

COMUNE DI GRONE

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI - DOCUMENTO DI PIANO



RELAZIONE DI VARIANTE

VARIANTE 2023

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

Adozione: Del. C.C. n. del

IL SINDACO

Approvazione: Del. C.C. n. del

IL SEGRETARIO

Pubblicazione sul BURL n. del

Il Comune di Grone ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio in data 26 giugno 2013, con delibera del consiglio comunale numero 9.

Il Piano è stato successivamente pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 4 giugno 2014.

Il quadro normativo generale e alcune previsioni degli elaborati progettuali, visto il periodo quasi decennale di vigenza del PGT si è rivelato nel tempo non sempre adeguato a tutte le innovazioni introdotte negli ultimi anni dalle normative statali e regionali non presenti nella disciplina originaria del PGT, che via via hanno determinato la necessità di intervenire con l'introduzione di varianti e integrazioni che ormai risultano necessarie a superare le difficoltà operative verificatesi nel corso degli anni per la gestione urbanistico edilizia del territorio.

La Giunta Comunale ha quindi ritenuto di por mano ad una serie di variazioni dello strumento urbanistico, deliberando di procedere ad una prima revisione dei contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi soprattutto in ordine alle esigenze via via emerse nell'ambito dell'esame delle pratiche edilizie, sia in relazione ai necessari interventi di adeguamento al quadro normativo sovracomunale sia in rapporto ai fabbisogni dei cittadini e delle attività economiche, che sono stati presentati nel tempo all'Amministrazione Comunale.

Conseguentemente a tale decisione e nel rispetto delle prescrizioni dell'articolo 13, comma 1, della legge regionale 31 Marzo 2005 n. 12 il Responsabile del Procedimento ha provveduto a pubblicare il necessario "Avviso di avvio del procedimento" per la predisposizione di varianti allo strumento urbanistico e in particolare

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, invitando i cittadini e tutti i soggetti portatori di interessi diffusi a presentare suggerimenti e proposte utili ad una più completa conoscenza delle esigenze e delle problematiche presenti all'interno del territorio, in relazione alle questioni inerenti l'attività urbanistico edilizia.

A seguito di tale avviso sono state presentate 36 richieste di modifica e variazione dei due atti di PGT, sia in ordine alle previsioni del quadro progettuale sia relativamente ad alcuni aspetti normativi.

L'esame delle istanze ha tuttavia evidenziato la presenza di richieste non sempre compatibili con il quadro legislativo vigente e con la strumentazione sovraordinata, per cui si è giunti alla determinazione, in attesa della definizione dell'aggiornamento generale dello strumento urbanistico al fine del suo adeguamento al Piano Territoriale Regionale e al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo, di prevedere un numero più limitato di variazioni rispetto alle richieste presentate e ciò per le seguenti ragioni:

Innanzitutto, per il fatto che alcune delle proposte formulate dagli interessati facevano riferimento all'ampliamento o all'inserimento di nuove aree edificabili, rispetto alle quali un accoglimento delle istanze avrebbe determinato un incremento del consumo di suolo, in questa fase non consentito dalla disciplina della legge regionale 31/2014.

In secondo luogo si è dovuto considerare che altre richieste, pur presentando elementi di valutabilità in tutto o in parte positiva, avrebbero portato a definire variazioni in contrasto o in difformità con le nuove previsioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

recentemente entrati in vigore, rispetto ai quali è ormai impellente la necessità per tutti i comuni di por mano alla revisione complessiva del Documento Piano e all'adeguamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in conformità alle disposizioni di legge.

In questo senso si è comunque preso atto che l'accoglimento delle istanze sopradescritte dovrà essere valutato all'interno dell'adeguamento generale del PGT in quanto si tratta di argomenti e tematiche che dovranno essere organicamente verificati e approfonditi in quella sede.

Tali richieste rimarranno quindi presenti all'attenzione dell'Amministrazione e saranno oggetto di definizione all'interno della - ormai prossima - revisione degli Atti di Piano, all'interno dei quali potrebbero trovare una possibilità, quantomeno in parte, di accoglimento, ovviamente in rapporto alle verifiche di coerenza con le prescrizioni dei nuovi disposti legislativi e degli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Non è stato infine possibile prendere in considerazione ulteriori istanze il cui accoglimento avrebbe comportato la necessità di discostamento dai criteri generali di impostazione del PGT i quali potranno essere eventualmente modificati nella fase di revisione generale dello strumento vigente, come già precedentemente indicato.

In ogni caso l'Amministrazione ha deciso di proporre comunque il provvedimento di cui alla presente relazione inserendo in esso le varianti che non necessitano delle verifiche e degli approfondimenti sopra accennati, con l'intento di dare una prima risposta nei limiti del quadro normativo attualmente presente riservandosi, come si è già detto, di esaminare le rimanenti richieste nella prossima fase di revisione complessiva degli atti di piano.

I contenuti delle varianti: Le varianti cartografiche

Le varianti che sono risultate procedibili e che andranno a determinare modificazioni alla cartografia degli atti di PGT sono riferite a interventi sulle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e sono dettagliatamente illustrate e motivate nelle schede riportate all'interno della presente relazione.

Tali variazioni rispondono di fatto all'accoglimento di istanze relative a specifiche esigenze di cittadini o di attività economiche e presentano singolarmente, ma anche nel loro insieme, un'incidenza marginale sulla struttura delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, sia sotto il profilo dei pesi insediativi sia, come si vedrà più avanti, rispetto ai caratteri dell'impianto previsionale degli atti di Piano.

Esse portano tuttavia ad una complessiva, seppur non rilevante, riduzione del dimensionamento del consumo di suolo e del peso insediativo residenziale, che costituisce comunque un segnale coerente con l'esigenza di mettere in atto nuove politiche tendenti in particolar modo alla riduzione del consumo di suolo.

Ad esse si aggiungono due variazioni, relative all'eliminazione di Ambiti di Trasformazione residenziale che, pur essendo individuati dagli elaborati del Documento di Piano si ritiene possano essere espunti dalle attuali previsioni in quanto si tratta di richieste, formulate da due cittadini, che determinano una riduzione del consumo di suolo e, riconducendo le aree a destinazione di verde, si pongono in piena coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Tali riduzioni inoltre non necessitano - per loro natura - di un procedimento di VAS ma semplicemente di essere sottoposte alla

“*verifica di esclusione*” che si inquadra nel procedimento di valutazione previsto per le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi ai sensi dell'articolo quattro della legge regionale 12/2005 e, per quanto riguarda il Documento di Piano a quanto previsto dalla disciplina del punto 2.1, terzo comma, lettera c, del Modello Metodologico Procedurale per la VAS dei Documenti di Piano.

Alcune variazioni sono inoltre dettate da mutate situazioni ed esigenze operative, in considerazione di situazioni segnalate dai cittadini in quanto non risultano più aderenti all'effettivo fabbisogno insediativo del piano.

Tali modificazioni incidono soprattutto sulle previsioni del Piano delle Regole senza tuttavia determinare diminuzioni significative sia sotto il profilo localizzativo che quantitativo delle dotazioni di standard pubblici, le quali si mantengono comunque al di sopra dei minimi di legge.

Le singole variazioni proposte sono di seguito illustrate nelle specifiche schede di analisi che individuano le motivazioni di ciascuna variazione valutandone gli effetti sul peso insediativo, sull'eventuale riflesso delle dotazioni dei servizi e sull'incidenza che possono determinare in ordine al consumo di suolo.

Gli obiettivi generali che si propone la presente variante

Un primo obiettivo, pur se nella limitatezza quantitativa delle varianti oggetto della presente relazione è comunque stato quello di non limitarsi al semplice “*bilancio ecologico zero*”, come è previsto dalla disciplina di legge per le varianti parziali che attengono il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ma di perseguire in ogni caso la possibilità di ottenere una prima quantità di “*riduzione di consumo*”

del suolo" scegliendo in questo modo quelle proposte che, per varie ragioni, hanno esposto la volontà di alcuni cittadini di non più utilizzare a fini edificatori le aree che il PGT attualmente consentirebbe di utilizzare.

In questo modo si è ottenuta una diminuzione del suolo consumato presente alla data di entrata in vigore della legge 31/2004, pari a 28.920 metri quadrati di cui 6550 metri quadrati relativi all'eliminazione e modificazione, come si è già detto, degli Ambiti di Trasformazione e di altri 22.370 mq di singole aree edificabili previste dal Piano delle Regole.

Le nuove previsioni di edificabilità riguardano invece un'unica area di nuova previsione, per una superficie Fondiaria di 1800 m².

La variante interviene anche ad una - seppur modesta - riduzione delle quantità edificatorie previste per gli "Ambiti a Volumetria Definita", tenuto anche conto della modestissima richiesta di interventi che purtroppo caratterizzano ormai da tempo l'attività edilizia a causa della scarsa domanda abitativa presente nel territorio.

Una seconda scelta strategica, anticipatrice delle valutazioni che dovranno essere effettuate all'interno della revisione del Documento di Piano riguarda l'individuazione degli "Ambiti Agricoli Strategici" che potranno essere specificamente orientabili verso la produzione viticola, per le quali ovviamente saranno comunque previste nell'ambito dell'adeguamento generale del PGT, trattandosi di aree in posizione collinare e quindi significative anche sotto il profilo paesistico ambientale, particolari attenzioni finalizzate a garantire un adeguato inserimento nel contesto paesistico specie per quanto riguarda le tipologie ed e i manufatti necessari edilizie e dei manufatti necessari per la conduzione delle attività.

Un'altro elemento di non secondaria importanza sotto il profilo paesistico, ma anche per la salvaguardia dell'ambiente delle reti ecologiche e delle reti verdi, è stato definito attraverso l'adeguamento della situazione delle presenze boschive individuate dal Piano di Indirizzo forestale della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi che ha puntualmente individuato e perimetrato tutte le presenze da tutelare, sia individuando nuove superfici boscate che non erano presenti nella precedente cartografia della Comunità Montana e della Provincia sia ridefinendo in alcuni – modesti – casi le aree non interessate da piantumazione, che possono quindi essere restituite all'utilizzazione agricola.

L'elemento di maggiore peso nell'integrazione delle linee strategiche del PGT vigente è comunque dato dall'individuazione dell'ambito di cava ormai da tempo dismesso, che è entrato nella proprietà e nel possesso dell'Amministrazione Comunale e che si vuole finalizzare alla destinazione di "Parco Fotovoltaico" comunque con caratteri di fruibilità, da attuarsi mediante una specifica progettazione ambientale paesistica e fruitiva.

Le varianti alla disciplina del Piano delle Regole

Alle variazioni cartografiche precedentemente illustrate si aggiungono anche alcune variazioni che riguardano la disciplina di Piano, anch'esse relative alla necessità di consentire una più efficace gestione dell'attività edilizia, delle attività di trasformazione e completamento per gli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato e per la promozione della rigenerazione urbana.

Il quadro delle varianti normative si completa con la nuova disciplina del sedime dell'ex cava che, avendo terminato il suo

ciclo, viene ora individuata come "Parco Fotovoltaico" con l'intento di promuovere la produzione di energia rinnovabile a servizio della Comunità e nel contempo di consentire un sistema di fruizione pubblica degli spazi, all'interno di un mix di funzioni che possano offrire spazi al servizio delle attività connesse con il tempo libero.

VARIANTE 1

STATO DI FATTO DELL'AREA



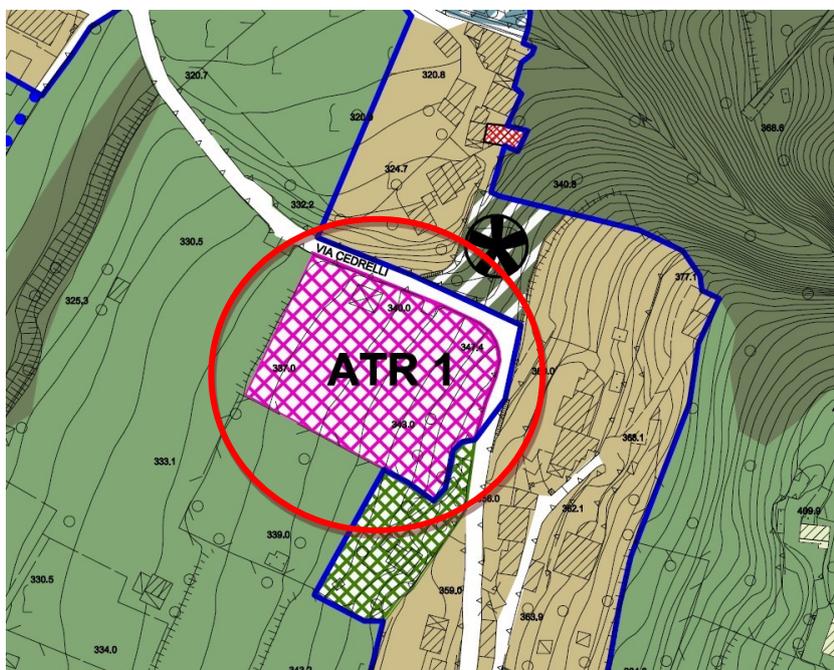
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

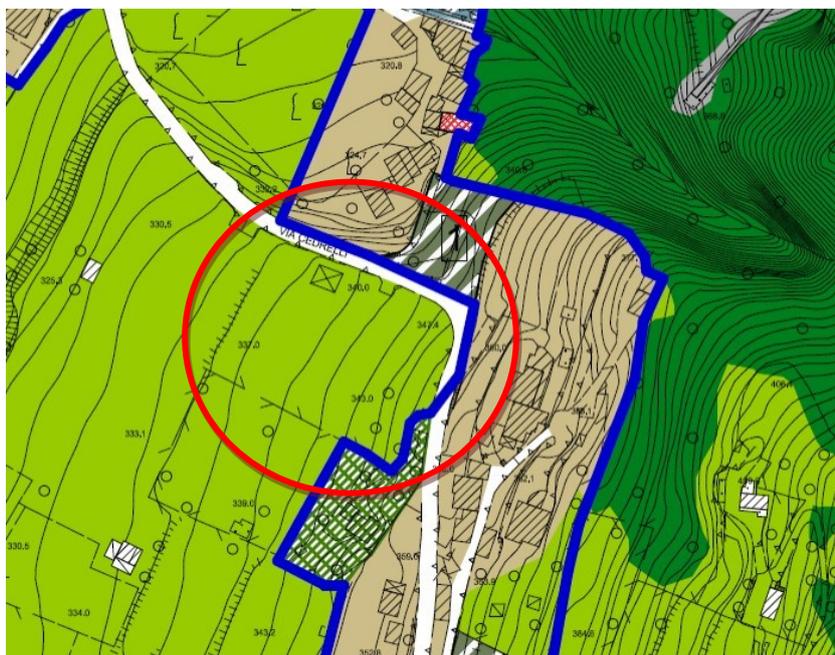
Modifica n. 1	
Localizzazione	Via Cedrelli
Atto di PGT	Documento di Piano - Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di un ambito di trasformazione residenziale che viene ricondotto a verde
Superficie dell'area	mq. 4.950
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie, con diminuzione di 33 abitanti teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	-4.950 mq

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

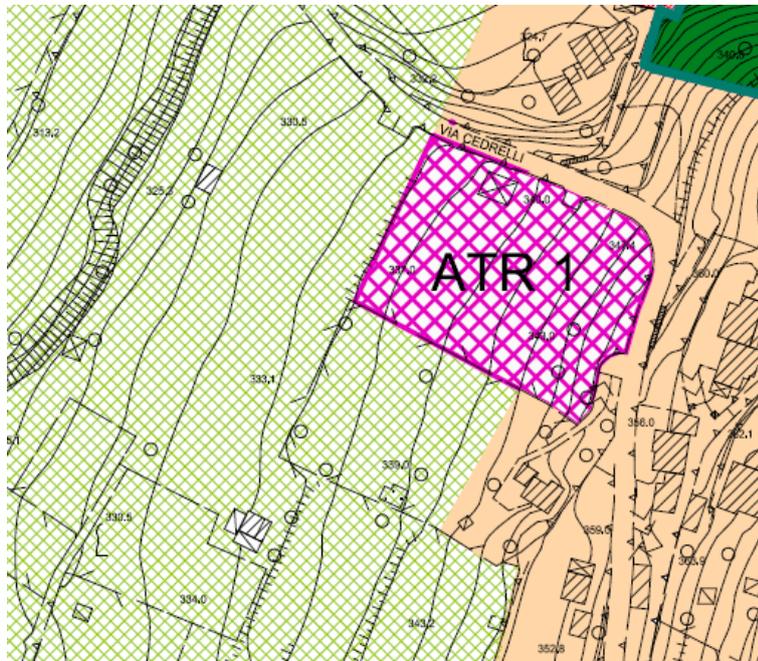


PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – DOCUMENTO DI PIANO



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

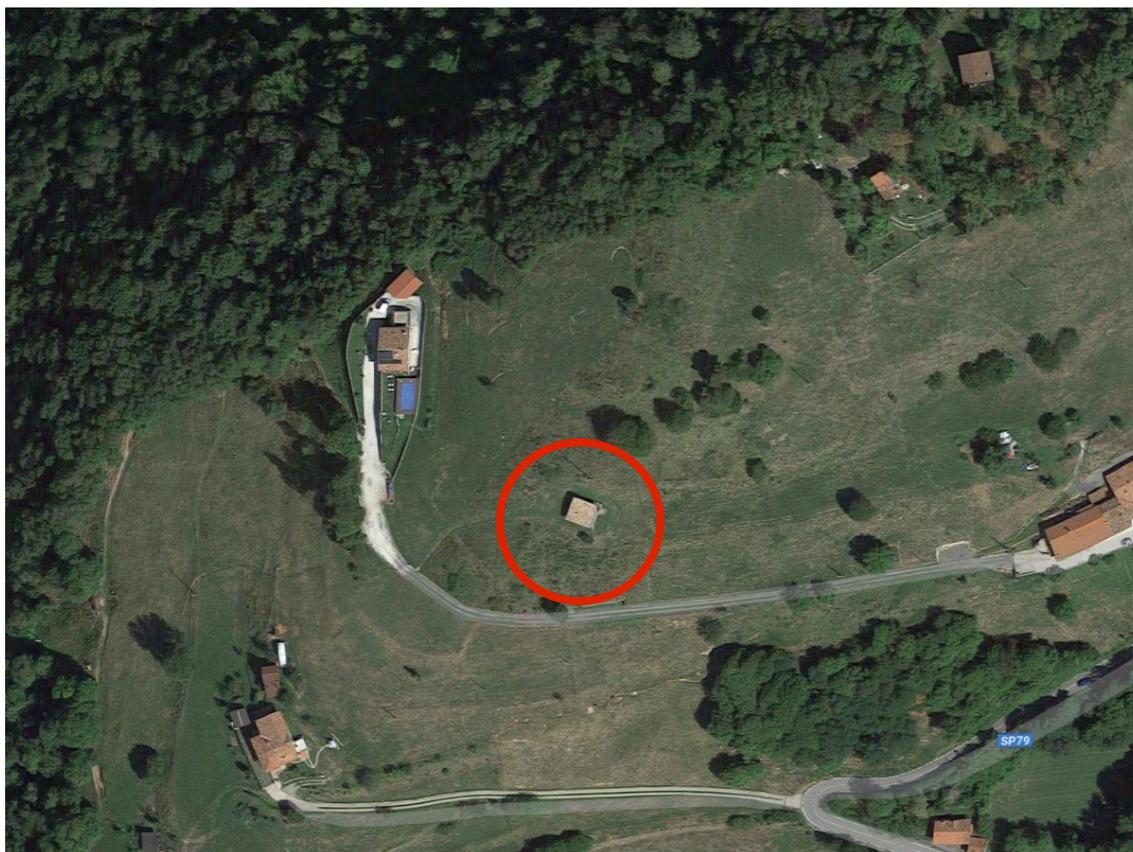


PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 2

STATO DI FATTO DELL'AREA



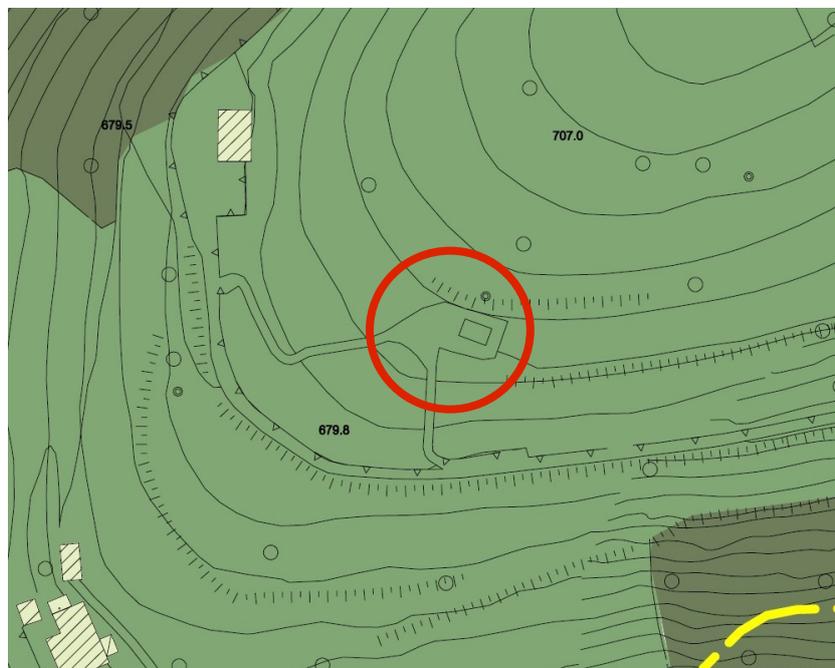
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 2	
Localizzazione	Via Strada Provinciale 79
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'individuazione di un fabbricato già esistente in zona montana
Superficie dell'area	Nessuna previsione di nuova superficie fondiaria
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	Nessuna

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 3

STATO DI FATTO DELL'AREA



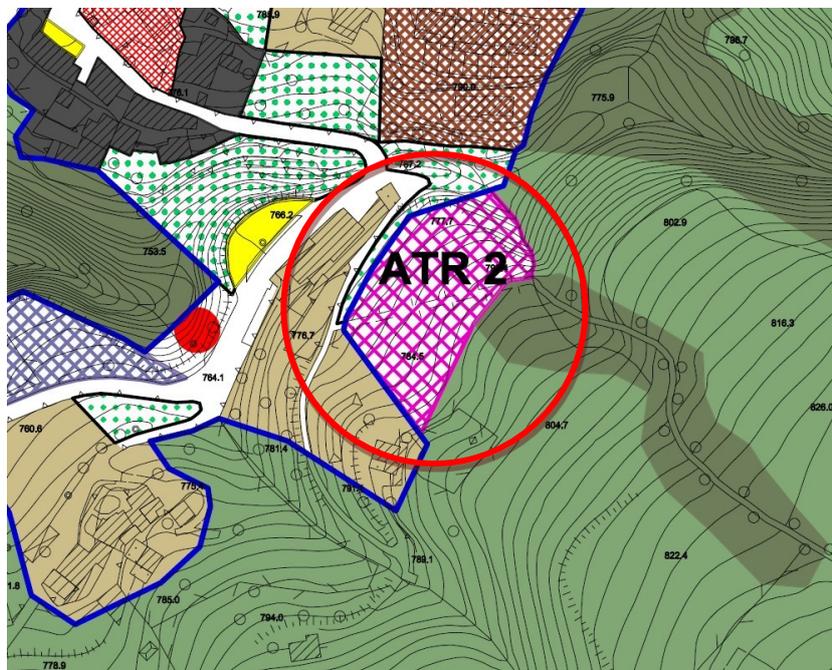
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

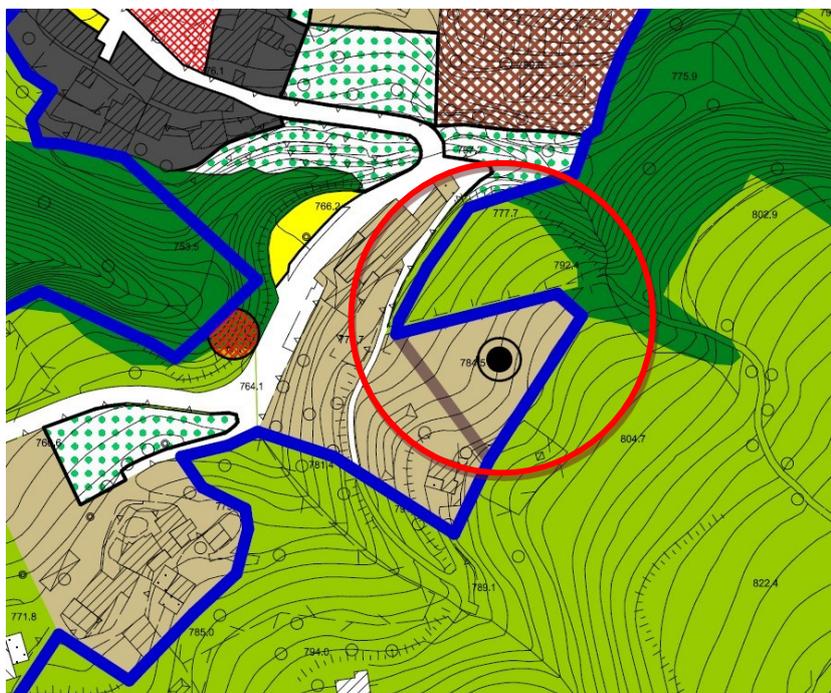
Modifica n. 3	
Localizzazione	Via Strada Provinciale 79 - Località S. Antonio
Atto di PGT	Piano Delle Regole - Documento di Piano
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione parziale dell'ambito di trasformazione ATR2 che viene ricondotto in parte a verde mantenendo una porzione a destinazione residenziale a completamento dell'adiacente Tessuto Urbano Consolidato
Superficie dell'area	Mq. 3.200
modifica capacità insediativa	Eliminazione di parte delle possibilità edificatorie dell'AT originario per un potenziale di 11 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	-1.600 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

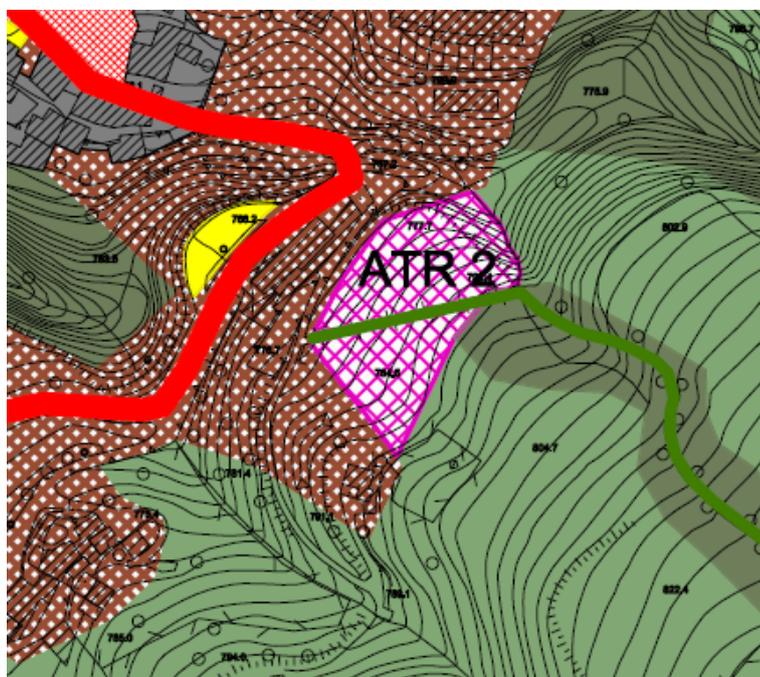


PROPOSTA DI MODIFICA

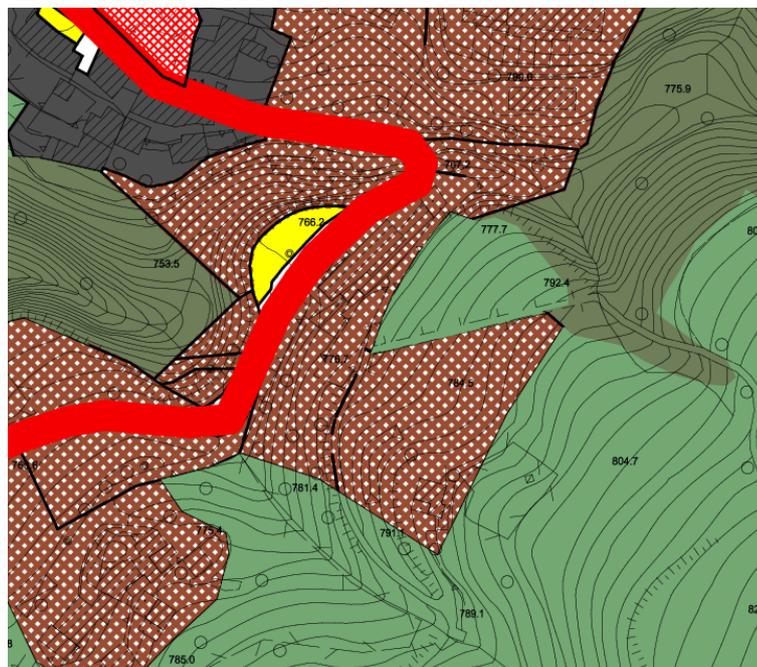
(elaborati fuori scala)

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – DOCUMENTO DI PIANO



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 4

STATO DI FATTO DELL'AREA



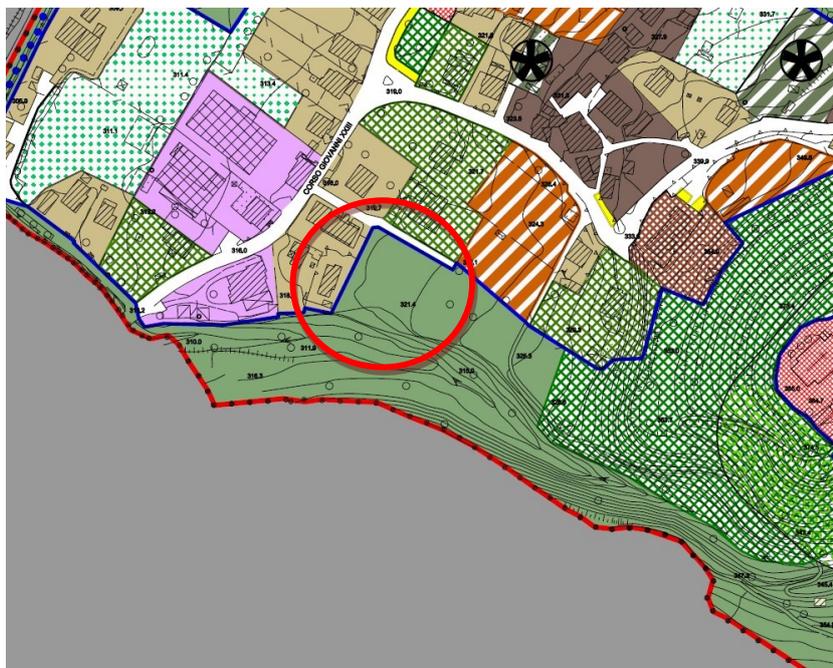
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

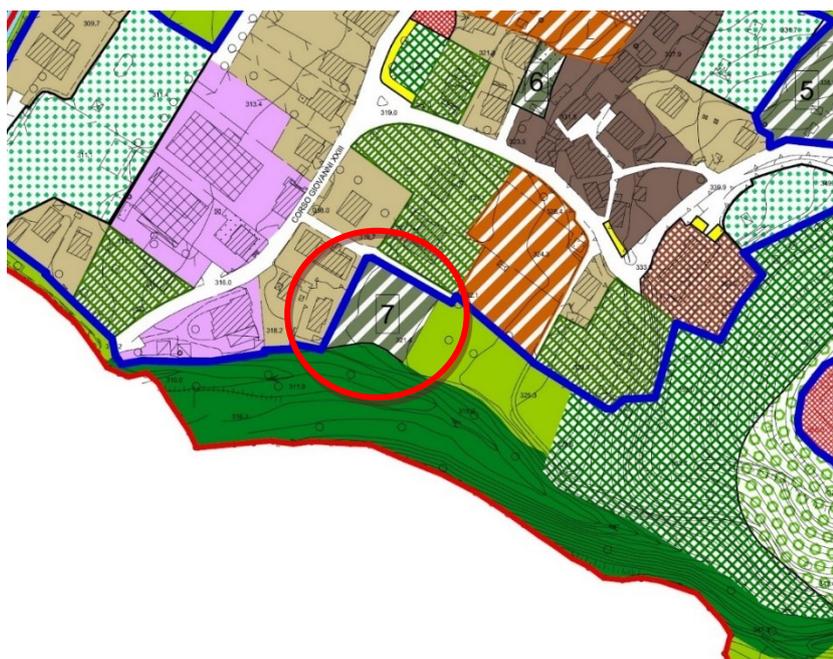
Modifica n. 4	
Localizzazione	Corso Papa Giovanni XXIII
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda la definizione di un modesto completamento in zona di frangia urbana con volumetria definita
Superficie dell'area	mq. 1.800
modifica capacità insediativa	Incremento di 8 abitanti teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	+ 1.800 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 5

STATO DI FATTO DELL'AREA



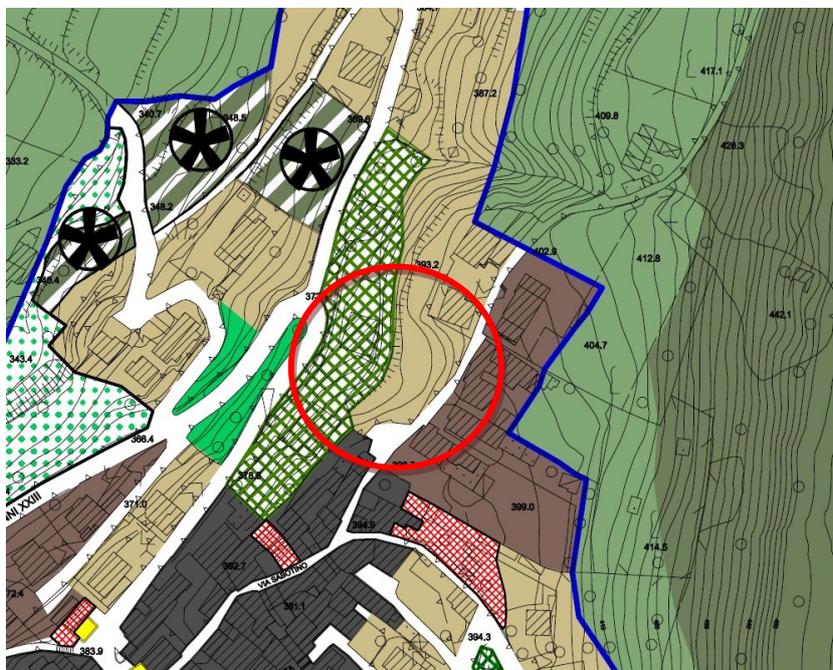
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 5	
Localizzazione	Via Sabotino
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una porzione dell'ambito edificabile che viene ricondotto a verde privato "di contenimento"
Superficie dell'area	mq. 1.070
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie con riduzione del potenziale insediativo di 8 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	-1.070 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 6

STATO DI FATTO DELL'AREA



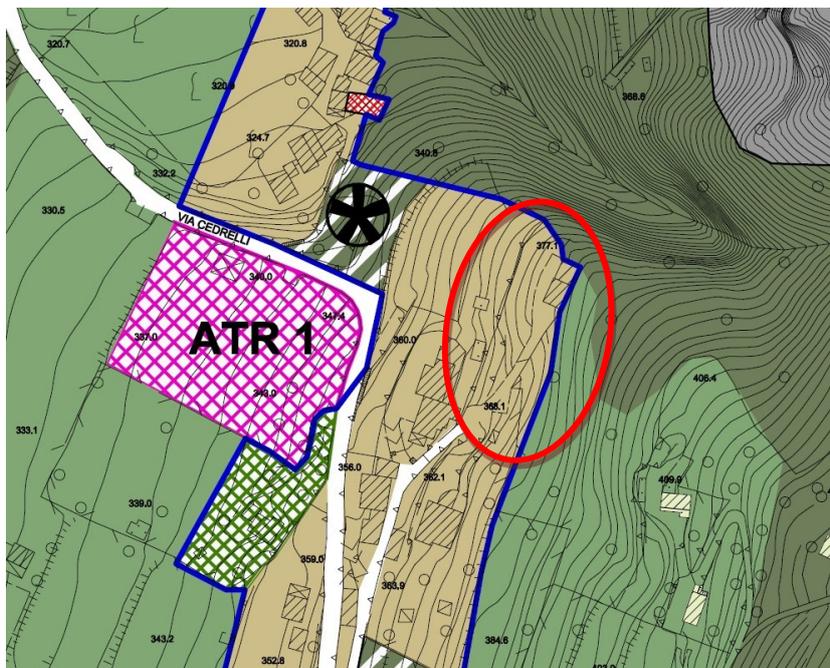
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

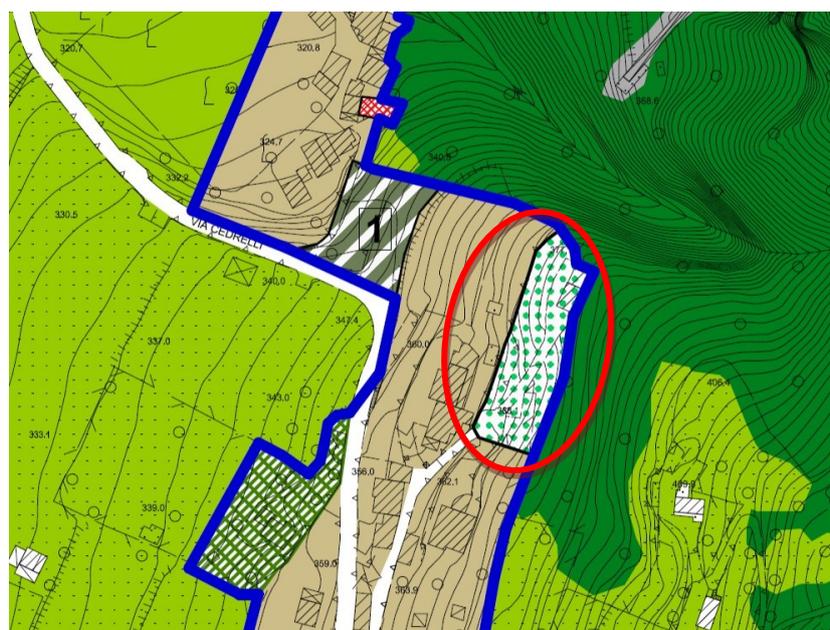
Modifica n. 6	
Localizzazione	Via Cedrelli
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una porzione di superficie edificabile a fini residenziali, che viene ricondotta a verde privato "di contenimento"
Superficie dell'area	mq. 1.740
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie, con diminuzione del carico insediativo per 11 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	- 1.740 mq

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 7

STATO DI FATTO DELL'AREA



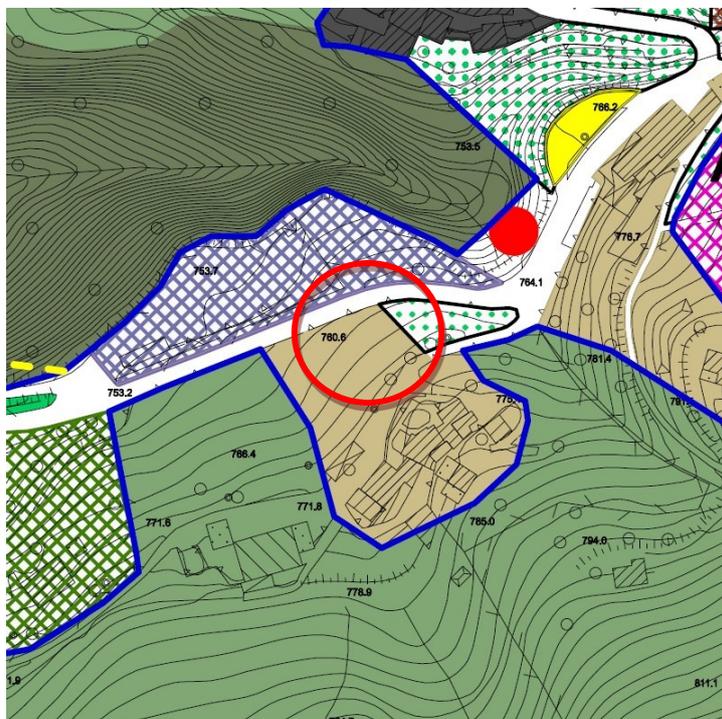
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 7	
Localizzazione	Via Strada Provinciale 79
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una porzione di superficie edificabile a fini residenziali, che viene ricondotta a verde privato "di contenimento".
Superficie dell'area	mq. 600
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie con diminuzione del carico insediativo per 4 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-600 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 8

STATO DI FATTO DELL'AREA



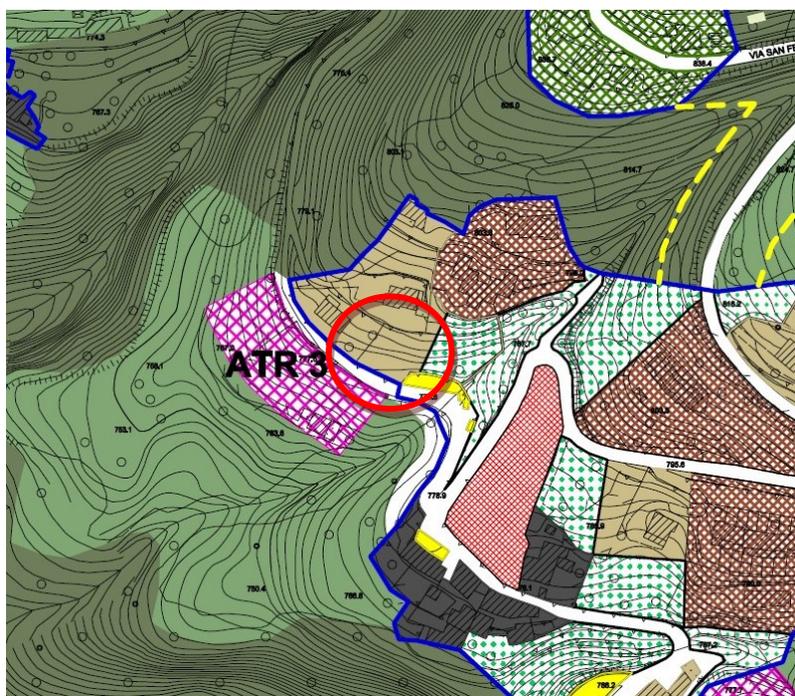
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 8	
Localizzazione	Via Salino
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una porzione di superficie edificabile a fini residenziali, che viene ricondotta a verde privato "di contenimento"
Superficie dell'area	mq. 620
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie con diminuzione del carico insediativo per 4 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-620 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 9

STATO DI FATTO DELL'AREA



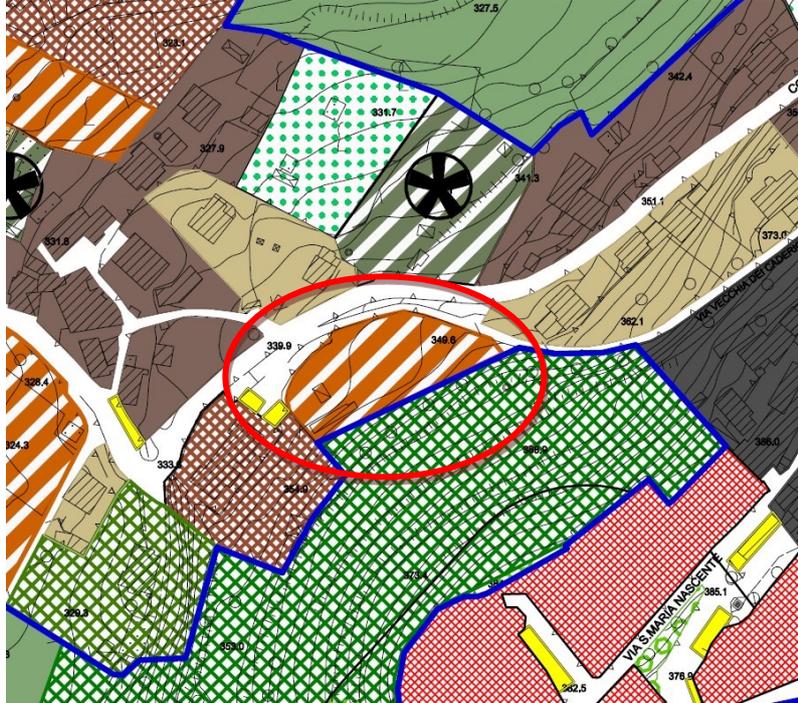
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

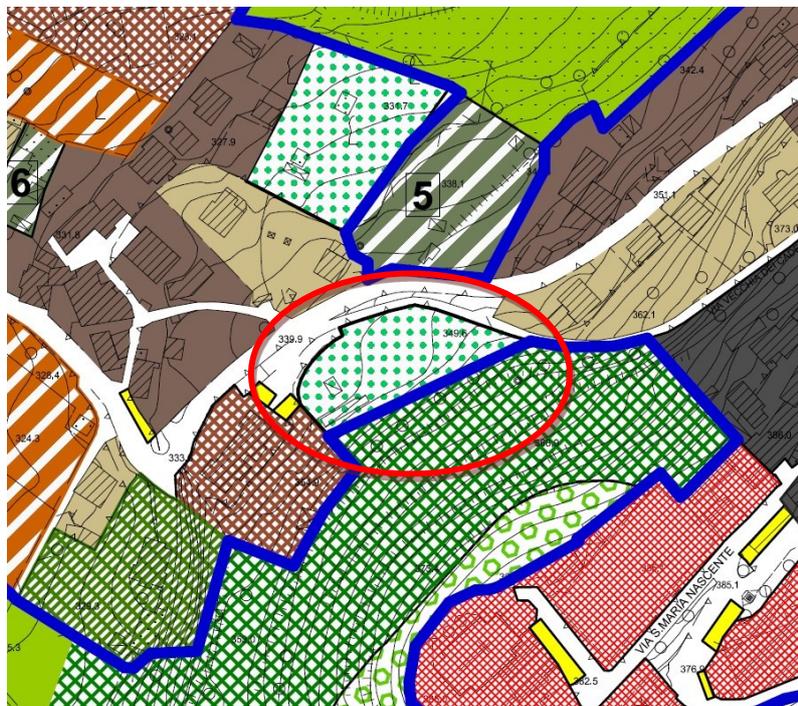
Modifica n. 9	
Localizzazione	Corso Giovanni XXIII
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una porzione di superficie edificabile a fini residenziali, che viene ricondotta a verde privato "di contenimento"
Superficie dell'area	mq. 1.850
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie con diminuzione del carico insediativo per 13 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-1.850 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

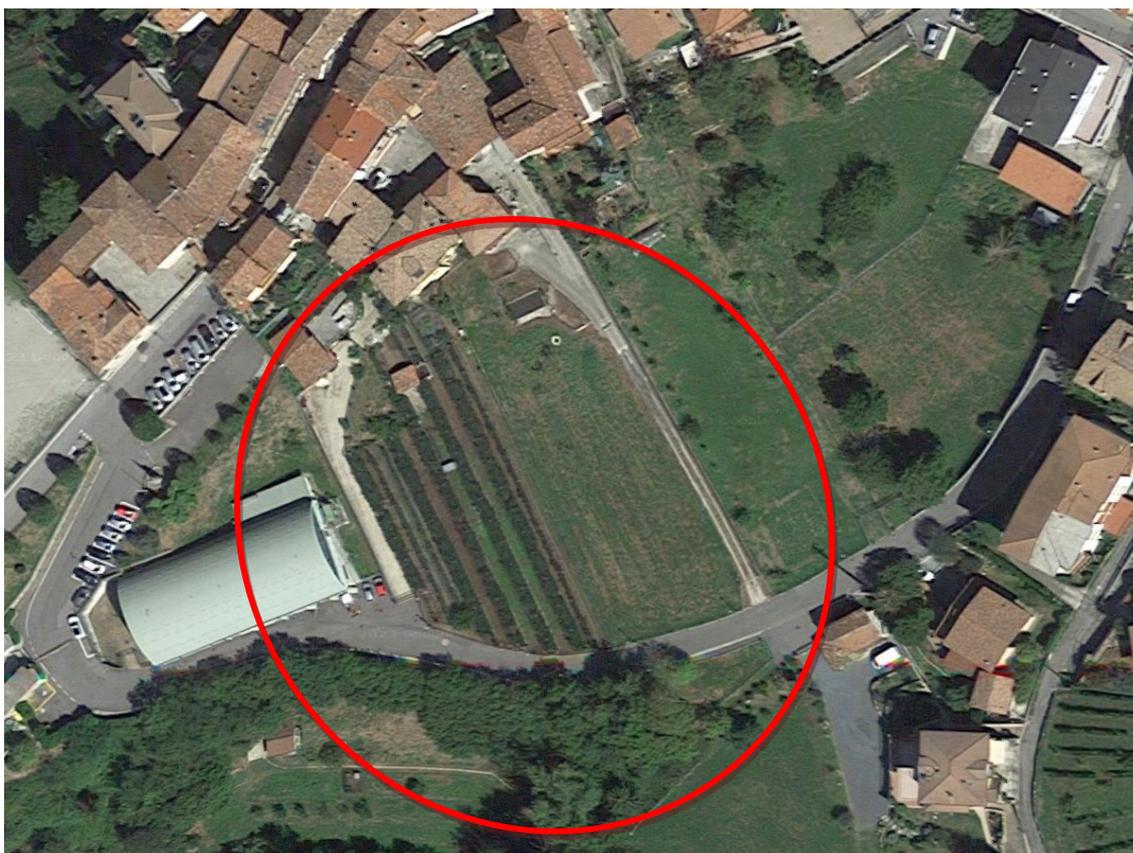


PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 10

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

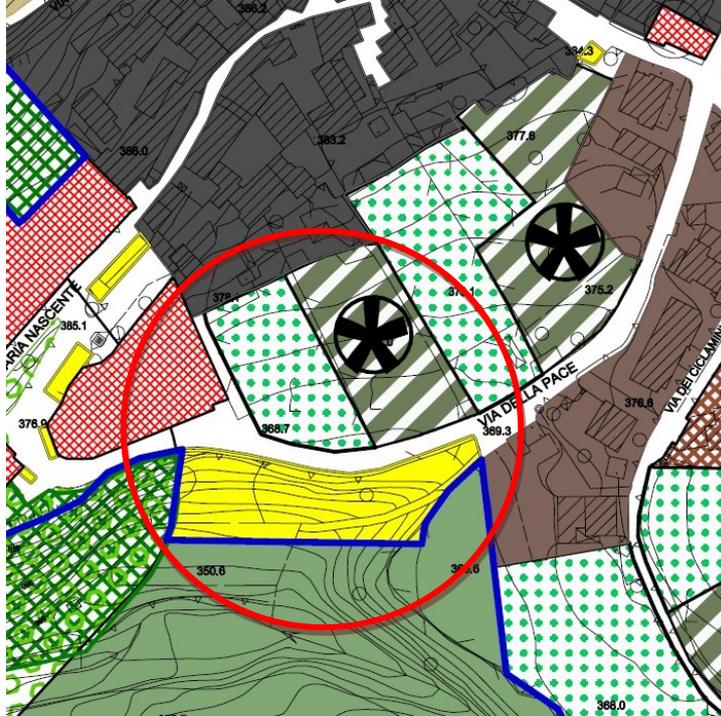
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 10	
Localizzazione	Via della Pace
Atto di PGT	Piano Delle Regole – Piano dei Servizi
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una previsione edificatoria a fini residenziali e la sua riconduzione a verde privato "di contenimento"
Superficie dell'area	mq. 1.580
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie. Con diminuzione del carico insediativo per 11 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-1.580 mq.

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

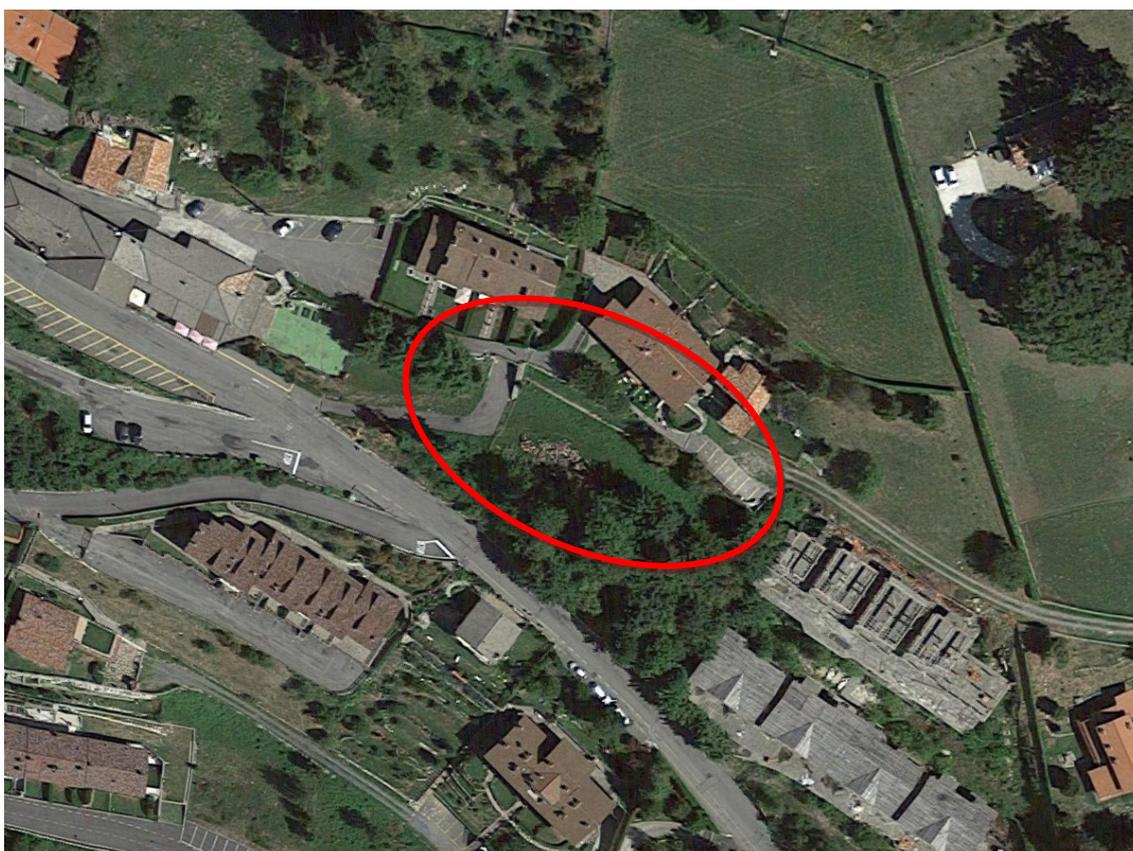


PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 11

STATO DI FATTO DELL'AREA



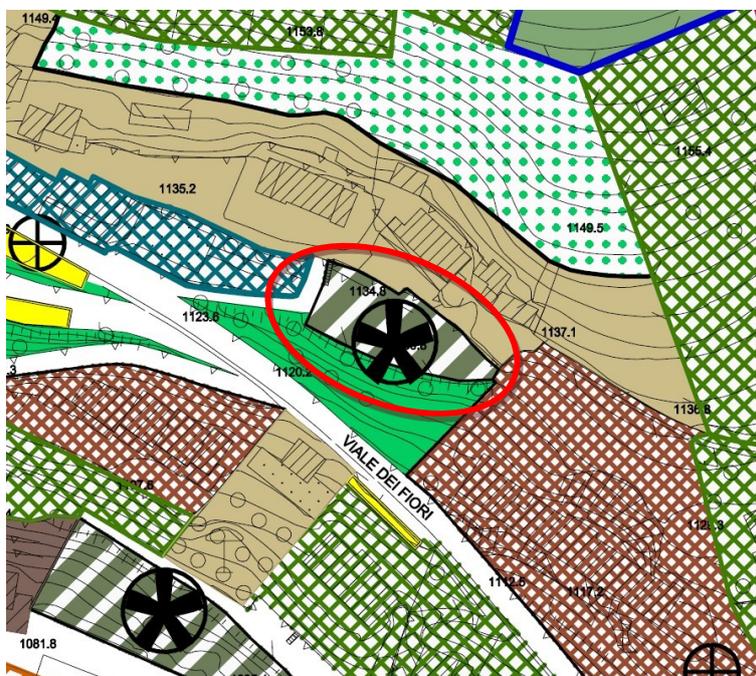
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

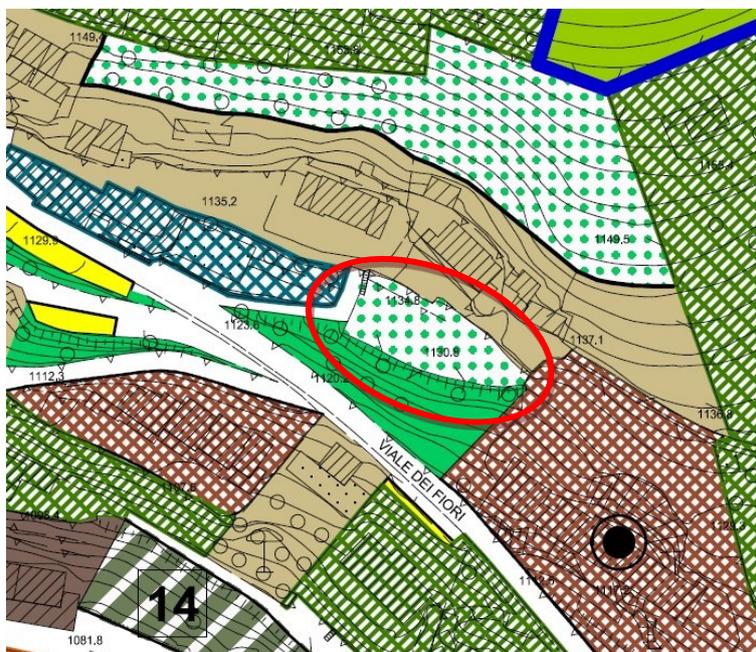
Modifica n. 11	
Localizzazione	Viale dei Fiori
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una previsione edificatoria a fini residenziali e la sua riconduzione a verde privato "di contenimento". Viene inoltre eliminato gran parte dell'intervento a valle al fine di mantenere la situazione delle presenze boscate individuate dal PIF della Comunità Montana.
Superficie dell'area	mq. 850
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie con diminuzione del carico insediativo per 6 ab/teorici
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-850 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

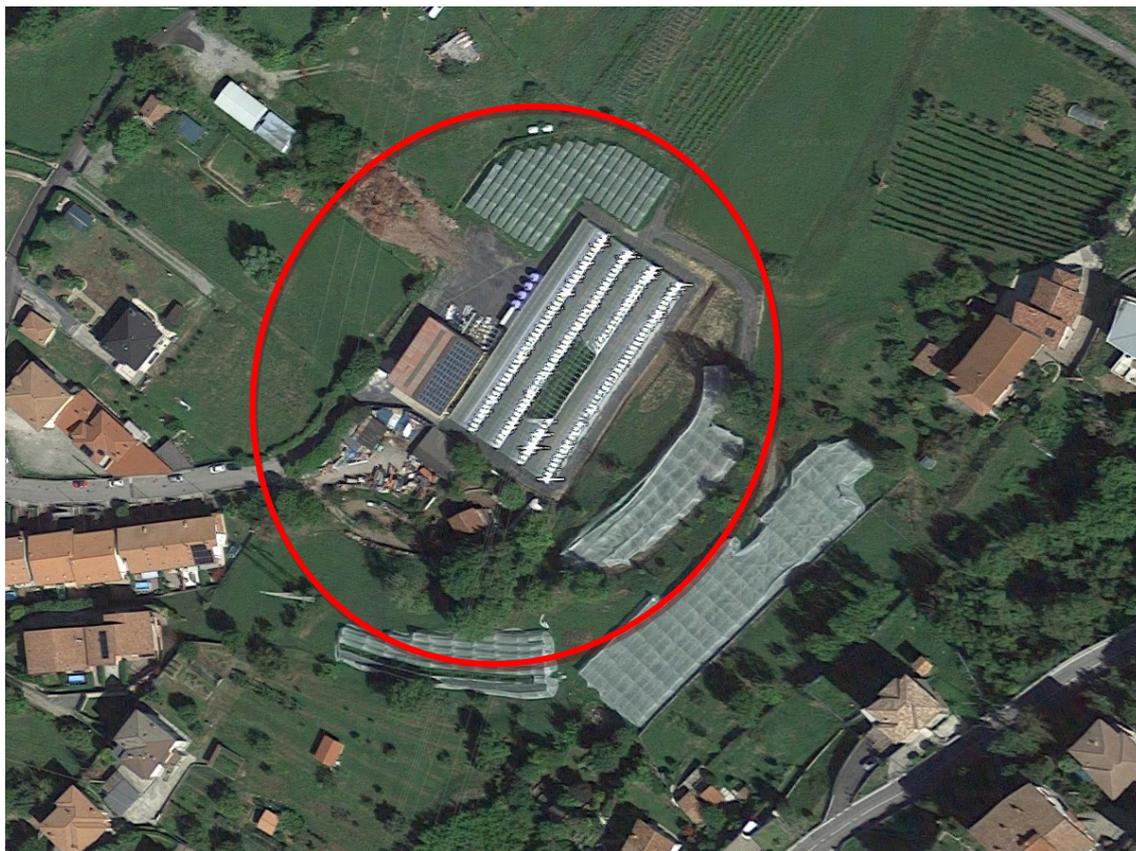


PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 12

STATO DI FATTO DELL'AREA



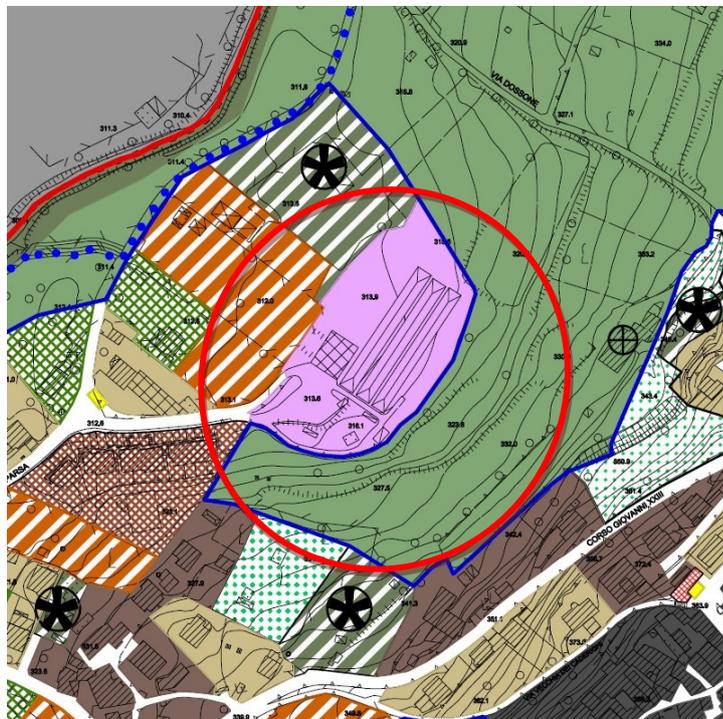
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 12	
Localizzazione	Via Acquasparsa
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una previsione edificatoria a fini produttivi e la sua riconduzione in parte a verde e, per la parte su cui insiste l'edificio residenziale alla classificazione dell'art. 21
Superficie dell'area	Rimanente mq. 2600
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-5.560 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

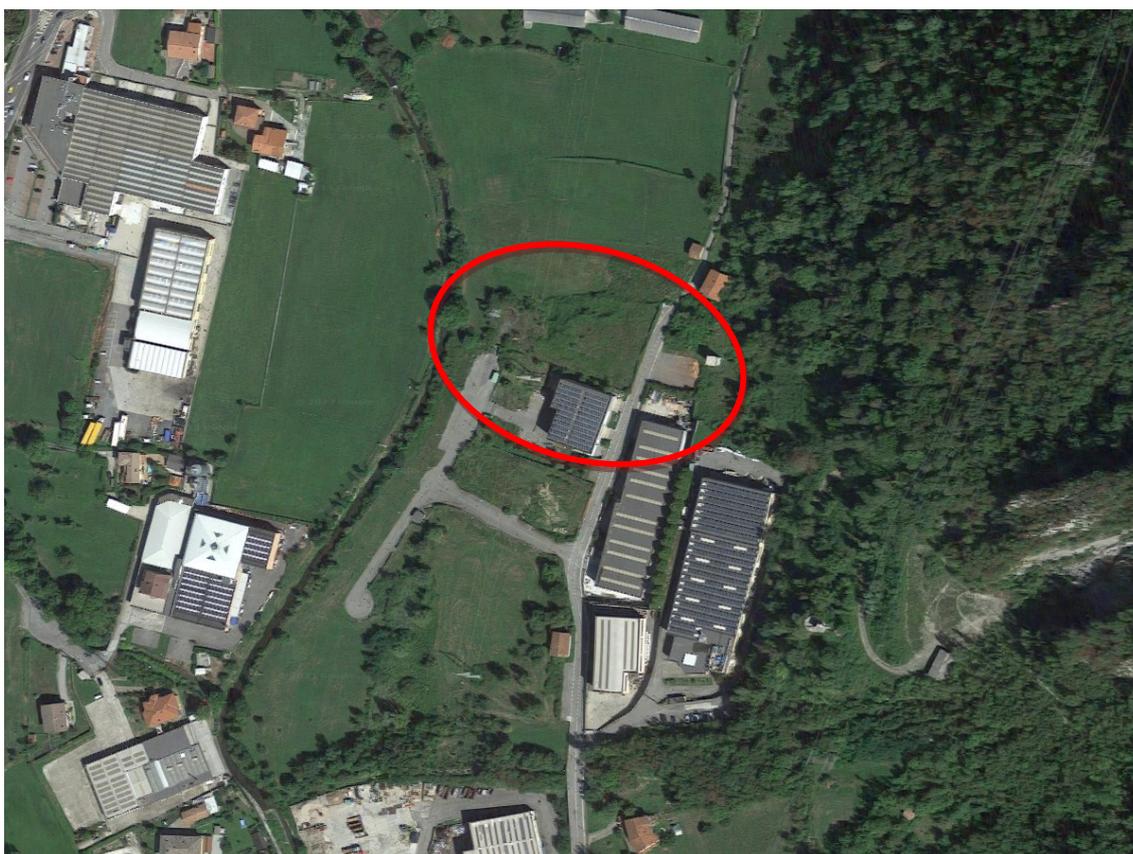


PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 13

STATO DI FATTO DELL'AREA



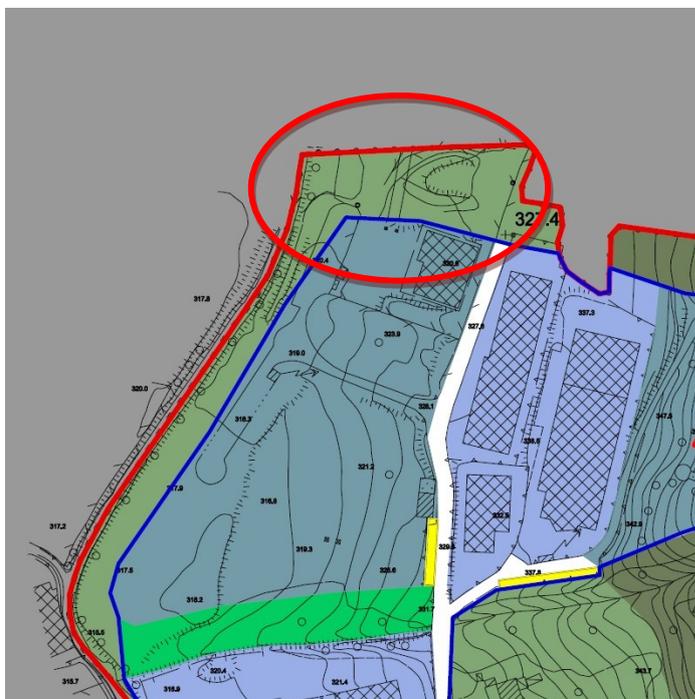
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

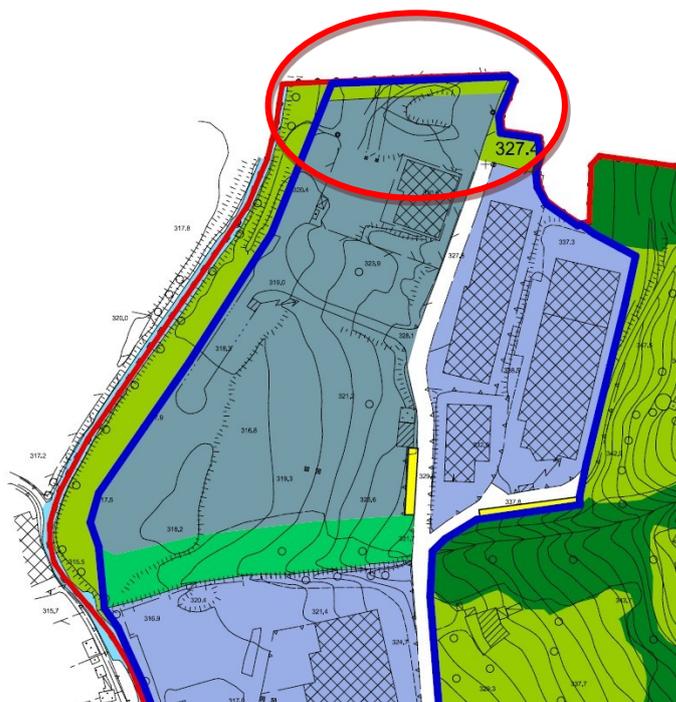
Modifica n. 13	
Localizzazione	Via Acquasparsa
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda la ridefinizione con ampliamento del sedime di un'attività produttiva già esistente
Superficie dell'area	mq. 2.800
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	+2.800 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

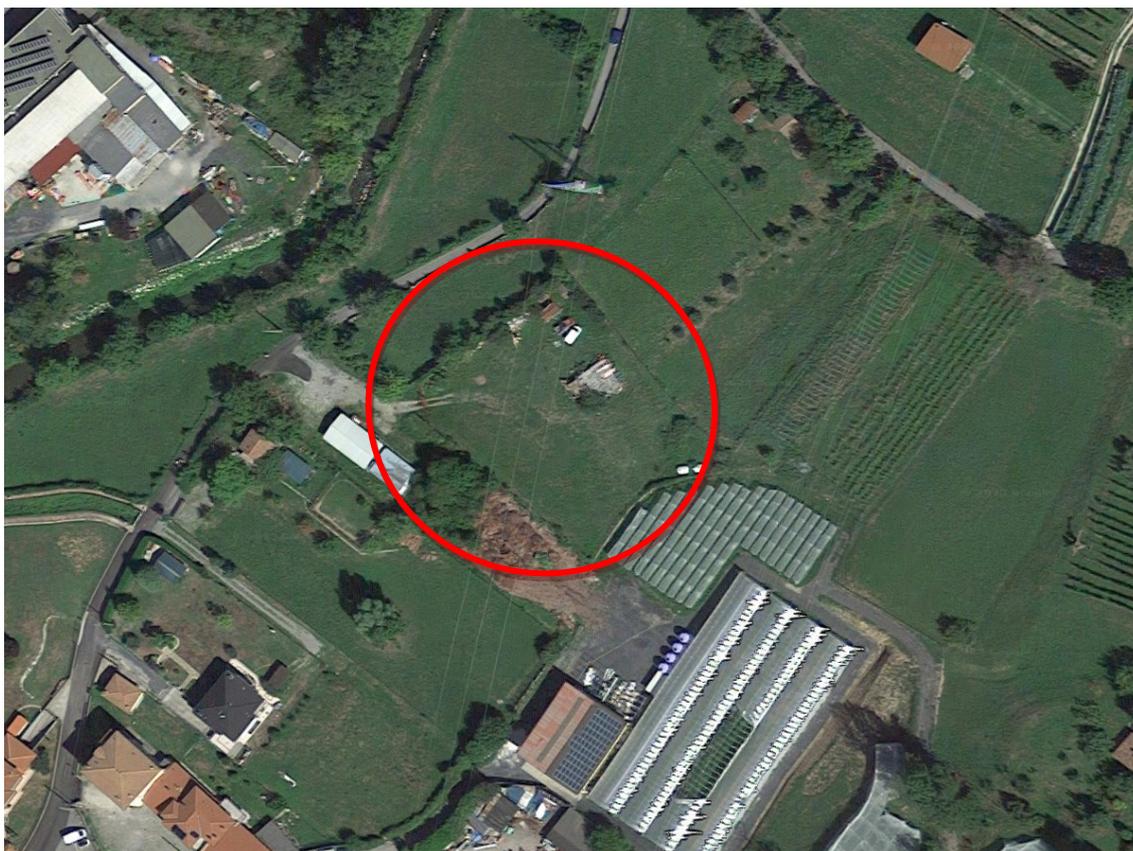


PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 14

STATO DI FATTO DELL'AREA



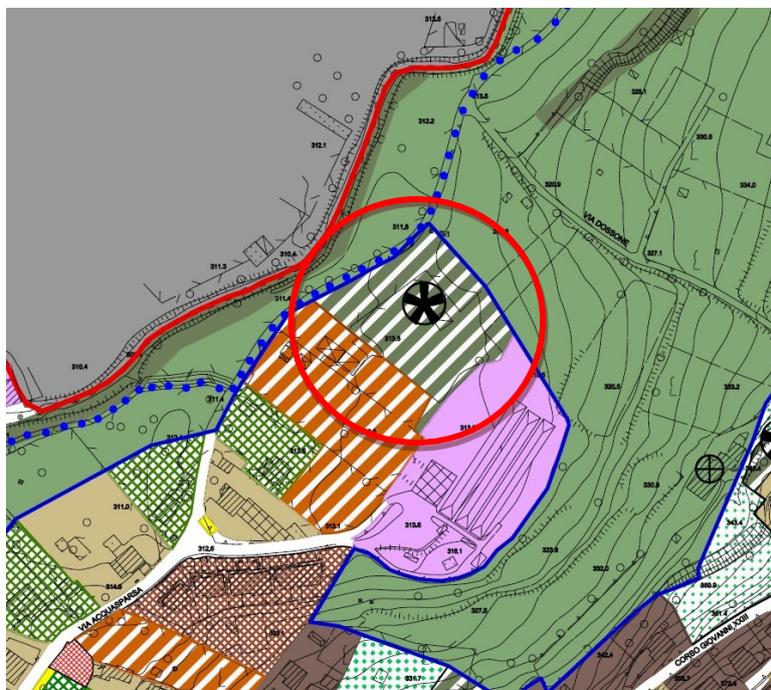
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 14	
Localizzazione	Via Acquasparsa
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione di una previsione edificatoria a fini produttivi e la sua riconduzione a verde privato "di contenimento"
Superficie dell'area	mq. 5.170
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-5.170 mq.

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 15

STATO DI FATTO DELL'AREA



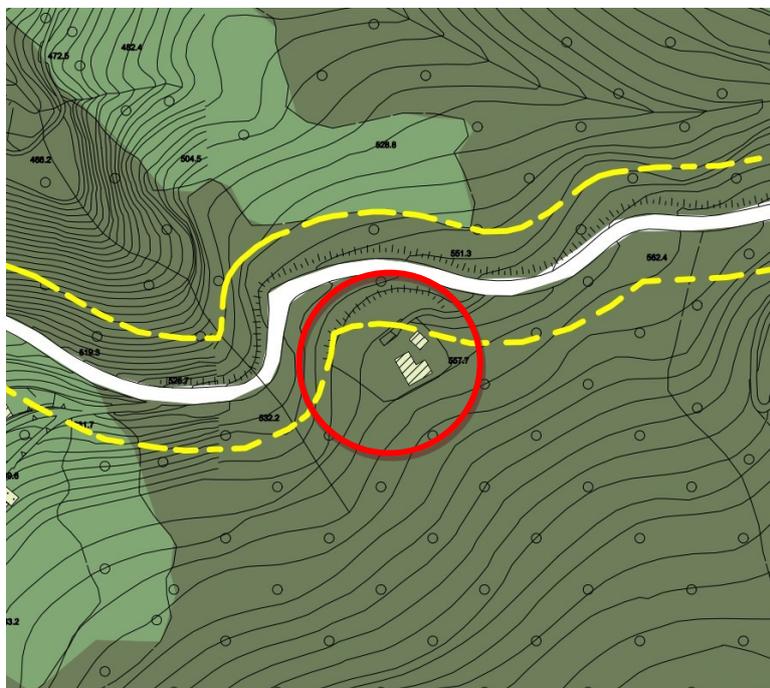
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 15	
Localizzazione	Località Chec, Via San Fermo
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'individuazione di un fabbricato esistente in zona boschiva
Superficie dell'area	Mappale di pertinenza
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 16

STATO DI FATTO DELL'AREA



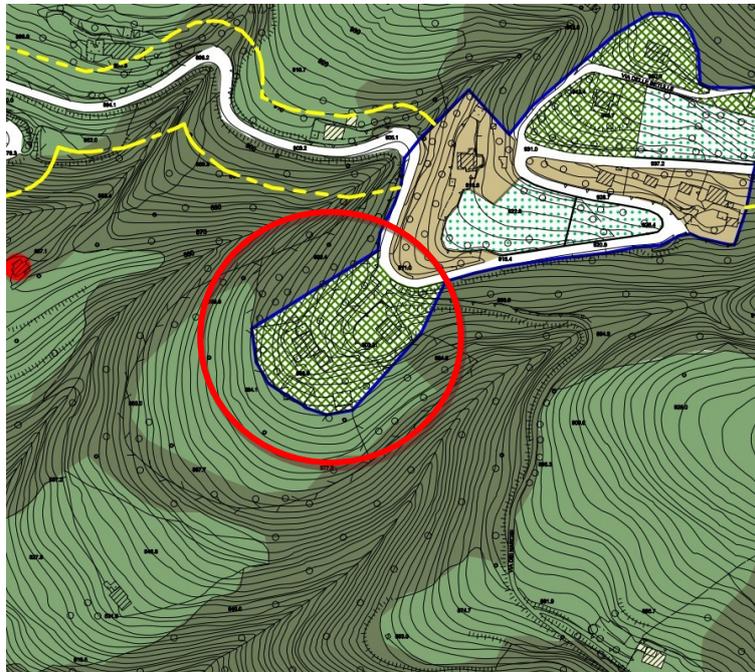
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 16	
Localizzazione	Via Strada Provinciale 79
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda la presa d'atto di una situazione edificata già esistente
Superficie dell'area	mq. 5.000
modifica capacità insediativa	Riduzione delle possibilità edificatorie
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-1.900 mq

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 17

STATO DI FATTO DELL'AREA



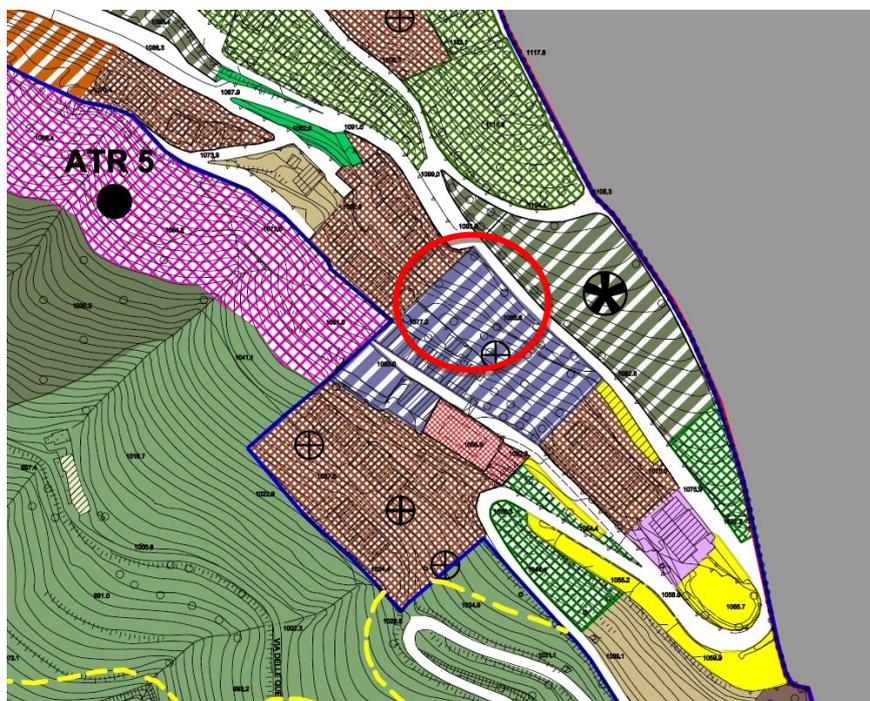
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

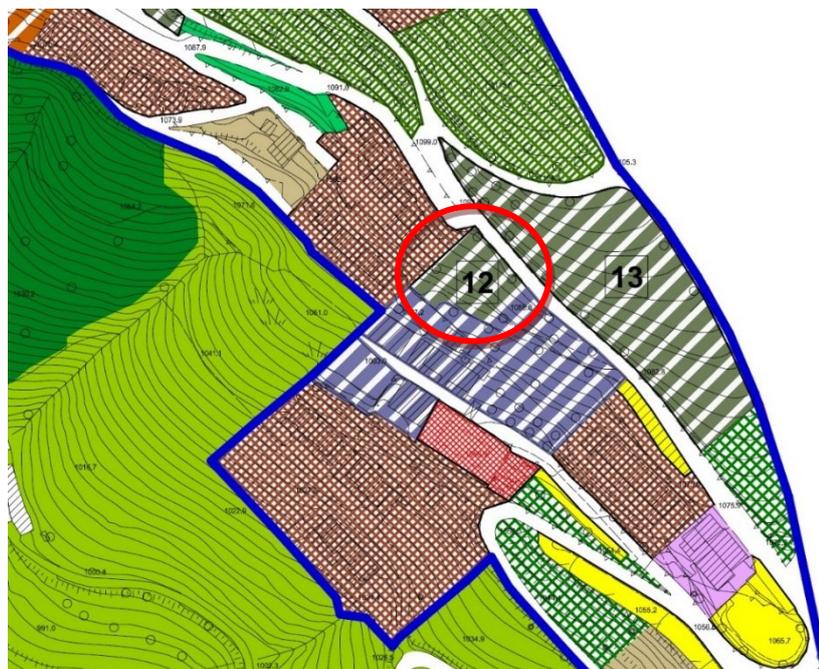
Modifica n. 17	
Localizzazione	Viale dei Fiori
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	Modifica della classificazione di un lotto da "volumi edilizi dismessi soggetti a riqualificazione" a "comparti a volumetria definita"
Superficie dell'area	mq. 1.250
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 18

STATO DI FATTO DELL'AREA



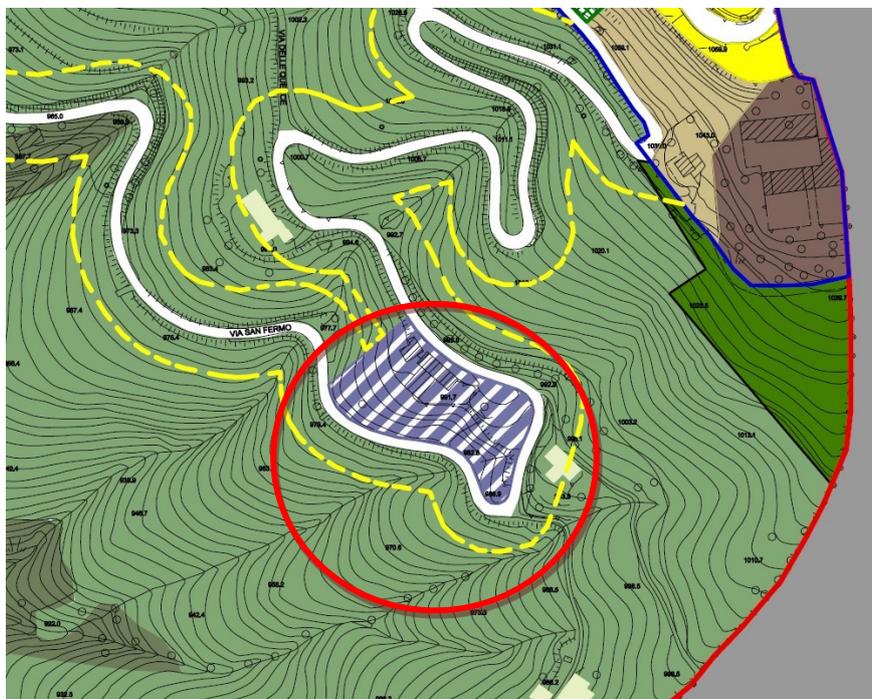
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

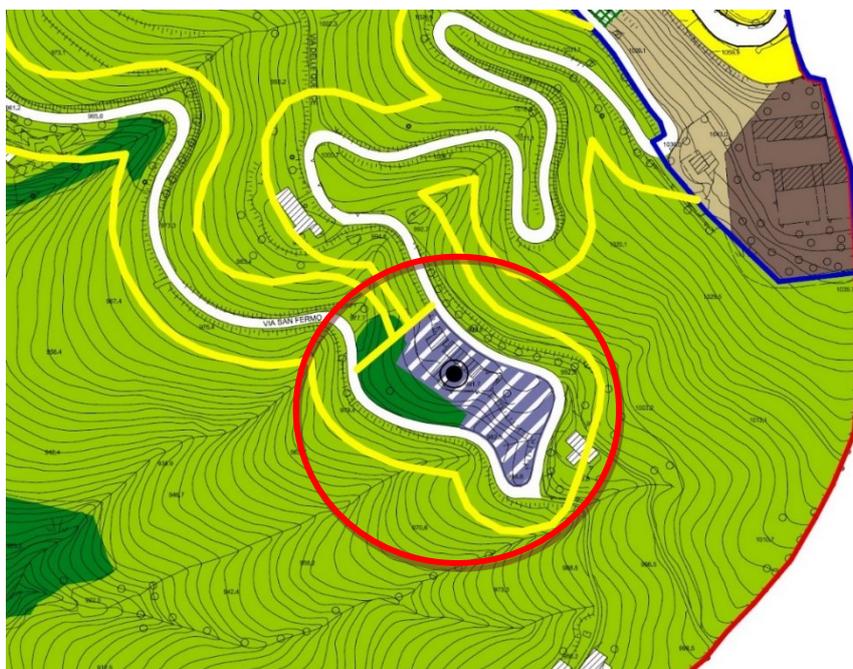
Modifica n. 18	
Localizzazione	Via Strada Provinciale 79
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'evidenziazione di una superficie boscata che si intende confermare mantenendo comunque inalterate le possibilità edificatorie già previste e in parte attuate.
Superficie dell'area	mq. 3.500
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	-1.430 mq

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

VARIANTE 2023 VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO			
	Superficie territoriale in diminuzione mq.	Superficie territoriale in aggiunta mq.	Bilancio ecologico
VARIANTE 1	-4.950		
VARIANTE 2	-	-	
VARIANTE 3	-1.600		
VARIANTE 4		+ 1.800	
VARIANTE 5	-1.070		
VARIANTE 6	-1.740		
VARIANTE 7	-600		
VARIANTE 8	-620		
VARIANTE 9	-1.850		
VARIANTE 10	-1.580		
VARIANTE 11	-850		
VARIANTE 12	-5.560		
VARIANTE 13		+2.800	
VARIANTE 14	-5.170		
VARIANTE 15	-	-	
VARIANTE 16	-1.900		
VARIANTE 17	-	-	
VARIANTE 18	-1.430		
TOTALE	-28.920	+ 4.600	- 24.320

VARIANTE 2023 RIDUZIONE DEL PESO INSEDIATIVO		
	Volume mc.	Abitanti n.
VARIANTE 1	-4.950	-33
VARIANTE 3	-1.650	-11
VARIANTE 4	+ 1.200	+8
VARIANTE 5	-1.200	-8
VARIANTE 6	-1.650	-11
VARIANTE 7	-600	-4
VARIANTE 8	-620	-4
VARIANTE 9	-1.050	-13
VARIANTE 10	-1.650	-11
VARIANTE 11	-900	-6
TOTALE	-13.950	-93

COMUNE DI GRONE
Provincia di Bergamo

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

VARIANTI ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 21 : <i>Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a unità monofamigliari con presenza di spazi verdi</i>
descrizione	L'articolo viene integrato con l'aggiunta del comma 8 al fine di rendere chiara la possibilità di utilizzazione dei lotti inedificati (lotti liberi) all'interno del tessuto relativo ai comparti oggetto della norma, precisando inoltre i "parametri edilizi qualitativi" relativi all'altezza massima degli edifici e al rapporto di copertura.
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna I lotti in oggetto erano già edificabili con la norma vigente la cui integrazione risultata opportuna per rendere più immediata la disciplina dei lotti liberi anche in rapporto ai parametri qualitativo degli interventi.

Art. 21 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a unità monofamigliari con presenza di spazi verdi

1. Gli edifici di cui al presente articolo sono caratterizzati da presenze architettoniche di varia caratterizzazione posti in contesti di aree pertinenziali che ne qualificano il rapporto con gli spazi urbani o con gli ambiti di naturalità nei quali sono inseriti
2. In tutti i lotti sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con eventuali modeste traslazioni del sedime dell' edificazione rispetto ai fabbricati demoliti.
3. Tali interventi non potranno tuttavia prevedere la diminuzione quantitativa delle superfici verdi esistenti, le quali potranno comunque essere oggetto di riprogettazione da sottoporre al

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

parere della Commissione per il Paesaggio, il cui esito positivo costituisce elemento pregiudiziale per l'effettuazione degli interventi.

4. Gli interventi stessi non potranno, di massima, prevedere l'abbattimento delle essenze arboree di medio e alto fusto presenti nelle aree di pertinenza dell'edificazione, salvo esigenze di ordine fitopatologico che richiedano documentatamente la loro rimozione .

5. In tal caso dovranno comunque essere effettuati interventi di sostituzione con alberature della medesima caratterizzazione strutturale.

6. Negli interventi sugli edifici è possibile prevedere l'integrazione dei volumi con ampliamenti della s.r.c. nella misura del 10% della superficie fondiaria libera, mantenendo inalterate le altezze preesistenti.

7. L'ampliamento può essere consentito anche attraverso recupero/sopralzo di sottotetto nella misura massima di 1,00 ml rispetto alle altezze delle facciate esistenti con la realizzazione di nuove coperture con pendenze di falda non superiori al 30%, all'interno delle quali sono realizzabili terrazze in falda, nel rispetto dell'altezza massima di 7,50 m.l..

8. Ai lotti liberi come definiti al precedente art. 5 è assegnata una s.r.c. pari a 0,30 mq/mq di superficie del lotto, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima: ml. 7,50;
- Rapporto di copertura: 30%;

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 23 : <i>Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera</i>
descrizione	L'articolo viene integrato con l'aggiunta del comma 6 fine di individuare il comparto presente in località S. Fermo per il quale vengono riconosciute le condizioni di "criticità" ai fini dell'applicazione della disciplina dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 in tema di riqualificazione edilizia e urbana.
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna La disciplina del comma 6 non prevede alcun ampliamento della superficie di pertinenza del compendio in oggetto.

Art. 23 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
3. E' possibile l'ampliamento o il soprizzo delle unità abitative esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva non superiore al 15% della src esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio nel suo complesso.
4. I soprizzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di mt 1.20 rispetto alle pareti esterne e alla quota del colmo del tetto
5. Le volumetrie in ampliamento derivanti dalle possibilità previste dal precedente comma 3 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Tali volumetrie potranno comunque essere utilizzate nei lotti limitrofi se appartenenti alla medesima proprietà.

6. Per il comparto urbano in località San Fermo individuato da apposito simbolo grafico con presenza delle strutture edilizie esistenti lasciate al rustico è previsto il recupero di volumi edilizi in applicazione della disciplina dell'art. 40.bis della l.r.12/2005, anche mediante operazioni di sostituzione edilizia senza incremento di volumetria:

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 26 : <i>Ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato a volumetria definita</i>
descrizione	L'articolo viene integrato con l'aggiunta dei commi 4 e 5 e con un prospetto di individuazione delle potenzialità edificatorie dei singoli ambiti ai quali è stata apportata una riduzione della volumetria rispetto alle originarie previsioni del PRG previgente che erano state confermate nell'ambito della approvazione del PGT vigente. Ciò al fine di individuare un peso insediativo più consona alla qualità ambientale e paesistica dei contesti nei quali sono inseriti i singoli ambiti.
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna Per gli ambiti individuati dal presente articolo viene confermata la superficie fondiaria già individuata nella tav 3 del Piano delle Regole e quindi il consumo di suolo rimane inalterato.

Art. 26 Ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato a volumetria definita

1. Il Piano delle Regole conferma con apposita campitura alcune aree già edificabili nel PRG previgente per le quali viene **la possibilità di realizzazione di una s.r.c.** definita
2. Gli interventi saranno attuati mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente art. 10
3. Parimenti sono confermate le potenzialità e i parametri edificatori dei lotti non ancora edificati interni agli strumenti di pianificazione attuativa, alle condizioni e con le modalità indicate al successivo art. 27.
4. **Gli interventi ammissibili sono quelli individuati nella successiva tabella nella quale ciascun lotto edificabile individuato mediante il richiamo numerico corrispondente alla numerazione individuata nella tav. 3 di progetto del Piano delle Regole**

COMUNE DI GRONE
Provincia di Bergamo

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

5. Gli interventi dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri edilizi:
- Altezza massima: ml. 7,50;
 - Rapporto di copertura: 30%;

AMBITO N.	Edificabilità (*) src. mq	altezza ml	rapp. copertura %	Volume mc.
1	350	7,5	40	1050
2	500	7,5	40	1500
3	400	7,5	40	1200
4	400	7,5	40	1200
5	600	7,5	40	1800
6	180	7,5	40	540
7	250	7,5	40	750
8	600	7,5	40	1800
9	350	7,5	40	1050
10	500	7,5	40	1500
11	480	7,5	40	1440
12	150	7,5	40	450
13	1000	7,5	40	3000
14	400	7,5	40	1200
15	500	7,5	40	1500
16	180	7,5	40	540
17	400	7,5	40	1200
18	250	7,5	40	750

(*) comprensivo del volume già esistente

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 27: <i>Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi di PRG non completati e confermati soggetti a PdCC</i>
descrizione	Viene prevista l'abolizione del comma 4 che fa riferimento alle "aree già oggetto di previsione del previgente PRG" in quanto ormai realizzate. Restano comunque validi i commi 1, 2 e 3 per i Piani Attuativi approvati successivamente all'entrata in vigore della L.R. 12/2005 in quanto oggetto di proroga ai sensi delle disposizioni legislative introdotte dal "Decreto del fare" e successivi provvedimenti di analoga natura.
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

Art. 27 Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi di PRG non completati e confermati soggetti a PdCC

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica.
2. I relativi interventi saranno attuabili mediante Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, ove richiesto, la cessione di superfici necessarie alla realizzazione di interventi urbanizzativi e/o di viabilità, inerenti il miglior inserimento funzionale dell'intervento nel contesto urbano di riferimento o il completamento delle opere non realizzate con l'attuazione del previgente PA.
3. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

- ~~4. Le aree individuate fanno riferimento ad “aree già oggetto di previsione del previgente PRG con necessità di progettazione unitaria” nonché ad “aree di completamento” già previste dal PRG: per tali aree vengono confermati i parametri edificatori previsti dal PA previgente.~~

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 28 : <i>Volumi edilizi soggetti a riqualificazione edilizia e ambiti/edilizi a destinazione mista o non residenziale con possibilità di riqualificazione dell'esistente con interventi di riconversione</i>
descrizione	Viene introdotto il comma 10 al fine di richiamare la possibilità specifica degli "interventi di rigenerazione urbana ed edilizia" previsti dall'art. 40 bis della L.R. 12/2005 per gli edifici dismessi in condizioni di criticità.
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

Art. 28 Volumi edilizi soggetti a riqualificazione edilizia e ambiti/edilizi a destinazione mista o non residenziale con possibilità di riqualificazione dell'esistente con interventi di riconversione

L'articolo viene integrato con l'aggiunta del seguente ultimo comma:

10. Al fine della promozione degli interventi di rigenerazione urbana ed edilizia sulle aree e gli edifici di cui al presente articolo si applicano i disposti dell'art. 40.bis della L.R. 12/2005

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 48 : <i>Contesto del "Parco Fotovoltaico" già "Ambito estrattivo AP4c.2 del Piano Cave Provinciale cessato"</i>
descrizione	<p>Viene ridefinita la disciplina delle aree relative all'ambito estrattivo AP4 c.2 del Piano Cave Provinciale la cui utilizzazione è stata ormai completata. L'area che è ora divenuta di proprietà del Comune di Grone viene preordinata alla realizzazione di "parco fotovoltaico" con interventi di riqualificazione ambientale e paesistica ai fini di una possibile fruizione pubblica in un contesto di mixité tra le attrezzature per la produzione di energia fotovoltaica e ampi spazi di rinaturalizzazione da destinare ad usi collettivi secondo i criteri individuati dal comma 2.</p> <p>Gli ambiti già previsti dal vigente art. 39 e interni al perimetro dell'ex cava vengono assoggettati anche alla disciplina definita dal nuovo comma 3 del presente articolo.</p>
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

Art. 48 Contesto del "Parco Fotovoltaico" già "Ambito estrattivo AP4c.2 del Piano Cave Provinciale cessato"

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 Fotovoltaico:
~~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:
 - 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,
 - 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.
3. All'interno dell'ambito produttivo “di riqualificazione” di cui all'art. 39 delle NTA, interno al perimetro dell'ambito di cava dismessa è possibile effettuare interventi di riqualificazione edilizia con altezza massima di m. 10,00 a fronte della presentazione di un “progetto preliminare” ai sensi dell'art. 13 c. 9 delle presenti norme e previo parere positivo della Commissione per la Qualità Urbana.

Note conclusive

Come già indicato in premessa le variazioni sopra individuate, sia per quanto riguarda gli aspetti cartografici, sia per gli aspetti normativi si pongono come elementi di variazione specifica di alcuni aspetti dei contenuti di Piano finalizzati sostanzialmente a consentire il miglioramento di articolazioni gestionali della disciplina di piano che rivestono carattere di necessità operativa al fine di risolvere specifiche problematiche segnalate dai cittadini. Tra queste sono presenti anche due modifiche in riduzione relative ad ambiti di trasformazione che sono state specificamente richieste dagli interessati e che si è ritenuto di togliere anche in considerazione del fatto che esse consentono di dare l'avvio agli interventi di riduzione del consumo di suolo in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale e del PTCP della Provincia di Bergamo.

Ulteriori interventi di riduzione saranno inoltre previsti in relazione alle problematiche degli Ambiti di Trasformazione presenti nel contesto montano di San Fermo che costituiscono un elemento di particolare sensibilità che dovrà essere legato ad una nuova visione strategica del contesto montano e al suo rapporto con le prospettive strategiche non solo del settore turistico ma in generale del futuro dell'economia del territorio e dovranno conseguentemente essere affrontate nell'ambito del programma di revisione complessiva di Documento di Piano in attuazione dei disposti dell'art.5 delle L. 31/14.

Resta il fatto che la riconduzione delle aree relative agli ATR oggetto di variante ad aree con destinazione agrosilvopastorale

Varianti al Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi del PGT vigente
Relazione tecnica

comporta riduzione del peso insediativo che si inquadra pienamente nel novero delle “modifiche minori” al Documento di Piano per le quali, come già detto, la disciplina del punto 2.1, terzo comma, lettera c, del Modello Metodologico Procedurale per la VAS dei Documenti di Piano prevede specificamente assoggettamento la sola “Verifica di assoggettabilità alla Vas”.

Il tecnico incaricato

Dott. arch. Piergiorgio Tosetti

