



Comune di Gandellino

Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio



VAR2 R

Variante Parziale 2 al P.G.T. - Variante al Documento di Piano

Relazione illustrativa

Versione 1.1.1 – dicembre 2024 – Documento messo a disposizione per la verifica di assoggettabilità alla VAS

Il sindaco

Flora Donatella Fiorina

Il segretario

dott. Andrea Tiraboschi

adozione:

approvazione:

Progetto variante:

ing. Antonio Riccardo Acerbi



Indice generale

Premesse.....	3
Lo strumento urbanistico comunale e le motivazioni della Variante.....	3
Iter della Variante.....	4
Le istanze pervenute.....	5
Elaborati modificati.....	7
Elementi di variante.....	8
Effetti della variante sugli obiettivi quantitativi del DdP.....	10
La L.R. 31/2014 e il Bilancio Ecologico del Suolo.....	11

Variante 2 al P.G.T. – Variante al Documento di Piano
Relazione illustrativa

PREMESSE

Lo strumento urbanistico comunale e le motivazioni della Variante

Il comune di Gandellino è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera di C.C. n. 7 del 09/04/2014, approvato con Delibera di C.C. n. 38 del 11/10/2014, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 del 22/07/2015, data dalla quale ha assunto efficacia.

Dopo un periodo di prima applicazione dello strumento, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere ad una variante parziale al fine di apportare alcune integrazioni e/o specificazioni al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole. E' stata quindi redatta la Variante n.1, adottata con Delibera di C.C. n. 35 del 24/11/2018, approvata con Delibera di C.C. n. 14 del 10/04/2019, e pubblicata sul B.U.R.L. n. 38 del 18/09/2019, data dalla quale ha assunto efficacia.

A seguito dell'approvazione della L.R. 31/2014, recante disposizioni per la riduzione del consumo di suolo, è sorto, per i Comuni, l'obbligo di adeguare i propri P.G.T. ai disposti della legge stessa, entro una prefissata scadenza legata all'adeguamento della pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale). La scadenza originaria è stata oggetto di successive proroghe, l'ultima delle quali (circolare regionale del 24 maggio 2024 n. 1, in applicazione della L.R. 4/2024) ha differito il termine al 3 giugno 2025, per i comuni ricadenti nella Provincia di Bergamo (il cui P.T.C.P. adeguato è efficace dal 3 marzo 2021). Tale data è il termine ultimo anche per i Comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti, come Gandellino.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno, in attesa di intraprendere la revisione generale del P.G.T. in adeguamento ai disposti della L.R. 31/2014, procedere con una prima rivalutazione delle previsioni di consumo di suolo ed, in particolare, di quelle derivanti dal vigente Documento di Piano.

Tale revisione viene anche incontro ad una serie di richieste espresse da proprietari delle aree interessate dalle previsioni del DdP.

Iter della Variante

A seguito di tale orientamento la Giunta Comunale provvedeva, con Delibera n. 28 del 12/04/2023 intitolata "Avvio del procedimento di Variante al Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio e contestuale avvio del procedimento della correlata verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Variante n. 2."

La delibera di avvio del procedimento stabilisce chiaramente i limiti e le competenze della Variante parziale n. 2:

- ha come oggetto il solo Documento di Piano;
- è volta esclusivamente alla eliminazione o riduzione delle previsioni edificatorie del DdP che non rispondono più alle necessità dei proprietari delle aree individuate come ambiti di trasformazione;
- le aree oggetto di stralcio o riduzione vengono riclassificate in ambiti agricoli o, in ogni caso, inedificabili.

Successivamente veniva pubblicato, ai sensi del comma 2 art.13 della LR 12/05, l'avviso con cui si rendeva noto l'avvio del procedimento e si invitavano gli interessati a presentare istanze preliminari.

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sono pervenuti al protocollo del Comune 7 contributi da parte di cittadini o di portatori di interessi, in

gran parte reiterazioni di istanze precedentemente già inoltrate. Si è quindi tenuto conto di tali istanze come meglio esposto nel successivo paragrafo.

Le istanze pervenute

Come anticipato, a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sono pervenuti al protocollo del Comune 7 contributi da parte di cittadini, riassunti nella seguente tabella.

N.	Protocollo	Data	Richiedente	Sintesi dell'istanza
1	1489	12/05/2023	Santini Nicoletta	Destinazione agricola per i mapp. 4378-4524
2	1507	15/05/2023	Bonacorsi Luigi	Destinazione agricola per i mapp. 2725-5953-5930-2838.
3	3053	03/08/2019	Fiorina Vincenzo	Destinazione agricola per i mapp. 2556-616-3683-2562
4	309 1527	23/01/2021 17/25/2023	Dordi Leonide	Stralcio dei mappali di proprietà dall'ambito ATR1 (parte sud) e inserimento in zona edificata/di completamento
5	1552	10/05/2021	Moretti Aldo	Inserimento del mappale 5042 in ambito di completamento o ambito di trasformazione
6	986	10/03/2021	Merlini Margherita	Inserimento del mapp. 5948 in zona residenziale esistente
7	4773	13/12/2024	Salvoldi Federico	Assenso allo stralcio dell'ambito ATR 4 di cui all'istanza n. 3 e alla conseguente riclassificazione in zona agricola del mappale 4191 di proprietà

Le istanze sono state esaminate verificandone dapprima la pertinenza all'oggetto della Variante e successivamente, se pertinenti, la coerenza con gli obiettivi e le indicazioni della variante.

L'esame ha portato ai seguenti risultati:

1 - Santini Nicoletta

PROPOSTA: Stralcio dell'intero ambito ATR 2 e della relativa previsione viaria.

NOTE: L'ATR 2 è sostanzialmente coincidente con i mappali oggetto di richiesta.

2 - Bonacorsi Luigi

PROPOSTA: Stralcio della parte nord dell'ambito ATR 1 e della relativa previsione viaria.

NOTA: I mappali oggetto di richiesta coincidono con la parte nord dell'ATR 1 salvo alcune aree residue (non utilizzabili autonomamente) che vengono perimenti stralciate.

3 - Fiorina Vincenzo per conto EDILCASA s.n.c.

PROPOSTA: Stralcio dell'intero ambito ATR 4.

NOTE: Viene stralciata anche la porzione di mappale 4191 di altra proprietà, previo assenso della stessa (cfr. Istanza n. 7)

4 - Dordi Leonilde

PROPOSTA: Non pertinente: le destinazioni richieste appartengono al Piano delle Regole, non oggetto di variante. Inoltre le aree stralciate dagli ambiti di trasformazione devono essere riclassificate obbligatoriamente come agricole

5 - Moretti Aldo per conto 100% CASE srl

PROPOSTA: Non pertinente: la prima richiesta (ambito di completamento) non è pertinente in quanto relativa al Piano delle Regole non oggetto di Variante, la seconda (ambito di trasformazione) non pertinente in quanto la variante è finalizzata solo allo stralcio di ambiti esistenti e non a nuove individuazioni.

6 - Merlini Margherita

PROPOSTA: Non pertinente: la richiesta riguarda il Piano delle Regole, non oggetto di variante

7 – Salvoldi Federico

(vedi istanza n. 3)

Elaborati modificati

La presente variante comporta la modifica dei seguenti elaborati del Documento di Piano:

DP N Elaborato "Ambiti di Trasformazione: disciplina generale e schede esplicative

DP S Tavola "Determinazioni di Piano: strategie e sintesi delle previsioni di Piano"

Lo stralcio degli Ambiti di Trasformazione comporta anche l'aggiornamento della rappresentazione grafica degli stessi, nei seguenti elaborati:

Piano delle Regole

PR 1.1a Tavola "Disciplina delle aree (intero territorio)"

PR 1.1b Tavola "Disciplina delle aree (fondovalle)"

PR 1.3 Tavola "Piano Naturalistico Comunale: carta della valutazione"

Piano dei Servizi

PS 1.1 Tavola "Servizi esistenti e previsti"

ELEMENTI DI VARIANTE

Come precedentemente chiarito, in attesa di procedere all'adeguamento del P.G.T. ai disposti della L.R. 31/2014, la presente Variante è finalizzata a rivalutare le previsioni di consumo di suolo ed, in particolare, di quelle derivanti dal vigente Documento di Piano, cercando altresì di fornire, nel limite del possibile, un riscontro alle richieste dei cittadini.

La Variante propone lo stralcio integrale di due Ambiti di Trasformazione (ATR 2 e ATR 4) e parziale di un terzo (ATR 1), tutti a destinazione residenziale. Le corrispondenti aree vengono riclassificate come agricole, anche in conformità allo stato di fatto.

Gli ambiti interessati sono i seguenti (cfr. Figura 1)

ATR 1 (stralcio parziale) con riduzione della superficie territoriale da 17.137 mq a 7.402 mq e corrispondente riduzione della capacità edificatoria da 13.710 mc a 5.922 mc;

ATR 2 (stralcio totale): superficie territoriale di 5.687 mq e capacità edificatoria di 4.550 mc;

ATR 4 (stralcio totale): superficie territoriale di 6.996 mq e una capacità edificatoria di 5.597 mc

Rimangono invece inalterati, non essendo oggetto di variante:

ATR 3, superficie territoriale 3.392 mq e capacità edificatoria di 2.714 mc

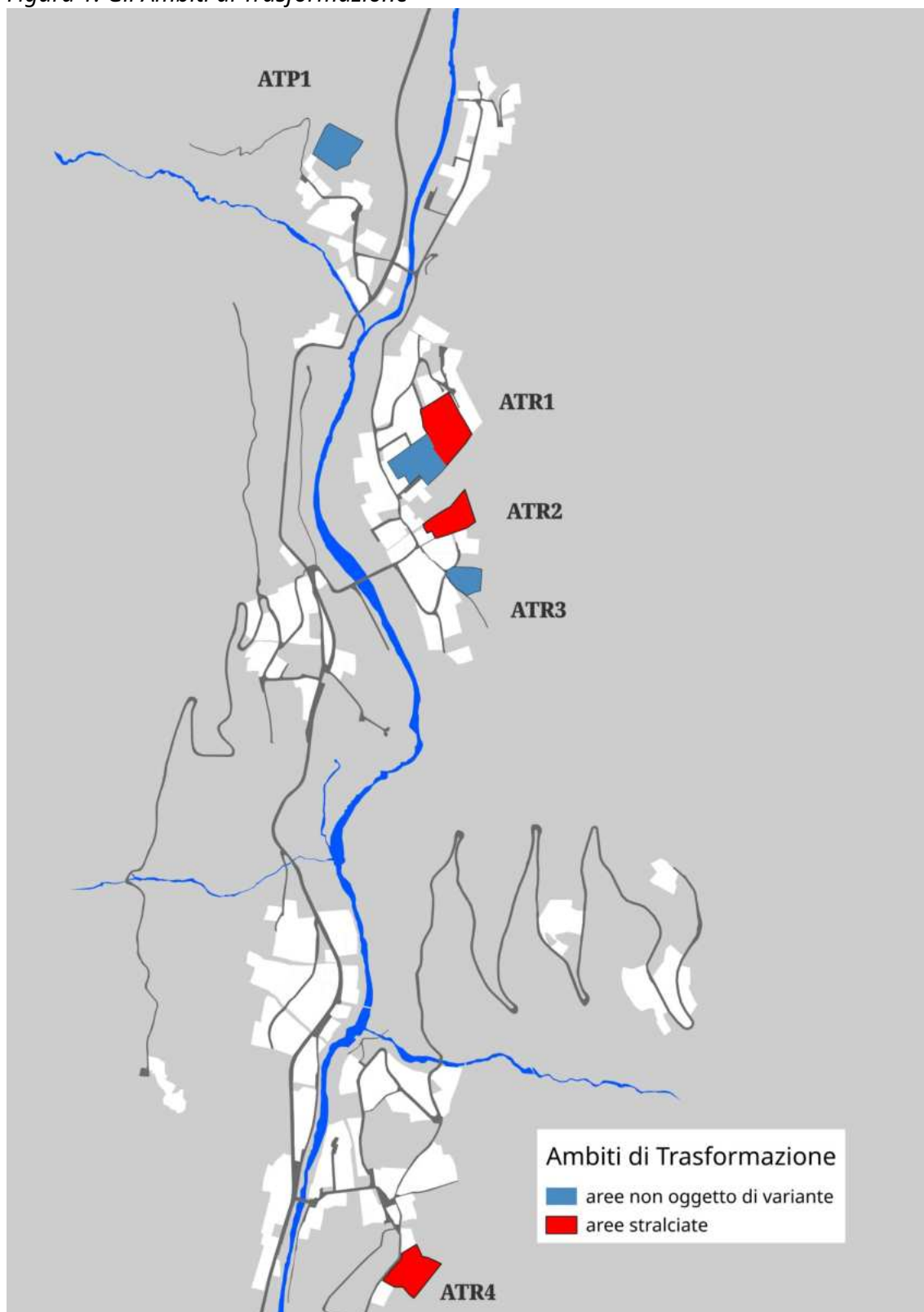
ATP 1, a destinazione produttiva.

Gli elementi proposti in variante sono stati valutati con riferimento ai seguenti punti

- coerenza con le indicazioni degli strumenti pianificatori sovraordinati
- coerenza con gli obiettivi ed i criteri che hanno sotteso le scelte operate dal P.G.T.;
- coerenza con le volontà espresse dall'Amministrazione, anche in sede di avvio del procedimento;

cercando di fornire, nel limite del possibile, un riscontro alle richieste dei cittadini.

Figura 1: Gli Ambiti di Trasformazione



Effetti della variante sugli obiettivi quantitativi del DdP

Nella Tabella 1, ripresa dalla relazione del vigente Documento di Piano, sono riassunti i principali dati dimensionali degli Ambiti di Trasformazione vigenti.

Tabella 1: Ambiti di Trasformazione del P.G.T. vigente

	Superficie territoriale [mq]	Indice territoriale [mc/mq]	Volumetria generata [mc]
ATR 1	17.137	0,80	13.710
ATR 2	5.687	0,80	4.550
ATR 3	3.392	0,80	2.714
ATR 4	6.996	0,80	5.597
TOTALE	33.212	-	26.571
	Superficie territoriale [mq]	Indice territoriale [mq/mq]	Slp generata [mq]
ATP 1	6.119	0,40	2.448
TOTALE	6.119	-	2.448

Nella Tabella 2 si riportano gli stessi dati come modificati per effetto della Variante 2.

Tabella 2: Ambiti di Trasformazione della Variante 2

	Superficie territoriale [mq]	Indice territoriale [mc/mq]	Volumetria generata [mc]
ATR 1	7.402	0,80	5.922
(ATR 2)			
ATR 3	3.392	0,80	2.714
(ATR 4)	-	-	-
TOTALE	10.794	-	8.571
	Superficie territoriale [mq]	Indice territoriale [mq/mq]	Slp generata [mq]
ATP 1	6.119	0,40	2.448

TOTALE	6.119	-	2.448
---------------	-------	---	-------

La volumetria residenziale complessivamente generata dagli ambiti di trasformazione residenziali del Documento di Piano – VARIANTE 2 risulta quindi pari a **8.571 mc** contro i **26.571 mc** previsti dal piano vigente, analogamente l'occupazione di suolo scende a **10.794 mq** contro i **33.212 mq** del Piano vigente.

Si ricorda inoltre che il Piano prescrive una riduzione dell'area destinata all'edificazione, a scopo mitigativo e compensativo, tramite l'obbligo di destinare il 20% di ogni ambito a verde privato con finalità ecologiche da mantenere libero da ogni edificazione e urbanizzazione e da sistemare con vegetazione arborea e arbustiva (sono altresì vietati gli usi a parcheggio, sia interrati che a raso, i depositi all'aperto di ogni tipo nonché le strutture e le pavimentazioni che impediscano la naturale permeabilità all'acqua piovana).

A seguito di tale prescrizione, la quantità di suolo che potrà essere effettivamente utilizzato per i nuovi edifici e le relative pertinenze scende ulteriormente a **8.635 mq**.

La L.R. 31/2014 e il Bilancio Ecologico del Suolo

I contenuti della presente Variante 2 sono conformi all'art.5 c.4 della LR 31/2014 relativa al consumo di suolo, che disciplina le varianti urbanistiche nel periodo transitorio: "fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della L.R. 12/2005, [...] i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'art.2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge"

L'art.2 c.1 lett d) della LR 31/2014 definisce il bilancio ecologico del suolo come "la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che

viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola" precisando che "se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero"

Nella Tabella 3 sono riportati gli elementi per il calcolo del B.E.S.

Tabella 3: Calcolo del Bilancio Ecologico del Suolo

Classificazione PGT vigente	Classificazione Variante 2	Aree edificabili riclassificate agricole o naturali [-]	Aree agricole o naturali riclassificate urbanizzate/urbanizzabili [+]	Differenza
ATR1	ATR1+ aree agricole	- 9.735	0	-9.735
Nella aATR2	Aree agricole	- 5.687	0	- 5.687
ATR3	ATR3	0	0	0
ATR	Aree agricole	- 6.996	0	-6.996
ATP1	ATP1	0	0	0

La presente variante prevede una riclassificazione di aree urbanizzabili in agricole o naturali per $(9.735+5.687+6.996)$ mq = 22.418 mq mentre non prevede nessuna nuova trasformazione di superficie agricola.

Pertanto risulterà: **Bilancio Ecologico del suolo = 0 - 22.418 mq = - 22.418 mq**
tale valore, non superiore a zero, risulta quindi pienamente in linea con le prescrizioni regionali per il periodo transitorio.