

COMUNE DI GRONE

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI



VALUTAZIONI TECNICHE SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

allegato alla D.C.C. n. 28 del 22/10/2024

VARIANTE 2024

Progettista

Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI

via D. Chiesa Bergamo 24121
tel/fax 035/220260
studio@archtosetti.it

Collaboratore

Dott. Arch. Vittorio Pagetti
via Bergamina, 10
Casirate d'Adda 24040

data **DICEMBRE 2023**

aggiornamenti **OTTOBRE 2024**

Adozione: Del. C.C. n. 1 del 12/03/2024

Approvazione: Del. C.C. n. 28 del 22/10/2024

Pubblicazione sul BURL n. del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 1 del 02/04/2024

RICHIEDENTE: CORALI STEFANIA

LOCALIZZAZIONE: via Provinciale

MAPPALI: f. 9 n. 2355

RICHIESTA:

Riclassificare l'area da "verde privato di contenimento" a "ambito a destinazione mista o non residenziale" di cui all'art. 28 delle NTA in continuità con la classificazione del terreno dell'azienda confinante interessata per l'ampliamento dell'attività.

VALUTAZIONE TECNICA:

L'ambito oggetto dell'osservazione non è stato oggetto di variante: conseguentemente l'istanza non può essere esaminata ai fini di eventuali modifiche, che si configurerebbero peraltro come nuove varianti e quindi da assoggettare a nuovo iter di pubblicazione.

Si segnala comunque che l'ampliamento dell'attività, previa acquisizione dell'area, può attuarsi mediante procedura di "Sportello Unico per le Attività Produttive" che dimostri le necessità di ampliamento dell'azienda

DECISIONI DELL'AMMINISTRAZIONE:

improcedibilità

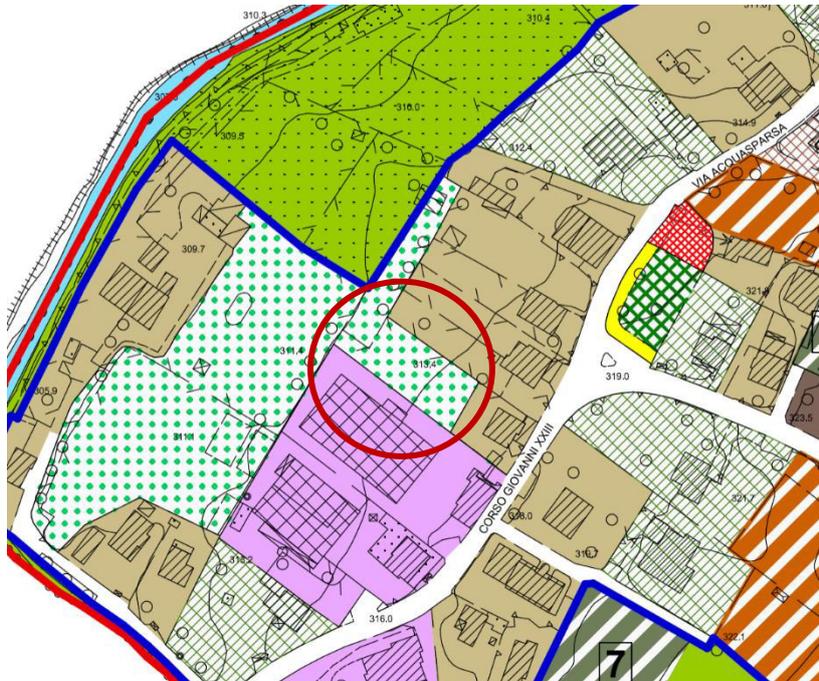
dott. arch. Piergiorgio Tosetti

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute



Ortofoto



Estratto Tav.3 PdR

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 2 del 24/04/2024 (prot. 1075)

RICHIEDENTE: ZAPPELLA ANGIOLINO

LOCALIZZAZIONE: via Papa Giovanni, 15

MAPPALI: f. 9 n. 2187

RICHIESTA:

Modificare la classificazione del fabbricato esistente da “destinazione mista con possibilità di riqualificazione con interventi di riconversione” a “Comparti con presenza di tipologie mono o plurifamiliari”, disciplinate dall’art. 22 essendo presenti all’interno dell’edificio n. 3 unità abitative di recente sistemazione.

VALUTAZIONE TECNICA:

L’ambito oggetto dell’osservazione non è stato oggetto di variante: conseguentemente l’istanza non può essere esaminata ai fini di eventuali modifiche, che si configurerebbero peraltro come nuove varianti e quindi da assoggettare a nuovo iter di pubblicazione

Tuttavia, verificata l’indipendenza del fabbricato dall’attività produttiva attigua, il Consiglio Comunale, in considerazione dell’eventualità che possano essere presenti nel territorio comunale altre situazioni analoghe, che frequentemente si incontrano nei tessuti artigianali risalenti nel tempo, può precisare - ove lo ritenga - quale “Interpretazione Autentica” della disciplina del PdR in materia di insediamenti produttivi, come consentito dalla disciplina dell’art. 13, comma 14.bis, della legge regionale 12/2005, che *“tutte le costruzioni residenziali presenti nelle zone produttive nei casi in cui si tratti di fabbricati fisicamente e funzionalmente autonomi rispetto ai fabbricati a destinazione produttiva, sono da considerarsi come destinazioni edilizie autonome, e che le eventuali aree di pertinenza di tali fabbricati possono essere frazionate da quelle al servizio delle attività ed essere quindi fatte oggetto di autonome possibilità di compravendita, ferma comunque restando la destinazione urbanistica produttiva delle aree stesse”*.

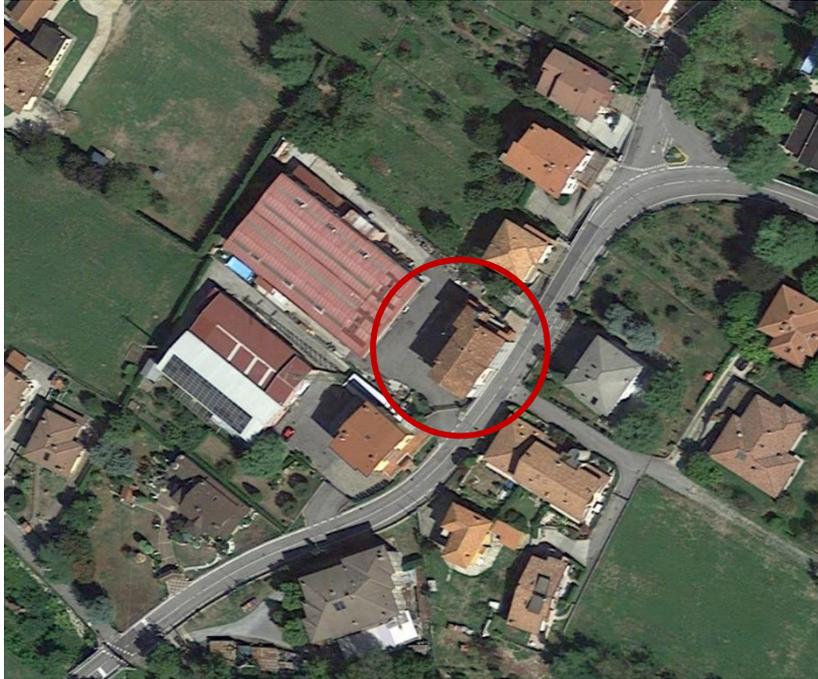
DECISIONI DELL’AMMINISTRAZIONE:

“interpretazione autentica”

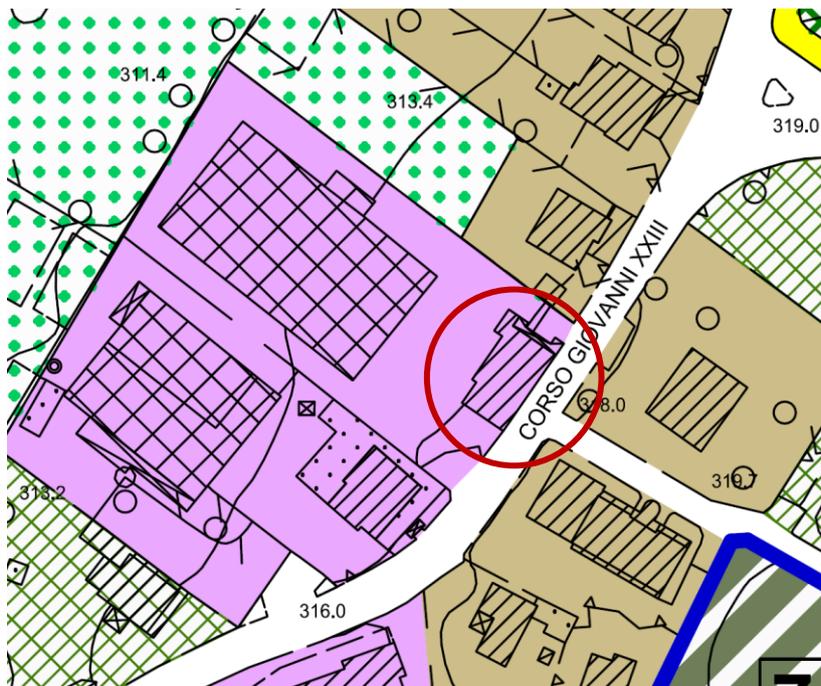
dott. arch. Piergiorgio Tosetti

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute



Ortofoto



Estratto Tav.3 PdR

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 3 del 24/04/2024 (prot.)

RICHIEDENTE: ARMATI MASSIMO E ARMATI SIMONE

LOCALIZZAZIONE: San Fermo

MAPPALI: n. 4507 - 4510

RICHIESTA:

Ricondurre le aree alla classificazione precedente di “ambiti a volumetria definita soggetti a PdC convenzionato” acquistate nell’anno 2022 per le quali all’avvio del procedimento di variante al PGT non è stata richiesta modifica della destinazione.

VALUTAZIONE TECNICA:

La richiesta può essere accolta solo previa rettifica del perimetro del PIF da parte della Comunità montana o in applicazione della disciplina dell’art. 21, c.2, della disciplina del PIF

DECISIONI DELL’AMMINISTRAZIONE:

accogliere parzialmente l’osservazione

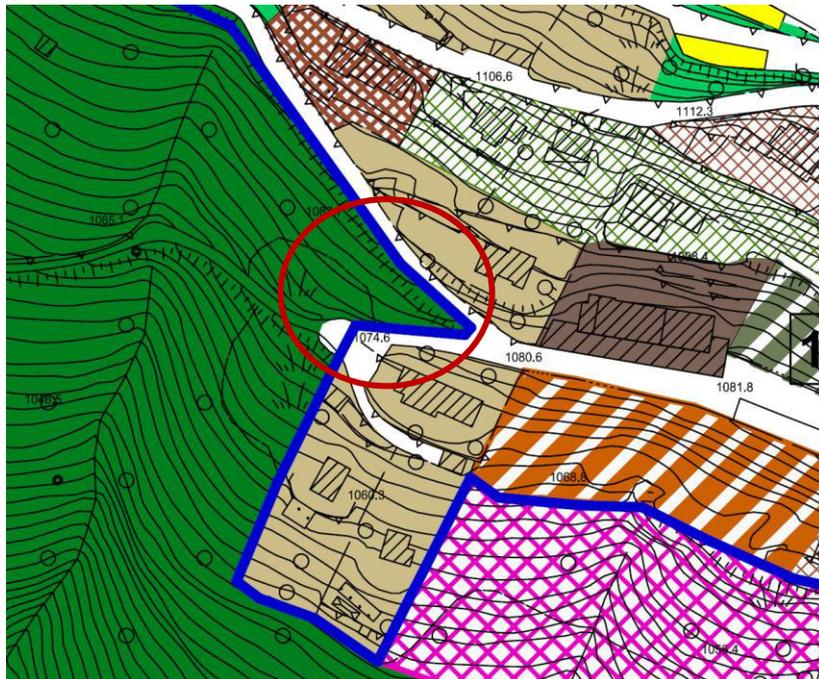
dott. arch. Piergiorgio Tosetti

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute



Ortofoto



Estratto Tav.3 PdR

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 4 del 06/05/2024 (prot. 1170)

RICHIEDENTE: CASTELLAZZI TULLIO

LOCALIZZAZIONE: San Fermo

MAPPALI: f. n. 4509 – 4556 – 4555 - 4506

RICHIESTA:

Ricondurre le aree alla classificazione precedente di “ambiti a volumetria definita soggetti a PdC convenzionato” acquistate nell’anno 2022 per le quali all’avvio del procedimento di variante al PGT non è stata richiesta modifica della destinazione.

VALUTAZIONE TECNICA:

La richiesta può essere accolta solo previa rettifica del perimetro del PIF da parte della Comunità montana o in applicazione della disciplina dell’art. 21, c.2, della disciplina del PIF

DECISIONI DELL’AMMINISTRAZIONE:

accogliere parzialmente l’osservazione

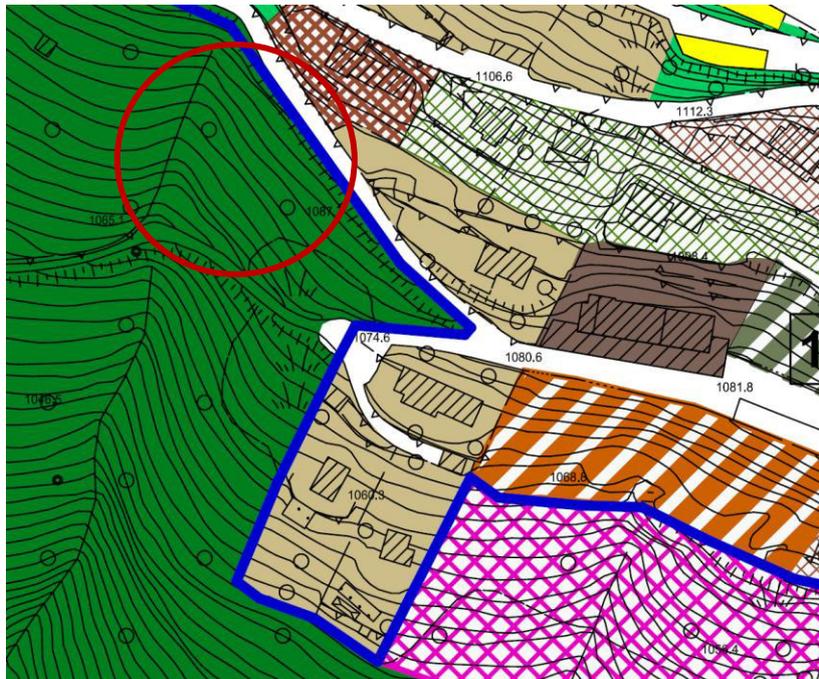
dott. arch. Piergiorgio Tosetti

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute



Ortofoto



Estratto Tav.3 PdR

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 5 del 24/05/2024

RICHIEDENTE: BETTONI GIOVANNI LORENZO (per BE.CO. srl)

LOCALIZZAZIONE: Via Acquasparsa

MAPPALI: f. 9 n. 2093 – 2137 - 2150

RICHIESTA:

Cambiare la classificazione dell'area in "Ambiti di cui all'art. 22 delle NTA" al fine di favorire la commerciabilità o la realizzazione diretta.

In alternativa assegnare edificabilità di mc. 3600 soggetta a PdC convenzionato

VALUTAZIONE TECNICA:

L'ambito oggetto dell'osservazione non è stato oggetto di variante: conseguentemente l'istanza non può essere esaminata ai fini di eventuali modifiche, che si configurerebbero peraltro come nuove varianti e quindi da assoggettare a nuovo iter di pubblicazione

Tuttavia, si precisa che, ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PdR, è già prevista la possibilità di attuazione degli interventi mediante PdC convenzionato nel caso di aree di completamento di Piani Attuativi già approvati e in corso di realizzazione.

DECISIONI DELL'AMMINISTRAZIONE:

improcedibilità

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 6 del 24/05/2024

RICHIEDENTE: BETTONI GIOVANNI LORENZO (per BE.CO. Srl)

LOCALIZZAZIONE:

MAPPALI: f. 7 n. 1514

RICHIESTA:

Consentire l'ampliamento del fabbricato rurale esistente raddoppiando la superficie di mq. 28 per piano e consentire la chiusura dei portici per favorire il suo recupero/commerciabilità

VALUTAZIONE TECNICA:

La variante ha evidenziato in colore bianco gli edifici posti nel “*Sistema delle aree rurali e di valore paesistico-ambientale ed ecologico*” che beneficiano delle possibilità di ampliamento previste dall’art. 50 commi 15-bis e 15-ter, introdotte in accoglimento di osservazioni alla prima stesura del PGT. Di tali possibilità quindi usufruisce anche l’edificio in oggetto nei limiti previsti dai commi precedentemente citati.

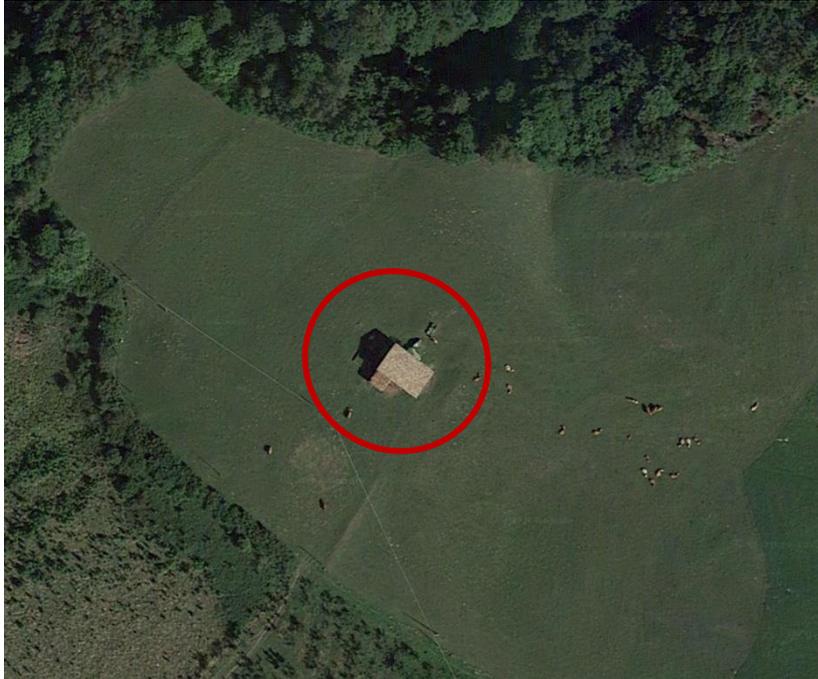
DECISIONI DELL’AMMINISTRAZIONE:

accogliere parzialmente

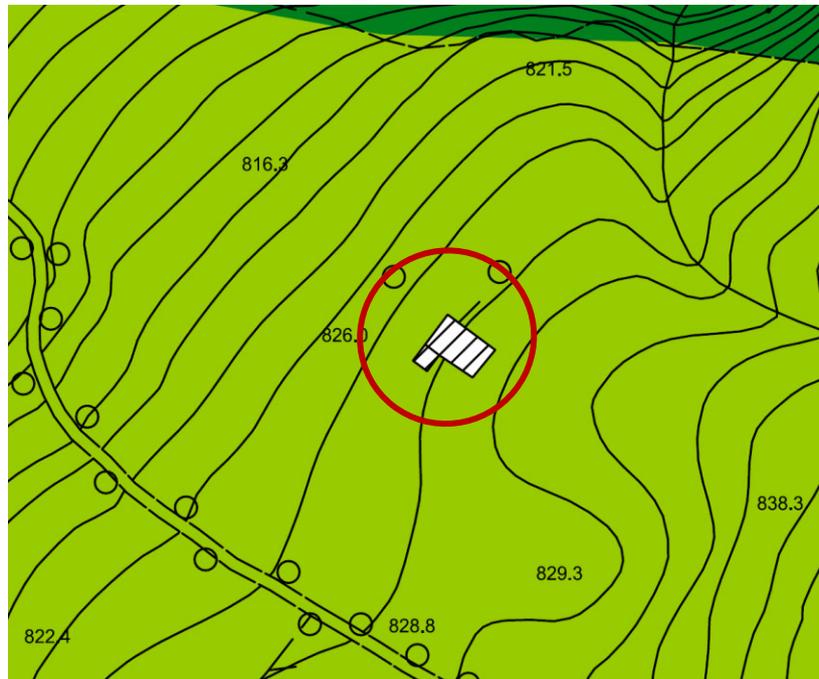
dott. arch. Piergiorgio Tosetti

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute



Ortofoto



Estratto Tav.3 PdR

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 7 del 24/05/2024

RICHIEDENTE: BETTONI LORENZO GIOVANNI

LOCALIZZAZIONE: nucleo di Salino

MAPPALI: f. 7 n. 4713 - 995

RICHIESTA:

Possibilità di ampliare del 30% la src del fabbricato esistente sul mappale 4713 e di classificare l'area del mappale 995 a "verde privato" da attrezzare per il godimento dello spazio esterno.

VALUTAZIONE TECNICA:

L'edificio è classificato di grado 6° del "tessuto storico consolidato" dove la disciplina ammette l'integrazione volumetrica finalizzata alla riqualificazione funzionale-architettonica.

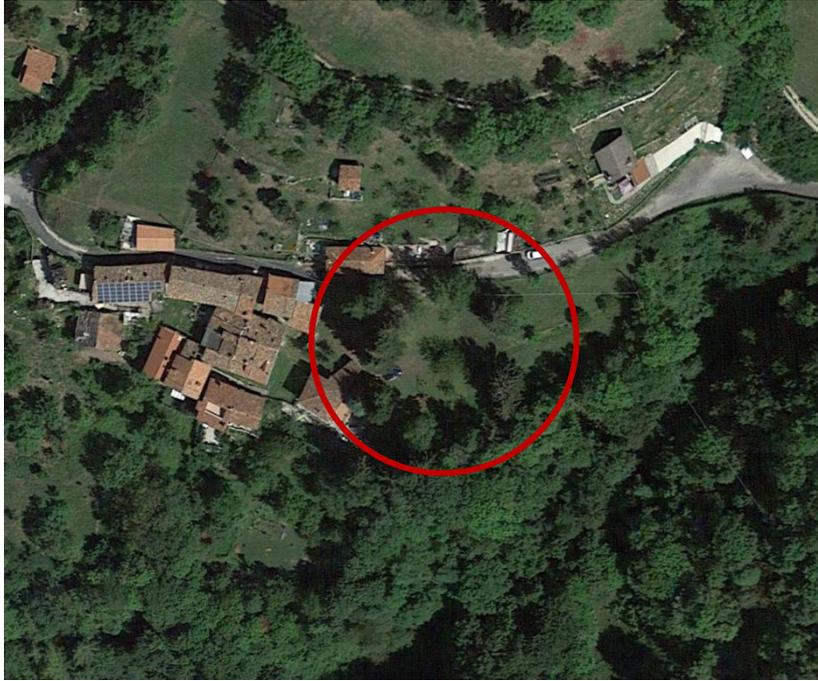
Per il mappale 995 ricadente in ambito collinare di valore ambientale, considerato che l'area è posta in diretta connessione/pertinenza con l'edificio, si precisa che, ai sensi dell'art. 54 delle NTA del PdR può essere consentita un'area pertinenziale della larghezza di ml 25 dal sedime del fabbricato e che tale area pertinenziale può avvalersi della disciplina dell'art. 24 che consente "piccole costruzioni" per l'uso del giardino.

DECISIONI DELL'AMMINISTRAZIONE:

accogliere parzialmente

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute



Ortofoto



Estratto Tav.3 PdR

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 8 del 24/05/2024

RICHIEDENTE: BONZI LORENZO

LOCALIZZAZIONE: Loc. Acquasparsa (ex PL produttivo)

MAPPALI: f. 5 n. 52 – 2097 - 2018

RICHIESTA:

Ridurre il “Comparto produttivo di riqualificazione” alla parte ovest del suo areale non potendo sfruttare, per presenza di vincolo di elettrodotto, le possibilità edificatorie date dalla superficie totale delle aree di circa 8800 mq limitandola a mq 5500 per l’edificazione possibile di mq 2750 di slp, classificando la restante area (sottostante elettrodotto!) come verde di contenimento priva di edificabilità.

La richiesta è formulata per equità tributaria IMU.

VALUTAZIONE TECNICA:

L’ambito oggetto dell’osservazione non è stato oggetto di variante: conseguentemente l’istanza non può essere esaminata ai fini di eventuali modifiche, che si configurerebbero peraltro come nuove varianti e quindi da assoggettare a nuovo iter di pubblicazione.

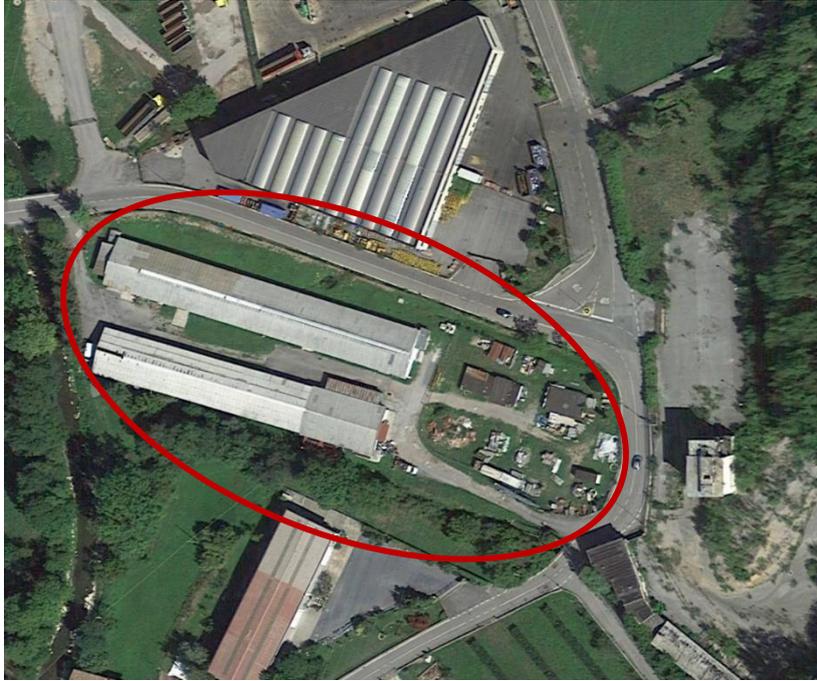
DECISIONI DELL’AMMINISTRAZIONE:

improcedibilità;

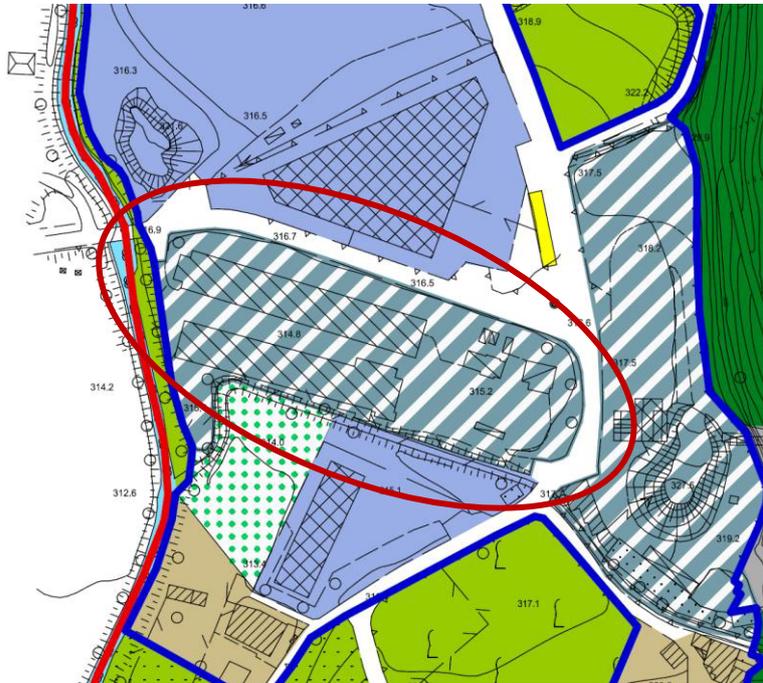
dott. arch. Piergiorgio Tosetti

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute



Ortofoto



Estratto Tav.3 PdR

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 9 del 25/05/2024 (prot. 1417)

RICHIEDENTE: CORALI GIACINTO

LOCALIZZAZIONE:

MAPPALI: f. n. 681 – 1233 – 678 - 533

RICHIESTA:

Coerenziane al perimetro dei lotti la classificazione di “verde privato di contenimento”.

Individuare l’edificio del mappale 533 ricadente in ambito boscato, come fatto in cartografia per edifici analoghi.

VALUTAZIONE TECNICA:

Le richieste appaiono accoglibili in quanto trattasi di “correzione di errori materiali”, consentite dalla disciplina dell’art. 13, comma 14.bis, della legge regionale 12/2005,

DECISIONI DELL’AMMINISTRAZIONE:

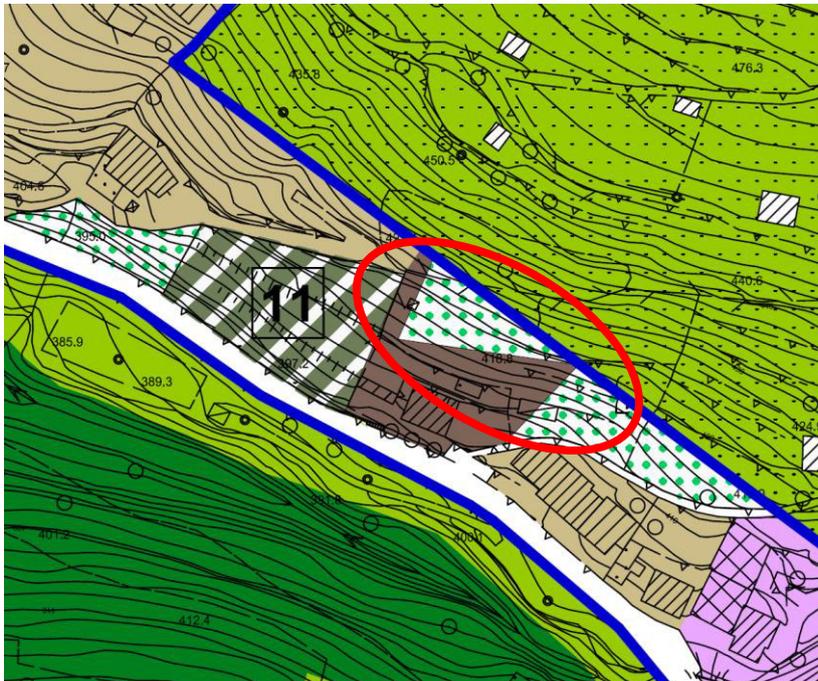
accogliere parzialmente

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute



Ortofoto



Estratto Tav.3 PdR

COMUNE DI GRONE

Provincia di Bergamo

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 10 del 07/06/2024 (prot. 1550)

RICHIEDENTE: BERNASCONI DORI

LOCALIZZAZIONE:

MAPPALI: non identificati

RICHIESTA:

Modifica/integrazione dell'art. 21 delle NTA nel comma in cui non viene consentito di diminuire la superficie a verde dei lotti edificati che contrasta con la possibilità di realizzare gli ampliamenti edilizi resi possibili dalla disciplina.

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione segnala una problematica oggettiva che necessita di una specificazione al fine di consentire in maniera chiara la possibilità attuativa di quanto previsto dalla disciplina del comma 6 del medesimo articolo e quindi si pone nell'indirizzo di una più efficace applicazione della norma stessa.

Si propone pertanto di integrare il terzo comma dell'art. 2, quale interpretazione autentica della norma ai sensi dell'art. 13, c.14 bis della L.R. 12/2005, con la seguente precisazione:

3. *“Tali interventi non potranno tuttavia prevedere la diminuzione quantitativa delle superfici verdi esistenti, **se non della quantità massima utile alla realizzazione dell'ampliamento previsto dal successivo comma 6; le superfici a verde quali** potranno comunque essere oggetto di una proposta riprogettazione da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio, il cui esito positivo costituisce elemento pregiudiziale per l'effettuazione degli interventi.”*

DECISIONI DELL'AMMINISTRAZIONE:

“interpretazione autentica”

dott. arch. Piergiorgio Tosetti

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

RICHIESTA N°: 11 del

RICHIEDENTE: Arch. Daniela Fedrici

LOCALIZZAZIONE: Area ex Cava

MAPPALI: vari, non segnalati

RICHIESTA:

L'osservante segnala "l'opportunità di eliminare il riferimento al "Parco Fotovoltaico" nella titolazione dell'art. 48 evidenziando invece con l'opportuna dicitura la finalità della riqualificazione ambientale e paesistica del contesto degradato dell'ex Cava."

In questo senso suggerisce "di eliminare il terzo alinea del comma 2 del medesimo articolo riferito al "Parco Fotovoltaico" eventualmente sostituendolo con un'indicazione della possibilità di prevedere l'installazione di apparecchiature per lo sfruttamento di "energie rinnovabili" in misura compatibile con la valorizzazione e la caratterizzazione ambientale e paesistica dell'intervento e previa approvazione di specifico progetto da assoggettare al procedimento di "Valutazione di Impatto Ambientale" (VIA), fermo restando quanto previsto al successivo terzo alinea" Segnala inoltre "l'opportunità di eliminare il riferimento al "Parco Fotovoltaico" nella titolazione dell'art. 48 evidenziando invece con l'opportuna dicitura la finalità della riqualificazione ambientale e paesistica del contesto degradato dell'ex Cava".

E infine "suggerisce di eliminare il terzo alinea del comma 2 del medesimo articolo riferito al "Parco Fotovoltaico" eventualmente sostituendolo con un'indicazione della possibilità di prevedere l'installazione di apparecchiature per lo sfruttamento di "energie rinnovabili" in misura compatibile con la valorizzazione e la caratterizzazione ambientale e paesistica dell'intervento e previa approvazione di specifico progetto da assoggettare al procedimento di "Valutazione di Impatto Ambientale" (VIA), fermo restando quanto previsto al successivo terzo alinea"

VALUTAZIONE TECNICA:

L'osservazione appare ben motivata e tesa a migliorare le possibilità di riqualificazione del contesto dell'ex cava.

Per questa ragione, condividendo le motivazioni espresse nella premessa dell'osservazione stessa, si ritengono accoglibili le proposte formulate con le seguenti modifiche alla titolazione e ai commi n. 1 e 2.

Art. 48 *Riqualificazione ambientale e paesistica dell'ex "Ambito estrattivo AP4c.2 del Piano Cave Provinciale"*

1. La cartografia del PGT individua il sedime dell'ex cava AP4c.2 prevista dal Piano Cave Provinciale approvato con DCR 09.02.2000 n. VI/1485 quale contesto finalizzato alla realizzazione **di un Parco Urbano plurifunzionale finalizzato ad interventi di riqualificazione ambientale e paesistica.**
~~Gli interventi di escavazione dovranno progressivamente essere convertiti nelle modalità attuative prevedendo l'escavazione in sotterraneo.~~
2. La realizzazione di tale previsione è soggetta alla seguente disciplina:

dott. arch. Piergiorgio Tosetti

VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT

Valutazioni tecniche sulle osservazioni pervenute

I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturalizzazione.

Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.

In particolare, il recupero della cava potrà essere rivolto alla formazione di un "Parco Fotovoltaico" anche con fruizioni didattiche e fruibili,

Il progetto potrà prevedere – oltre alle attrezzature necessarie per la fruizione pubblica del Parco, come individuate dalla disciplina del Piano dei Servizi, anche l'installazione di apparecchiature per lo sfruttamento di "energie rinnovabili" in misura compatibile con la valorizzazione e la caratterizzazione ambientale e paesistica dell'intervento e previa approvazione di specifico progetto degli interventi da assoggettare al procedimento VAS, come previsto dalla disciplina dell'art. 4 della l.r.12/2005 e di "Valutazione di Impatto Ambientale" (VIA), fermo restando quanto previsto al successivo terzo alinea"

Gli interventi dovranno essere assoggettati alla preventiva approvazione di un PA di iniziativa pubblica, all'interno del quale saranno definiti i parametri planivolumetrici e quantitativi delle strutture e delle attrezzature necessarie alla realizzazione del progetto di parco, ivi compresi i volumi per le funzioni accessorie.

DECISIONI DELL'AMMINISTRAZIONE:

accogliere l'osservazione