico pari a 601,20 mc decisamente ridotto;
- la posizione dell'attuale fabbricato (due piani fuori terra) ostruisce visuali panoramiche lungo la strada di versante via degli Alpini riconosciute dalle carte condivise del paesaggio del PGT vigente; la delocalizzazione favorisce il ripristino delle visuali stesse;
- riduce il rischio idrogeologico: l'esposizione a zone con fattibilità geologica non favorevole diminuisce, trattandosi di trasferimento di fabbricato da zona di fattibilità geologica 3p (a contatto a zona di fattibilità 4) a zona di fattibilità geologica 3p / 2q (studio geologico aggiornato novembre 2020 a supporto della Variante urbanistica V1-2018).

La modifica prevede:

- modifica cartografica alle tavole **pr1** “**azzonamento**” e **pr2** “**azzonamento pian camuno beata**” introducendo specifico simbolo “***T**” su area di nuovo sedime dove ricade il volume trasferito;

- introduzione di specifica norma finalizzata all'attuazione di quanto proposto (intervento particolare " *T ") ad integrazione di quanto disciplinato nell'**art. 30 "E1 aree agricole"** delle NTA del PdR.

Pianificazione di variante

La proposta di variante prevede di delocalizzare il fabbricato (demolizione per nuova costruzione) all'interno della proprietà e nella medesima zona urbanistica E1 "agricole"; anche il nuovo sedime risulta ricompreso in AAS.

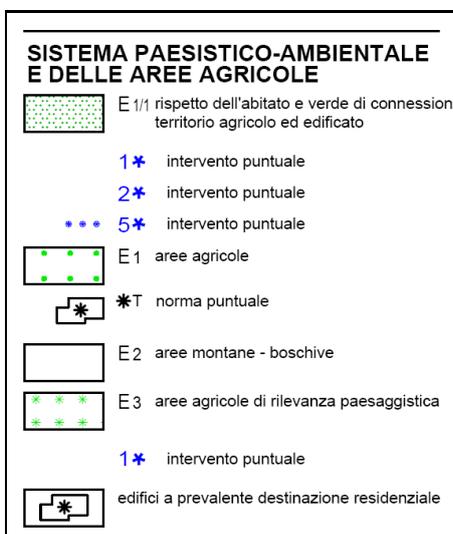
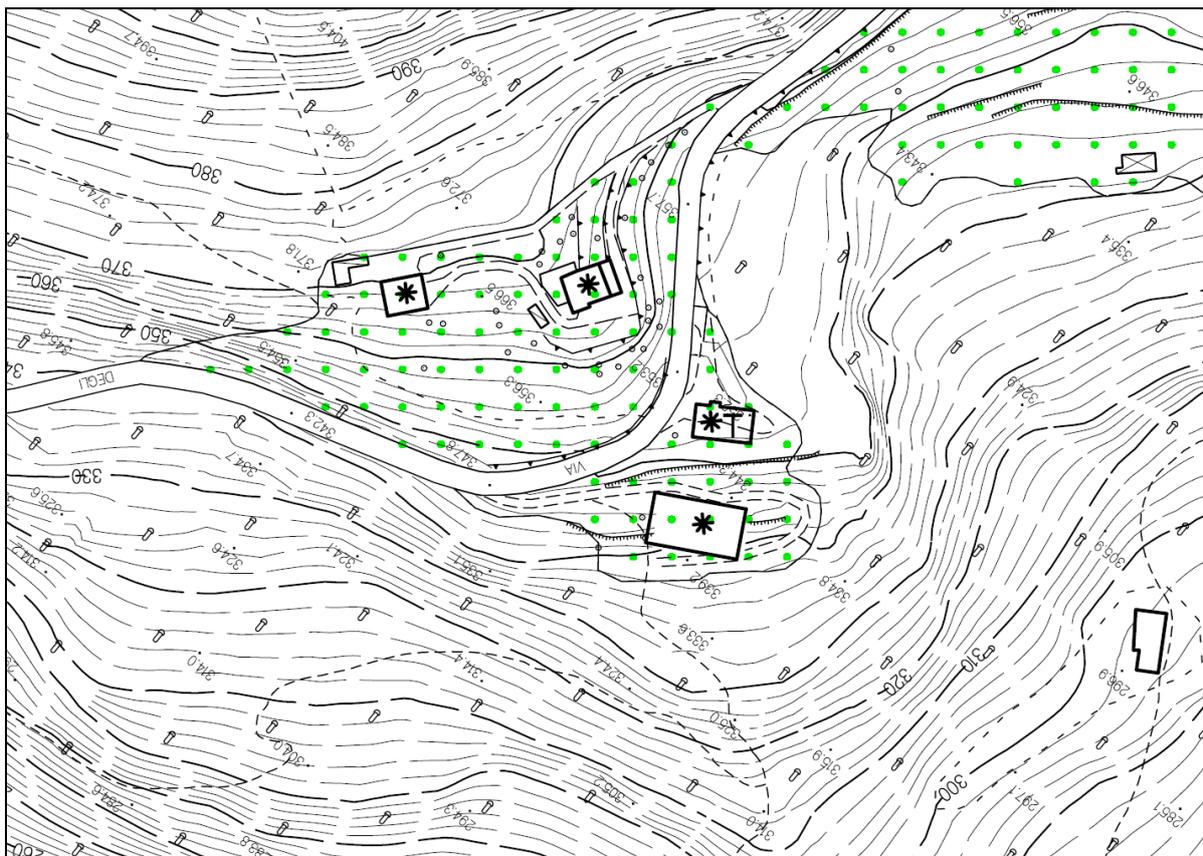


tavola pr2 azionamento Pian Camuno – Beata

Dal punto di vista normativo si propone la seguente specifica norma di tipo puntuale (art. 30 NTA PDR)

Norma puntuale * T

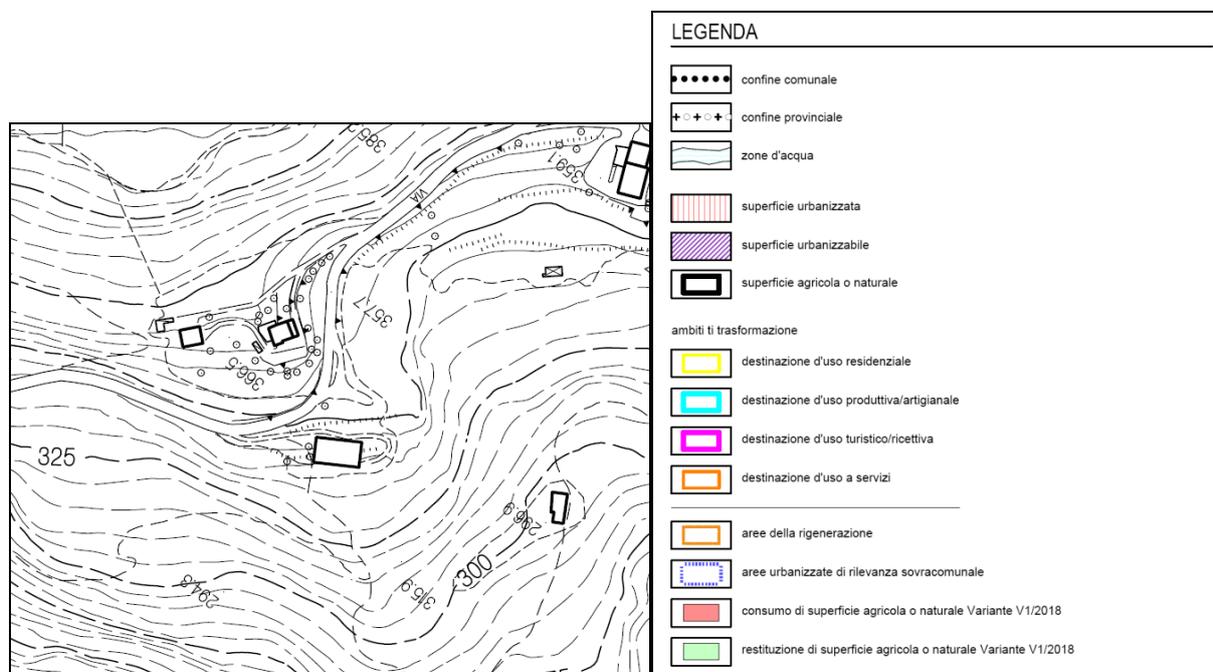
*Il simbolo * T indica l'area di sedime sulla quale viene consentita la realizzazione, su un unico livello, di un volume geometrico pari a mc 610 a destinazione residenziale.*

Tale volume potrà essere realizzato solo previa completa demolizione del fabbricato esistente sul limitrofo mappale n. 7615, ad esclusione della porzione interrata adibita a deposito.

Dati dimensionali

La carta del consumo di suolo vigente (variante V1-2018) include l'areale oggetto di variante nella "superficie agricola o naturale".

Il **BES calcolato con la variante vigente (V1/2018)** è pari a $-2.600,05$ mq (suolo ricondotto a superficie agricola o naturale).



2019 - Variante V1/2018	
1.999.221,80 mq	totale superficie urbanizzata
209.680,70 mq	totale superficie urbanizzabile
2.208.902,50 mq	somma superficie urbanizzata + superficie urbanizzabile
8.759.015,39 mq	totale superficie agricola o naturale
10.967.684,00 mq	superficie territoriale comunale
-2.600,05 mq	B.E.S. Variante V1/2018

estratto da 8 carta consumo di suolo

In termini dimensionali:

- il volume attuale è pari a 3.210,13 mc mentre il volume geometrico trasferito è pari a 601,20 mc ottenendo pertanto una riduzione del volume edificato.

ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

Le modifiche sopra richiamate comportano modifiche al documento:

- **pr 1 azionamento**
- **pr 2 azionamento pian camuno - beata**
- **pr b norme tecniche di attuazione**

Pertanto, gli Elaborati costituenti la **Variante 2/2025** sono:

- Relazione Illustrativa di Variante
- pr b norme tecniche di attuazione (art.30)
- Rapporto Preliminare.

Il tecnico estensore



esine, MAGGIO 2025