COMUNE DI NAVE

PROVINCIA DI BRESCIA
REGIONE LOMBARDIA

STUDIO URBANISTICO:

dott. ing. Mauro Mancini
con dott. arch. Laura Nodari
con dott. arch. Fabio Romagnoli

SINDACO:

Tiziano Bertoli

SEGRETARIO:

dott.ssa Marina Marinato

RESP. DEL PROCEDIMENTO:

dott. ing. Maurizio Abondio

PGT

ADOZIONE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°40 DEL 17/07/2012

APPROVAZIONE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 2 DEL 5/01/2013

PUBBLICATO SUL BURL N° 20 DEL 15/05/2013

VARIANTE N°1

ADOZIONE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N°33 DEL 25/07/2013

APPROVAZIONE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 59 DEL 29/11/2013

VARIANTE N. 2

ADOZIONE

APPROVAZIONE

PGT VARIANTE N. 2

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

CENSIMENTO E CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI - MODIFICHE MINORI

RELAZIONE

NOVEMBRE 2013

INDICE

1 OGGETTO DELLA VARIANTE 2
1.1 PREMESSA 2
1.2 LE VARIANTI: ELENCO E DESCRIZIONE 2
2 MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE 8
3 APPENDICI 8

PGT VARIANTE N. 2 – NOVEMBRE 2013

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE:

CENSIMENTO E CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI – MODIFICHE MINORI

RELAZIONE

1 OGGETTO DELLA VARIANTE

1.1 PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Nave è stato approvato definitivamente con delibera C.C. 5 gennaio 2013, n. 2 ed è entrato in vigore con la pubblicazione sul n. 20 del B.U.R.L. in data 15 maggio 2013.

Con deliberazione del C.C. n. 59 del 29/11/2013 é stata approvata una variante (Variante n. 1) motivata dalla necessità di adeguare il Piano dei Servizi alle previsioni esecutive degli interventi idraulici di messa in sicurezza del fiume Garza (nuova configurazione della vasca volano del fiume Garza in loc. Prada e by-pass in Via S. Cesario / Via Civelle) e di adeguamento al parere provinciale espresso in sedi di approvazione del PGT da parte della Provincia. Contestualmente e coerentemente è stato variato il Piano delle regole. Detta variante è in corso di pubblicazione.

Con la presente variante viene data completa definizione delle possibilità operative nelle zone agricole, con particolare riguardo alle “destinazioni non agricole in zona agricola”, la cui ricognizione era stata rimandata a specifici studi e valutazioni in sede di formazione del PGT.

1.2 LE VARIANTI: ELENCO E DESCRIZIONE

Con riferimento all’individuazione grafica riportata negli allegati che compongono la variante, le singole modifiche possono così riassumersi:

VAR. 1:) Individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli; relative norme d'uso (art. 4 lettera a) punto 3) della L.R. 12/05).

Descrizione: come anticipato in sede di studio generale del PGT, la ricognizione delle destinazioni non agricole in zona agricola ha interessato l'intero territorio comunale. Si è proceduto alla sistematica valutazione di tutte le realtà presenti sul territorio, che sono state analizzate in base alle singole caratteristiche, prime fra tutte la destinazione d'uso attuale. Sul complesso di edifici valutati sono state individuate 122 unità classificabili come non più adibite all'uso agricolo"; esse sono state puntualmente schedate secondo una precisa e rigorosa catalogazione.
I dati di rilevazione sono quindi stati sintetizzati in una griglia portante i Caratteri fisici e funzionali (destinazione d'uso attuale, numero di piani, stato d'uso, utilizzo del piano terra) e i Caratteri storici e architettonici (epoca di costruzione, valore architettonico tipologico).
Sulla base dei predetti dati e delle caratteristiche localizzative della singola unità, sono state attribuite le possibilità operative per ogni singolo edificio in termini di:

- Usi ammessi (destinazioni d'uso)
- superficie lorda di pavimento (a scaglioni, con un massimo incremento del 20%)
- altezza massima incrementale rispetto all'esistente (massimo 3 m)
- numero massimo di piani (massimo + 2 piani)
- modalità di intervento sui fabbricati (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzo, ampliamento, demolizione senza ricostruzione, ricostruzione edilizia, nuova costruzione)
- prescrizioni di progetto
- indicazioni di progetto

Per ogni unità è stata prodotta una specifica scheda prescrittiva che detta le norme attuative specifiche, di cui si riporta schema alla pagina seguente.

RILIEVO	PROGETTO	
CARATTERI FISICI e FUNZIONAI	**USI AMMESSI**	**PRESCRIZIONI DI PROGETTO**
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE ☐ abitazione ☐ accessorio all'abitazione ☐ rurale ☐ artigianato ☐ commercio ☐ attrezzature pubbliche ☐ uffici pubblici ☐ uffici privati ☐ bar ☐ ristorante ☐ altro.....	☐ abitazione ☐ accessorio all'abitazione ☐ rurale ☐ artigianato ☐ commercio ☐ attrezzature pubbliche ☐ uffici pubblici ☐ uffici privati ☐ bar ☐ ristorante ☐ altro.....	....
NUMERO DI PIANI	**PARAMETRI URBANISTICI**	
☐ p. seminterrato ☐ p. terra ☐ p. primo ☐ p. secondo ☐ oltre il secondo ☐ sottotetto	*SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO* ☐ esistente ☐ incremento 5% dell'esistente ☐ incremento 10% dell'esistente ☐ incremento 20% dell'esistente	**INDICAZIONI DI PROGETTO** ....
STATO D'USO ☐ occupato stabilmente ☐ occupato stagionalmente ☐ inutilizzato	*ALTEZZA MASSIMA* ☐ esistente ☐ + 1,5m ☐ + 3,0m	
CARATTERI STORICI e ARCHITETTONICI *EPOCA DI COSTRUZIONE* ☐ edilizia contemporanea ☐ edilizia storica	*NUMERO MASSIMO DI PIANI* ☐ esistente ☐ + 1 piano ☐ + 2 piani	
VALORE ARCHITETTONICO TIPOLOGICO ☐ monumentale ☐ storico-architettonico ☐ interesse tipologico ☐ privo di valore *ELEMENTI DI RILIEVO* ***Piano terra artigianale non utilizzato***	**MODALITA' DI INTERVENTO SUI FABBRICATI** ☐ restauro ☐ risanamento conservativo ☐ ristrutturazione edilizia ☐ sopralzo ☐ ampliamento ☐ demolizione senza ricostruzione ☐ ricostruzione edilizia ☐ nuova costruzione	**NOTE** ....

Viene altresì riscritto l'art. 36 delle NTA del Piano delle regole per armonizzarlo alla novella disciplina delle destinazioni non agricole in zona agricola secondo il testo comparato riportato alla successiva Variante n. 3 (vedi art. 36).

Variante: PdR

Note: la variante non comporta consumo di suolo, non prevede l'introduzione di nuove capacità insediative, non comporta variazione di dotazione di servizi.

VAR. 2: via Faldenno

Descrizione: modifica destinazione area privata attualmente classificata B1 a favore di parte Verde Privato (VP) e parte zona agricola (E1), a seguito di richiesta della proprietà.

Variante: PdR

Note: la variante riduce consumo di suolo, non prevede l'introduzione di nuove capacità insediative, non comporta variazione di dotazione di servizi.

VAR. 3: variante NTA

Descrizione: Modifiche e rettifiche nella normativa tecnica del Piano delle Regole. Di seguito si riportano stralci delle NTA comparate, integralmente riportate nell'Allegato 2.

Art. 29 - Zone D2 attività produttive esistenti

……
La superficie residenziale destinata a residenza di servizio (alloggio custode o proprietario), è consentita fino ad un massimo di m^2 100 per ogni attività con superficie di almeno 500 mq di Slp. In ogni caso non potrà essere superata la Slp massima edificabile prevista dall'indice di zona **e l'unità residenziale dovrà essere vincolata pertinenzialmente all'attività produttiva.**

…….

Art.33 Zona Agricola E1

……

Sono consentite recinzioni con paletti in legno e filo di ferro plastificato o con staccionatura in legno per una altezza massima di m. 1,20 e staccate dal suolo di almeno 15cm, con esclusione di reti, muretti, cancellate e filo di ferro spinato.

…….

Art. 36 – Edifici esistenti nelle zone agricole in contrasto per destinazione d'uso non più adibiti ad usi agricoli.

Trattasi di edifici esistenti nelle Zone E1 - E2 non adibiti ad usi agricoli e individuati con apposita grafia sulle tavole del P.d.R.
Lo scopo di questa classificazione è consentire la presenza sul territorio di edifici a destinazione e utilizzo residenziale e per pubblici esercizi, giudicati compatibili con l'ambito agricolo nel quale sono inseriti.
Questi edifici, limitrofi o poco distanti dai centri edificati, accessibili anche in modo diretto dalla viabilità comunale, costituiscono una presenza consolidata di residenza spesso

sviluppatasi prevalentemente sulle prime pendici della fascia collinare, sia in lato nord che in lato sud della piana di Nave.
La maggior parte di essi proviene dalla edificazione abitativa spontanea, avvenuta attorno agli anni ‘60 e ‘70, e dal riattamento di edifici agricoli a seguito del progressivo abbandono di questa attività nella forma tradizionale storica a conduzione familiare, in edifici con stalletta, cantina, fienile, in diretta connessione con l’abitazione e raccolti in singole unità tipologiche.
Sono inoltre presenti alcuni casi di edilizia residenziale “di campagna”, pregevoli sotto il profilo architettonico, che connotano il paesaggio agricolo pedecollinare, (C. Palazzo, C. Orlandi, C. Castrino, ecc.), da conservare nella loro identità tipologica e morfologica. L’obiettivo del P.G.T. e della norma è di fornire prescrizioni per l’uso di questi edifici e per il loro riattamento funzionale.
Le destinazioni d’uso sono quelle in atto alla data di adozione del P.G.T.
~~Sino a una completa definizione e disciplina degli edifici in contrasto con la destinazione agricola sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia tipo A e tipo B.~~
È ammessa l’edificazione, ~~sia entro che fuori terra~~, di autorimesse **interrate** nel limite massimo di 1 mq. ogni 10 mc. del volume della unità tipologica, preesistente.
Questa dotazione è da intendersi comprensiva delle eventuali autorimesse preesistenti.
~~La realizzazione delle autorimesse va risolta in assonanza stilistica con l’impianto tipologico preesistente nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:~~
~~Altezza max = non superiore a mt 2,40~~
~~Distanza dai confini = minimo ml. 10,00~~
~~Distanza dalle strade = minimo ml. 10,00~~
~~Ai sensi dell’art.65 della legge regionale n.12/2005e s.m.i., in detti ambiti sono esclusi i recuperi dei sottotetti a fini abitativi.~~
Gli interventi ammessi per ogni singolo edificio contraddistinto da apposita numerazione nelle schede riportate nell' Allegato 1, sono quelli indicati nelle schede medesime tenuto conto dei parametri e delle definizioni di cui all'Art. 9 delle presenti NTA, con le seguenti ulteriori precisazioni.
Non potrà essere assentito alcun titolo abilitativo a costruire se non sarà dimostrata, a cura del richiedente, la regolarità edilizia dell'edificio oggetto di intervento. L'accertamento di irregolarità ovvero la mancata dimostrazione della regolarità edilizia, potrà consentire all' AC la rettifica della disciplina urbanistica relativa al singolo edificio.
Ogni ampliamento eventualmente assentito è da considerarsi "una tantum"; è istituito un apposito registro sul quale verranno annotati gli estremi dei titoli abilitativi e delle maggiori capacità insediative associate per ciascun edificio schedato.
Oneri di urbanizzazione: ai fini del calcolo del contributo di costruzione, gli interventi vengono equiparati a quelli delle Zone "B", ivi compreso il contributo per opere di urbanizzazioni secondarie di € 20,00 in ragione di ogni metro cubo di maggior volume.
Le opere di sistemazione esterna dovranno limitarsi al minimo strettamente necessario per l'accessibilità del fabbricato principale o per il posto auto pertinenziale e saranno progettate al fine di ridurre il meno possibile il rapporto di permeabilità.
In caso di intervento, dovranno essere dimostrati l'effettivo allacciamento alla rete idrica di acquedotto e a quella fognaria, fatte salve le diverse condizioni previste o ammesse dal D.Lgs 152/06 in materia di scarichi.

Art. 59- Norme per gli insediamenti commerciali

…….

7. Le attività di commercio all'ingrosso sono stabilite e regolamentate dalla legge regionale 2 febbraio 2010 , n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", **possono essere localizzate solamente in zona "D".**

…….

Art. 61 – Locali accessori esistenti

In tutte le Zone del territorio comunale, fatte salve le prescrizioni specifiche per le Zone A, è consentito il recupero volumetrico dei locali accessori esistenti quali pollai, porcilaie, conigliere, latrine, ripostigli ecc., mediante la ricostruzione in assonanza architettonica con l'edificio principale o in ampliamento dell'edificio principale stesso, ~~alle seguenti condizioni:~~ **se esistente, o comunque in assonanza architettonica con gli edifici posti nelle strette vicinanze.**
Il recupero volumetrico è consentito alle seguenti condizioni:

- la costruzione accessoria da demolire sia legittima o legittimata ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 o di successive norme sul condono edilizio;
- la ricostruzione del volume accessorio comporti sicuri miglioramenti allo spazio scoperto in termini di maggior superficie o di maggior fruibilità;
- il volume accessorio da recuperare venga adeguatamente inglobato al fabbricato principale senza alterarne le caratteristiche architettoniche di impostazione, anche mediante leggeri incrementi di altezza o di variazioni di pendenza delle coperture.

Art. 64 – Tutela degli spazi scoperti

……

E' consentita la realizzazione all'interno delle zone omogenee A e B, **nonchè nelle strette vicinanze degli edifici di cui all'Art. 36) delle presenti NTA,** di pergolati o *berceau (*purchè se ne dimostri la precarietà e la facile rimovibilità delle strutture, le quali non devono essere né infisse né fondate sul suolo né fissate a fabbricati, nonché prive di alcun elemento di copertura - travi, assito, lamiere, vetrate, etc. - e di tamponamenti perimetrali) della superficie massima di 20 mq, sia negli spazi liberi al piano terra che su terrazze ai piani superiori, con strutture leggere in legno o ferro con copertura esclusivamente con tenda amovibile, rete antigrandine, rampicanti.

……..

Variante: PdR

Note: la variante riduce consumo di suolo, non prevede l'introduzione di nuove capacità insediative, non comporta variazione di dotazione di servizi.

2 MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE

La capacità insediativa residenziale non viene modificata.

Si riscontra una riduzione del consumo di suolo di mq 302 per effetti della trasformazione da zona B1 a zona E1 secondo la seguente tabella:

PGT VIGENTE		PGT VARIATO	
AZZONAMENTO	MQ	AZZONAMENTO	MQ
B1	968	VP – VERDE PRIVATO	668
		E1 – ZONA AGRICOLA	302

Il corpo normativo viene integrato per la disciplina propria degli edifici non agricoli in zona agricola, nonché per la rettifica e miglior precisazione di alcuni dettagli normativi.

3 APPENDICI

TAVOLA PDR 01.1 VIGENTE
TAVOLA PDR 01.1 VARIATO
TAVOLA PDR 01.2 VIGENTE
TAVOLA PDR 01.2 VARIATO
TAVOLA PDR 01.3 VIGENTE
TAVOLA PDR 01.3 VARIATO
TAVOLA PDR 01.4 VIGENTE
TAVOLA PDR 01.4 VARIATO

ESTRATTO PDR 01.4 VIGENTE
ESTRATTO PDR 01.4 VARIATO

Il progettista

ALLEGATI

All. 1 SCHEDE URBANISTICHE – EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

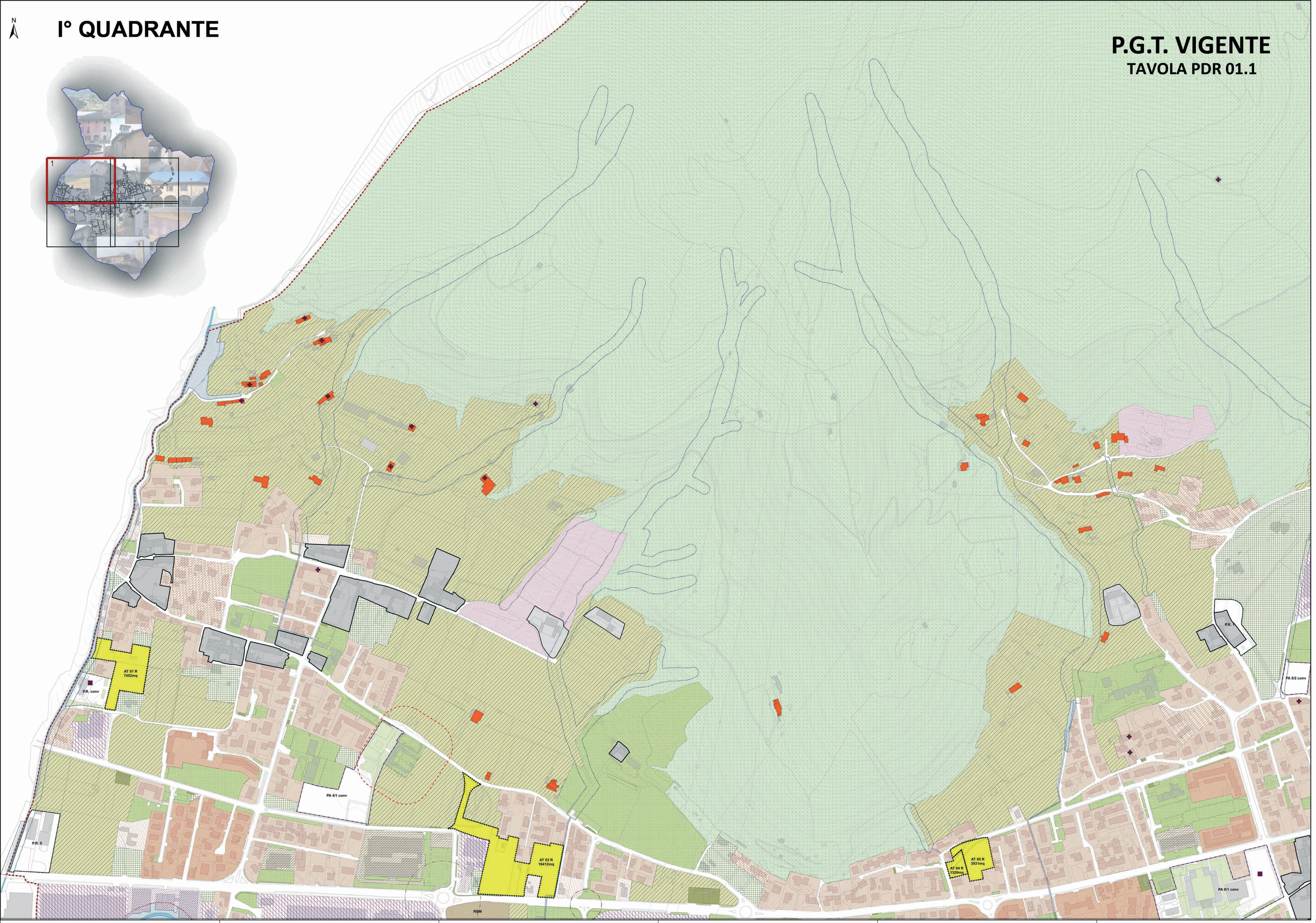
All. 2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – RAFFRONTO

APPENDICI

I° QUADRANTE

P.G.T. VIGENTE

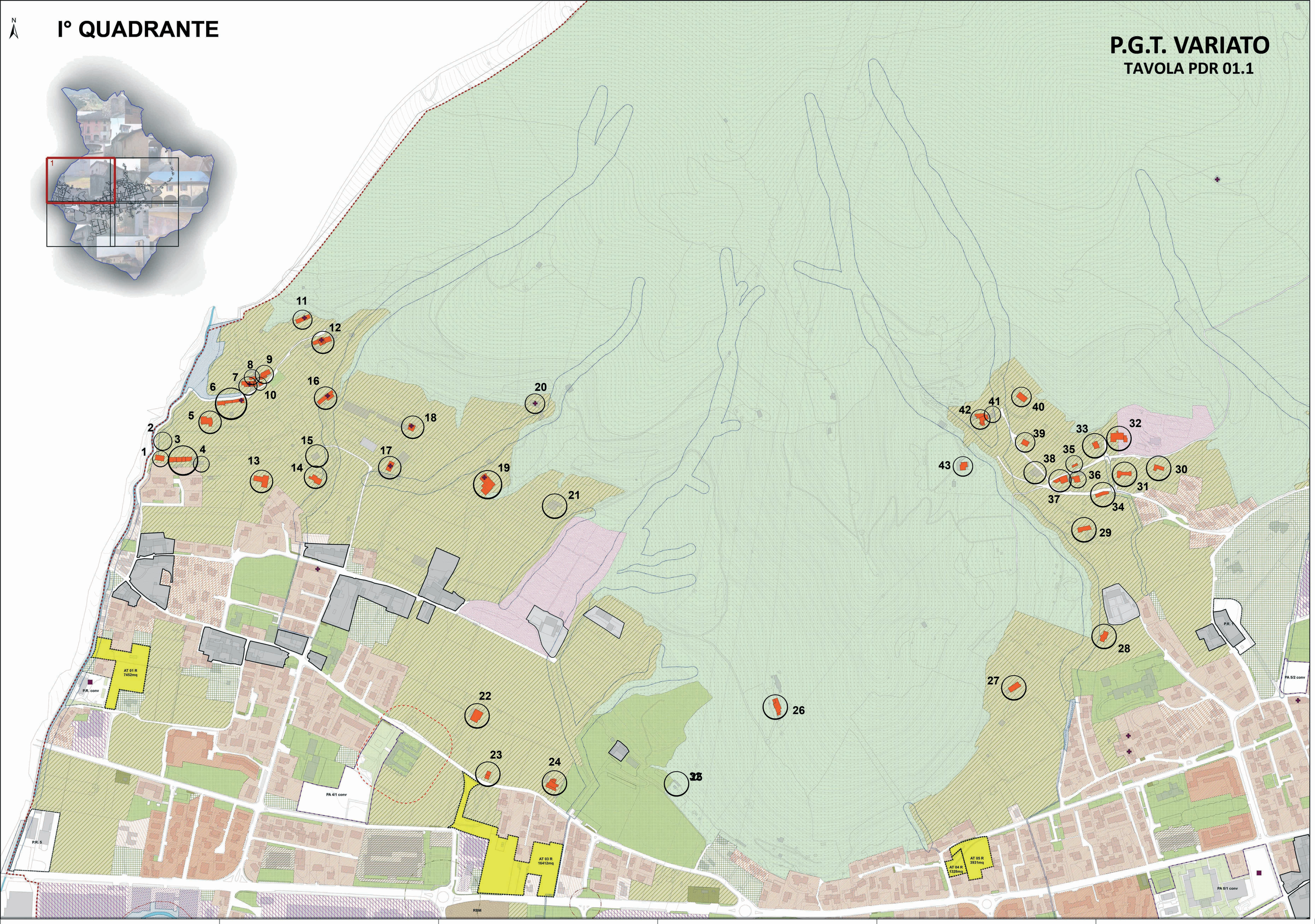
TAVOLA PDR 01.1



I° QUADRANTE

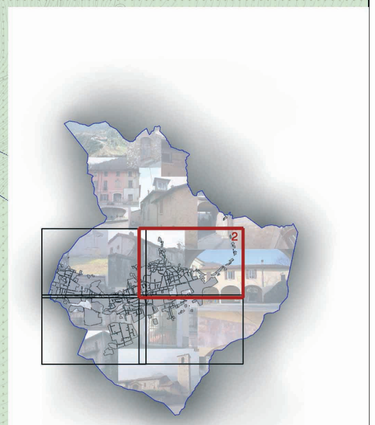
P.G.T. VARIATO

TAVOLA PDR 01.1



P.G.T. VIGENTE

TAVOLA PDR 01.2



II° QUADRANTE

N

P.R. 2

P.R. conv

AT 08 R
1490mq

PA 5/2 conv

P.R. conv

P.R. 6

AT 06 R
8861mq

PN 02 PENNOTTI COMINI

AT 07 R
11119mq

AT 10 R
4411mq

PN 01 AFMI

PA 8/1 conv

P.R. conv

P.G.T. VARIATO

TAVOLA PDR 01.2

II° QUADRANTE

N

44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68

P.R. 2

P.R. conv

AT 08 R
1490mq

PA 5/2 conv

P.R. conv

P.R. 6

AT 06 R
8861mq

PA 02 FERNOTTI COMINI

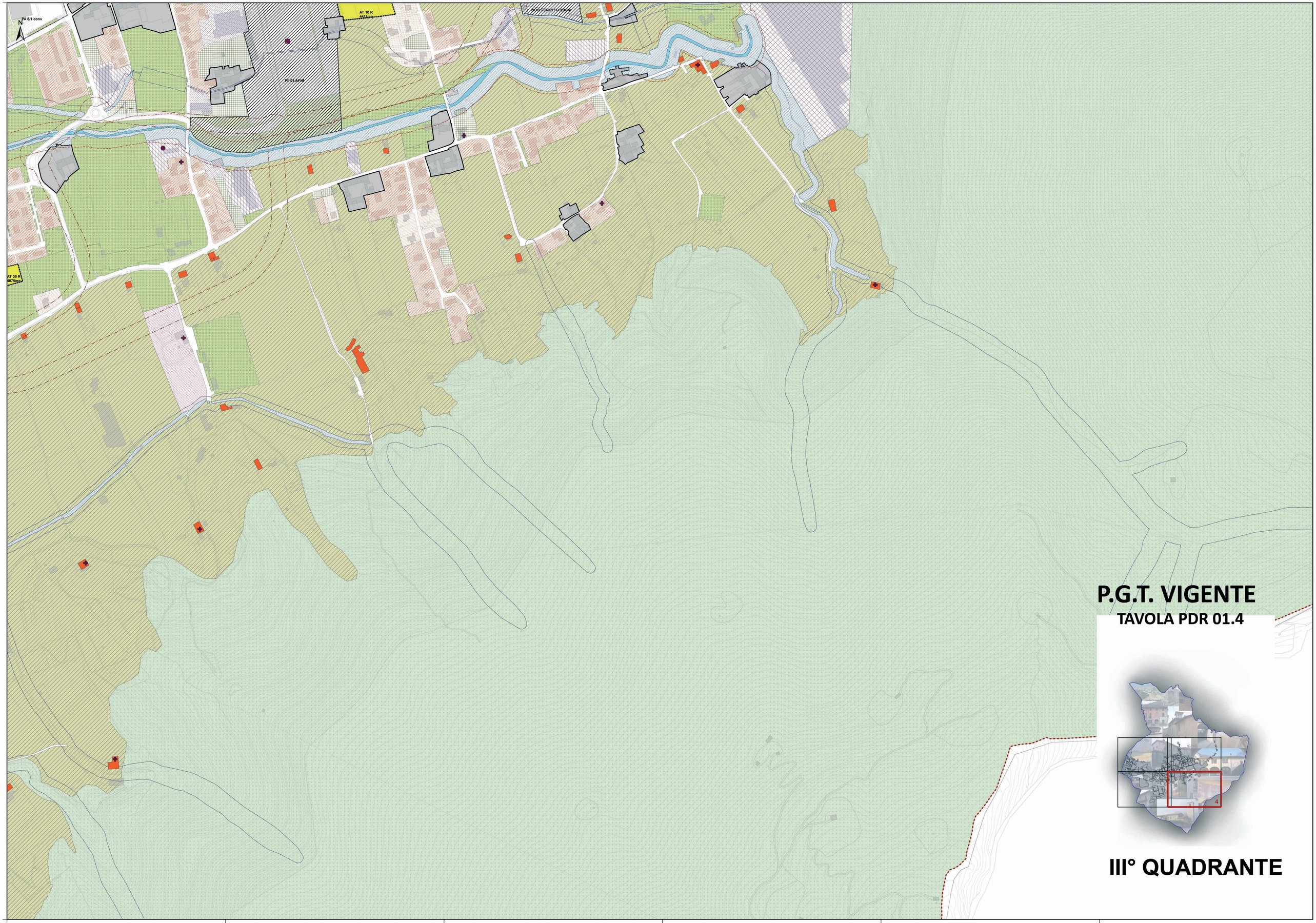
AT 07 R
11119mq

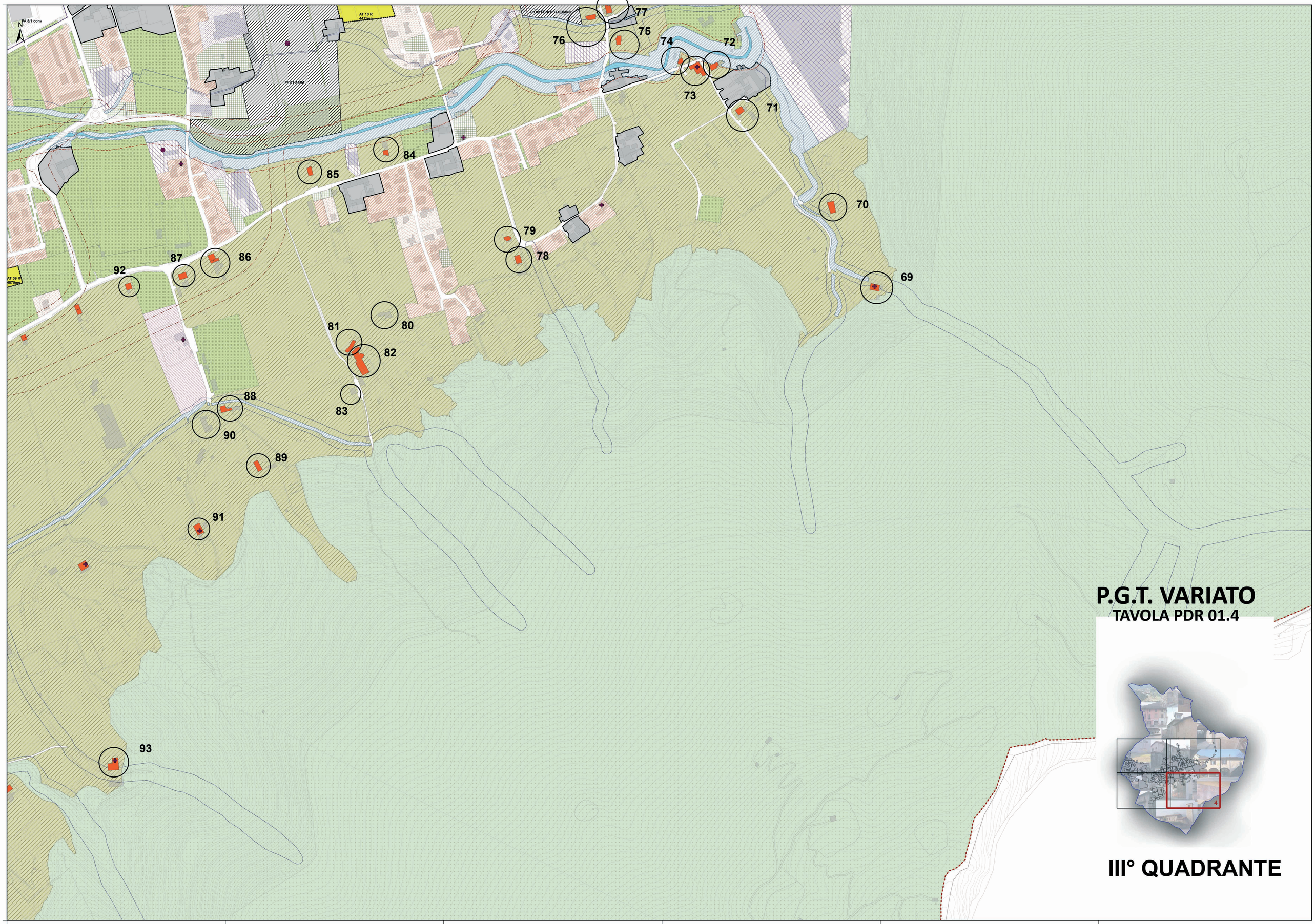
AT 10 R
4411mq

PA 01 AFAM

PA 8/1 conv

P.R. conv


Pa 8/1 conv
AT 10 R
44110mq
PI 02 FERIOTTI COMUNI
PI 01 AFIM
AT 09 R
4875mq
P.G.T. VIGENTE
TAVOLA PDR 01.4
III° QUADRANTE


Pa 8/1 conv
AT 10 R
44110mq
PI 02 FERIOTTI COMUNI
PI 01 AFIM
AT 09 R
4875mq
77
76
75
74
72
73
71
70
69
84
85
79
78
87
86
92
81
80
82
83
88
90
89
91
93
P.G.T. VARIATO
TAVOLA PDR 01.4
4
III° QUADRANTE

P.G.T. VIGENTE

TAVOLA PDR 01.3

IV° QUADRANTE

P.G.T. VARIATO

TAVOLA PDR 01.3

IV° QUADRANTE

ESTRATTO PGT VIGENTE
TAVOLA PDR 01.4

ESTRATTO PGT VARIATO
TAVOLA PDR 01.4