



## COMUNE DI TALAMONA

Provincia di Sondrio

### PGT – VARIANTE ‘19

# DOCUMENTO DI PIANO

## DR.01 – Relazione generale

**Ottobre 2019**

ADOTTATO con DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
APPROVATO con DCC n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
PUBBLICATO SUL BURL con DCR n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Sindaco

**FABRIZIO TRIVELLA**

Assessore al territorio e ai servizi tecnici

**ANDREA LUZZI**

Consigliere delegato

**FABRIZIO DUCA**

Ufficio tecnico comunale

**RENATO CUCCHI | GIOVANNI VAIRETTI | ANNA VAIRETTI**

Progettista

**MASSIMO SPINELLI | pianificatore territoriale**

Via Vanoni n. 12, 23100 Sondrio (SO)

mob +39 320 3504132 | @ mspinelli1@gmail.com | skype mspinelli85 | www.labter.it



## Sommario

<b>1. Generalità sulla variante .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Premessa.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2. Coerenza con il quadro normativo .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Descrizione puntuale degli elementi variati .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Modifiche di ordine ed interesse generale.....</b>	<b>7</b>
2.1.1. Revisione integrale della normativa sui Nuclei di antica formazione .....	7
<b>2.2. Modifiche di ordine ed interesse particolare .....</b>	<b>14</b>
2.2.1. Indicazioni puntuali dell'Amministrazione comunale .....	14
2.2.2. Istanze dei cittadini.....	20
<b>3. Dinamiche demografiche .....</b>	<b>27</b>
<b>4. Bilancio ecologico dei suoli e verifica dimensionale .....</b>	<b>34</b>
<b>4.1. Bilancio ecologico dei suoli .....</b>	<b>35</b>
<b>4.2. Verifica dimensionale.....</b>	<b>35</b>
<b>4.3. Tabelle di sintesi.....</b>	<b>37</b>
4.3.1. Bilancio ecologico dei suoli .....	37
4.3.2. Verifica dimensionale .....	38

## **1. Generalità sulla variante**

## 1.1. Premessa

Il Comune di Talamona è dotato di PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 30/06/2014 e reso vigente con pubblicazione sul BURL del 26/01/2014.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 17.04.2019, ha proceduto, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 5 comma 5 della LR 31/2014, a prorogare la scadenza naturale del DdP (30.06.2019) di 12 mesi a far data dall'approvazione dell'adeguamento del PTCP alla variante del PTR alla LR 31/2014, per il quale la Provincia di Sondrio ha tempo 24 mesi dalla data di approvazione della variante al PTR medesima, vale a dire il 19/12/2018.

Il Comune di Talamona, con DGC n. 98 del 23.10.2017, ha dato avvio al procedimento di variante puntuale al PGT e, con DGC n. 73 del 11.10.2019 ha dato avvio al procedimento di Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 s.m.i.

Si tratta di una variante, non generale, finalizzata alla:

- revisione strutturale dell'impianto normativo (classificazione e gradi di intervento) degli edifici o manufatti nei NAF;
- precisazione/aggiornamento di alcuni passaggi delle NTA del PdS e PdR in adeguamento alle normative e alla pianificazione vigenti;
- puntuali rettifiche alle NTA del PdS e PdR per circoscritti adeguamenti allo stato reale dei luoghi;
- valutazione delle istanze della popolazione sopraggiunte all'avvio del procedimento di variante.

A dominare l'impostazione della variante è la revisione integrale della normativa relativa ai NAF, avente origine nella variante alle zone A del PRG del 1998 e integralmente mutuata dal PGT vigente.

Ad oggi, l'evoluzione della normativa nazionale e regionale e le nuove esigenze sociali ed amministrative, oltre alla scarsa qualità architettonica conseguita nei NAF, hanno indotto a mettervi mano in maniera sostanziale. Il tenore delle rimanenti, come si vedrà, è decisamente di ordine tecnico-amministrativo e di mero perfezionamento dello strumento urbanistico, all'infuori delle istanze puntuali pervenute all'avvio del procedimento di PGT, alcune delle quali, peraltro, relative proprio alle opportunità di intervento sui fabbricati nei NAF.

Con l'avvio del procedimento di redazione della variante di Piano, nel rispetto dei principi sanciti dalla LR 12/2005 s.m.i., sono stati aperti i termini per la presentazione dei contributi da parte della cittadinanza.

## 1.2. Coerenza con il quadro normativo

Lo variante si pone in linea con l'art. 2, comma 1, lett. d) della LR 31/2014 s.m.i., rispetto al quale tutti gli interventi previsti sono a **SALDO ZERO**, ossia il bilancio ecologico dei suoli non comporta variazioni quantitative di superfici occupate da diritti edificatori.

**Generalità sulla variante**

**Sono quindi rispettate** le prescrizioni di cui all'art. 5 comma 4 della già citata LR 31/2014, in quanto, in attesa dell'approvazione dell'adeguamento alla stessa del PTCP, la variante puntuale al PGT di Talamona **NON INTRODUCE ULTERIORE CONSUMO DI SUOLO** e rispetta anche le prescrizioni dell'integrazione PTR approvata con DCC n. 411/2018.

La variante, altresì, identifica le **AREE DI RIGENERAZIONE URBANA** come indicate all'art. 2 comma 1 lett. e) e all'art. 3 comma 1 lett. i) della LR 31/2014.

## **2. Descrizione puntuale degli elementi variati**

## 2.1. Modifiche di ordine ed interesse generale

### 2.1.1. Revisione integrale della normativa sui Nuclei di antica formazione

#### OBIETTIVI

La normativa sui Nuclei di antica formazione della versione originale del PGT, del 2014, riprende quasi integralmente la variante sulle zone A del PRG del 1998. Ne eredita pertanto l'impostazione complessiva e l'approccio al recupero del "materiale storico".

Tuttavia, ad oggi, questa normativa manifesta evidenti limiti dovuti sia all'impostazione metodologica di impronta dirigista, quasi fosse un Piano di recupero esteso a tutti i centri storici del Comune e con normative estremamente puntuali, ma generalizzate, sia in quanto antitetica alle sopraggiunte normative antisismica e per il miglioramento energetico, nonché alle relative incentivazioni di natura fiscale.

Per meglio descrivere il quadro in essere pare opportuno restituire alcuni dati. Riportando il contenuto delle tavole della serie 4.1 "Particolari prescrizioni costruttive", del vigente PdR del PGT, alla cartografia catastale adeguata al DBT e al PGT (adottata come base cartografica di riferimento per la presente variante), emerge quanto segue:

#### PARTICOLARI PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE

<input type="checkbox"/> Edifici o manufatti di tipo A edifici di particolare rilevanza architettonica	0,7 %
<input type="checkbox"/> Edifici o manufatti di tipo B edifici di particolare rilevanza architettonico-ambientale	1,5 %
<input type="checkbox"/> Edifici o manufatti di tipo C architetture di interesse ambientale	16,6 %
<input type="checkbox"/> <b>Edifici o manufatti di tipo D</b> edilizia rurale di interesse ambientale	<b>28,8 %</b>
<input type="checkbox"/> Edifici o manufatti di tipo E edilizia attuale	3,1 %
<input type="checkbox"/> <b>Edifici o manufatti di tipo F</b> edifici da riqualificare	<b>39,1%</b>
<input type="checkbox"/> ND - differenze base cartografica	10 %

Al contempo, riportando il contenuto delle tavole della serie 4.2 "Grado di intervento sugli edifici", del vigente PdR del PGT, alla cartografia catastale adeguata al DBT e al PGT (adottata come base cartografica di riferimento per la presente variante), emerge quanto segue:

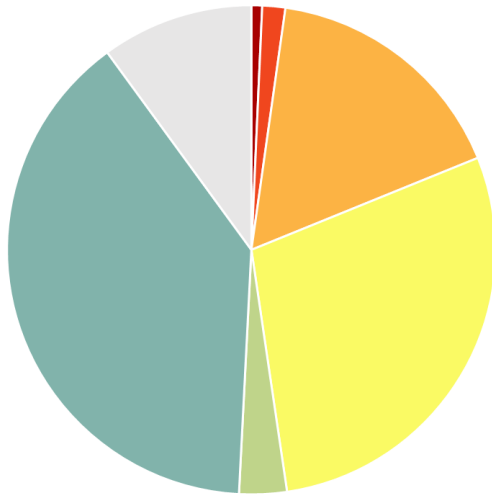
#### GRADO DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

<input type="checkbox"/> <b>Conservazione</b>	<b>61 %</b>
<input type="checkbox"/> <b>Conservazione e ampliamento</b>	<b>26 %</b>

**Descrizione puntuale degli elementi variati**

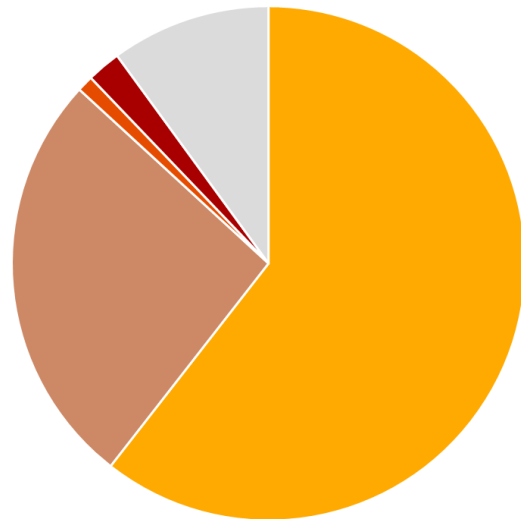
<input type="checkbox"/> Ricostruzione	1 %
<input type="checkbox"/> Demolizione *	2 %
<input type="checkbox"/> ND - differenze base cartografica	10 %

Si osservino in proposito anche i seguenti grafici.



- Edifici o manufatti di tipo A
- Edifici o manufatti di tipo B
- Edifici o manufatti di tipo C
- Edifici o manufatti di tipo D
- Edifici o manufatti di tipo E
- Edifici o manufatti di tipo F
- Differenze nella base cartografica

**PGT vigente, "Particolari prescrizioni costruttive", distribuzione delle classi sul numero complessivo di edifici nei NAF**



- Conservazione
- Conservazione e ampliamento
- Ricostruzione
- Demolizione
- Differenze nella base cartografica

**PGT vigente, "Grado di intervento sugli edifici", distribuzione delle classi sul numero complessivo di edifici nei NAF**

Ciò premesso, emerge come, nonostante quasi il 70% dei manufatti sia stato classificato in categorie medio-basse (il 39,1% sono edifici di tipo "F" da riqualificare e il 28,8% sono edifici di tipo "D" rurali di interesse ambientale), ben il 61% degli edifici è assoggettato a conservazione e il 26% a conservazione e ampliamento. Solamente l'1% è ricostruibile, mentre il 2% è da demolire.

Inoltre, dal punto di vista qualitativo, sono stringenti e molto dettagliate le normative che riguardano gli interventi conservativi e di ricostruzione che, si potrebbe riassumere, hanno per obiettivo quello di riproporre e tramandare nel tempo, in maniera radicale, le fattezze originali dei nuclei e dei manufatti storici.

**Descrizione puntuale degli elementi variati**

Si tratta certamente di un obiettivo ambizioso, ma al contempo di difficile applicazione, poiché alla luce dell'evoluzione del modo di costruire e delle qualità che ad oggi vengono ascritte ad un fabbricato (prestazioni energetiche, antisismiche, recuperabilità fiscale degli investimenti, comfort, ...), sulla grande scala finiscono per buttare letteralmente fuori dal mercato immobiliare, già gravato da crisi, la gran parte di questi edifici. Questo significa in poche parole, disincentivo, abbandono, degrado, perdita.

Dunque, è opportuno fare una riflessione. Perseverare sulla strada della conservazione a tutti i costi, rischiando appunto che il materiale storico, per quanto rimasto intonso, venga a depauperarsi ulteriormente e, magari, finire preda di soluzioni radicalmente "sostitutive", oppure adottare un nuovo orientamento?

Ciò significa superare l'approccio conservativo prevalente ed aprire la via di quella che si è scelto di definire, in linea con le attuali tendenze, della "rigenerazione". L'obiettivo, sulla larga scala, non è più pertanto quello di conservare, ma quello di innovare gli edifici o manufatti storici al fine di portarli a raggiungere standard strutturali, di prestazione energetica e igienico sanitari rispondenti ai requisiti delle normative vigenti, oltre qualificarne l'architettura, l'appetibilità e riposizionarli sul mercato immobiliare. In questo processo sono sacrificati la totale originalità storica ed il particolare costruttivo tradizionale, in favore di un organismo edilizio funzionalmente nuovo, fatto di "innesti" tra parti di architettura storico-tradizionale e parti di architettura contemporanea.

In questo senso non mancano esempi e buone pratiche di grande qualità e respiro sia nella realtà locale della Provincia di Sondrio che, più in generale, nelle aree alpine (Svizzera, Alto-Adige, Austria, ...).

L'approccio della rigenerazione rappresenta il tratto distintivo della presente variante, pur non essendo l'unico, in quanto sono contemplati, pur con incidenze più marginali, anche l'approccio della stringente conservazione e quell'integrale sostituzione edilizia. Si osservi la panoramica che illustra l'incidenza delle varie categorie di intervento rispetto al numero complessivo di edifici.

<input type="checkbox"/>	INTERVENTI PER LA CONSERVAZIONE	
	Restauero	2%
	Risanamento conservativo	9%
<input type="checkbox"/>	INTERVENTI PER LA RIGENERAZIONE	
	<b>Ristrutturazione conservativa</b>	<b>37%</b>
	<b>Ristrutturazione con mantenimento del tipo</b>	<b>34%</b>
<input type="checkbox"/>	INTERVENTI PER LA SOSTITUZIONE	
	Ristrutturazione integrale	18%

Si apre quindi uno scenario nuovo, dove non è più il rigido rispetto delle singole prescrizioni costruttive, spesso ridotto a mera verifica compilativa, a qualificare il progetto edilizio di recupero, ma è la qualità architettonica nel suo complesso a tornare al centro del dialogo tra i proprietari, i progettisti, la Commissione paesaggio, l'Ufficio tecnico comunale. Torna al centro il processo decisionale più del mero procedimento amministrativo, alla cui invadente e prevaricante presenza siamo oggi assuefatti.

### Descrizione puntuale degli elementi variati

A tal fine è istituito uno strumento di confronto, in special modo tra progettisti e Commissione del paesaggio, che è la matrice delle rilevanze da conservare. Si tratta di un sintetico documento di carattere unicamente qualitativo, rispetto al quale al progettista è richiesto di argomentare in poche righe come l'intervento approcci a ciascuna delle rilevanze, così da poter fare meglio sintesi dello spirito che anima il progetto di recupero, spesso non individuabile con facilità ed immediatezza dalla mera lettura degli elaborati tecnici e, soprattutto, stabilire sei criteri univoci di valutazione (le rilevanze) rispetto ai quali il progetto architettonico potrà essere descritto e valutato dalle rispettive parti.

#### **IL NUOVO IMPIANTO NORMATIVO: SUPERAMENTO DEI LIMITI DI DISTANZA ATTRAVERSO IL PIANO DI RECUPERO E SEMPLIFICAZIONI PROCEDIMENTALI**

Tutto ciò anteposto si passi all'analisi puntuale del nuovo impalcato normativo.

Anzitutto si osservi come all'art. 27.2 delle NTA del PdR, ai sensi dell'art. 27 della L 457/1978 s.m.i., i Nuclei di antica formazione vengano individuati quali aree soggette a condizioni di degrado, per le quali si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, comprendendo in esse singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Quindi, al secondo punto dell'art. 27.2 delle NTA del PdR, si sancisce come, all'interno dei NAF come sopra indicati, ai sensi dell'art. 28 della L 457/1978 s.m.i. è sempre ammessa la presentazione di Piani di recupero relativamente a singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Così facendo i NAF vengono qualificati come aree **ove è sempre ammesso presentare Piani di recupero** (che sono piani esecutivi/attuativi) i quali, se conformi alle previsioni di PGT, vale a dire che non mutino i gradi di intervento sui fabbricati, sono approvabili mediante Deliberazione della Giunta Comunale, come stabilisce l'art. 14.1 della LR 12/2005 s.m.i. per i piani attuativi conformi.

Tutto questo al fine di fluidificare l'iter amministrativo per l'approvazione dei Piani di recupero con l'espressa finalità di superare le rigidità della norma imperativa del DM 1444/68 (e della relativa giurisprudenza, Consiglio di Stato sent. n. 4337/2017) circa il rispetto delle distanze di 10 m tra pareti finestrate e addizioni volumetriche fuori sagoma, superabile solo mediante piano particolareggiato (esecutivo o attuativo). Tutto questo attivando interventi che possono in qualche misura essere definiti di ristrutturazione urbanistica, poiché attivano rapporti tra più edifici di più proprietari modificando, anche solo parzialmente, l'assetto originario di un NAF o di parte di esso.

Oltre ciò, al terzo punto dell'art. 27.2 delle NTA del PdR, s'individuano i NAF quali "ambiti di rigenerazione urbana e territoriale" ai sensi della LR 31/2014 s.m.i. e della DGR XI/207 del 11.06.2018. L'art. 10.1-bis della LR 12/2005 stabilisce che il PdR debba prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione

### Descrizione puntuale degli elementi variati

di cui all'articolo 43. Si può assumere come questo sgravio economico vada a finanziare l'esigenza di ricorrere al Piano di recupero nel caso in cui sia necessario superare i limiti di distanza tra fabbricati.

Detto questo si può concludere come la variante di PGT assuma il **Piano di recupero**, in una **veste propedeutica e accessoria alla concessione del titolo abilitativo**, quale strumento finalizzato a **superare le difficoltà** di applicazione della norma imperativa sulle **distanze tra edifici** all'interno dei **NAF** e al contempo a garantire la bontà e l'equità dell'inserimento urbanistico degli interventi.

Il Piano di recupero diviene quindi premessa e complemento del progetto edilizio, così come possono esserlo la verifica sismica o il calcolo dei cementi armati. Una verifica di coerenza urbanistica dei rapporti di distanza (e non solo) tra adeguamenti di almeno due edifici, conforme alla norma imperativa del DM 1444/68.

Secondo il modello di procedimento sin qui esposto non si determina un aggravio economico per l'utente finale, ma solamente un lieve incremento delle tempistiche, pari ai 60 gg che dovranno intercorrere tra l'adozione e l'approvazione del Piano di recupero da parte della Giunta Comunale.

### **IL NUOVO IMPIANTO NORMATIVO: CINQUE GRADI DI INTERVENTO PER RIABILITARE I NAF A SPAZI DELL'ABITARE CONTEMPORANEO E RIAPPROPRIARSI DELL'APPROCCIO EVOLUTIVO AL PAESAGGIO**

Il complesso impalcato normativo per i NAF del vigente PGT (ereditato dal PRG), consta della lettura incrociata di due chiavi di lettura, quella delle "Particolari prescrizioni costruttive" e quella dei "Gradi di intervento sugli edifici".

Ad oggi è pertanto necessario, quando si approccia alla progettazione, consultare due differenti elaborati grafici che esprimono, da un lato una serie di dettami circa le modalità di intervento sui particolari costruttivi dei manufatti (6 classi), dall'altro qualificano nella sua interezza il grado di intervento sul fabbricato (4 classi). Questo con i limiti di coerenza descritti ai paragrafi precedenti.

Per semplificare, ma non banalizzare, l'approccio alla normativa di piano, si è optato per ridurre la complessità dell'apparato normativo, anzitutto limitando il numero di norme ed elaborati da consultare, restituendo immediatezza alla lettura delle prescrizioni e concentrando la normativa sulla prefigurazione degli scenari di intervento possibili più che sulla lista dei dettami da rispettare.






Si ritiene in questo modo di avere restituito il progetto ai progettisti e ai proprietari degli immobili e la fase consultiva e di valutazione del progetto alla Commissione paesaggio e all'Ufficio tecnico.

E' il progetto, quindi, a tornare al centro delle attenzioni, non la norma di piano di per sé stessa.

La comprensione dei gradi di intervento è chiarita dalla lettura dell'intensità di conservazione delle sei rilevanze, impianto urbanistico, morfo-tipologia, strutture, matericità, particolari costruttivi, originalità storica, per ciascuna delle quali, in ognuno dei 5 gradi di intervento, sono esplicitate delle regole di comportamento (prescrizioni).

Descrizione puntuale degli elementi variati

Per ciascuno dei gradi di intervento, oltre alle regole di comportamento rispetto alle rilevanze da conservare sono quindi espresse le quantificazioni degli interventi e le prescrizioni costruttive.

Obiettivi generali dei singoli gradi di intervento		Descrizione
CONSERVAZIONE	 <b>N1 - RESTAURO</b>	Si applica agli edifici e manufatti sottoposti ai vincoli (diretti o indiretti) e alle tutele del D.Lgs 42/2004 s.m.i. L'obiettivo è quello di tramandare non soltanto la cultura e la tradizione costruttiva e architettonica locale per mezzo delle quali l'edificio o manufatto è stato realizzato, bensì l'edificio o manufatto stesso, il quale rappresenta un bene culturale nella sua integrità e originalità storica.
	 <b>N2 – RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>	L'obiettivo è quello di conservare l'edificio o manufatto quale testimonianza della tradizione costruttiva e architettonica locale che dovrà essere tramandata, sia che si tratti di edifici adibiti ad uso civile che ad uso rurale. E' da riservare attenzione ai particolari costruttivi che dovranno essere conservati o riproposti come gli originali, nei limiti imposti dalle esigenze strutturali e di durevolezza.
RIGENERAZIONE	 <b>N3 – RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA</b>	L'obiettivo è innovare l'edificio o manufatto al fine di portarlo a raggiungere standard strutturali, igienico sanitari e di prestazione energetica rispondenti ai requisiti delle normative vigenti, oltre a riposizionarlo sul mercato immobiliare. In questo processo sono sacrificati l'originalità storica ed il particolare costruttivo tradizionale, in favore di un organismo edilizio funzionalmente nuovo, fatto di "innesti" tra architettura storico-tradizionale e contemporanea. La discontinuità degli stili e dei materiali rappresenta il valore aggiunto che questi edifici possono offrire per l'innalzamento della qualità architettonico-urbana e l'attrattività dei NAF di cui fanno parte.
	 <b>N4 – RISTRUTTURAZIONE CON MANTENIMENTO DEL TIPO</b>	L'obiettivo è quello di innovare l'edificio o manufatto al fine di portarlo a raggiungere standard strutturali, igienico sanitari e di prestazione energetica rispondenti ai requisiti della normativa vigente, oltre a riposizionarlo sul mercato immobiliare. In questo processo sono sacrificati l'originalità storica ed il particolare costruttivo tradizionale, in favore di un organismo edilizio funzionalmente nuovo. E' ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle specifiche prescrizioni sulle rilevanze da conservare e delle prescrizioni generali per la conservazione delle identità.
SOSTITUZIONE	 <b>N5 – RISTRUTTURAZIONE INTEGRALE</b>	L'obiettivo è quello di riconsiderare la presenza dell'edificio o manufatto e della sua impronta all'interno del tessuto dei NAF. Nella maggior parte dei casi si tratta di episodi edilizi che non appartengono all'originale impianto urbanistico storico o che sono frutto di ricostruzione o manomissione dei fabbricati originali in assenza di armonizzazione con la matrice urbanistica e architettonica preesistenti. Nonostante questo sono ricompresi nel perimetro dei NAF per via dei rapporti urbanistici e volumetrici che determinano con gli organismi edilizi storici. In linea generale si tratta di edifici o manufatti che possono anche essere demoliti e non più ricostruiti.

**Descrizione puntuale degli elementi variati**








Sono di ausilio alla prefigurazione del progetto di intervento le sei rilevanze da conservare, come di seguito descritte.

<b>Rilevanze da conservare</b>	
	<b>Descrizione</b>
<b>Impianto urbanistico</b>	S'intende la rilevanza dei rapporti originali dell'edificio o manufatto con quelli contermini interni al tessuto edificato del NAF a cui fa riferimento, nonché agli spazi aperti pubblici e privati che gli appartengono o lo circondano; in tal senso si può intendere quale l'impronta del fabbricato nel NAF.
<b>Morfo-tipologia</b>	S'intende la rilevanza dell'originale morfologia (forma) architettonica dell'edificio o manufatto, tale in quanto fortemente relazionata al contesto, alla cultura ed alle attività sociali ed economiche locali; la morfologia è frutto anche del processo di evoluzione temporale del singolo immobile oltreché culturale della tecnica costruttiva. Al di là delle specificità del singolo edificio o manufatto, è associata anche alle differenti categorie di tipologia edilizia, contraddistinte dalla presenza di caratteristiche dimensionali, distributive e organizzative.
<b>Strutture</b>	S'intende la rilevanza degli originali elementi strutturali dell'edificio o manufatto, qualificanti, tra le altre, l'effettiva originalità di impianto e morfo-tipologica di un immobile. Descrivono particolarmente questo aspetto di rilevanza le murature d'ambito.
<b>Matericità</b>	S'intende la rilevanza dell'originalità dei singoli materiali, della loro collocazione e delle reciproche relazioni nell'organismo edilizio. I materiali sono un aspetto di primaria relazione con l'ambiente ed il paesaggio, con il quale sono funzionalmente armonizzati, e sono strettamente correlati alla tecnica costruttiva locale.
<b>Particolari costruttivi</b>	S'intende la rilevanza dell'originalità dei particolari architettonici, tali in quanto descrittori della raffinatezza e padronanza della tecnica costruttiva, evolutasi nel tempo, nell'utilizzo dei materiali da costruzione presenti nella realtà locale. Con frequenza qualificano le differenze e appartenenze alle località del contesto in cui gli edifici o manufatti sono realizzati.
<b>Originalità storica</b>	S'intende la necessità di conservare integralmente e tramandare senza reinterpretazione alcuna l'edificio o manufatto, quale testimonianza storica originale sotto i vari aspetti che lo descrivono (tecnica costruttiva, utilizzo dei materiali, funzionalità della morfologia e dei particolari costruttivi, etc) ed in qualità di significativo ed unico episodio di espressione della cultura architettonica locale nella sua interezza.
<b>Intensità</b>	
●	la rilevanza non è significativa, ma è opportuno considerarla nel riprogettare l'organismo edilizio
● ●	la rilevanza è significativa ed è necessario tramandarla, riproponendola o reinterpretandola
● ● ●	la rilevanza è molto significativa, è necessario tramandarla conservandola o riproponendola identica all'originale

Infine si riporta il quadro delle identità, vale a dire gli episodi della cultura insediativa locale che hanno partecipato alla costruzione del vissuto privato, familiare, collettivo e non solo, dello spazio edificato. In quanto tali sono rilevanti nel tramandare l'identità locale come manifestazioni architettonico-decorative e come elementi o luoghi simbolici e aggregativi.

Siano esse censite o non censite dagli elaborati grafici del PGT, sono sempre oggetto di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (solo per le strutture) a seconda dei casi e delle tipologie. Si hanno quindi i seguenti elementi ed obiettivi.

Descrizione puntuale degli elementi variati

Identità		Obiettivi
<b>Cortili</b>		Gli interventi, compatibilmente con la conservazione di altre identità e con i gradi di intervento sui fabbricati, dovranno prevedere la riproposizione delle morfologie, dei materiali e dei particolari costruttivi originali, che potranno essere rivisitati/reinterpretati a garanzia della maggiore funzionalità di tali spazi.
<b>Cantine storiche</b>		Gli interventi, compatibilmente con i gradi di intervento sui fabbricati, dovranno prevedere la conservazione delle originali cantine, che potranno essere restaurate ed integrate o parzialmente ristrutturare.
<b>Loggiati e porticati, portali e archi</b>		Gli interventi dovranno essere di carattere conservativo, compatibilmente con il grado di intervento sul manufatto ed in particolare con i casi in cui sia ammessa la ricostruzione. In queste circostanze i materiali e le morfologie originali dovranno essere ripristinati.
<b>Santelle, edicole votive, affreschi e pitture murali, graffiti, crocefissi</b>	 	Gli interventi dovranno essere esclusivamente di carattere conservativo/restaurativo nel caso di elementi originali storici.
<b>Fontane e lavatoi</b>		Gli interventi dovranno essere di carattere conservativo, volto al ripristino della morfologia e dei materiali. Qualora la qualità architettonica ed il valore storico siano stati già compromessi, è opportuno ripristinarne l'aspetto originale o ricorrere a materiali e tecniche costruttive innovativi.
<b>Percorsi e passaggi</b>		Gli interventi, compatibilmente con la conservazione di altre identità e con i gradi di intervento sui fabbricati, dovranno prevedere la riproposizione delle morfologie, dei materiali e dei particolari costruttivi originali, che potranno essere rivisitati/reinterpretati a garanzia della maggiore funzionalità di tali spazi.

## 2.2. Modifiche di ordine ed interesse particolare

### 2.2.1. Indicazioni puntuali dell'Amministrazione comunale

All'avvio del procedimento di variante, oltre alla verifica delle questioni di carattere più generale, sono state portate all'attenzione, da parte dell'Amministrazione comunale, in particolare dell'Ufficio tecnico, alcuni elementi oggetto di riverifica e valutazione nella variante.

Nel presente paragrafo sono elencati gli elementi di riflessione depositati dall'Amministrazione comunale.

## Descrizione puntuale degli elementi variati

**01 PARZIALMENTE RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**

Nei NAF, verificare se esista la possibilità di sopralzo degli edifici con mantenimento della distanza preesistente

**Note/commenti**

Gli interventi di sopralzo, quindi in linea generale eseguiti fuori dalla sagoma originaria, si configurano, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e), quali interventi di nuova costruzione e, pertanto, non è consentito derogare i limiti di distanza tra fabbricati pari a 10 m di cui all'art. 103, comma 1 bis della LR 12/2005, fatto salvo il ricorso al piano attuativo.

Lo strumento esecutivo deputato al recupero dei NAF è il Piano di recupero (PR). I NAF sono pertanto riconosciuti quali aree soggette ad abbandono e degrado ai sensi dell'art. 27 della L 457/1978 e si configurano quindi come naturalmente deputati ad essere soggetti a Piani di recupero ai sensi dell'art. 28 della L 457/1978 medesima.

Ai sensi dell'art. 14 comma 1 della LR 12/2005 i piani attuativi conformi al PGT (che non operano variante), sono approvati dalla Giunta comunale, aspetto che fluidifica notevolmente il procedimento di Piano di recupero.

**02 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**

Modifica alle destinazioni d'uso ammesse in ambito P2, sulla falsariga dell'art. 16 delle NTA del PIP Morbegno-Talamona 2018

**Note/commenti**

Gli ambiti P2 sono, allo stato di fatto, ambiti caratterizzati da una forte mixitée funzionale che l'art. 39 delle NTA del PdR attualmente non riconosce. Anche grazie all'apertura della nuova SS38 dello Stelvio, variante di Morbegno, tali ambiti confermano di essere naturalmente deputati ad accogliere una molteplicità di funzioni. Pertanto si interviene ad operare l'adeguamento richiesto.

**03 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**

Norma che specifichi la deroga alle distanze per ascensori e montacarichi aggiunti a fabbricati esistenti

**Note/commenti**

Si introducono specificazioni normative circa la derogabilità della distanza tra edifici (ESISTENTI) ai fini dell'eliminazione barriere architettoniche (DM 236/1989) in caso di realizzazione di ascensori o montacarichi ai sensi del combinato disposto artt. 78-79 DPR 380/2001, della L 13/1989 e dell'art. 19 della LR 6/1989 come richiamati dalla sentenza del TAR Lombardia 809/2018. Resta fermo il limite minimo della distanza tra l'eventuale ascensore ed il fabbricato vicino che non dovrà essere inferiore a 3 m secondo gli artt. 873 e 907 del Codice Civile.

## Descrizione puntuale degli elementi variati

**04 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**  
**Note/commenti**

Destinazione d'uso della stazione ferroviaria che consenta usi sociali/collettivi  
E' stato in proposito aggiunto un nuovo articolo, il n. 23, alle NTA del PdS. Esso affronta la questione in maniera generale per tutte le attività economiche o a scopo culturale, sociale e ricreativo e con validità per tutto il territorio comunale.

**05 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**  
**Note/commenti**

Specificazione normativa circa la possibilità di insediare aree per servizi, almeno nelle aree già di proprietà comunali, indipendentemente dalle previsioni del PdS  
Il comma 15 dell'art. 9 della LR 12/2005, già consente di gestire la realizzazione delle aree per servizi con un ampio margine di autonomia rispetto alle previsioni del PdS, pertanto all'art. 2 delle NTA del PdS, sarà operato l'opportuno richiamo e verrà specificato che, esclusivamente per le aree già di proprietà comunale o di entri terzi, non sono necessarie varianti o passaggi consiliari.

**06 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**  
**Note/commenti**

Introdurre riferimenti al progetto di ampliamento del polo scolastico (per il trasferimento delle scuole medie), comportante la demolizione dell'edificio ex scuole elementari e creazione di una nuova piazza  
Stanti le progettualità in corso, ivi compreso il progetto di completamento del polo scolastico di Via Turazza, che contempla in sé anche la demolizione dell'edificio delle ex scuole elementari di Via Gavazzeni, pare opportuno coordinare tale progettualità con le previsioni di PGT. Peraltro, la realizzanda piazza si posiziona in adiacenza al NAF del Centro, andando ad aprire interessanti scenari di trasformazioni dei modi di vivere la Via Gavazzeni, asse del nucleo storico centrale appunto. Per tali motivazioni l'area viene annoverata tra quelle di rigenerazione urbanistica e territoriale e si integra la previsione di collegamento ciclo pedonale tra la nuova ipotizzata piazza ed il polo scolastico.

**07 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**  
**Note/commenti**

Specificare, nella normativa, la scadenza del DdP come da facoltà ammesse dalla LR 31/2014  
Si aggiorna il riferimento normativo art. 4.4 delle NTA del PdR come segue: "Si tratta quindi di ambiti o aree la cui previsione di trasformazione, in generale, decade dopo 5 anni a far data dal consiglio comunale di approvazione del DdP del PGT, ma può essere prorogata secondo i limiti previsti dall'art. 5 della LR 31/2014".

## Descrizione puntuale degli elementi variati

**08 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**  
**Note/commenti**

Aggiornare la normativa sulle strutture alberghiere come da normativa in vigore  
All'art. 15 delle NTA del PdR, sono adeguate le classificazioni delle strutture ricettive ai sensi del Titolo III della LR 27/2015.  
Ai sensi dell'art. 2 comma 8 della LR 7/2017 è adeguato il calcolo della SLP per le strutture ricettive di cui all'art. 6 delle NTA del PdR.

**09 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**  
**Note/commenti**

Recepire i disposti normativi circa la realizzazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici ai sensi della normativa vigente  
Vengono sistemati l'art. 4.1 delle NTA del PdS e l'art. 9 delle NTA del PdR che definiscono le urbanizzazioni primarie, annoverando anche le colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, come da art. 17-sexies del DL 83/2012. Stanti le statistiche nazionali che attestano (al 01.01.2019) il parco degli autoveicoli elettrici e ibridi allo 0,6% sul totale, pare opportuno assicurare una dotazione sufficiente anche presso il Comune di Talamona, pur in assenza di un parametro regionale ancora definito ai sensi del succitato DL 83/2012.  
Considerato come la Provincia di Sondrio non presenti ad oggi un parco circolante ibrido o elettrico particolarmente importante si opta per assumere il valore di 1 postazione di ricarica ogni 40 posti auto in parcheggi (privati o privati ad uso pubblico) al servizio di aree commerciali della grande distribuzione (GSV) e/o produttive (P1-P2).  
Per le altre aree è facoltà del Comune quella di stabilire i luoghi ove localizzare preferibilmente le colonnine di ricarica, siano esse pubbliche o private ad uso pubblico, che dovranno coprire i fabbisogni delle aree di maggiore attrattività del Comune o dei nuclei abitati più importanti nella misura di 1 colonnina di ricarica ogni 30 parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico disponibili nel raggio di 100 ml o a servizio del nucleo abitato

**10 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**  
**Note/commenti**

Introdurre normativa per gli ambiti P1 anche non sottesi al PIP  
Si tratta di un refuso del vigente PGT. E' necessario normare anche queste porzioni di territorio comunale e si procede pertanto a mutuare il contenuto della previgente scheda 01 degli ambiti soggetti al PIP Morbegno-Talamona e ad associarlo agli ambiti P1 di cui all'art. 38 della NTA del PdR. La scheda n. 01 "PIP Morbegno-Talamona" di cui all'art. 45, ora rimanda integralmente al riapprovato PIP.

## Descrizione puntuale degli elementi variati

**11 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**

Introdurre la possibilità di deroga alla norma che limita la sporgenza della sagoma delle insegne luminose entro 1 ml dalla sagoma del fabbricato di riferimento, limitatamente a casi particolari (fabbricati sotto il livello della strada)

**Note/commenti**

Sistemazione dell'art. 84 - Cartellonistica stradale. La richiesta nasce dalla difficoltà riscontrata dall'Ufficio tecnico nel gestire alcune pratiche relative ad insegne luminose di fabbricati ad uso produttivo-commerciale che si trovano al di sotto del livello del viadotto di Via Statale sul Torrente Tartano; vi sono pertanto le motivazioni per accoglierla.

**12 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**

Recepimento della DGR XI/207 del 11/06/2018 e delle successive norme e misure regionali per l'incentivazione al recupero del patrimonio edilizio

**Note/commenti**

La variante verte sul rinnovo della strumentazione tecnica e sull'avvio di nuove politiche per la rigenerazione urbana dei NAF. Gli stessi vengono formalmente definiti quali aree soggette al degrado urbano e naturalmente deputate ad ospitare Piani di Recupero ai sensi della L. 457/1978, nonché classificate come aree della rigenerazione urbana nell'ambito del territorio comunale ai sensi delle LLRR 12/2005, 31/2014 e DGR XI/207. All'esterno del perimetro dei NAF esistono fabbricati, anche della storia recente, meritevoli di essere tramandati nelle loro qualità architettoniche quali migliori testimonianze dei periodi storici in cui sono sorti. Ad esempio l'area tra Via Roma e Via Murada, le ville primo novecento in Via Maffezzini e Via Don Cusini. Questi fabbricati saranno censiti nelle tavole R.04, per quanto non direttamente interessanti in NAF, e per essi saranno definiti opportuni gradi di intervento al fine di evitarne l'abbattimento. I lotti interessati dagli stessi fabbricati conservano la capacità edificatoria ad essi assegnata e le quantità eventualmente residue possono essere realizzate in addizione all'esistente, che non potrà essere demolito.

**13 RECEPIBILE****Modifica normativa, non rappresentabile****Modifica normativa, non rappresentabile****Istanza**

Recepire la normativa vigente sul RADON

**Note/commenti**

Aggiunto articolo di normativa (nuovo art. 87) al capo VI - Altre tutele e principali strumenti urbanistici di settore del Titolo VI - Vincoli e tutele delle NTA del PdR.

Descrizione puntuale degli elementi variati

14 RECEPIBILE

**Modifica normativa, non rappresentabile**

**Modifica normativa, non rappresentabile**

Istanza

Valutare l'opportunità di integrare le l'articolo 18.1 delle NTA del PdS "Distributori di carburante" con le norme di cui all'art. 87-ter della LR 6/2010 riguardo all'insediamento delle strutture per attività commerciale-pubblico esercizio.

Note/commenti

I distributori di carburante sono classificati dal PdS quali attività private di uso pubblico o di interesse generale al servizio della collettività (art. 2 NTA PdS). La norma di cui all'art. 87-ter vige di per sé stessa indipendentemente dalle NTA del PdS. Fermo restando che eventuali richieste di realizzazione di intervento e/o ampliamento di tali manufatti saranno soggette agli ordinari iter procedurali per il rilascio dei titoli abilitativi e che, in virtù del fatto che vi possono determinare impatti sulla viabilità e sulla sicurezza della circolazione (situandosi tali distributori lungo la Via Stelvio) è onere dell'Amministrazione verificarne la compatibilità con in contesto.

15 RECEPIBILE



**Modifica normativa, non rappresentabile**

**Modifica normativa, non rappresentabile**

Istanza

Adeguare il perimetro del Nucleo di antica formazione di Stornelli, escludendone il fabbricato sorto su altri presupposti in ambito agricolo inedificabile (AGN) molto prima della redazione del PGT.

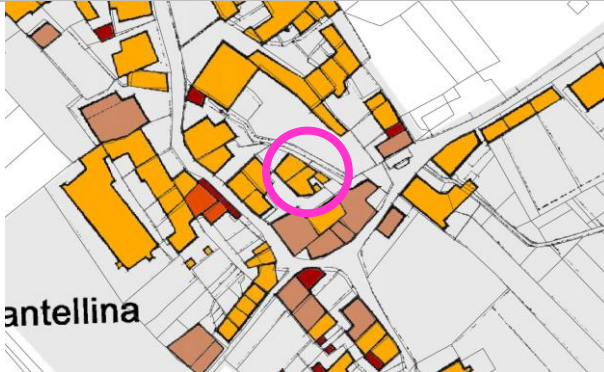
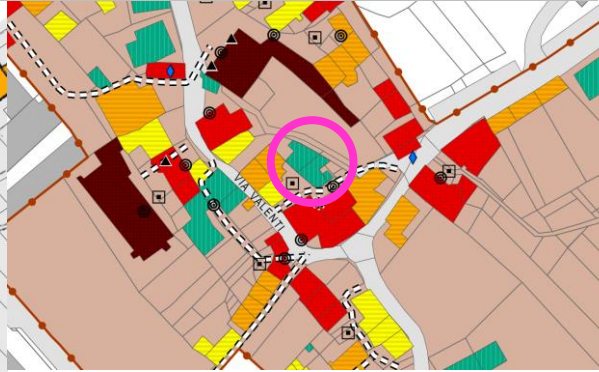
Note/commenti

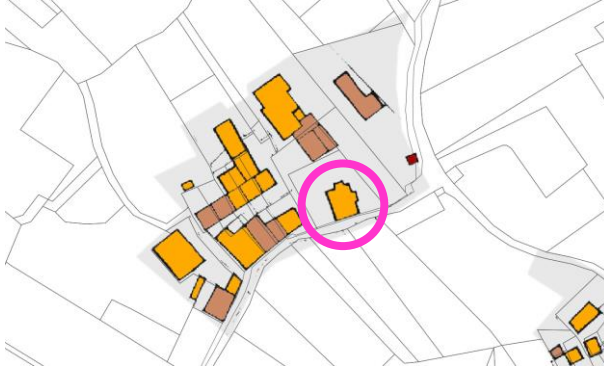
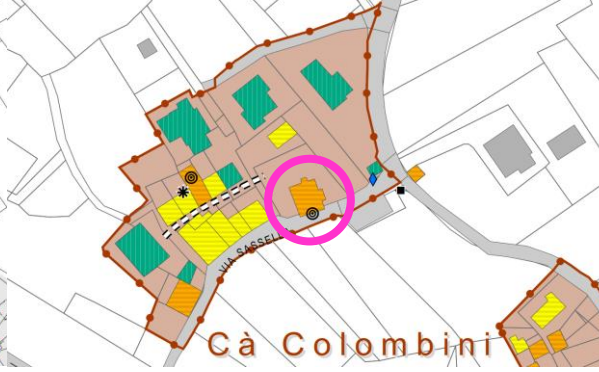
Recepibile, si procede come richiesto ad allineare alla situazione di fatto

Descrizione puntuale degli elementi variati

**2.2.2. Istanze dei cittadini**

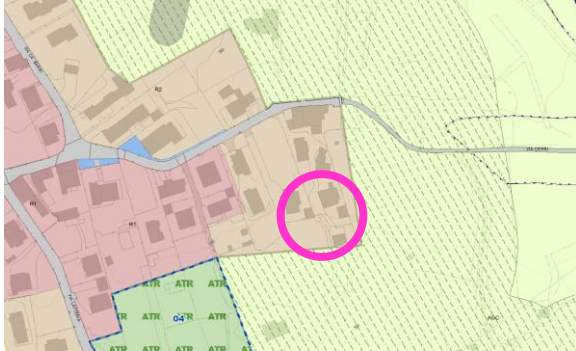
Come previsto dalla LR 12/2005 s.m.i., all'avvio del procedimento di variante al PGT sono chiamati ad esprimere il loro contributo anche i privati cittadini. In questo caso, unitamente a quelle dell'Amministrazione comunale, sono state raccolte ed archiviate le istanze di questi ultimi, come di seguito elencate.

16		RECEPIBILE	
Rif.	Prot. 737 del 04/02/2016	Richiedente	Gusmeroli Ivan
			
Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente		Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT	
Istanza	Chiede la modifica del grado di intervento sul proprio fabbricato nel NAF del Centro (FG 12 MAPP 233, 234), al fine di poter demolire e ricostruire il manufatto		
Note/commenti	Il manufatto, classificato come "architettura di interesse ambientale" assoggettato a grado di intervento "conservazione", nell'ambito dell'integrale revisione della normativa sui NAF è stato rivalutato e assoggettato al nuovo grado di intervento "ristrutturazione integrale - N5", la quale ammette la sostituzione del fabbricato		

17		PARZIALMENTE RECEPIBILE	
Rif.	Prot. 8067 del 14/11/2017	Richiedente	Colombini Monica
			
Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente		Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT	
Istanza	Chiede la modifica del grado di intervento sul proprio fabbricato nel NAF di Cà Colombini, (FG 17 MAPP 270), al fine di poter demolire e ricostruire il manufatto		
Note/commenti	Il manufatto, classificato come "architettura di interesse ambientale" assoggettato a grado di intervento "conservazione", nell'ambito dell'integrale revisione della normativa sui NAF è stato rivalutato e assoggettato al nuovo grado di intervento "ristrutturazione conservativa - N3", la quale, a fronte di una complessiva conservazione delle murature d'ambito, consente significativi ampliamenti di superficie Sc ed He, anche mediante il ricorso ad innesti di architettura contemporanea.		

Descrizione puntuale degli elementi variati

<b>18</b>	<b>NON RECEPIBILE</b>		
Rif.	Prot. 9112 del 27/12/2017	Richiedente	Spini Sergio



Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente

Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT

<b>Istanza</b>	Chiede il ripristino della destinazione d'uso agricola sul FG 14 MAPP 565, ora edificabile come ambito R1
<b>Note/commenti</b>	La richiesta non è recepbile in quanto andrebbe ad alterare in maniera significativa il disegno urbanistico delle aree edificabili introducendo significative difficoltà gestionali.

<b>19</b>	<b>PARZIALMENTE RECEPIBILE</b>		
Rif.	Prot. 2593 del 05/04/2018	Richiedente	Giamarca S.r.l.



Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente

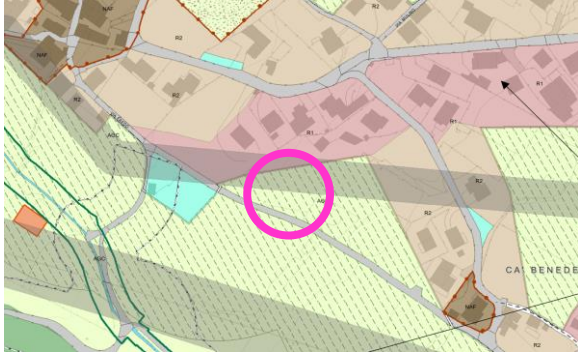
Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT

MODIFICHE ALLA NORMATIVA

<b>Istanza</b>	FG 7 MAPP 453, chiede l'eliminazione del vincolo di 150 mq per uso ufficio e la possibilità di incrementare la densità fondiaria, in particolare + 10% della Sc
<b>Note/commenti</b>	La richiesta, sulla base di valutazioni condivise con l'Amministrazione comunale viene recepita eliminando le limitazioni per gli usi direzionali, anche al fine di meglio rispondere alle esigenze interne a tutti i comparti P2 e manifestatesi negli anni di vigenza del PGT. Peraltro, con la volontà di omogeneizzare sul territorio comunale le normative, gli ambiti P2 sono stati allineati, in termini di destinazioni funzionali compatibili, con quanto prescritto dall'art. 16 delle NTA del rinnovato PIP Morbegno-Talamona 2018. Non è recepbile la richiesta di ampliamento del fabbricato in quanto richiederebbe una modifica alla capacità volumetrica dei tessuti di recente formazione a destinazione produttiva non prevista dall'iter procedimentale della variante di PGT, che, lo ricordiamo, verte sui Nuclei di antica formazione

Descrizione puntuale degli elementi variati

<b>20</b>	<b>NON RECEPIBILE</b>		
Rif.	Prot. 7057 del 01/10/2018	Richiedente	Sorelle Maffezzini C., W., N.



Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente

Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT

<b>Istanza</b>	Chiedono il cambio della destinazione d'uso di una parte consistente, pari ad oltre 1000 mq, del terreno di proprietà, indicato al catasto come FG 17 MAPP 7, da agricola AGC a residenziale R1
<b>Note/commenti</b>	La richiesta esula dall'impostazione complessiva della variante di PGT che è parziale ed ha come scopo principale la revisione delle normative relative ai Nuclei di antica formazione. La richiesta stessa, così come avanzata, non consente di ottemperare ai disposti dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

<b>21</b>	<b>NON RECEPIBILE</b>		
Rif.	Prot. 8231 del 13/11/2018	Richiedente	Autogaravaglia S.r.l.



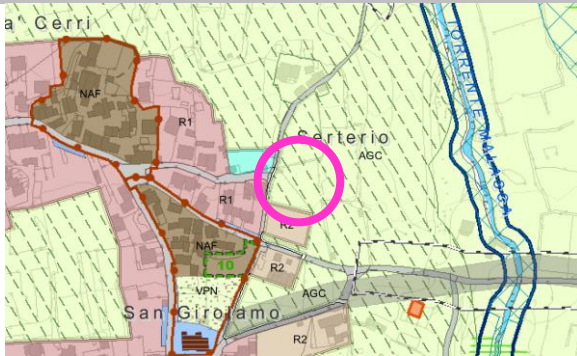
Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente

Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT

<b>Istanza</b>	Chiede la possibilità di poter insediare nel fabbricato di proprietà a destinazione commerciale "no food" in ambito P2, FG 7 MAPP 508 SUB 4 e 5, un'attività commerciale alimentare "food"
<b>Note/commenti</b>	La normativa degli ambiti P2 viene già adeguata con la presente variante attivando la possibilità di insediare medie strutture di vendita esclusivamente di tipo NON alimentare fino a 1500 mq ("no food"), in quanto ritenuta l'unica compatibile con la presenza delle altre attività presenti lungo la direttrice di traffico di Via Stelvio. La norma è analoga a quella sviluppata per il PIP Morbegno-Talamona

Descrizione puntuale degli elementi variati

<b>22</b>	<b>NON RECEPIBILE</b>		
Rif.	Prot. 1753 del 07/03/2019	Richiedente	Marioli Milvia



Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente

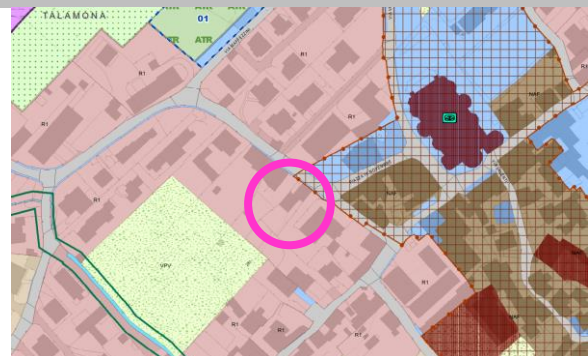
Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT

<b>Istanza</b>	Chiede il cambio della destinazione d'uso agricola sul FG 14 MAPP 305, da agricola AGC a residenziale R2.
<b>Note/commenti</b>	La richiesta non è recepitibile in quanto andrebbe ad alterare in maniera significativa il disegno urbanistico delle aree edificabili introducendo significative difficoltà gestionali.

<b>23</b>	<b>RECEPIBILE</b>		
Rif.	Prot. 1940 del 14/03/2019	Richiedente	Cerri Oliviero



Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente



Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT

<b>Istanza</b>	Essendo stata chiusa l'attività di servizio privato dell'asilo micronido di cui al FG 12 MAPP 54, 55, 728, chiede il riassorbimento delle proprietà, attualmente adibite a servizi pubblici, negli ambiti R1, parimenti alle proprietà adiacenti.
<b>Note/commenti</b>	Si provvede ad adeguare il tessuto in precedenza assoggettato ad area per servizi di interesse pubblico, per quanto erogati da un privato su proprietà privata, a ambito R1 "Tessuti densi", in conformità e maggiore adesione al contesto residenziale.

Descrizione puntuale degli elementi variati

<b>24</b>	<b>RECEPIBILE</b>		
Rif.	Prot. 3067 del 30/04/2019	Richiedente	Colombini Stefano

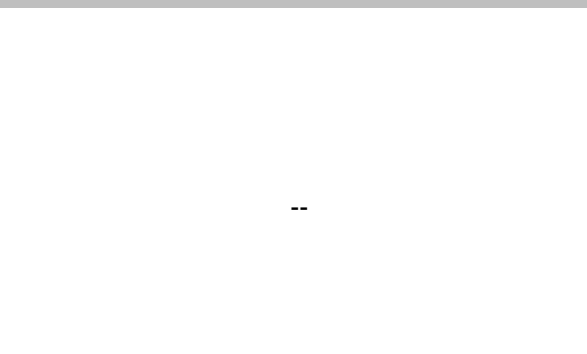
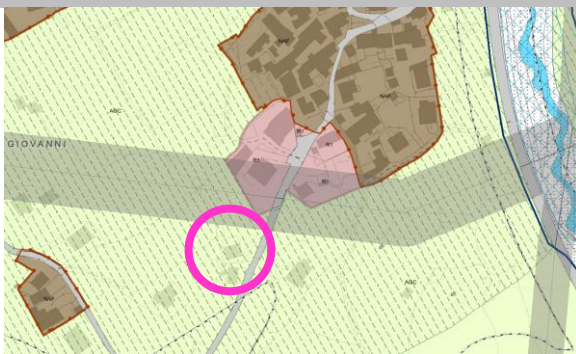


Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente

Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT

<b>Istanza</b>	Chiede l'ampliamento del NAF di Colombini - Via Sassella a sfavore di una piccola porzione di AGC, al fine di poter ampliare il fabbricato esistente nel NAF medesimo nei limiti imposti dalla normativa di PdR.
<b>Note/commenti</b>	Viene ampliato il NAF in misura sufficiente (100 mq) a garantire la possibilità di recupero del fabbricato di proprietà esistente, stanti i limiti del lotto di pertinenza. La superficie agricola, al fini di assicurare una saldo di consumo di suolo pari a 0, viene recuperata nella porzione nord del vicino NAF di Colombini - Via Colombini, riducendone l'estensione in una porzione non occupata da alcun edificio ed ampliando l'AGC.

<b>25</b>	<b>NON RECEPIBILE</b>		
Rif.	Prot. 3029 del 07/05/2019	Richiedente	Luzzi Massimo

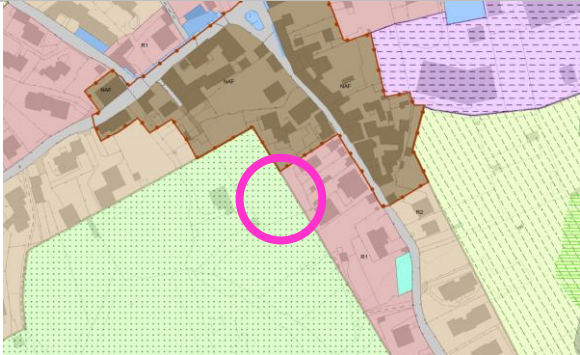
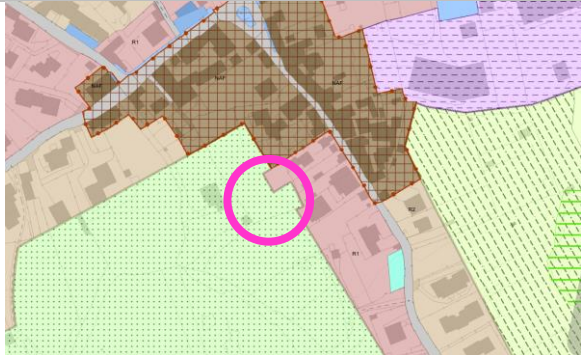


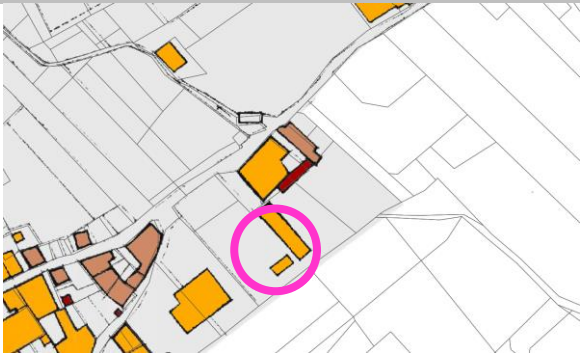
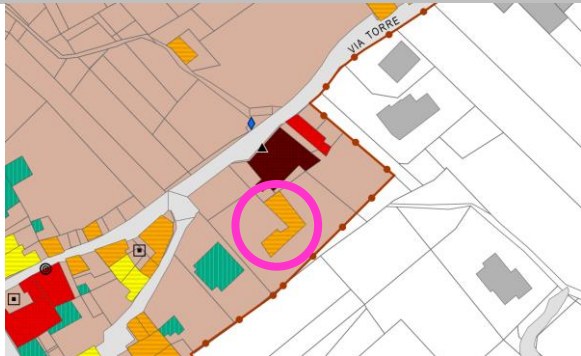
Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente

Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT

<b>Istanza</b>	Chiede la possibilità di introdurre un Piano di recupero dei fabbricati (FG 19 MAPP 385, 538) in stato di degrado che insista sulla proprietà di cui al FG 19 MAPP 385, 536, 538 e ricadenti in ambito a destinazione agricola AGC, con possibilità di cessione di aree per parcheggi pubblici sui vicini terreni di proprietà FG 19 MAPP 176, 178
<b>Note/commenti</b>	La richiesta esula dall'impostazione complessiva della variante di PGT che è parziale ed ha come scopo principale la revisione delle normative relative ai Nuclei di antica formazione. La richiesta stessa, così come avanzata, non consente di ottemperare ai disposti dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

Descrizione puntuale degli elementi variati

26 RECEPIBILE	
Rif. Prot. 3756 del 27/05/2019	Richiedente Cerri Fulvia
	
<b>Istanza</b>	Chiede, in regime di saldo di consumo di suolo pari a 0, di rimodulare la Sf di cui al FG 9 MAPP 743, entro i limiti dello stesso mappale ed in parte sul FG 9 MAPP 464. La superficie agricola che verrà intaccata sarà recuperata nell'ambito dello stesso FG 9 MAPP 743, quindi entro la proprietà.
<b>Note/commenti</b>	Per quanto esuli dall'impostazione complessiva della variante di PGT che è parziale ed ha come scopo principale la revisione delle normative relative ai Nuclei di antica formazione, la richiesta non si pone in contrasto con i disposti di cui all'art. 5 comma 4 della LR 31/2014 che, peraltro, sono assolti entro i limiti di proprietà.

27 RECEPIBILE	
Rif. Prot. 4530 del 21/06/2019	Richiedente Cerri Ezio
	
<b>Istanza</b>	Chiede di poter ampliare il fabbricato di proprietà esistente e censito al FG 12 MAPP 596 al fine di poter realizzare un ampliamento sopra al box esistente consistente in una stanza con bagno.
<b>Note/commenti</b>	La richiesta non produce effetti negativi sui recenti disposti normativi regionali (consumo di suolo ed invarianza idraulica), è pertanto recepitibile adottando per il fabbricato residenziale di riferimento il grado di intervento N3 "ristrutturazione conservativa" che già comprende l'opportunità di ampliamento fino al 20% della Sc ed i necessari scaglioni in altezza.

Descrizione puntuale degli elementi variati

28	RECEPIBILE		
Rif.	Prot. 6004 del 09/08/2019	Richiedente	Gusmeroli Giulio e Enea



MODIFICHE ALLA NORMATIVA

**Stralcio della tavola di previsioni del PGT vigente**

**Stralcio della tavola di previsioni della variante PGT**

<b>Istanza</b>	Chiedono di poter realizzare una MSV nell'ambito della modalità di attuazione speciale n. 08 "PCC via Ciaponi/scuola primaria", così come già previsto per i tessuti residenziali tipo R2 adiacenti. La MSV, di fatto, deriverebbe dall'ampliamento di quella adiacente già esistente e della medesima proprietà
<b>Note/commenti</b>	Si procede ad introdurre la facoltà di realizzare medie strutture di vendita del tipo MS1, vale a dire fino a 500 mq, come già avviene all'interno dei tessuti a prevalente destinazione residenziale tipo R2 adiacenti

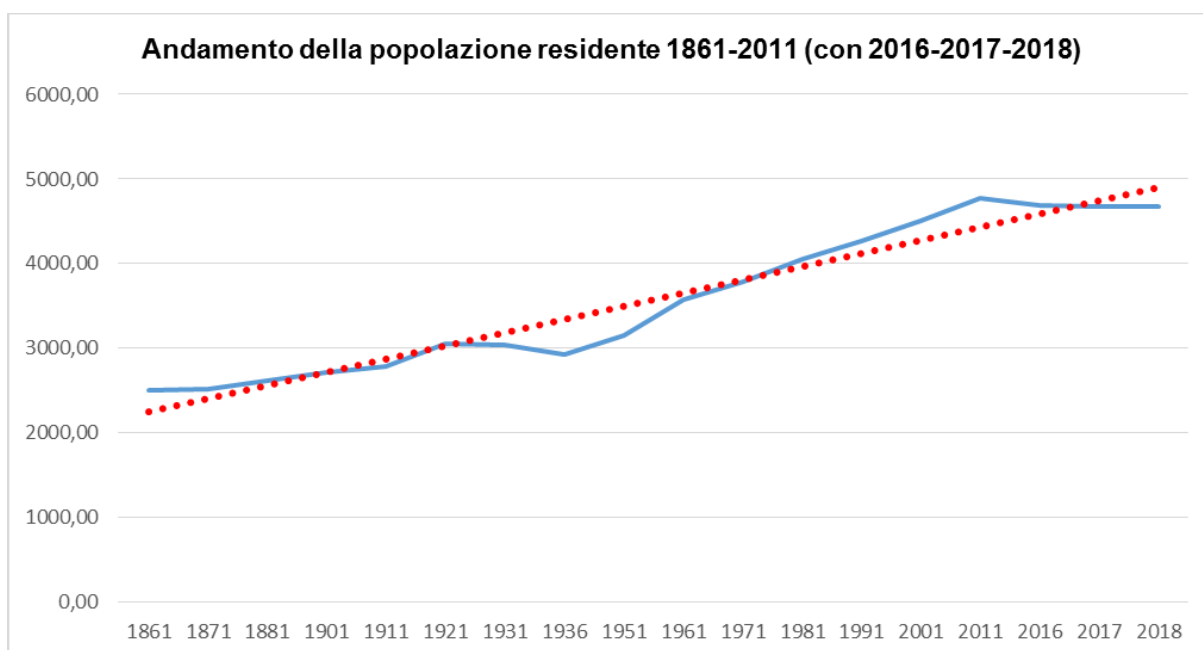
### **3. Dinamiche demografiche**

**Dinamiche demografiche**

L'osservazione dei dati desunti dai censimenti e monitoraggi Istat dal 1861 al dicembre 2018, consente di definire il quadro dell'andamento demografico del Comune.

	Residenti	Variazione	Note
1861	2504		Minimo
1871	2517	0,5%	
1881	2619	4,1%	
1901	2723	4,0%	
1911	2792	2,5%	
1921	3052	9,3%	
1931	3038	-0,5%	
1936	2931	-3,5%	
1951	3150	7,5%	
1961	3578	13,6%	
1971	3789	5,9%	
1981	4057	7,1%	
1991	4261	5,0%	
2001	4506	5,7%	
2011	4776	6,0%	Massimo
2016	4684	-1,9%	
2017	4671	-0,3%	
2018	4676	0,1%	

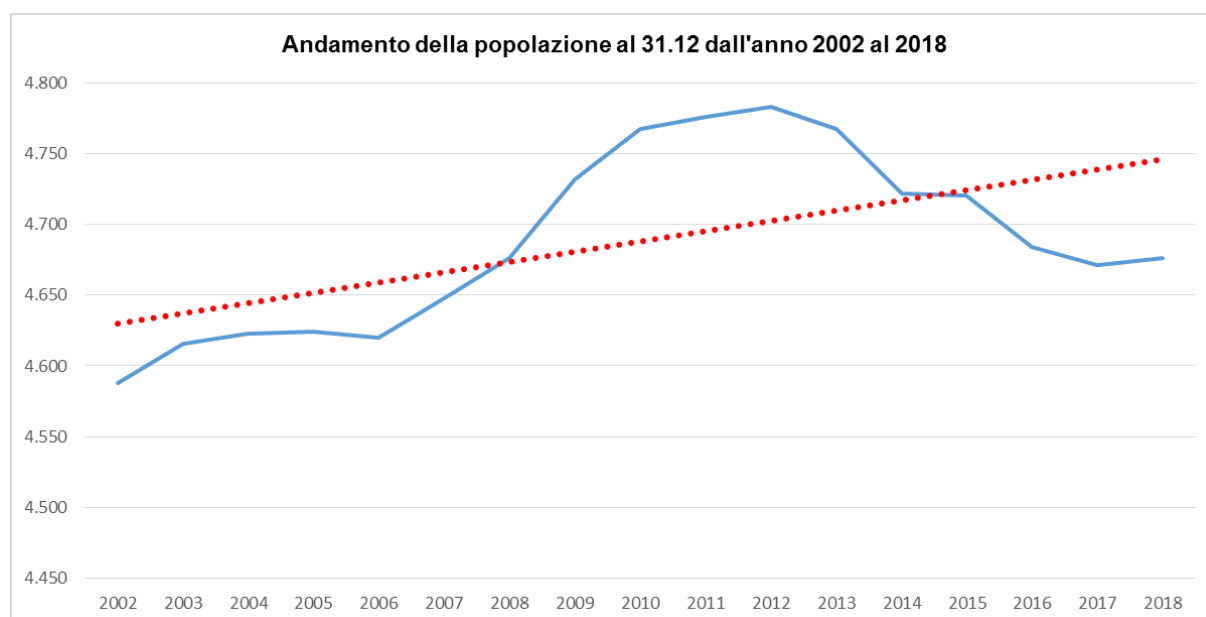
La popolazione residente nel Comune di Talamona ha avuto un andamento di crescita progressiva a partire dall'Unità d'Italia fino agli anni 2010 e successivi, sfiorando il raddoppio della popolazione. Dopodiché, anche probabilmente in conseguenza della crisi economica che ha influito per alcuni anni sul comparto industriale Morbegno-Talamona, la crescita si è arrestata e si assiste ad una sostanziale fase di stasi da pochi anni a questa parte.



**Dinamiche demografiche**

Si osservi di seguito il dettaglio anno per anno a partire dal 2002. Il saldo totale della popolazione residente presenta un andamento, nel lungo periodo, positivo, favorito dalla buone dinamiche economiche che hanno attratto nuovi abitanti dall'esterno dei confini comunali. Il saldo naturale è caratterizzato da valori più contenuti, per quanto globalmente positivi, mentre il saldo migratorio presenta valori corposi, per quanto siano essi positivi che negativi. Si osservi come, a partire dagli anni della crisi economica il saldo naturale sia negativo, fenomeno riconducibile probabilmente alla contrazione del saldo migratorio che, si presume, sia il maggior portatore di nuovi nuclei familiari numerosi.

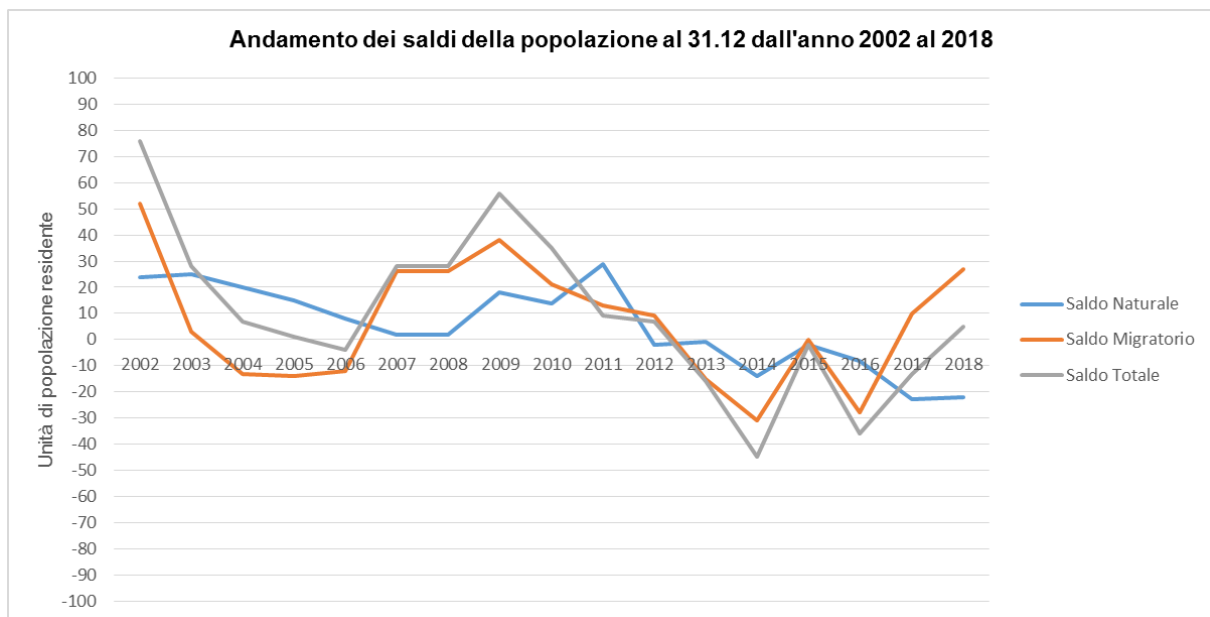
VARIAZIONI					
Anno	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Per variazioni territoriali	Saldo Totale	Popolazione al 31/12
2002	24	52		76	4.588
2003	25	3	0	28	4.616
2004	20	-13	0	7	4.623
2005	15	-14	0	1	4.624
2006	8	-12	0	-4	4.620
2007	2	26	0	28	4.648
2008	2	26	0	28	4.676
2009	18	38	0	56	4.732
2010	14	21	0	35	4.767
2011	29	13	0	9	4.776
2012	-2	9	0	7	4.783
2013	-1	-15	0	-16	4.767
2014	-14	-31	0	-45	4.722
2015	-2	0	0	-2	4.720
2016	-8	-28	0	-36	4.684
2017	-23	10	0	-13	4.671
2018	-22	27	0	5	4.676



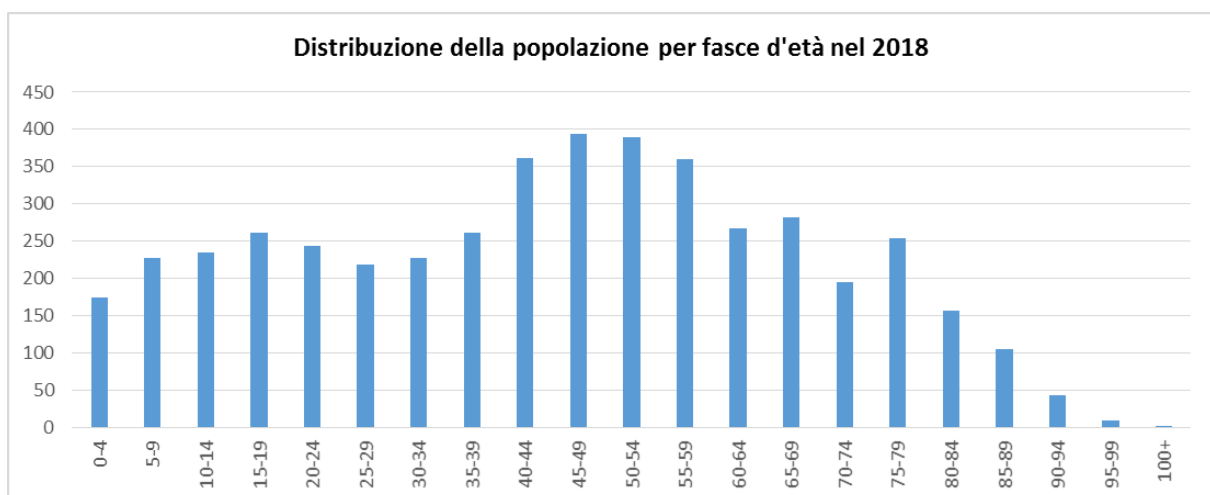
**Dinamiche demografiche**

Quest'analisi è confermata dalla lettura del grafico dell'andamento dei saldi della popolazione. Quello totale e quello migratorio, a Talamona, assumono un trend sostanzialmente speculare, mentre quello naturale ha dinamiche proprie, meno altalenanti e in progressiva diminuzione.

Il trend degli ultimi 7 anni è inequivocabile: il saldo naturale è negativo e vede la perdita di 72 unità solamente tra il 2012 e il 2018. Segno che, senza la corposa integrazione della componente migratoria, la quale è peraltro più propensa a procreare e a formare famiglie numerose, le dinamiche demografiche sono allineate a quelle della Provincia di Sondrio e delle aree interne e marginali d'Italia, vale a dire in costante perdita.



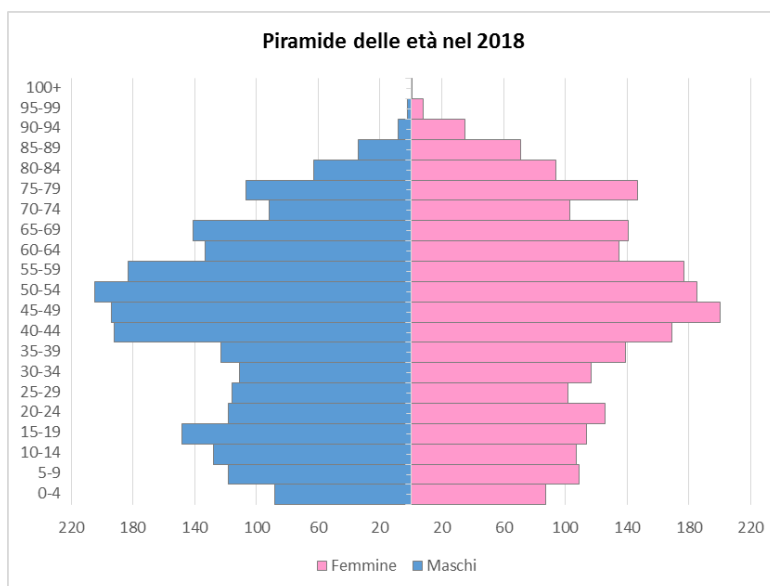
Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione sulla base delle fasce d'età nell'anno 2018 si osserva come i giovani (0-20 anni) costituiscono circa il 20% della popolazione, gli adulti (20-60 anni) rappresentano il poco meno del 60 % e gli anziani (>65 anni) meno del 25%. Si tratta di valori strutturali, comuni all'intera Provincia di Sondrio.



**Dinamiche demografiche**

	Maschi	Femmine	Totale	%Totale	%Maschi	Fasce d'età	%Totale
0-4	88	87	175	3,75%	50,29%	899	19,25%
5-9	118	109	227	4,86%	51,98%		
10-14	128	107	235	5,03%	54,47%		
15-19	148	114	262	5,61%	56,49%		
20-24	118	126	244	5,22%	48,36%		
25-29	116	102	218	4,67%	53,21%	2725	58,34%
30-34	111	117	228	4,88%	48,68%		
35-39	123	139	262	5,61%	46,95%		
40-44	192	169	361	7,73%	53,19%		
45-49	194	200	394	8,44%	49,24%		
50-54	205	185	390	8,35%	52,56%		
55-59	183	177	360	7,71%	50,83%		
60-64	133	135	268	5,74%	49,63%		
65-69	141	141	282	6,04%	50,00%		
70-74	92	103	195	4,17%	47,18%		
75-79	107	147	254	5,44%	42,13%	1047	22,41%
80-84	63	94	157	3,36%	40,13%		
85-89	34	71	105	2,25%	32,38%		
90-94	8	35	43	0,92%	18,60%		
95-99	2	8	10	0,21%	20,00%		
100+	0	1	1	0,02%	0,00%		
<b>Totale</b>	<b>2304</b>	<b>2367</b>	<b>4671</b>			<b>4671</b>	

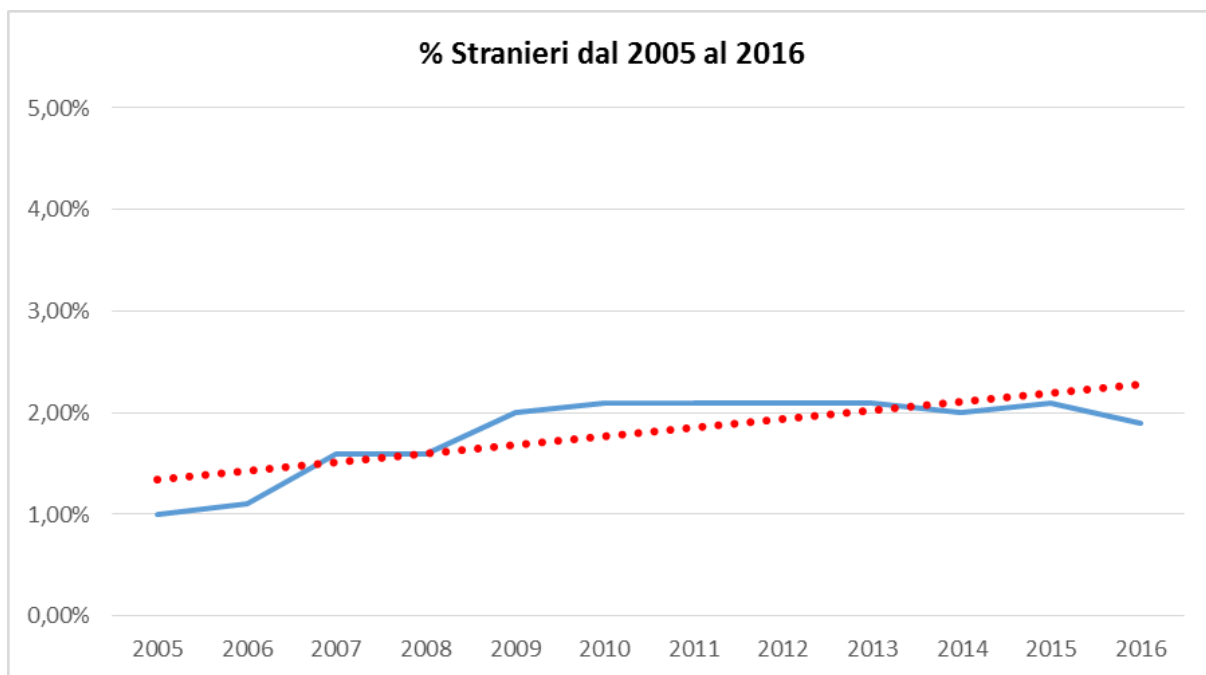
Analizzando la distribuzione della popolazione distinta per fascia di età e per sesso si osserva un maggiore progressività della presenza femminile, a fronte di una maggiore, per quanto più discontinua presenza maschile, in special modo nella fascia tra i 40 e i 70 anni. Il numero di anziani, invece, vede prevalere decisamente le donne, le quali oltre gli 80 anni si trovano in numero decisamente superiore. Le fasce più giovani della popolazione sono mediamente equilibrate tra maschi e femmine, per quanto, si denota, numericamente molto inferiori rispetto alla fasce comprese tra i 40 e i 70 anni.



Per quanto riguarda, infine, la presenza di cittadini stranieri, i dati Istat 2016 evidenziano una presenza che oscilla tra l'1% e il 2% della popolazione, valori contenuti che tuttavia sono vicini alle oscillazioni del bilancio demografico, sul quale effettivamente influiscono in maniera importante. Notevole la varietà della presenza straniera.

**Dinamiche demografiche**

RESIDENTI STRANIERI PER NAZIONALITÀ (2016)				
Pos	Nazione	Residenti	%Maschi	Var. Anno Prec.
1	Romania	18	38,90%	-5,30%
2	Marocco	13	46,20%	-43,50%
3	Ucraina	9	33,30%	-18,20%
4	Bolivia	7	71,40%	16,70%
5	Filippine	5	60,00%	25,00%
6	Moldova	5	80,00%	-28,60%
7	Macedonia	4	75,00%	33,30%
8	Federazione Russa (Russia)	4	25,00%	0,00%
9	Svizzera	3	33,30%	50,00%
10	Repubblica Dominicana	3	66,70%	0,00%
11	Polonia	3	0,00%	50,00%
12	Brasile	2	0,00%	0,00%
13	Nigeria	2	100,00%	100,00%
14	Germania	1	0,00%	0,00%
15	Spagna	1	100,00%	0,00%
16	Kosovo	1	100,00%	
17	Sri Lanka (ex Ceylon)	1	100,00%	-50,00%
18	Turchia	1	100,00%	
19	Togo	1	0,00%	-50,00%
20	Stati Uniti d'America	1	0,00%	0,00%
21	Ecuador	1	100,00%	
22	Venezuela	1	0,00%	0,00%
23	Albania	1	100,00%	0,00%
24	Repubblica Popolare Cinese (Cina)	1	100,00%	-66,70%



**Dinamiche demografiche**

	Residenti Stranieri	Residenti Totale	% Stranieri	% Maschi
2005	48	4.624	1,00%	45,80%
2006	49	4.620	1,10%	46,90%
2007	75	4.648	1,60%	46,70%
2008	75	4.676	1,60%	48,00%
2009	97	4.732	2,00%	53,60%
2010	102	4.767	2,10%	50,00%
2011	102	4.776	2,10%	44,10%
2012	102	4.783	2,10%	43,10%
2013	98	4.767	2,10%	43,90%
2014	96	4.722	2,00%	47,90%
2015	100	4.720	2,10%	49,00%
2016	89	4.684	1,90%	49,40%

In conclusione si può così sintetizzare la situazione di Talamona:

- l'andamento demografico, nel lungo periodo, è crescente, pur avendo subito una battuta d'arresto ed una lieve contrazione negli anni centrali della recente crisi socio-economica;
- l'andamento delle imprese del comparto produttivo Morbegno- Talamona influiscono significative sull'andamento demografico, in quanto sono un forte attrattore di popolazione dall'esterno del Comune, anche di immigrati; questa parte di popolazione è appartiene tendenzialmente a quella delle coppie in età fertile, capaci pertanto di garantire il rinnovamento sociale necessario;
- ciò detto, anche ai fini della variante urbanistica, non si manifestano esigenze di ampliamento della capacità insediativa residenziale esistente e prevista dal PGT che verrà verificata al paragrafo successivo, in quanto l'offerta presente nel Comune è in grado di assorbire le esigenze di breve-medio periodo, se le dinamiche sociali ed economiche restano quelle attuali;
- la variante di PGT è improntata ad avviare politiche di riuso e rigenerazione urbana e territoriale, con particolare riferimento ai Nuclei di antica formazione, allineandosi e, in parte, anticipando le politiche regionali. E' auspicabile che le opportunità di innovamento del patrimonio edilizio storico talamonese, già di proprietà delle famiglie, possa essere ulteriore elemento di attrazione per giovani coppie e nuove famiglie e che potrà quindi contribuire a rafforzare la presenza di un presidio del territorio comunale per il futuro a lungo termine.

Tutto ciò premesso emerge una situazione stabile del fabbisogno abitativo, influenzata in maniera sensibile dall'offerta di lavoro e di servizi alle famiglie che il Comune è e sarà capace di garantire.

## **4. Bilancio ecologico dei suoli e verifica dimensionale**

**Bilancio ecologico dei suoli e verifica dimensionale****4.1. Bilancio ecologico dei suoli**

Come espresso in apertura della presente Relazione generale, la variante puntuale al PGT di Talamona non ha, tra i suoi diretti obiettivi, quello di modificare la capacità edificatoria comunale, trattandosi di una variante puntuale redatta nel rispetto dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014, che quindi non comporta nuovo consumo di suolo. In particolare si osserva come con la variante:

- non siano introdotte modifiche agli ATR;
- siano introdotti limitatissimi e numericamente contenuti correttivi agli ambiti del TUC, che non modificano il bilancio ecologico del suolo, in recepimento di talune istanze della popolazione;
- sia modificata strutturalmente la normativa relativa ai NAF;
- siano apportate modifiche puntuali alla normativa del PdR e del PdS.

Come testimoniano le tabelle di cui alle pagine successive, il **consumo di suolo introdotto è pari a 0**. Nel dettaglio, gli interventi che modificano il perimetro esterno del TUC senza incrementare il consumo di suolo libero da edificazione sono:

- in recepimento dell'istanza n. 16 (Amministrazione comunale), si procede a ridurre di 237 mq il perimetro esterno del TUC presso il NAF di Stornelli, ripristinando la destinazione d'uso agricola (ambito AGN) in prossimità di una porzione di suolo edificato in data antecedente all'entrata in vigore del PGT nel rispetto di normative vigenti e dei titoli abilitativi a suo tempo rilasciati;
- in recepimento dell'istanza n. 23 (privati), si amplia il NAF (TUC) di Cà Colombini, adiacenze Via Sassella, di 100 mq a sfavore di un ambito agricolo di tipo AGC, ma al contempo si ripristinano 100 mq di AGC poco lontano, nel NAF di Cà Colombini, adiacenza Via Colombini, in sostituzione di una porzione di NAF, verificata come eccedente rispetto all'impianto originario e ad oggi interessata da soli spazi aperti coltivati e da una "muracca", già tutelata dalle norme degli AGC;
- in recepimento dell'istanza n. 25 (privati), si amplia il tessuto residenziale denso di tipo R1 in località Cà Barri, non lontano dall'omonimo NAF, per 91 mq in sfavore di un ambito agricolo di tipo AGN, ripristinando contestualmente agli usi agricoli (AGN) 92 mq di tessuto residenziale denso di tipo R1.

Tutti gli altri interventi proposti dalla variante al PGT non determinano modificazioni al perimetro esterno del TUC, tantomeno a suoli liberi da edificazione come meglio specificati dal PTR LR 31/2014.

**4.2. Verifica dimensionale**

Verificata la rispondenza alla normativa sul consumo del suolo, pare ora opportuno procedere a verificare le modificazioni che le scelte operate dalla variante di PGT apportano alla capacità edificatoria comunale.

Questo, sempre tenuto conto del fatto che non vi è diretta intenzionalità da parte della variante, di aumentare la capacità edificatoria (non sono introdotti nuovi ATR o ambiti del TUC), bensì gli incrementi derivano esclusivamente dal rinnovato corpo normativo per l'intervento nei Nuclei di antica formazione. L'orientamento dominante è quello di attivare **norme di piano e politiche finalizzate alla rigenerazione urbana e territoriale all'interno dei NAF**, affinché gli stessi possano essere riabilitati a luoghi

**Bilancio ecologico dei suoli e verifica dimensionale**

dell'abitare contemporaneo. Gli stessi NAF sono, infatti, individuati quali aree di rigenerazione urbana e territoriale all'interno del Comune.

Tale approccio può quindi anche essere considerato come preludio al futuro adeguamento del PGT alle soglie di riduzione del consumo del suolo di cui al PTR LR 31/2014, una volta opportunamente aggiornato anche il PTCP.

Entrando nel merito del **dimensionamento del Piano**, si consideri come:

- il vigente PGT preveda 13.888 mc di nuova edificazione (ATR) a prevalente destinazione residenziale, a fronte dei 30.000 mc ammessi dal PTCP;
- la consistenza dei manufatti esistenti nei NAF, al netto degli edifici religiosi, è stimata (fonte DBT) in 488.977 mc di volumetria;
- si può stimare statisticamente come le NTA del PGT vigente consentano un incremento medio-massimo della consistenza dei fabbricati nei NAF pari al + 15% della volumetria di ciascun fabbricato, indipendentemente dal grado di intervento.

**Pertanto la volumetria massima espressa dal PGT vigente per i NAF è pari a 562.324 mc (488.977 mc \* 1,15).**

La normativa per i NAF proposta dalla presente variante ritocca lievemente a rialzo tali facoltà. In particolare, in base agli incrementi di SC/He ammessi è possibile stimare un incremento medio-massimo della volumetria pari a:

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la CONSERVAZIONE | +13% del volume esistente |
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la RIGENERAZIONE | +17% del volume esistente |
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la SOSTITUZIONE  | +20% del volume esistente |

Si stima poi come gli edifici nei NAF, in base al grado di intervento, si dividano come segue:

- |  |                |
|--|----------------|
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la CONSERVAZIONE | 11% sul totale |
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la RIGENERAZIONE | 71% sul totale |
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la SOSTITUZIONE  | 18% sul totale |

(dato tratto dalla cartografia degli interventi nei NAF della variante realizzata a partire dalla base cartografica catastale)

Sempre tenendo conto come la consistenza dei manufatti esistenti nei NAF, al netto degli edifici religiosi, è stimata (fonte DBT) in 488.977 mc di volumetria, è desunta la potenziale consistenza volumetrica massima degli edifici NAF come ammessa dalle nuove NTA, aggregata in base alla tipologia di intervento:

- |  |            |
|--|------------|
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la CONSERVAZIONE | 60.780 mc  |
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la RIGENERAZIONE | 406.045 mc |
| <input type="checkbox"/> Edifici soggetti ad interventi per la SOSTITUZIONE  | 105.580 mc |

**Pertanto la volumetria massima espressa dalla variante di PGT per i NAF è pari a 572.405 mc.**

**Bilancio ecologico dei suoli e verifica dimensionale**

**Il differenziale  $\Delta$  che si verifica tra le potenzialità espresse dal PGT vigente e quelle espresse dalla variante per i NAF è pari a 10.081 mc (+17%).**

Richiamato l'art. 61 comma 2.2 delle NdA del PTCP, l'incremento della capacità insediativa ora ammesso dal PGT, se si considerano gli ATR residenziali e gli edifici nei NAF (a prevalente destinazione d'uso residenziale) è pari a **23.969 mc** (13.888 mc derivanti da ATR residenziali e 10.081 mc derivanti da edifici nei NAF).

Tale valore resta **ampiamente al di sotto (-21%) rispetto ai 30.000 mc previsto dall'art. 61 comma 2.2 delle NdA del PTCP.**

Si tenga presente, inoltre, come la volumetria aggiuntiva introdotta dalla variante sia polverizzata in incrementi piccoli e piccolissimi della capacità edificatoria complessiva già esistente. Se si tiene conto dei **1.145 edifici nei NAF** conteggiati, il valore medio di **incremento potenziale per edificio si attesta intorno ai 9 mc** aggiuntivi per edificio, il che significa che ad ognuno, mediamente, **non è aggiunto alcune abitante teorico secondo i parametri di legge** (che prevedono 150-100 mc/ab).

Quindi, nei fatti, **più che di incremento della capacità insediativa è più corretto parlare di incremento della capacità volumetrica**, con risvolti possibili, ma parziali, sulla capacità insediativa.

Tale incremento della capacità volumetrica, peraltro, non incide in alcun modo sul consumo del suolo, in quanto **non grava su suolo libero da edificazione, bensì su aree frequentemente soggette a fenomeni di degrado, abbandono, depauperamento ambientale**, come sono i Nuclei di antica formazione.

In estrema sintesi questo rappresenta il **punto di avvio delle politiche per il contenimento del consumo del suolo presso il Comune di Talamona**, cui seguiranno in futuro i necessari adeguamenti agli strumenti di pianificazione sovracomunale di cui alla LR 31/2014.

### **4.3. Tabelle di sintesi**

#### **4.3.1. Bilancio ecologico dei suoli**

<b>AMBITO</b>	<b>VARIAZIONI TRA PGT vigente e variante di PGT</b>
<b>AMBITI URBANIZZATI O URBANIZZABILI</b>	
NAF	- 237 mq del NAF di Stornelli e del perimetro del TUC in favore di ambito agricolo AGN; + 100 mq del NAF di Colombini Via Sassella a sfavore di ambito agricolo AGC   -100 mq del NAF di Colombini Via Colombini in favore di ambito AGC
P1	NESSUNA VARIAZIONE
P2	NESSUNA VARIAZIONE
R1	+92 mq di tessuto R1 in sfavore di ambito AGN in loc Cà Barri   -92 mq di tessuto R1 in favore di ambito AGN in loc Cà Barri;

**Bilancio ecologico dei suoli e verifica dimensionale**

AMBITO	VARIAZIONI TRA PGT vigente e variante di PGT
	+172 mq di tessuto R1 in sfavore di area per servizi (attrezzature di interesse comune); ambito già interno al TUC
R2	NESSUNA VARIAZIONE
ex C1 - Porta del Parco TartaSi	NESSUNA VARIAZIONE
VPN	NESSUNA VARIAZIONE
VPV	NESSUNA VARIAZIONE
SERVIZI, ATTR. TECN., IMP.	-172 mq di attrezzature di interesse comune in favore di tessuto R1 in ambito già interno al TUC
ATR	NESSUNA VARIAZIONE
<b>AMBITI AGRICOLI O NATURALISTICI</b>	
AGC	+ 100 mq in favore di ambito agricolo AGC in sfavore del NAF di Colombini Via Colombini   -100 mq di ambito agricolo AGC in favore del NAF di Colombini Via Sassella a sfavore di ambito agricolo AGC
AGN	+ 237 mq in favore di ambito agricolo AGN   -237 mq del NAF di Stornelli e del perimetro del TUC (vedi NAF) -92 mq di tessuto R1 in favore di ambito AGN in loc Cà Barri   +92 mq di tessuto R1 in sfavore di ambito AGN in loc Cà Barri (vedi R1)
AGV	NESSUNA VARIAZIONE
AMBITI NON SOGGETTI TRASF	NESSUNA VARIAZIONE
<b>BILANCIO ECOLOGICO</b>	<b>- 237 mq di TUC in favore di ambito agricolo AGN</b>

**IL SALDO NON E' SUPERIORE A 0, PERTANTO LA VARIANTE E' COMPATIBILE CON I DISPOSTI DELL'ART. 5 COMMA 4 DELLA LR 31/2014**

**4.3.2. Verifica dimensionale**

NAF - VOL ESISTENTE (netto edifici religiosi) stima di max da DBT	% INCREMENTO VOLUME EDIFICI (medio-massimo)	Δ medio %	VOL MAX (mc)	Δ PGT vig – var (mc)
<b>488.977</b>	<b>PGT</b> Stima	<b>+15%</b>	<b>562.324</b>	<b>10.081</b>
	<b>vig</b> +15% per edificio medio-massimo			
	<b>PGT</b> Stima	<b>+17%</b>	<b>572.405</b>	
	+13% per edificio CONSERVAZIONE			
	<b>var</b> +17% per edificio RIGENERAZIONE +20% per edificio SOSTITUZIONE			

	INCREMENTO VOL RES PGT (mc)	PTCP art. 61.2.2 Δ VOL RES MAX	Δ VOL RES MAX PGT - PTCP
<b>ATR</b>	<b>13.888</b>	<b>30.000</b>	<b>- 21%</b>
<b>NAF (var PGT)</b>	<b>10.081</b>	<b>23.969</b>	

I requisiti dimensionali di PTCP sono ampiamente soddisfatti, peraltro con incremento potenziale che non comporta consumo di nuovo suolo, ma agisce recuperando aree soggette ad abbandono e degrado progressivi.

**Bilancio ecologico dei suoli e verifica dimensionale**

EDIFICI NEI NAF	Δ VOL RES NAF TOT (da variante)	Δ VOL RES NAF MEDIO (da variante)	PARAMETRI DI LEGGE (150 – 100 mc/ab)
1.145 edifici	+ 10.081 mc	+ 8,80 mc/edificio	L'incremento della capacità edificatoria, polverizzato tra i molti edifici, media-mente comporta incrementi molto limi-tati della loro capacità insediativa

**PIÙ CHE DI INCREMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA È PIÙ CORRETTO PARLARE DI INCREMENTO DELLA CAPACITÀ VOLUMETRICA, CON RISVOLTI POSSIBILI, MA PARZIALI, SULLA CAPACITÀ INSEDIATIVA.**