



**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
**Revisione del Piano di Governo del Territorio**

**PARERE MOTIVATO FINALE**

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS, D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE**

**VISTO:**

- l'art. 4 della L.R. 11-03-2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) con la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 03-04-2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale", Parte Seconda, concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)" e s.m.i.;
- gli indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) di piani e programmi, approvati con Deliberazione del Consiglio Regionale in data 13-03-2007 con atto n. VIII/351, in esecuzione del comma 1 dell'articolo 4 L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta regionale con DGR n. VIII/6420 del 27-12-2007 e DGR n. IX/761 del 10-11-2010 e s.m.i.;
- gli allegati alla D.G.R n. VIII/10971 del 30-12-2009 e n. 9/761 del 10-11-2010 nonché la D.G.R. n. IX/3836 del 25-07-2012 che disciplinano la metodologia procedurale e organizzativa della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS);

**RICHIAMATI:**

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 25/08/2022 con la quale si è dato avvio del procedimento per la Revisione del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Gandino ed è stata avviata la procedura Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- la medesima deliberazione della Giunta con la quale sono state individuate l'Autorità Proponente, l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente, e tutti i soggetti coinvolti per la VAS;

**RILEVATO** che la procedura di VAS è stata condotta in attuazione del percorso stabilito dalle disposizioni normative e di disciplina anzi citate;

**VISTO e RICHIAMATO** il Decreto dell'Autorità Competente, d'intesa con l'Autorità Procedente (Determina prot. n. 351 del 04/08/2025) completo di Allegati n.1,2,3,4,5, con il quale è stato espresso il Parere Motivato inerente alla Valutazione Ambientale Strategica della Revisione al Piano di Governo del Territorio (PGT);





**DATO ATTO** che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 15/09/2025 è stata adottata, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, la Revisione al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Gandino, comprensiva di tutti gli atti inerenti la procedura di VAS;
- si è provveduto al deposito in libera visione al pubblico degli atti della Revisione presso la sede municipale, giusto avviso in data 29/09/2025, reso pubblico mediante la pubblicazione sull'Albo Pretorio online e sul sito web del Comune;
- gli atti della Revisione sono stati depositati, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della L.R. 12/2005, per un periodo di trenta giorni consecutivi, a far data dal giorno 29/09/2025 al giorno 29/10/2025, consentendo nei successivi trenta giorni la presentazione delle osservazioni, stabilendo come termine di scadenza il 28/11/2025;

**PRESO ATTO** che sono pervenute n. 56 osservazioni da parte di privati, tecnici incaricati dagli stessi, nonché da soggetti rappresentanti delle attività economiche oltre a 2 integrazioni alle osservazioni (n.36 e n.50);

**PRESO ATTO**, altresì, che sono pervenute le seguenti osservazioni da parte dei seguenti Enti:

- ARPA Lombardia, Dipartimento di Bergamo prot. n. 156492 del 29/09/2025 acquisito agli atti con prot. n. 9148/2025;
- A.T.S. Bergamo prot. n. 90768/25 del 30.09.2025 acquisito agli atti con prot. 9487/2025;

**e il Parere di Compatibilità al PTCP di Bergamo**

- Provincia di Bergamo - Decreto del Presidente n. 24 del 02/02/2026 - prot. n. 6806 del 02/02/2026, acquisito agli atti comunali con prot. n. 1164 del 02/02/2026, con il quale è stato espresso Parere di Compatibilità con il Piano Territoriale di coordinamento provinciale;

**CONSIDERATO** che le osservazioni e pareri sono stati analizzati e controdedotti dal tecnico progettista incaricato, di concerto con l'Autorità Procedente, sulla scorta degli obiettivi strategici posti alla base della redazione della Revisione al PGT, come risultante dall'allegato *1\_Proposta Controdeduzioni alle osservazioni e presa d'atto pareri ATS – ARPA, e parere compatibilità Provincia* e dall'allegato *4\_Controdeduzioni alle osservazioni P.G.T. di carattere geologico*;

**EVIDENZIATO** che le proposte di controdeduzioni rendono necessarie modifiche e integrazioni da apportare agli elaborati di piano della Revisione, per effetto dell'accoglimento o accoglimento parziale delle osservazioni;

**CONSIDERATO** che le suddette modifiche/integrazioni degli elaborati di piano della Revisione in oggetto sono tali da non produrre effetti significativi sull'ambiente;

**PRESO ATTO** che il presente provvedimento viene espresso nei termini previsti dall'art. 15, comma 1 D. Lgs 152/2006 e s.m.i. e pertanto a seguito della conclusione di tutte le consultazioni previste dalla normativa vigente;





**CONFERMATO** che non incorrono per i sottoscrittori del presente atto cause di incompatibilità e conflitti di interesse;

per tutto quanto sopra esposto,

**DECRETA**

- 1. DI ESPRIMERE**, ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D. Lgs 03-04-2006 n. 152 e s.m.i., della D.C.R. 13-03-2007 n. VIII/351 e degli adempimenti di disciplina della Giunta regionale, in attuazione dell'articolo 4 della L.R. 11-03-2005 n. 12, **PARERE MOTIVATO FINALE POSITIVO** circa la compatibilità ambientale della Revisione al Piano di Governo del Territorio;
- 2. DI PRENDERE ATTO e RECEPIRE** le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni contenute nel Parere Motivato rilasciato con Decreto del Presidente n. 24 del 02/02/2026 - prot. n. 6806 del 02/02/2026, acquisito agli atti comunali con prot. n. 1164 del 02/02/2026;
- 3. DI PRENDERE ATTO e RECEPIRE** le indicazioni e raccomandazioni inerenti gli aspetti di tutela ambientale contenute nel parere formulato da ARPA Lombardia, Dipartimento di Bergamo prot. n. 156492 del 29/09/2025 acquisito agli atti con prot. n. 9148/2025;
- 4. DI STABILIRE** che il presente provvedimento venga menzionato nell'atto di approvazione della Revisione al PGT e sia tenuto in considerazione nella Dichiarazione di Sintesi Finale;
- 5. DISPORRE** che in relazione all'esito del presente parere l'Autorità Procedente dovrà dare luogo alla trasmissione ai Soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti territorialmente interessati coinvolti;
- 6. DI DISPORRE**, altresì, che il presente parere venga messo a disposizione da parte dell'Autorità Procedente, sul sito web comunale e sul sito web SIVAS della Regione Lombardia.

**Allegati**

- Allegato 1 "Proposta controdeduzioni alle osservazioni e presa d'atto pareri ATS, ARPA, parere compatibilità Provincia"
- Allegato 2 "Pareri ATS - ARPA"
- Allegato 3 "Parere di Compatibilità al PTCP"
- Allegato 4 "Controdeduzioni alle osservazioni al P.G.T. di carattere geologico"

Gandino, 19 febbraio 2026

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS** Geom. Francesco Carrara

d'intesa con

**L'AUTORITÀ PROCEDENTE PER LA VAS** Dr.ssa Immacolata Gravallesse

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.  
e norme collegate che sostituisce integralmente il documento cartaceo e la firma autografa



**COMUNE DI GANDINO**

**REVISIONE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2024**

---

**Allegato 1**

**PROPOSTA CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
E PRESA D'ATTO PARERI ATS – ARPA, E PARERE COMPATIBILITÀ PROVINCIA**

**18 febbraio 2026**

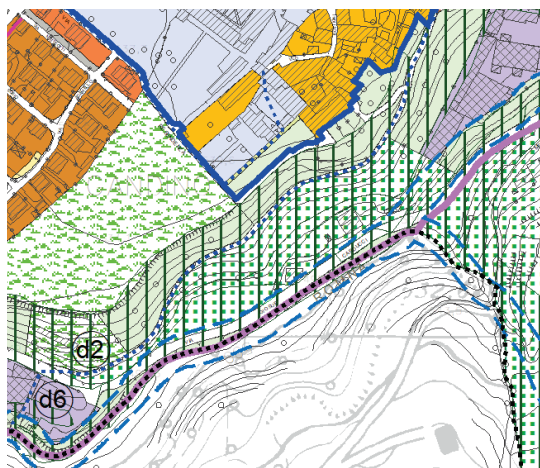
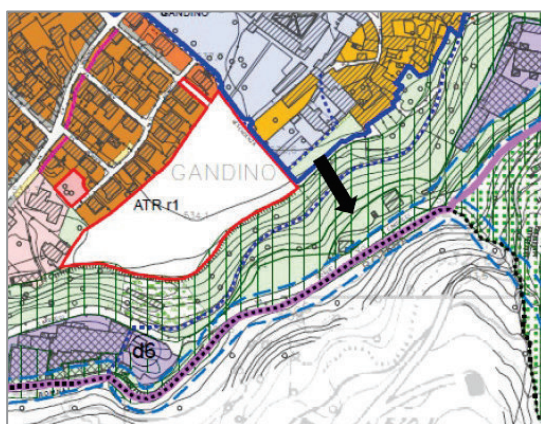
## OSSERVAZIONE 1 - Rottigni Claudio

L'osservante chiede che l'area di sua proprietà localizzata lungo il fondovalle in via Fontanella n. 5, attualmente classificata come **V1 di Valore Ambientale** (sia nel PGT vigente che in quello adottato), venga **declassificata e trasformata in Zona Agricola**.

### Motivazione

La richiesta è motivata dalle esigenze dell'attività che la famiglia del richiedente sta svolgendo e intende continuare a svolgere sul sito.

- L'area ha sempre presentato **caratteristiche agricole**.
- Il cambio di destinazione in Zona Agricola è necessario per supportare la **conduzione del fondo nel modo migliore**.
- È stata richiesta una **sistemazione della stalla** presente per l'attività agricola.
- La modifica consentirebbe di **migliorare anche le strutture accessorie** legate all'attività che in futuro potranno farne parte integrante e di valorizzare l'intera



PROPOSTA DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

### CONTRODEDUZIONI

Terreno in forte pendenza ad esclusione di una piccola parte lungo la strada dove sono presenti 2 fabbricati in pessime condizioni che l'osservante per uno di essi ( l'edificio di destra ) (stalla) ha richiesto l'autorizzazione alla ristrutturazione. Tutta l'area è in classe 4 dal punto di vista geologico **AREE DI PERICOLOSITA' ELEVATA DI ESONDAZIONE 4EbM**

Recentemente sono stati eseguiti lavori di regimazione da parte del Comune lungo l'asta del torrente Romna.

Anche viste le controdeduzioni del geologo osservazione 55:

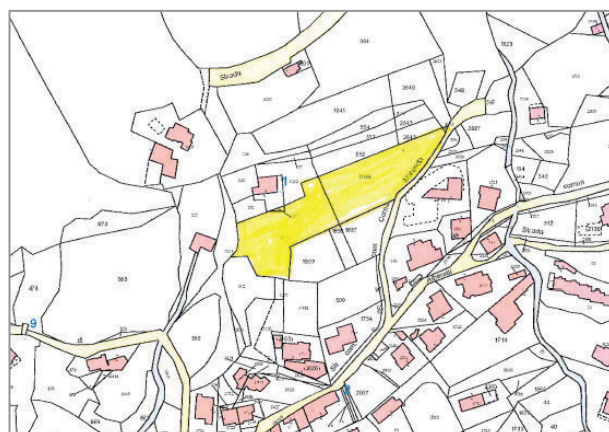
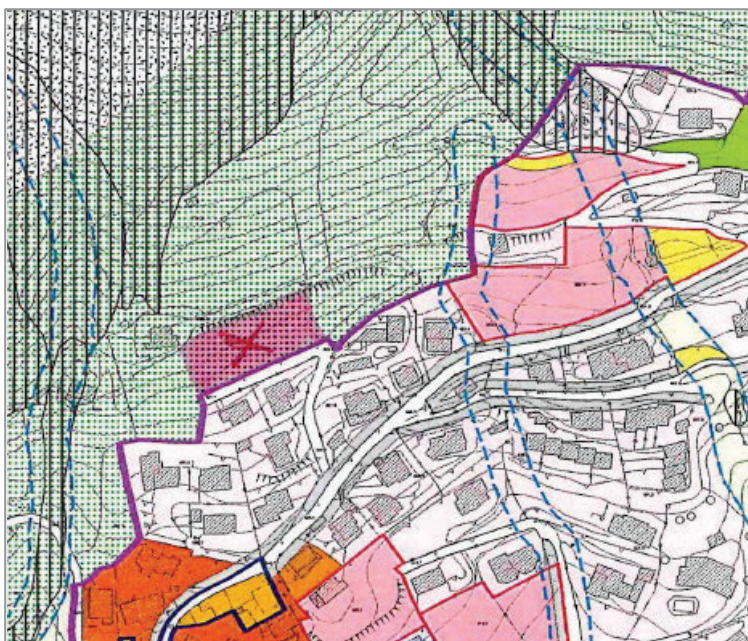
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE e classificare agricola E1 l'area di proprietà.**

## OSSERVAZIONE 2 - Picinali Angela

La firmataria fa riferimento ad un'istanza di suggerimenti e proposte che aveva già depositato a protocollo in data **11 maggio 2023** per la revisione del P.G.T. che richiedeva il cambio di destinazione d'uso di un'area di sua proprietà in località Barzizza Via Albarotti Via Pino di Sopra da **AMBITO AGRICOLO** ad **AMBITO RESIDENZIALE**.

L'ATTUALE OSSERVAZIONE PERTANTO RIPROPONE LA STESSA RICHIESTA evidenziando che l'area:

- è già servita da **strada privata di accesso asfaltata**;
  - è dotata di **opere di urbanizzazione primaria già in essere**;
  - era, a suo tempo, **già edificabile**, sulla quale per anni è stata regolarmente pagata l'imposta comunale prevista;
- Inoltre, l'istanza del 2023 chiedeva specificamente che, nella stesura della revisione del nuovo P.G.T., fosse valutata la possibilità di **inserire sui terreni una superficie edificabile** che consentisse la realizzazione di una **nuova unità abitativa**.



### CONTRODEDUZIONI

La scelta dell'Amministrazione da più di 20 anni già dal PIANO REGOLATORE GENERALE (fine anni '90) poi confermate dal vigente PGT 2012 è stata di contenere l'edificabilità in questa parte di territorio limitando l'edificazione a quanto già edificato e a non superare tale limite come si legge chiaramente dal disegno delle tavole, e non ritiene di poterlo superare oggi anche alla luce dei dettami della normativa sul risparmio del consumo di suolo confermando le previsioni vigenti.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

### OSSERVAZIONE 3 - Cottonificio Albini

L'osservante Cottonificio Albini S.p.A. chiede che i mappali di proprietà in Via Ca' Antonelli interessati dalla classificazione a V2 verde privato di distacco fra gli insediamenti produttivi e residenziali (art. 35 NTA) e adiacenti all'altra parte di loro proprietà classificata AMBITI D2 INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO vengano ricompresi integralmente anche questi nelle aree classificate come "Ambiti D2 - Industriali e artigianali di completamento" (Art. 28 del Piano delle Regole).

#### INOLTRE

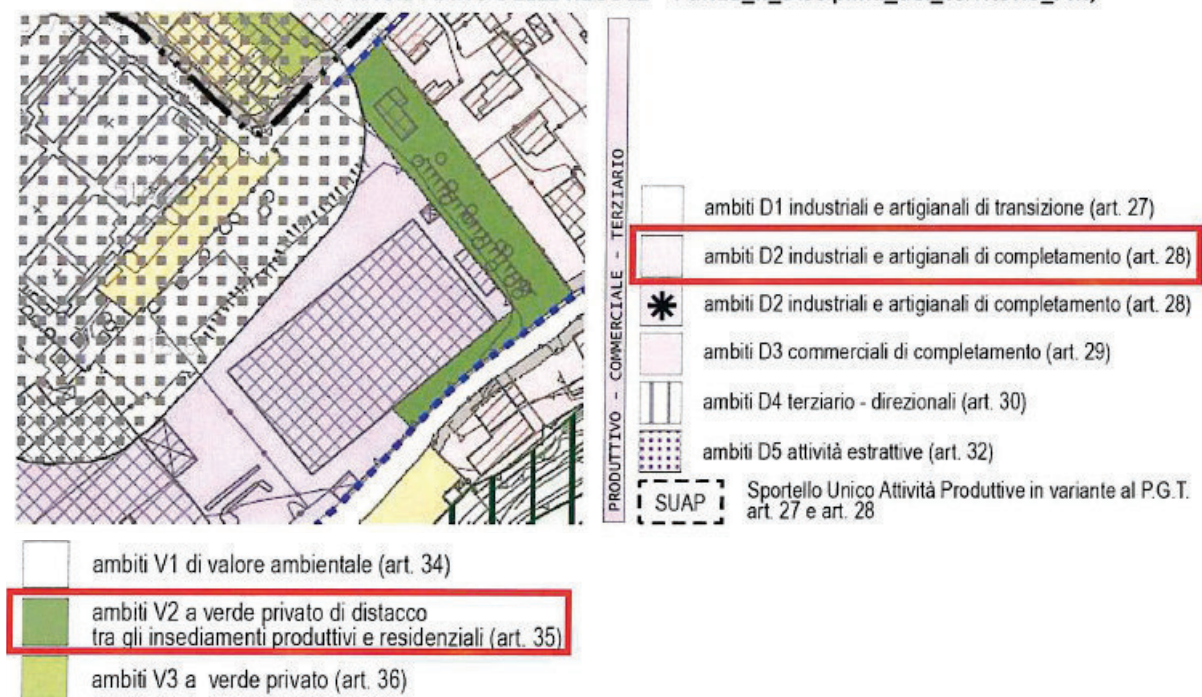
All'interno delle aree di proprietà, la società richiede di prevedere la possibilità di svolgere le seguenti attività:

- Operazioni di movimentazione terra;
- realizzazione di pavimentazioni in bitume o in calcestruzzo, finalizzate alla creazione di percorsi carrabili;
- apertura di accessi con cancelli carrabili.

#### Motivazione

Le richieste sono motivate dall'esigenza di garantire la funzionalità e l'accessibilità delle aree produttive, in coerenza con le destinazioni d'uso esistenti e con la vocazione territoriale della zona.

- nella tavola **PIANO DELLE REGOLE – PdR1a\_II\_Disciplina\_del\_territorio\_PM;**



#### CONTRODEDUZIONI

Il PGT adottato così come quello attualmente vigente prevede che fra le aree produttive e le aree residenziali confinanti, venga realizzata una fascia a verde di rispetto fra le due destinazioni incompatibili fra loro al fine di salvaguardare le aree residenziali che si possono riscontrare dall'esamina degli elaborati grafici.

Le condizioni non sono cambiate in questi anni, le aree produttive e le aree residenziali hanno mantenuto le loro localizzazioni; pertanto, si ritiene di non poter accogliere l'osservazione pena il doverle rimuovere ovunque.

Per quanto riguarda invece le attività consentite all'interno di queste aree di proprietà vedasi l'art. 35 delle NTA del PdR che si riporta:

#### **Art. 35 - Ambiti V2: a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali**

*Lungo il confine fra gli ambiti a destinazione produttiva e le altre zone, il Piano individua fasce di protezione da mantenere a verde e per le quali è prevista l'obbligatoria piantumazione con essenze ad alto fusto. Tali aree sono vincolate all'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente.*

*Nel rispetto dell'obbligo di cui sopra per gli edifici eventualmente esistenti sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia nei limiti della volumetria esistente. È consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso degli immobili eventualmente presenti, la nuova destinazione dovrà essere per quanto consentito compatibile con l'ambito in cui ricade l'area classificata V2.*

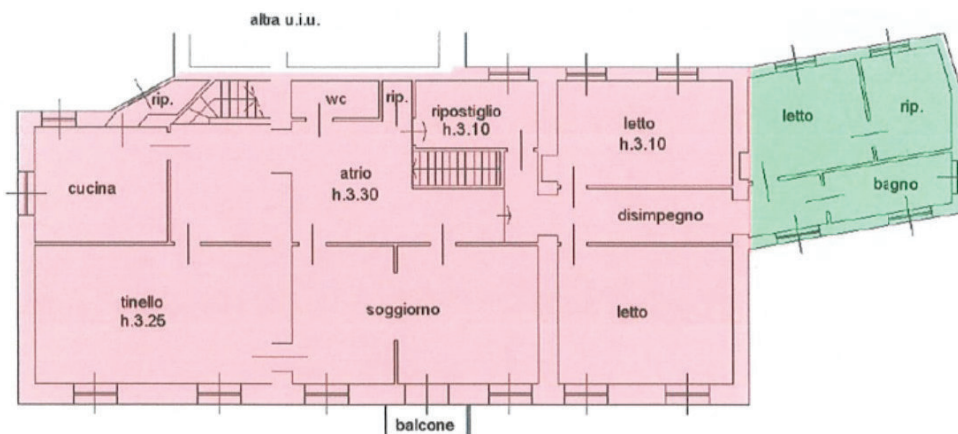
*Oltre a quanto sopra sono infine consentiti interventi anche di nuova costruzione di eventuali recinzioni fra diverse proprietà e accessi carrali e/o pedonali.*

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PER QUANTO RIGUARDA IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA FASCIA A V2, CONFERMANDO LA PREVISIONE VIGENTE**

## OSSERVAZIONE 4 - Rizzoni Patrizia

L'osservante è comproprietaria di un immobile a Gandino (BG) in Via Giuseppe Mazzini, 23, il quale è stato realizzato in due fasi:

- un nucleo originario a **ovest** (evidenziato in **rosso** nella planimetria)
- un corpo annesso in ampliamento a **est** (evidenziato in **verde** nella planimetria).



Tra le due porzioni si sono formate **fessurazioni importanti** dovute all'assestamento della porzione est

Il PGT vigente prevede per l'intero fabbricato un **grado di intervento III**, che è definito come "interventi di ristrutturazione di edifici con il recupero delle caratteristiche tipologiche originali". Questo grado impedisce la demolizione, anche parziale.

La porzione **est** (in verde) è considerata priva di valore storico, a differenza del nucleo ovest. È ritenuta una "superfetazione". L'intervento di consolidamento della porzione est sarebbe particolarmente **oneroso** e difficile da eseguire. Le dimensioni della sola porzione ovest sono sufficienti, e l'unità abitativa potrebbe privarsi della superficie offerta dalla porzione est.

**Chiede** di modificare il grado di intervento della sola porzione est da **III** a **IV**. Il grado IV è definito come "interventi di ristrutturazione e ricostruzione di edifici", che consentirebbe la **riduzione volumetrica in altezza**.

Se la demolizione del primo piano della porzione est fosse ammessa, la sottoscritta intende:

- acquisire le quote degli altri comproprietari.
- eseguire opere di manutenzione straordinaria per rendere l'unità immobiliare più fruibile.

## CONTRODEDUZIONI

L'Amministrazione condivide le considerazioni svolte dall'osservante in merito sia alle caratteristiche architettoniche.

L'edificio pur di una modesta struttura architettonica possiede un suo equilibrio che ben si adatta alla sua collocazione.

Si ritiene che il grado III° proposto dal PGT consenta di intervenire per recuperare le caratteristiche dell'edificio e adeguarlo a tutte le esigenze della proprietà anche in termini di dimensione e pure al grado richiesto IV: interventi di ristrutturazione e di ricostruzione di edifici al fine di ridimensionare la volumetria

### GRADO DI INTERVENTO

	grado I: interventi di restauro integrale degli edifici
	grado II: Interventi di restauro dell'involucro degli edifici
	grado III: interventi di ristrutturazione di edifici con il recupero delle caratteristiche tipologiche originali
	grado IV: interventi di ristrutturazione e di ricostruzione di edifici
	grado V: interventi di demolizione degli edifici
	edifici in ristrutturazione/demolizione

FOTO 1

Prospetti nord, percorso da una fessurazione verticale che attraversa il piano  
primo tra la porzione ovest (a destra) e est (a sinistra):



FOTO 2

Prospetto sud (porzione da declassificare)

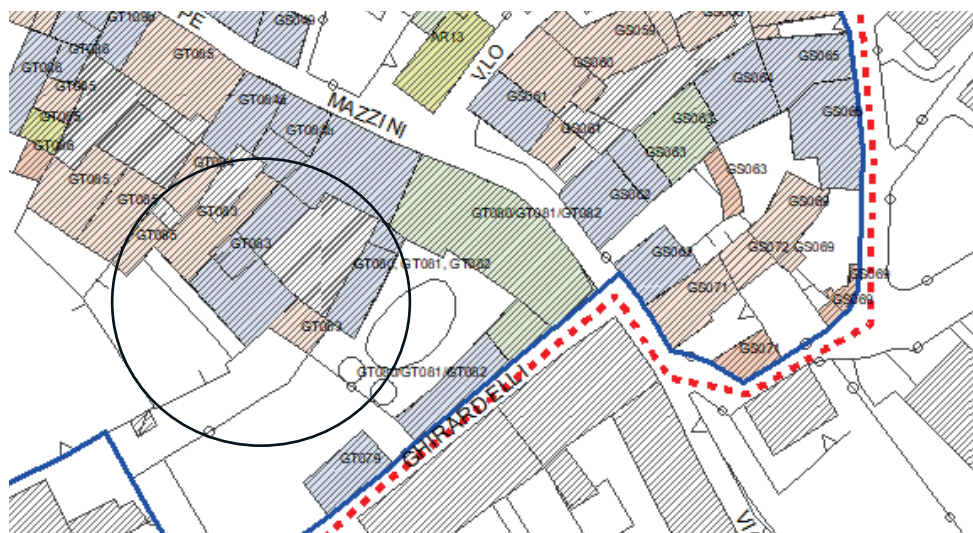


**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE MODIFICANDO IL GRADO DI INTERVENTO DELLA PORZIONE DI EDIFICI COLORATO IN VERDE, POSTO A DESTRA PASSANDO DA**

**\_ GRADO III INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI CON IL RECUPERO DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ORIGINALI**

**A**

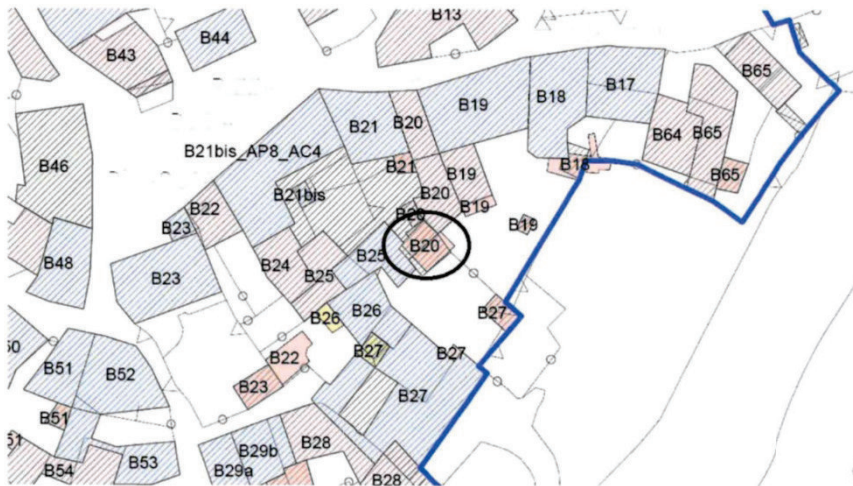
**\_ GRADO IV: INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RICOSTRUZIONE DI EDIFICI**



## OSSERVAZIONE 5 - Gervasoni Maria

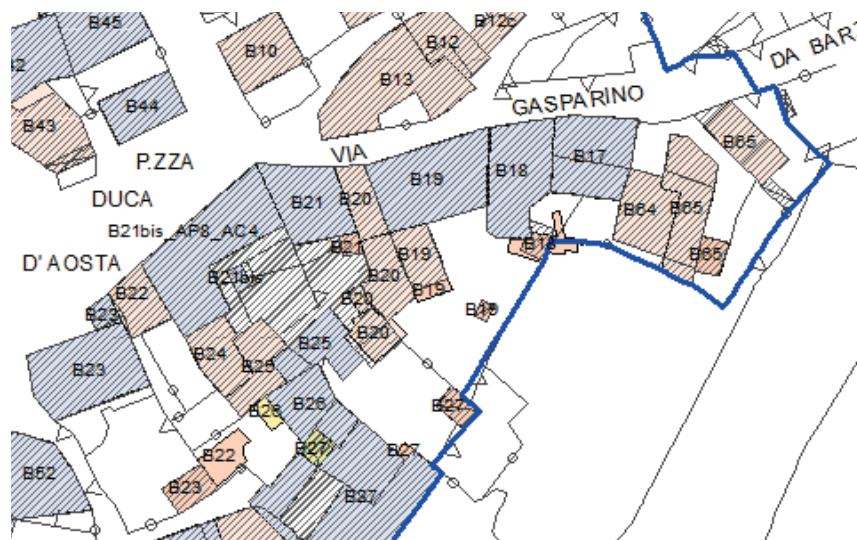
L'osservante, comproprietaria dell'immobile situato a Gandino (BG) in Via Gasparino da Barzizza n. 10, chiede che alla porzione esistente identificata come **B20**, evidenziata nell'estratto della tavola PdR4 Centro storico, venga cambiato il livello di intervento urbanistico assegnato alla porzione dell'immobile, passando dal grado che consente solo la demolizione (Grado V) a quello che permette la ristrutturazione e ricostruzione (Grado IV).

La richiesta fa riferimento a una precedente istanza di modifica alla revisione del P.G.T. datata 18.11.2022, prot. n. 12287, che l'istante ha preso atto non essere stata recepita nell'adozione del P.G.T. del 15.09.2025.



## CONTRODEDUZIONI

L'immobile fa parte della corte e la chiude consentendo comunque il passaggio alla parte retrostante mantenuta a orto e giardino.



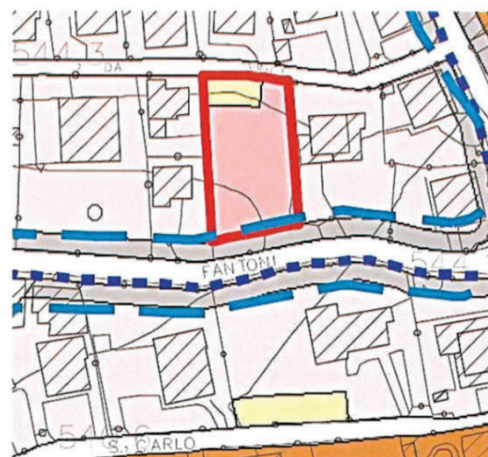
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 6 - Carnazzi Antonio

Il richiedente è proprietario di un immobile situato in Via Fantoni n. 3 (identificato in mappa dai mappali 2704, 2308, 2364, 2222 e 2226 del foglio 12) attualmente classificato come **"AMBITI B4: di completamento soggetti a Permesso di Costruire convenzionato (Art. 24)"**. Tale classificazione impone che in caso di edificazione, venga realizzata un'area a **parcheggio da cedere a titolo gratuito**, A scomputo degli oneri primari.

Si richiede:

1. **Modifica della Destinazione Urbanistica:** l'area in oggetto sia inserita nella categoria **"Ambiti B2: di completamento (Art. 22)"**, analogamente alle altre proprietà presenti nella medesima zona.
2. **Eliminazione del vincolo:** sia eliminata l'area destinata a parcheggio dalla proprietà, al fine di consentire un utilizzo più razionale e funzionale del lotto in caso di futura edificazione.

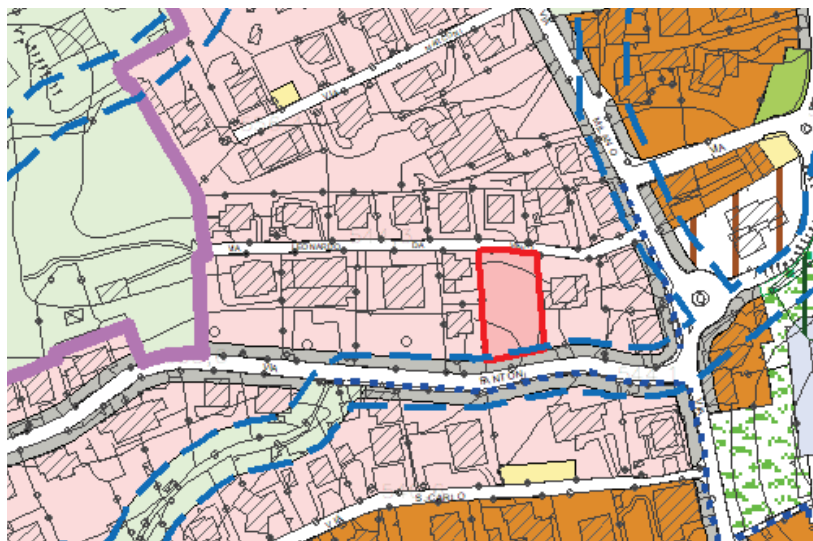


	ambiti B2 di completamento (art. 22)
	ambiti B3 di completamento a volumetria definita (art. 23)
	ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (art. 24)
	ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita (art. 25)
	ambiti EEp di edilizia economico popolare (art. 40)

## CONTRODEDUZIONI

Una scelta di PGT in vigore e confermata dall'adottato PGT è stata quella di individuare aree libere di limitate dimensione e assoggettarle a Permesso di costruire convenzionato al fine di riqualificare gli ambiti e adeguare le aree anche alla previsione di servizi se necessario.

Si ritiene pertanto di confermare l'ambito quale **B4 di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato**, si ritiene di poter non confermare la previsione a parcheggio lasciando la scelta circa la necessità di un parcheggio alla successiva fase di realizzazione dell'intervento edilizio e al Permesso di Costruire Convenzionato.

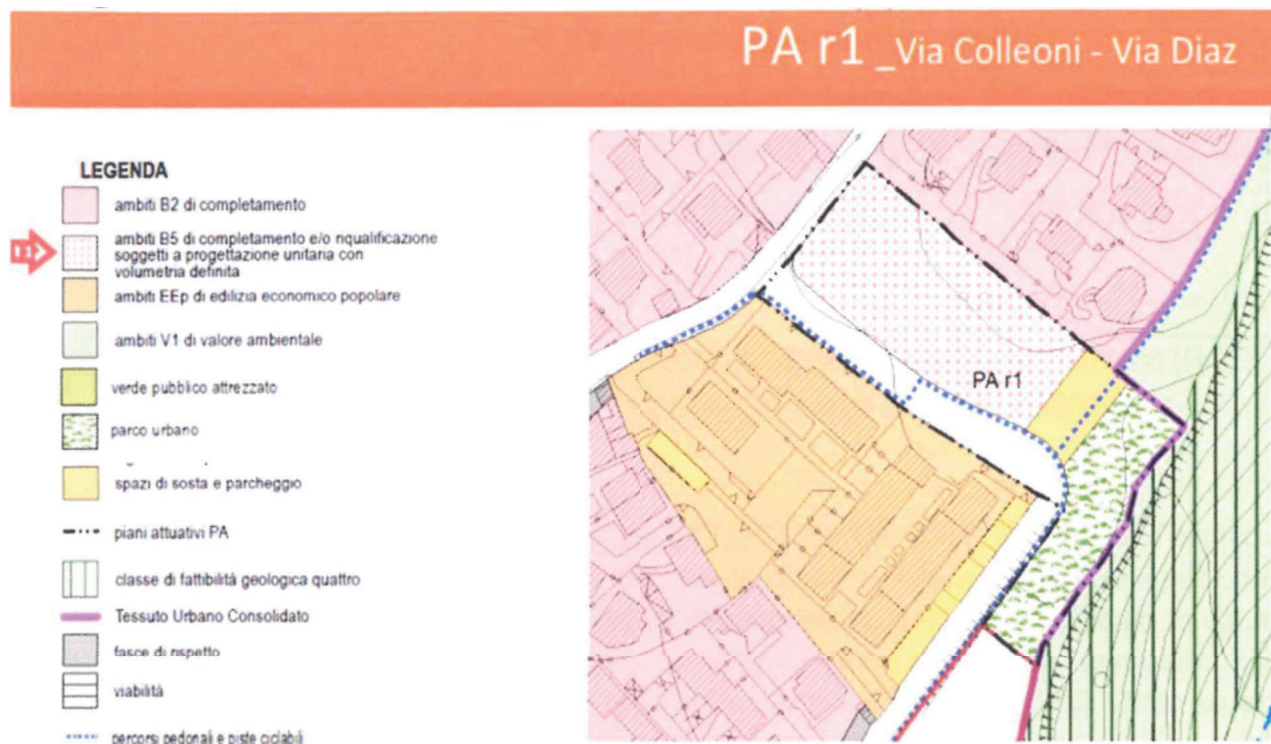


**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE: SI CONFERMA LA CLASSIFICAZIONE COME AMBITI B4: DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, SI ESCLUDE LA PREVISIONE DEL PARCHEGGIO DALL'AMBITO.**

## OSSERVAZIONE 7 - Motta Andrea

Il richiedente Motta Andrea proprietario di un terreno posto in Via Armando Diaz, Gandino (fig. 9, mappali n. 746-747-3644-3645-7081-7082-7402) parte integrante dell'area indicata nelle NTA del PdR individuato con l'acronimo "PA r1", **chiede**:

- **di depennare per quanto concerne gli incentivi volumetrici, l'obbligo della "perequazione"** prevista all'Art. 25 delle NTA e lasciare al libero mercato la possibilità di potervi adempiere mediante apposite convenzioni da stipulare con il patrocinio del Comune.



## CONTRODEDUZIONI

Si riportano le principali considerazioni svolte dall'osservante:

2) che dall'esame della "Revisione generale a P.G.T." indicata in oggetto l'area in parola è inserita nel "PA r1\_ via Colleoni-via Diaz" e che in particolare alla voce "INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI" delle NTA. di attuazione del PdR è menzionato il "**trasferimento volumetrico dal centro storico**" pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie, di cui, i diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione; ??

### INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5\_LR 12/05:

5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.  
Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PA nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto

trasferimento volumetrico  
dal centro storico:

pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie.  
I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione. **SE PREVISTA in questo caso non è prevista**

3) che la succitata "perequazione", lodevole nelle intenzioni ma poco praticabile per gli oneri connessi inerenti alla demolizione, alla effettiva volontà di attuarla per tutto l'ultimo piano degli edifici individuati nel Centro Storico dal PdR

considerati **"fortemente in incongruenti con l'antico tessuto storico"** e conseguentemente il loro trasferimento **solo sugli ambiti di trasformazione** indicati nelle NTA del PdR con gli acronimi Pa r1 e PRu 4 e per gli Ambiti 84 (art.24) escludendo di fatto (salvo errori) gli ambiti ATR r1-ATR r2 - ATR r3 - ATR r4 e il PRU 6 che presentano maggiore capienza territoriale e volumetrica;

**Sono scelte dell'Amministrazione contenute nel Piano del 2012 e confermate dalla presente revisione generale**

4) che i volumi previsti in demolizione nel Centro storico elencati a pagg.15 e 16 delle NTA del PdR sono stati regolarmente autorizzati dagli organi Comunali e sovra comunali preposti (salvo errori) quindi **non abusivi** e pertanto non vedo la ragione per la quale solo alcune aree edificabili sono chiamate a risolvere gli errori perpetrati dalle precedenti Amministrazioni. Ne consegue che la **perequazione** avocata debba essere, distribuita su tutte le aree edificabili menzionate al punto 3) sopra citato;

**È stata una scelta dell'amministrazione definire su quali ambiti far ricadere la volumetria proveniente dal centro storico, contenuta nel Piano del 2012 e confermata dalla presente revisione generale.**

5) che a pag. 49 delle NTA del PdR agli Art. 24-Ambiti 84 e all'articolo 25 "Ambiti omogenei 85: di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita" al quale fa capo il PA r1 in oggetto, il tema della "perequazione" trattato al capoverso 3, è espressamente citato che vi è "fatto obbligo darvi applicazione ...", mentre nella successiva scheda esplicativa degli interventi (Piani di Recupero urbano) la citata "perequazione" volumetrica è descritta compiutamente nella voce degli "INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI" e quindi non obbligatoria;?

**L'art. 25 precisa che i criteri di attuazione sono contenuti nelle schede allegate alle NTA per ogni singolo piano attuativo: "criteri generali di attuazione sono contenuti nelle schede allegate alle presenti NTA e contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, alle necessarie urbanizzazioni, alle sistemazioni delle superfici scoperte ed alle volumetrie consentite."**

TUTTO CIÒ PREMESSO

Con la presente,

in riferimento al PA r1 (vedere Allegato A) e vista la complessità della materia (perequazione), che implica la volontà dei proprietari dell'intero piano a procedere alla loro demolizione e alla ricostruzione di un nuovo tetto di copertura e quindi a costi certi non indifferenti da sostenere, e non da ultimo alla volontà dei proprietari delle aree di atterraggio nel ricevere i volumi in demolizione, ne consegue che la concomitanza di più incognite e costi prevedibili potrebbero, fra l'altro, scoraggiare oltremodo le già deboli richieste di nuove iniziative edilizie,

pertanto per quanto di mia competenza, **CHIEDO:**

**di depennare, per quanto concerne gli incentivi volumetrici, l'obbligo della "perequazione" prevista all'Art.25 delle NTA e lasciare al libero mercato la possibilità di potervi adempiere mediate apposite convenzioni da stipulare con il patrocinio del Comune.**

**CONTRODEDUZIONI**

L'art. 25 delle NTA del Piano delle regole detta per gli ambiti soggetti a interventi edilizi attraverso piani attuativi l'obbligatorietà al rispetto della ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri previsti dal piano attuativo "**In tali ambiti dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT.**"

Questa è la perequazione che non è una regola definita dal PGT ma dalla legislazione regionale lombarda in materia di piani attuativi.

Nel caso in cui non fosse questa la richiesta dell'osservante si precisa:

\_per quanto riguarda gli incentivi volumetrici richiamati dall'osservante, e per i quali chiede di depennare l'obbligo della perequazione, si precisa che si possono ottenere a fronte di interventi edilizi che rispettano le classi energetiche A oppure

B o per il trasferimento della volumetria dal Centro Storico la cui richiesta è **FACOLTATIVA** e si possono anche non utilizzare. (vedasi schede dei PA allegate alle NTA del PdR).

Inoltre l'art.25 precisa che i criteri di attuazione sono contenuti nelle schede allegate alle NTA per ogni singolo piano attuativo: **“criteri generali di attuazione sono contenuti nelle schede allegate alle presenti NTA e contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all’articolazione delle funzioni, alle necessarie urbanizzazioni, alle sistemazioni delle superfici scoperte ed alle volumetrie consentite.”**

Non richiamati dall’ art. 25 ma in alcuni casi (richiamati dalle schede o dalle specifiche norme) è obbligatorio procedere al recupero del 20% di volumetria consentita per l’ambito attraverso l’acquisto di diritti edificatori (norma definita dal PGT finalizzata a ripartire i benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio) , ma non è questo il caso perché non previsto dalla scheda del P.A. r1. Ed essendo questa una scelta di Piano si intende riconfermarla.

Alla luce delle presenti considerazioni

## **SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

Si riporta di seguito l’art. 25 delle NTA del Piano delle Regole e lo stralcio dell’art. 18:

### **Art. 25 - Ambiti omogenei B5 : di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita**

Le aree così perimetrare sulle tavole di piano sono soggette a interventi di edificazione attraverso Piani Attuativi obbligatori o ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di recupero urbano obbligatori di cui al punto e) dell’art. 31 della L. 457/78 e mediante l’osservanza di un insieme di puntuali criteri e prescrizioni che dettagliano le previsioni del Piano delle Regole specificando le modalità di trasformazione e riqualificazione previste; tali perimetrazioni, nei casi specifici, costituiscono individuazione di zone di recupero del patrimonio urbanistico-edilizio esistente ai sensi dell’art. 27 della L.457/78.

Il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni contenute nel DdP0 Relazione illustrativa generale, in materia di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica; pertanto, è fatto obbligo darvi applicazione

In tali ambiti dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT.

Sono esclusi dalle prescrizioni specifiche dei sopraccitati PA o PRu di cui al presente articolo tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) dell’art. 31 della L.457/78.

Sono considerate varianti al Piano e devono seguire le relative procedure, tutte le modifiche che investono gli obiettivi generali indicati per ciascun PA o PRu, connessi alla riorganizzazione della struttura viaria e al dimensionamento degli interventi.

Sono previsti per questi ambiti incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti:

art. 11 c5\_LR 12/2005 \_5% della volumetria residenziale espressa dall’area a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.

trasferimento volumetrico

dal centro storico \_pari al 50% della volumetria in demolizione dell’operazione che si accoglie, i diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

Gli incentivi possono essere sommati ma non possono superare complessivamente il 15% della volumetria insediabile prevista dall’area.

I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti potranno essere insediati nell’ambito anche in supero della Df.

**I criteri generali di attuazione sono contenuti nelle schede allegate alle presenti NTA e contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all’articolazione delle funzioni, alle necessarie urbanizzazioni, alle sistemazioni delle superfici scoperte ed alle volumetrie consentite.**

I disegni contenuti nelle schede vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

#### **HANNO VALORE PRESCRITTIVO**

- ✓ le indicazioni che si riferiscono ad aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo, sia come quantità che come collocazione;
- ✓ volumi edificabili;
- ✓ i tipi edilizi;
- ✓ gli allineamenti;
- ✓ gli innesti stradali;

#### **HANNO VALORE INDICATIVO**

- ✓ i tracciati dei percorsi pedonali ad esclusione dei loro recapiti (che hanno valore prescrittivo);
- ✓ i perimetri relativi alle differenti funzioni previste all’interno di ciascun ambito.

Le prescrizioni specifiche delle presenti norme relative a ciascuna ambito perimetrato prevalgono sulle prescrizioni generali di PGT.

.....

Art. 18 STRALCIO

### **18.1.2 ATTRIBUZIONE DI DIRITTI VOLUMETRICI AD ALCUNI EDIFICI LOCALIZZATI NEL CENTRO STORICO DI GANDINO**

Ai fini di una riqualificazione ambientale ed urbana del Centro Storico di Gandino, l’elaborato grafico PdR3 - Centro storico Gandino, Barzizza e Cirano:Prescrizioni d’intervento individua alcuni edifici privati localizzati nel Centro Storico di Gandino che per le loro caratteristiche architettonico-edilizie risultano fortemente incongruenti con l’antico tessuto storico, attribuendo loro diritti volumetrici a fronte della loro parziale demolizione.

.....Omissis.....

## OSSERVAZIONE 8 - Ongaro Alessandro

Il richiedente Alessandro Ongaro, proprietario di terreni situati a Gandino, Censuario Barzizza (Foglio 9, mappali n. 192, 2808, 3285, 3287, 3288, 3290, 3291, 3293, 3294, 3299), aveva già inoltrato una richiesta di variazione della destinazione urbanistica in data 20 giugno 2017 (protocollo comunale 4913).

Attualmente i mappali sono classificati dal PGT come edificabili, ma il terreno presenta condizioni oggettive che ne **impediscono di fatto qualsiasi possibilità di edificazione**.

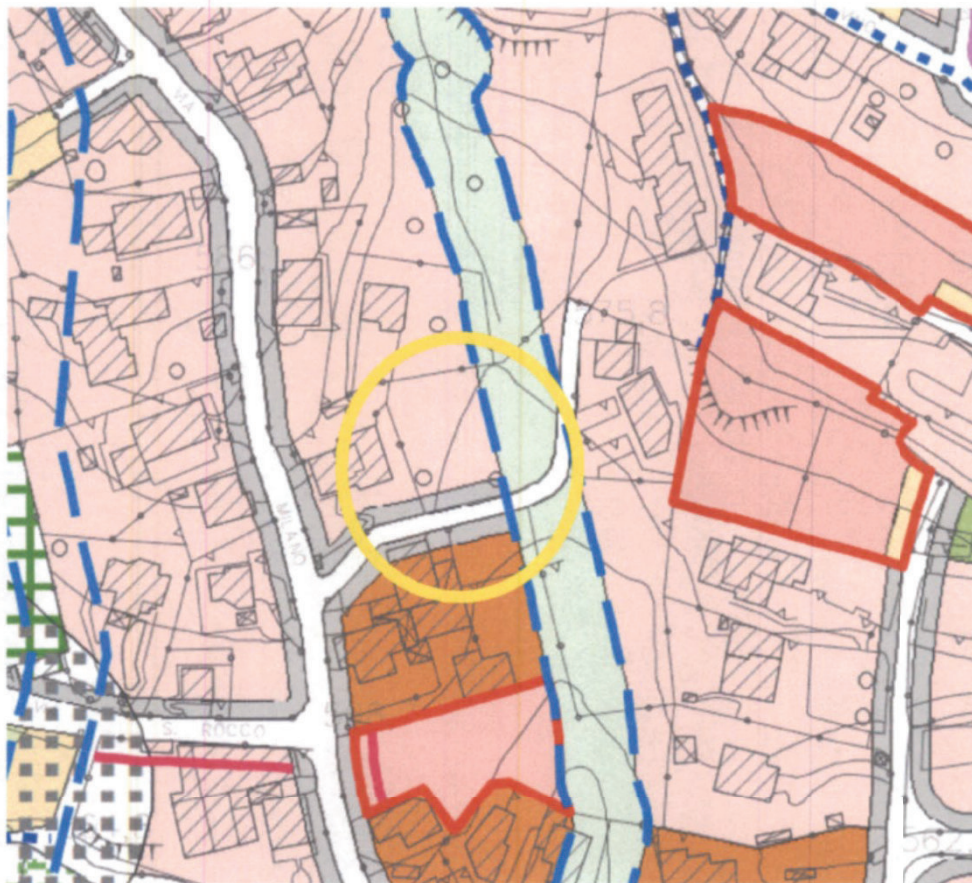
L'area è interamente gravata da una **fascia di rispetto del reticolo idrico** che la rende parzialmente incompatibile con qualsiasi intervento edilizio e svolge di fatto solo una **funzione di tutela ambientale e paesaggistica**.

L'attuale destinazione urbanistica comporta un **onere fiscale (IMU) non proporzionato** al valore reale e alle potenzialità d'uso del terreno.

**Si richiede che:**

- Venga **rivalutata la classificazione** dell'area e ne sia riconosciuto il carattere **non edificabile**.
- Venga attuata la **variazione della destinazione urbanistica** in un **ambito di valore ambientale**.
- L'inserimento nell'**Ambito V3 a verde privato** (art. 36).

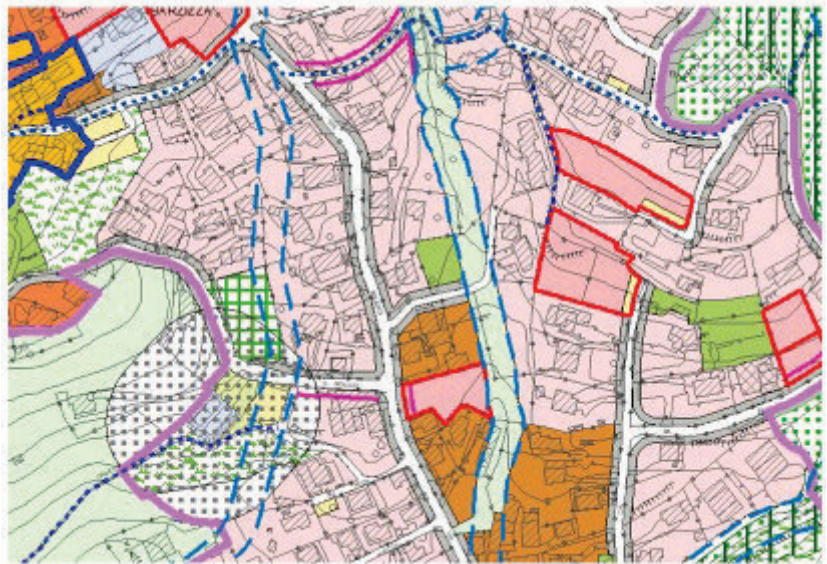
*Estratto elaborato PdR 1 a II con individuazione dell'ambito oggetto di osservazione*



## CONTRODEDUZIONI

Non si evidenziano condizioni che ne impediscano la trasformazione essendo a fianco di un'area a verde ambientale e pertanto si propone la trasformazione in V3 a verde privato.

PROPOSTA DI MODIFICA



**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 9 - Manifattura Renzo Rottigni s.n.c

I titolari dell'azienda, Ruggero e Federica Rottigni, sono proprietari di un terreno situato in **via San Giovanni Bosco** (mappali 927/b e 924/b, foglio 24).

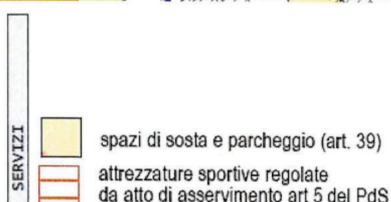
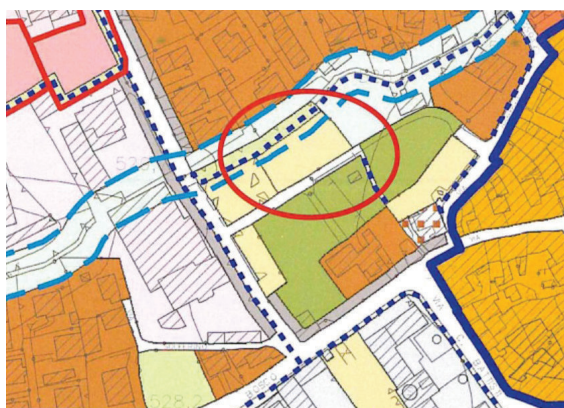
Gli osservanti evidenziano come l'area sia soggetta a vincoli pubblici da circa 35 anni, che ne hanno impedito l'uso privato:

- **PRG 1996:** "ZONE F3 – aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport / verde pubblico attrezzato: indica spazi con prevalenti impianti verdi con previsione di percorsi pedonali e attrezzature per la sosta".
- **PRG antecedente:** "VERDE SPORTIVO"
- **PGT vigente:** Classificato come "Ambiti V1 di valore ambientale (art. 34)".
- **PGT adottato:** prevede la destinazione a "**Spazi di sosta e parcheggio**" (Art. 39).

I proprietari si oppongono alla nuova destinazione a parcheggio per due ragioni principali:

1. Il vincolo pubblico continua a impedire ai privati di beneficiare della proprietà.
2. L'area presenta una forte pendenza verso una valletta; la realizzazione di parcheggi richiederebbe interventi strutturali costosi e con un forte impatto estetico.

I sottoscritti chiedono che l'area venga riclassificata come "**Ambiti B2: di completamento**" (Art. 22). Questa modifica renderebbe la proprietà coerente con le aree confinanti e permetterebbe finalmente ai proprietari di utilizzarla.



## CONTRODEDUZIONI

L'area è destinata dal PGT vigente quale area a verde pubblico e il nuovo PGT conferma la destinazione pubblica quale area a parcheggio in aderenza al parcheggio esistente valutata la necessità da parte dell'Amministrazione di ampliare il parcheggio che serve importanti servizi collocati nell'intorno più stretto quale l'oratorio e le scuole oltre alla vicinanza con il centro storico.

Rispetto alla possibilità edificatoria di tipo residenziale proposta dagli osservanti si vuol sottolineare che le aree circostanti residenziali sono classificate B1 di contenimento allo stato di fatto; quindi, senza possibilità di nuova edificazione e proprio per la sua collocazione vicina al RIM non è area che si presta all'edificazione ma la non grande pendenza si presta per la realizzazione di servizi di questo tipo.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

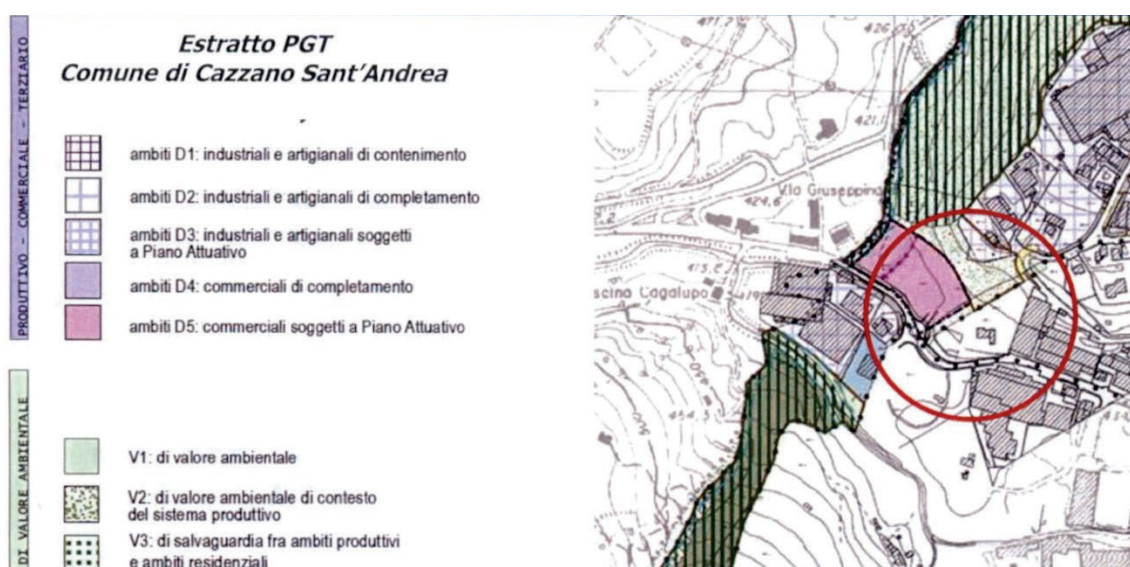
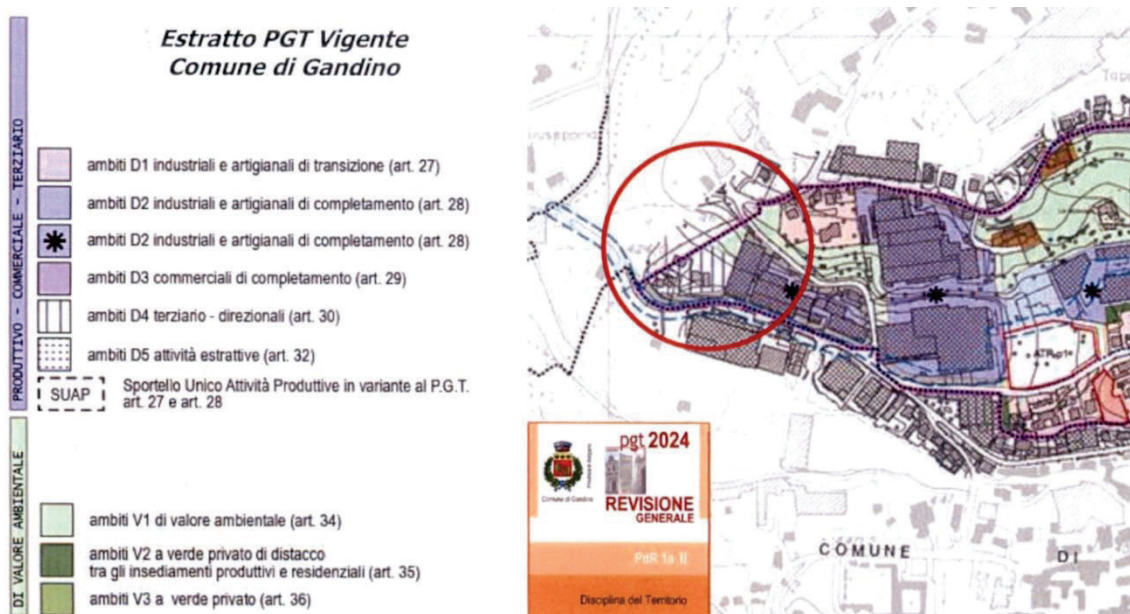
## OSSERVAZIONE 10 - Canali Ferdinando e Pierluigi

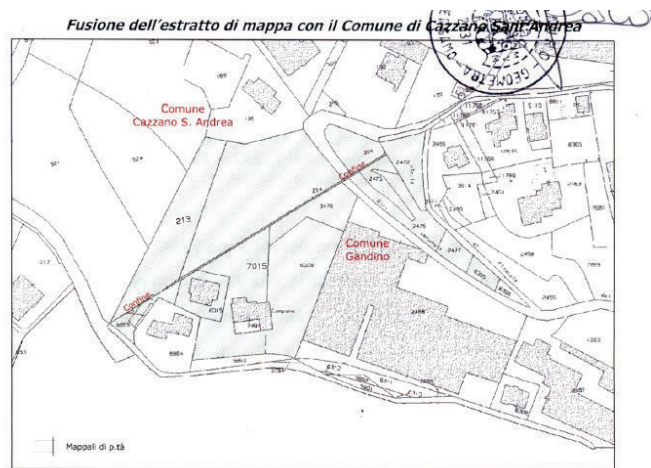
I richiedenti Canali Ferdinando e Canali Pierluigi proprietari di terreni nel comune di Gandino (foglio 9, mappali n. 2472, 2473, 2475, 2477, 3470, 6305 e 6309, 6865, 6867, 7015, 10393) nonché di fabbricati ai mappali nr. 2491 e 6315 suddivisi in:

- **V1 – Ambiti di Valore Ambientale**
- **D4 – Ambiti terziario direzionale**

Richiedono che i mappali n. 3470, 6309, 6865, 7015, e 10393 del Foglio 9 **vengano riclassificati in zona V1 – Ambiti di Valore Ambientale** analogamente ai mappali nr. 2472, 2473, 2475, 2477 e 6305 al fine di:

- **garantire uniformità urbanistica** e territoriale all'intera proprietà;
- **assicurare omogeneità con la classificazione dei terreni limitrofi** ricadenti nel Comune di Cazzano Sant'Andrea sempre di proprietà dei signori Canali;
- **rimuovere la destinazione D4** mai richiesta dei proprietari.





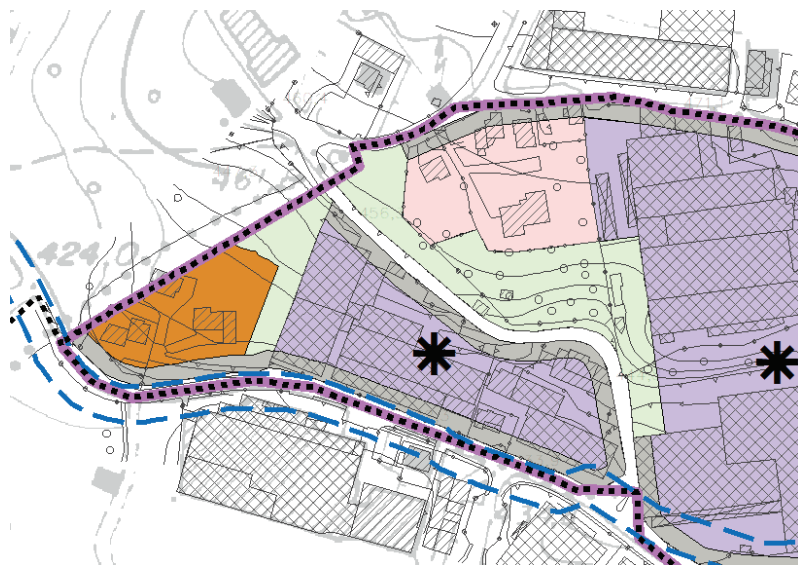
## CONTRODEDUZIONI

L'Amministrazione valutata l'osservazione presentata ritiene di poter modificare la destinazione d'uso per parte delle aree di proprietà (indipendentemente dalla destinazione d'uso sul territorio di Cazzano S. Andrea che per la precisione prevede delle aree commerciali con una fascia di verde ambientale per la parte dei terreni a confine con Gandino connotati da una forte pendenza che esclude qualunque destinazione edificabile) .

Non si ritiene opportuna la destinazione a verde ambientale per le aree residenziali edificate e non avendo colto la volontà di ampliare l'edificato si è pertanto ritenuto più corretto che queste assumano la destinazione residenziale (come di fatto è in essere) B1 di contenimento allo stato di fatto, data la localizzazione in un ambito prettamente destinato ad attività produttive.

Si conferma la destinazione a verde ambientale per la parte a nord e per una fascia a confine con l'area produttiva a est al fine di mettere in protezione le parti del compendio residenziale.

Di seguito lo stralcio del PGT con le nuove previsioni.



PROPOSTA DI MODIFICA

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 11 - Rudelli Barbara

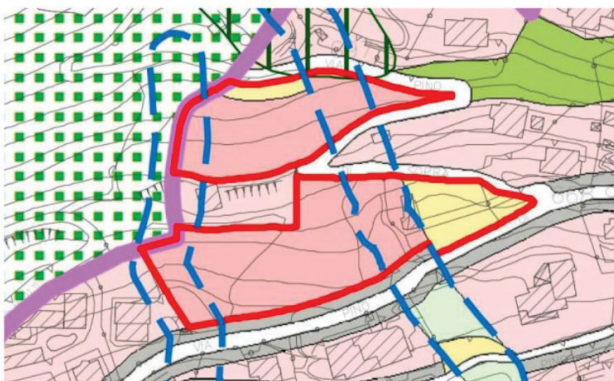
L'osservante è proprietaria di un compendio immobiliare in **Via Pino di Sopra n. 8**, identificato catastalmente dalle particelle n. 1775, 2102, 2429 e 3417 del foglio 9 di superficie di circa 1.064 mq. con un fabbricato esistente di circa 75 mq realizzato, l'osservante dichiara, nel corso del 1966.

Il PGT assoggetta queste aree e le aree circostanti (si ritiene non di proprietà) a Permesso di Costruire Convenzionato "B4" residenziali di completamento "e in particolare le aree di proprietà all'interno del perimetro sono destinate a parcheggio, tenendo conto che l'edificio citato dall'osservante e presente sull'area ricade quasi totalmente nel vincolo di rispetto del reticolo idrico minore.

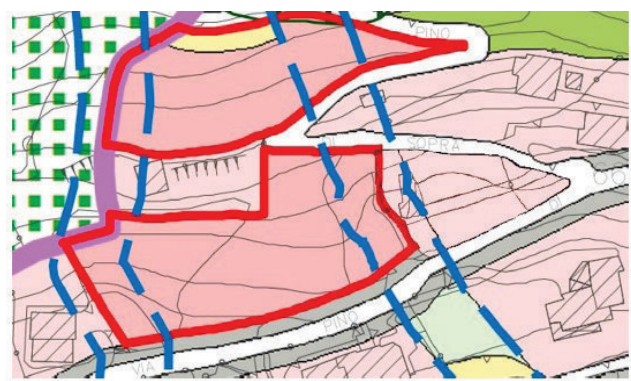
La proprietà ritiene che:

- Si ripropone il vincolo per i mappali n. 1775, 2102, 2429 e 3417, il quale era già **decaduto** per effetto del decorso del termine quinquennale.
- Non vengono precisate motivazioni di **interesse pubblico** che giustifichino la reiterazione del vincolo, né risulta che l'Amministrazione abbia definito uno studio di oggettiva fattibilità.
- L'area ha una connotazione urbana definita, è recintata, con cancellata e vialetto.
- Presenta notevoli dislivelli: un muro di contenimento in fronte strada di non meno di 2,00 metri, un dislivello interno di circa 5 metri sul lato corto d'ingresso e di circa 14 metri sul fianco della valletta.
- Un modello geologico del 2024 rileva un sottosuolo costituito da coltre alteritica/colluviale limoso-argillosa con substrato roccioso affiorante. Tali condizioni morfologiche e geologiche renderebbero la previsione del PGT (parcheggio/sosta) di fatto **irrealizzabile**.
- Tutte le abitazioni nella zona sono già autonomamente provviste di autorimesse e posti auto, rendendo non necessaria la realizzazione di spazi di sosta pubblici.
- Il compendio si presenta come un triangolo autonomo per forma e morfologia (circoscritto dalla via Pino di Sopra e dalla valletta) e non si vede ragione per cui debba far parte dell'**Ambito B4** (di completamento soggetto a PdC convenzionato) anziché dell'**Ambito B2** (di completamento), come il territorio circostante.

La richiedente **propone la riclassificazione della destinazione del compendio nell'Ambito B2 di completamento, rivedendo contestualmente la perimetrazione dell'Ambito B4 per escluderlo** con l'obiettivo di riqualificare l'area per funzionalità e decoro, senza finalità speculative.



STRALCIO PGT ADOTTATO



OSSERVAZIONE PROPOSTA AGGIORNAMENTO PGT



## LEGENDA



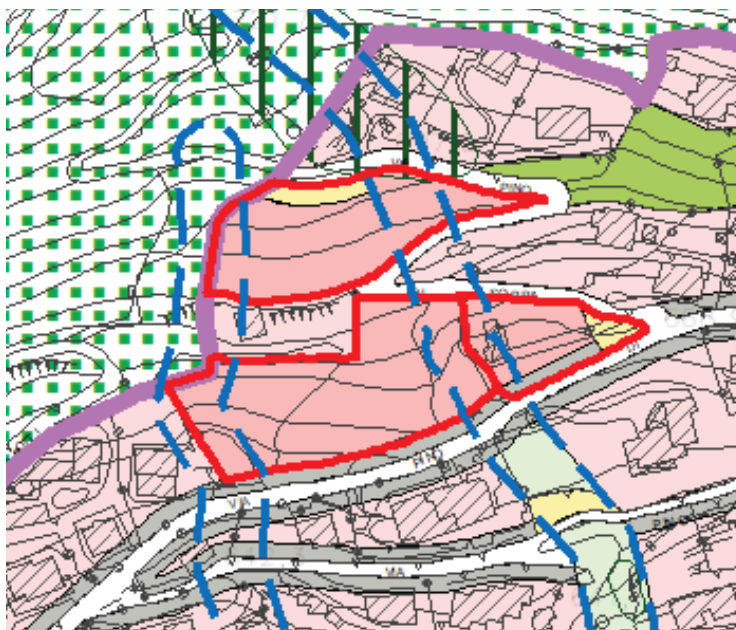
## CONTRODEDUZIONI

Una scelta di PGT in vigore e confermata dall'adottato PGT è stata quella di individuare aree libere di limitate dimensione e assoggettarle a Permesso di costruire convenzionato al fine di riqualificare gli ambiti e adeguare le aree anche alla previsione di servizi se necessario e in questo caso si è ritenuto necessario non essendo in presenza di nessuna area di sosta.

(Questa è una di quelle aree e la conferma delle previsioni di PGT sono anche la conferma del vincolo.)

Si ritiene pertanto di confermare l'ambito di proprietà dell'osservante quale **B4 di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato**, che in funzione della sua conformazione si propone separato dall'intero ambito e pertanto in due PCC distinti, confermando a parcheggio solo una piccola parte dell'area attuale come dalla planimetria sottoriportata.

PROPOSTA DI MODIFICA



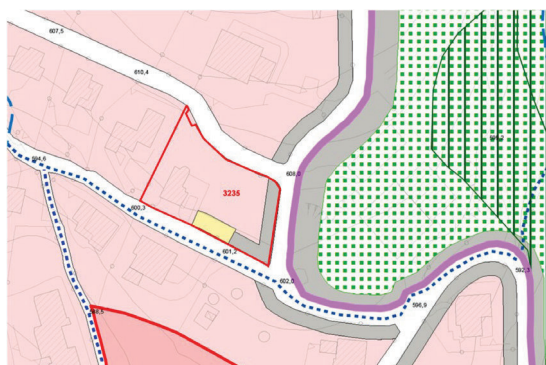
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE: proponendo la divisione in due distinti PCC e la riduzione del parcheggio in previsione.**

## OSSERVAZIONE 12 - Marinoni Bortolo e Lanfranchi Maria

Gli osservanti i residenti a Gandino in Via Cervino 14, in qualità di proprietari del terreno sempre localizzato in Via Cervino 14, identificato catastalmente come Foglio 12, Sezione BA, mappale 3235 attualmente suddiviso tra le destinazioni quali **zona B2 residenziale di completamento**, parcheggio pubblico e fascia di rispetto stradale, chiedono che la porzione di mappale attualmente classificata come residenziale **B2 di completamento** (che consentirebbe ulteriore capacità edificatoria) venga trasformata in area di **VERDE PRIVATO**.

Dichiarano inoltre che sull'area è già presente un **edificio residenziale** e di **non avere intenzione di edificare ulteriormente** sul lotto.

### STRALCIO PGT VIGENTE/ADOTTATO



### PROPOSTA AGGIORNAMENTO PGT



### CONTRODEDUZIONI

Il lotto è edificato in forza del fatto che la destinazione è residenziale, ora si chiede diventi verde privato.

Non pare esistano condizioni ambientali particolari o localizzazione per giudicare importante per gli aspetti salvaguardia e non solo del territorio il mantenimento a verde questo ambito (per altro già edificato e all'interno di un ambito edificato) o di difficoltà ad un'eventuale edificazione in relazione alle condizioni morfologiche o geologiche, che avrebbero potuto richiedere da parte dell'Amministrazione nuove valutazioni della situazione, non avendo riscontrato nessuno di questi aspetti si ritiene di confermare le destinazioni esistenti.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

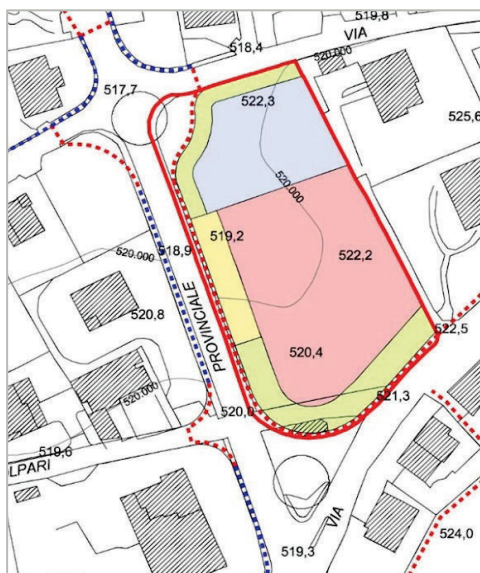
## OSSERVAZIONE 13 - Motta Pietro

L'osservante in ordine alla proposta della revisione generale del PGT di declassamento dell'area denominata "comparto edificatorio ATRr2 di via Provinciale" da residenziale a V1 verde ambientale (non edificabile) **FA PRESENTE CHE:**

- 1) Il piano attuativo precedente non è stato realizzato perché gli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune (una rotonda, nuova viabilità e parcheggi) erano ritenuti antieconomici rispetto ai potenziali ricavi immobiliari.
- 2) L'area si trova in un contesto completamente edificato e non dispone di dimensioni minime o infrastrutture (come l'irrigazione) per essere produttiva a livello agricolo, e resterebbe quindi incolta.
- 3) La proprietà sottolinea di aver pagato l'IMU come area edificabile per quindici anni e ritiene ingiusto che il proprio terreno sia l'unico a non essere valorizzato rispetto ai lotti confinanti già edificati.
- 4) Il Comune utilizza questo lotto solo per compensare il consumo di suolo nel rispetto delle norme del PTCP.

PERTANTO, CHIEDE:

di mantenere l'edificabilità residenziale del comparto tramite un Piano Attuativo convenzionato, l'esclusione o una forte riduzione degli oneri collegati alle originarie previsioni del 2012 tenendo conto del fatto che lo spostamento del distributore di carburante (originariamente previsto) non è più considerato necessario dal Comune stesso.



PGT 2012



REVISIONE PGT 2024

## CONTRODEDUZIONI

L'Amministrazione ha ritenuto di non dare più attuazione a quest'ambito di trasformazione nato circa 12 anni fa con l'approvazione del PGT vigente: l'edificabilità non era un diritto acquisito\* ma era legata alla proposta di spostamento del distributore di carburante, che avrebbe inoltre consentito la riqualificazione dell'accesso al centro di Gandino.

Tale previsione non ha prodotto, in 12 anni di vigenza del PGT, alcuna proposta da parte dei proprietari.

L'area del distributore è stata nel frattempo riqualificata dal gestore dell'impianto, nella sua sede attuale, uno spostamento che ora diventa pertanto difficilmente fattibile, **facendo peraltro decadere le motivazioni che giustificavano un consumo di suolo, e quindi la previsione stessa\*\*.**

Nell'ottica di una sostenibilità ambientale, le aree libere, di differenti dimensioni collocate all'interno o ai margini del centro abitato, ancora «verdi» e, in alcuni casi, utilizzate per il pascolo degli animali, assumono in questa revisione di piano la destinazione di ambiti a verde ambientale dove l'attività agricola potrà essere svolta, se ritenuto, come coltivazione di mais spinato (colture tradizionali) e piccoli frutti, garantendo un uso del suolo compatibile con l'ambiente urbano.

Tali aree sono infatti, per la quasi totalità, classificate come ambiti agricoli strategici (Rif. art 33 Nta PdR), e riconosciute come elementi della rete ecologica comunale (come proposti dalla presente Revisione di PGT), al fine di consentire il mantenimento di “vuoti urbani” che possano migliorare la qualità dell’ambiente.

### **SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L’OSSERVAZIONE**

\* Il Piano Piano Regolatore della fine degli anni '90 antecedente al primo PGT destinava quest’area a servizi di carattere pubblico (municipio, ecc.)

\*\* Non si utilizza questo lotto per compensare il consumo di suolo nel rispetto delle norme del PTCP, la presente revisione, senza considerare questo ambito, prevede la riduzione di circa il 50% delle previsioni contenute negli ATR- Ambiti di trasformazione.

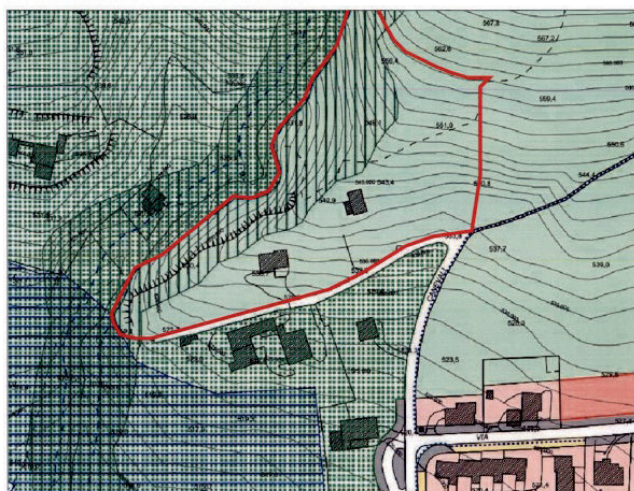
## OSSERVAZIONI 14 -15 - 16 Paladini Cristina e altri; Consiglio Angela e altri; Torri Angelo e altri

I firmatari chiedono la **reintegrazione della precedente destinazione urbanistica** per una zona situata in prossimità di Via Canevali. (Particelle catastali al foglio 9 del Comune di Gandino, censuario Barzizza, 3799, 430, 3085, 3800, 439, 441, 442, 440, 443, 449, 448, 447, 1010, 426, 2029).

I sottoscrittori chiedono la **reintegrazione della precedente zona V1 di valore ambientale rispetto alla nuova classificazione Zona ad uso agricolo - E1 rurale di fondovalle**. Affermano che la precedente destinazione limiterebbe una gestione non corretta dell'attività agricola e impedirebbe l'aumento dei disagi attuali quali:

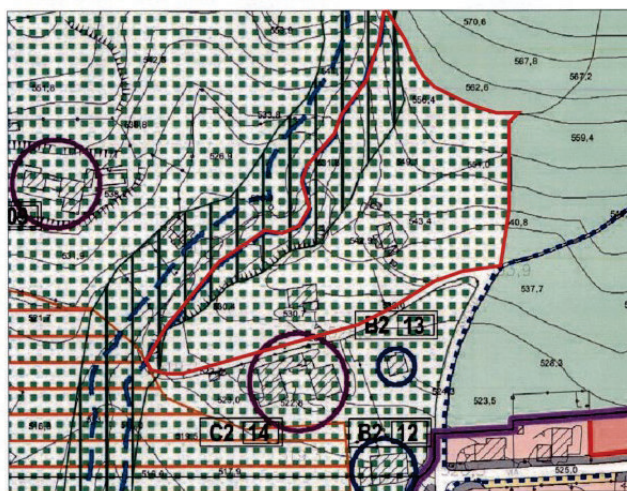
- **Problemi di odore** a causa della **non corretta gestione agricola** di due stalle esistenti.
- **Gestione inappropriata del letame** che non viene raccolto in appositi locali, come previsto.

ESTRATTO DI P.G.T. VIGENTE



Zona V1 di valore ambientale

ESTRATTO DI P.G.T. ADOTTATO



Zona ad uso agricolo - E1 rurali di fondovalle

### CONTRODEDUZIONI

Il fatto che siano già presenti delle stalle e che comportino problemi di "odori" come esplicitato dalla presente osservazione consente di ritenere ininfluenza il ritorno alla classificazione dell'area precedente quale V1 verde ambientale perché non garantisce di per sé la scomparsa dei cattivi odori.

L'area è posta a fianco di altre aree agricole, ha carattere agricolo, è stata individuata quale ambito agricolo strategico dal Piano Provinciale e confermato dallo studio agronomico comunale, ed è molto più distante dall'abitato residenziale di altre aree classificate agricole in zona.

Il PGT non può impedire la presenza di cattivi odori che sono dovuti si presume ad una non ottimale conduzione dell'azienda agricola più che alla destinazione urbanistica data la presenza delle aziende.

Il PGT può in questo caso definire delle norme in aggiunta a quelle già esistenti al fine di accentuare il riguardo che deve essere posto a questo problema, lasciando poi ai controlli degli enti preposti la verifica dell'applicazione.

Si propone di aggiungere alcune prescrizioni (in rosso) all'art. 33 – Ambiti E: ad uso agricolo punto 33.4.2 come sotto riportato.

#### 33.4.2 DISTACCHI.

Le nuove costruzioni destinate a stalle e fabbricati per allevamenti di norma devono essere poste alla distanza **minima** di mt. **100**, nel punto più vicino dal perimetro dei centri e dei nuclei abitati esistenti (ancorché interessante altri territori comunali) o delle zone residenziali previste dal PGT.

Eguale distanza deve essere rispettata per le zone esistenti o previste dal PG. a destinazione artigianale, scolastica e di interesse comune **o comunque dal limite di zone urbanistiche A,B,C,D o F.**

Le stalle per allevamento di suini **devono rispettare distanze non inferiori a mt. 600.**

La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del PGT non costituisce limitazione a previsioni di destinazione urbanistica da parte del PGT nelle aree limitrofe, fermo restando l'obbligo per gli edifici di nuova costruzione in tali aree di mantenere la distanza minima di cui al primo comma.

La coesistenza della funzione abitativa strettamente connessa e limitata alla esigenza di conduzione e custodia degli allevamenti è sempre ammessa nel rispetto delle condizioni che caso per caso verranno prescritte in ordine alla tutela dell'igiene e della salute.

**Quanto sopra riportato nel rispetto delle LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE di cui alla D.d.g. 29 dicembre 2005 n. 20109.**

La localizzazione dei volumi destinati alla produzione (quali stalle, depositi, fabbricati e strutture per il ricovero di scorte e attrezzature, silos, concimaie. ecc.) oltre al rispetto delle distanze sopracitate e alle norme di legge e di settore vigenti dovrà :

- o essere subordinata al principio della minimizzazione degli impatti, dando priorità alle soluzioni progettuali che, a parità di funzionalità aziendale, determinino le minori esternalità negative in termini di emissioni odorigene e acustiche verso i fronti abitati più sensibili.

Inoltre, la loro localizzazione è condizionata all'adozione delle seguenti misure tecniche, minime ed inderogabili:

- ✓ dotazione di sistemi di stoccaggio dei reflui a tenuta e dotati di coperture permanenti ed efficaci nel ridurre le emissioni gassose.,
- ✓ implementazione di un sistema di trattamento (biologico, fisico-chimico o altro) idoneo a garantire che le concentrazioni degli inquinanti nelle emissioni in atmosfera e negli eventuali scarichi idrici rispettino i valori limite previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia di emissioni agricole e di tutela delle risorse idriche.

: : : : :

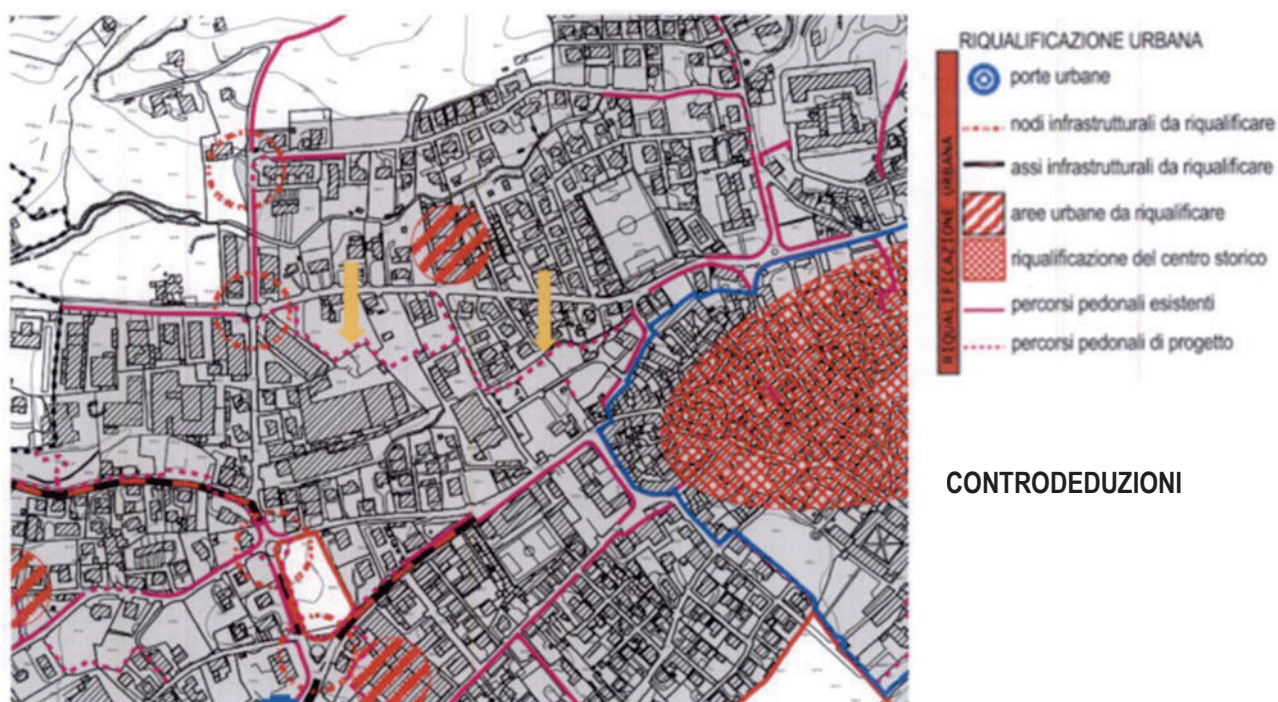
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE, con l'introduzione di una normativa specifica all'art. 33 – Ambiti E: ad uso agricolo punto 33.4.2\_DISTACCHI ma mantenendo la classificazione dell'area come da revisione generale di PGT.**

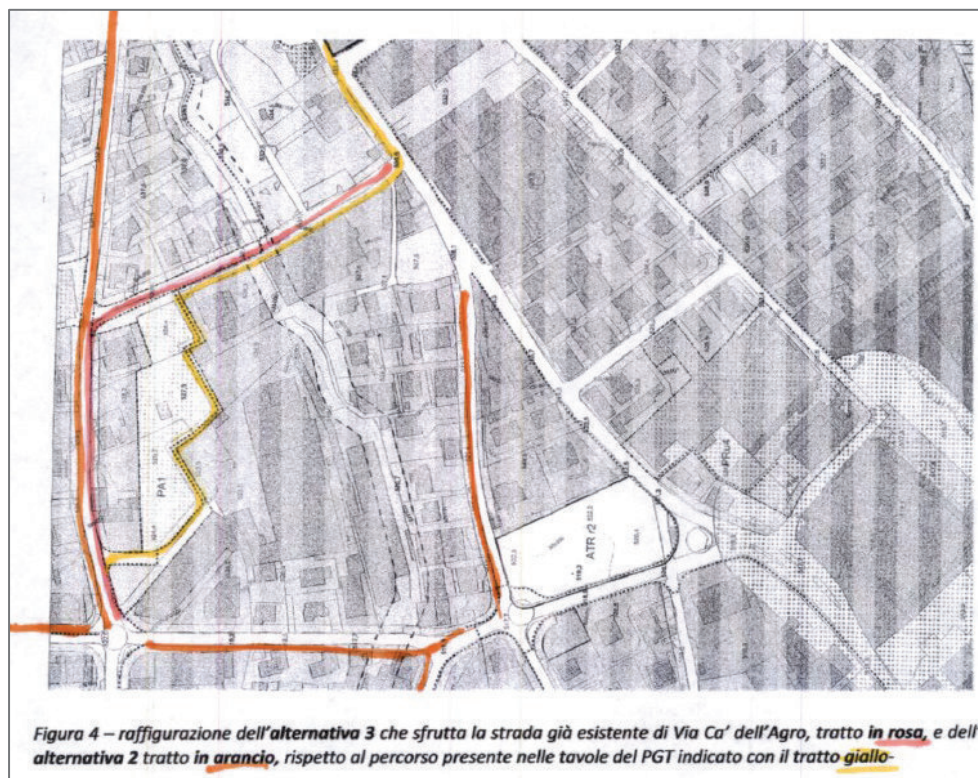
## OSSERVAZIONE 17 - Castelli Giuseppe e Rottigni Ruggero

L'osservazione, presentata dai Sigg. Castelli Giuseppe e Rottigni Ruggero e altri residenti (protocollata il 25 novembre 2025), verte sulla proposta di modifica di un "**percorso pedonale e ciclabile in progetto**" nel tratto compreso tra l'incrocio di Via Ca' dell'Agro-Via G. Nosari e l'innesto in Via S. Giovanni Bosco. I firmatari sostengono:

1. **illogicità e inutilità del percorso** la cui creazione "non risolve problemi concreti" e rischia di portare a un'inutile cementificazione e al probabile inutilizzo.
2. **Consumo di suolo** in quanto va a trasformare porzioni di suolo attualmente gestite a verde e con utilizzazioni agro-silvo-pastorali, contravvenendo agli obiettivi regionali (L.R. n. 31/2014) ed europei di riduzione del consumo di suolo.
3. **Mancanza di sicurezza urbana** in quanto il percorso evita le strade esistenti che, invece, richiedono urgenti interventi di messa in sicurezza.
4. **Disagio per i residenti** di Via Ca' dell'Agro e delle vie comunicanti, in quanto il progetto allungherebbe il tragitto verso il centro e le scuole, transitando inoltre "tra campi e industrie, zone isolate".
5. **Carenza di fruibilità del paese.** Le vie principali (Via Ca' dell'Agro, Via G. Nosari, Via Innocenzo XI) che conducono al centro e alle scuole secondarie di primo grado sono sprovviste di percorsi pedonali protetti. In Via Ca' dell'Agro si sono registrati almeno 3 incidenti tra veicoli e pedoni negli ultimi 10 anni. I firmatari propongono di modificare la previsione di piano, indirizzando gli interventi alla messa in sicurezza delle vie esistenti e propongono:
  - ✓ **Prevedere percorsi pedonali lungo Via Ca' dell'Agro** (nel tratto tra Via G. Nosari e Via Portone Fosco) collegandoli ai marciapiedi già esistenti.
  - ✓ **Prevedere percorsi pedonali protetti per Via G. Nosari e Via Innocenzo XI**, valutando in quest'ultima l'istituzione di un senso unico.
  - ✓ **Implementare il percorso lungo Via Ca' dell'Agro** e una strada laterale già esistente per poi proseguire su Via S.G. Bosco.

Si richiede l'accoglimento delle osservazioni, la correzione degli elaborati cartografici e l'implementazione del territorio con servizi per la sicurezza, o quantomeno una "ulteriore più logica e ragionevole valutazione del tracciato".





RISPONDENDO SINTETICAMENTE AI PUNTI IDENTIFICATI DALL'OSSERVAZIONE:

1. LE PREVISIONI DI PIANO IDENTIFICANO AREE PUBBLICHE DOVE ALL'INTERNO SI SNODA IL PERCORSO CICLOPEDONALE senza nessuna cementificazione
2. IL PERCORSO È STATO INDIVIDUATO IN AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA ANCHE SE NON ANCORA EDIFICATE
3. LE STRADE ESISTENTI SONO INADEGUATE PER ACCOGLIERE ANCHE IL PERCORSO CICLABILE (STRETTE) A MENO CHE DIVENTINO SENSI UNICI (NON SOLO VIA CA' DELL'AGRO), ALLUNGANDO DI MOLTO LA PERCORRIBILITÀ NEI QUARTIERI.
4. NON SI ALLUNGA PER NULLA IL PERCORSO E VA TENUTO CONTO CHE SONO AL CONFINE CON LA ZONA RESIDENZIALE
5. PER QUESTO SI È PENSATO DI PREVEDERE UN PERCORSO CICLOPEDONALE ALTERNATIVO GARANTENDO LA SICUREZZA

Pertanto:

È stato valutato il percorso ciclopedonale che non ha trovato spazio lungo le vie interne (non di dimensioni adeguate), in primo luogo via ca' dell'Agro, e che percorre le aree edificabili al loro contorno senza porre limitazioni all'edificabilità stessa, facendo anche da barriera fra la destinazione residenziale e quella produttiva.

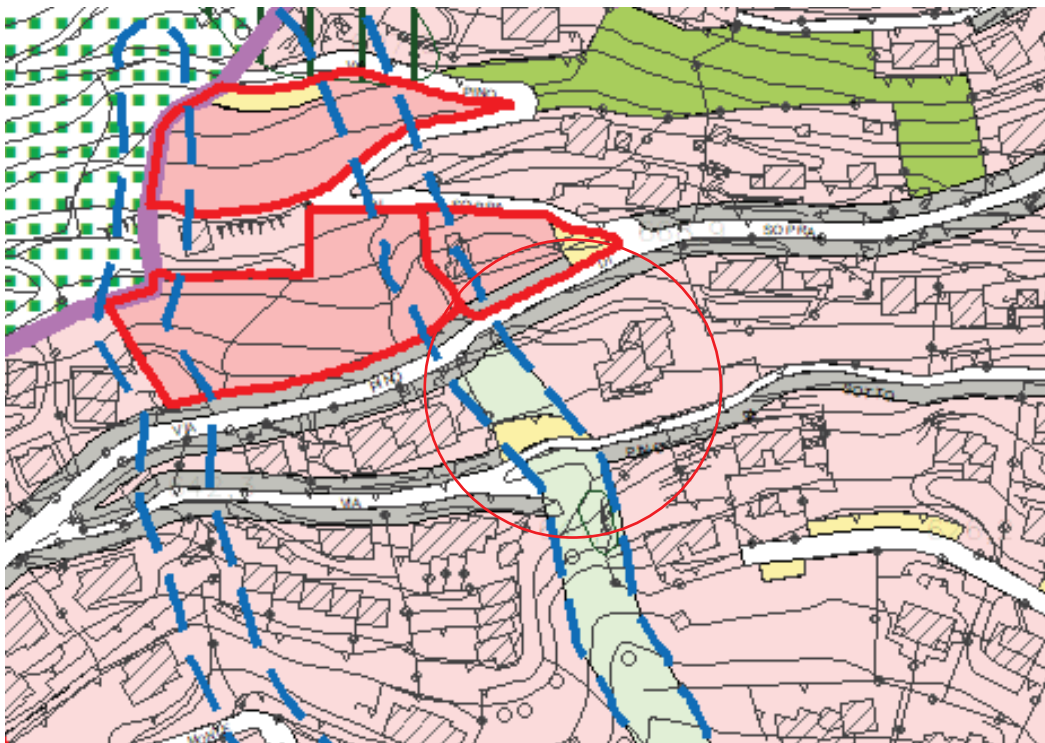
Le proposte nascono da studi e ricerche e da valutazioni che l'A.C. ha svolto durante la costruzione del piano senza sottovalutare gli aspetti ambientali ma neppure i bisogni rilevati in termini di servizi.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 18 - Calderoni Maria Emilia Carisio Pier Giorgio

L'osservazione è stata presentata dai proprietari **Maria Emilia Calderoni** e **Carisio Pier Giorgio** riguardo l'edificio sito a Gandino, frazione di Barzizza, in **Via Pino di Sopra n. 9**. Chiedono in relazione alla propria proprietà:

6. **La verifica della perimetrazione dell'area di rispetto del reticolo idrico minore e maggiore art. 15** presente sulla tavola PdR 1a II, piano delle regole; in quanto **non corrisponde con lo stato di fatto**.
7. Il torrente passava nel giardino del vicino e venne canalizzato e coperto seguendo il suo tracciato originale e quindi **l'area di rispetto deve coincidere con l'andamento del tracciato del torrente** ed essere a cavallo tra le due proprietà.
8. Si precisa che **la superficie indicata come superficie agricola o naturale sulla tavola PdR6, carta consumo del suolo 2024, è da sempre trattata come giardino**.



### CONTRODEDUZIONI A CURA DEL GEOLOGO DR. DANIELE MORO ALLE QUALI SI RINVIA

.... Omissis.....Alla luce di quanto esposto, **si propone di non accogliere l'osservazione**.

Sarà comunque opportuno che il Comune tenga traccia dell'osservazione in occasione della prima variante utile al Documento di Polizia Idraulica, previa naturalmente tutte le verifiche del caso in sito da parte del soggetto estensore..... Omissi .....

### **SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

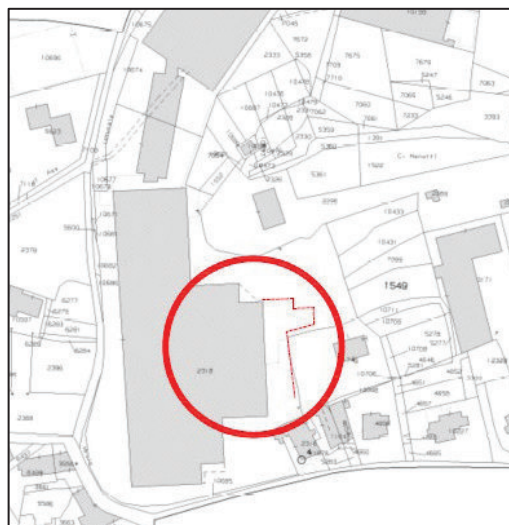
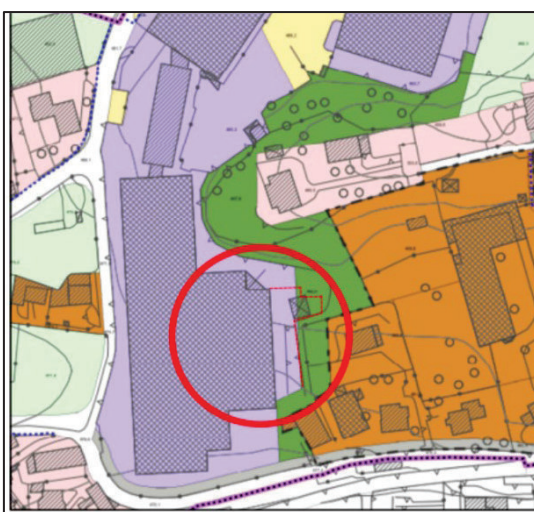
L'osservazione non riguarda aspetti urbanistici.

## OSSERVAZIONE 19 - Tessiture Pietro Radici s.p.a

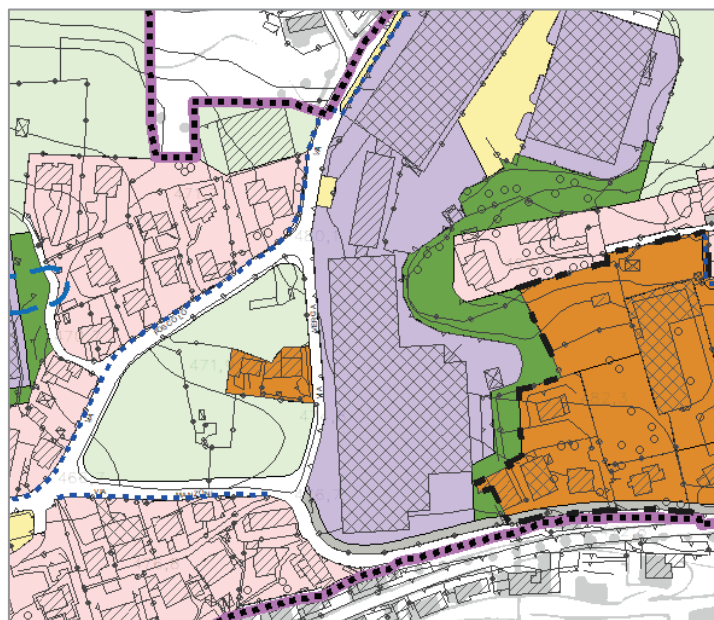
Osservazione presentata da Stefano Frione, in qualità di Legale Rappresentante di Tessiture Pietro Radici S.p.A. proprietari del complesso industriale situato in via Ugo Foscolo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 2318. La richiesta riguarda un'area specifica attualmente classificata come **"Ambiti V2: a verde privato di distacco"** (Art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione): si **chiede la riclassificazione** di tale area in **"Ambito D2 industriale e artigianale di completamento"** (Art. 28) per le seguenti motivazioni:

- l'area è pavimentata in asfalto sin dalla costruzione del fabbricato e funge da piazzale di manovra e deposito temporaneo di materiali;
- lo spazio si trova sopra la centrale termica interrata dell'impianto e ospita camini e bocche di lupo per l'aerazione della stessa.

In sintesi, la ditta richiede che la cartografia del PGT rifletta l'effettiva natura industriale e l'utilizzo storico dell'area, eliminando il vincolo di "verde di distacco".



PROPOSTA DI MODIFICA



**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE COME  
DA PLANIMETRIA ALLEGATA**

## OSSERVAZIONE 20 - Caccia Giovanni

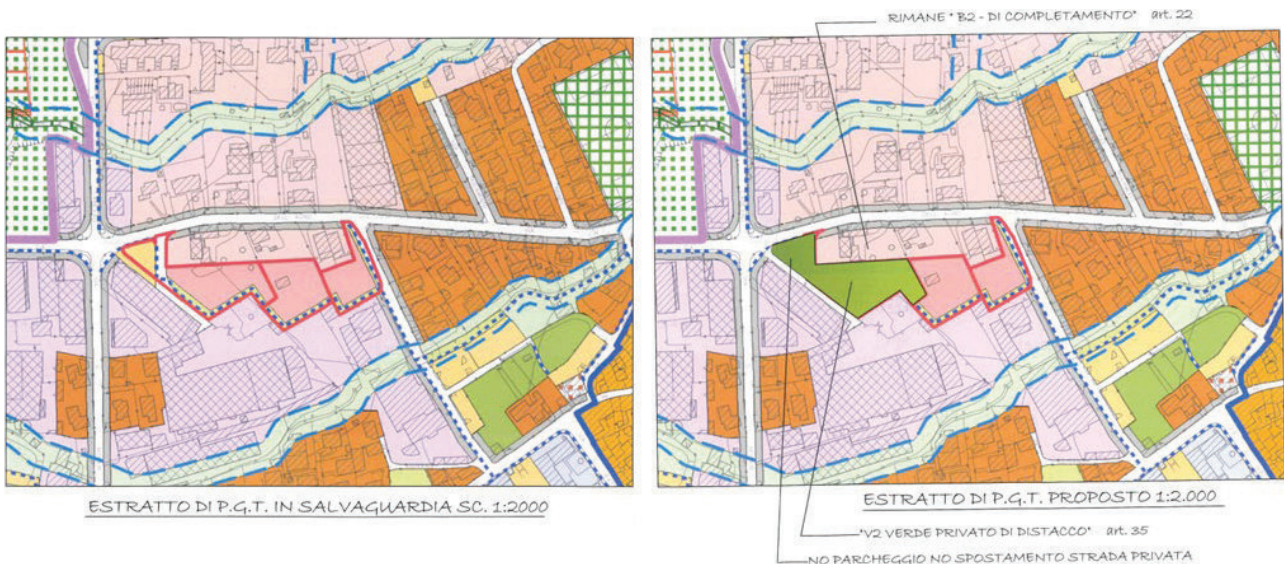
L'osservazione presentata da Caccia Giovanni, proprietario di un terreno di circa 4.000 mq (mappale n. 4022) in via Ca' dell'Agro n. 76, è ad integrazione delle osservazioni già presentate con altri di cui Prot. n. 9305 del 02/10/2025 e Prot. n. 4644 del 06/05/2024 che riguardano le proposte alternative al percorso ciclopeditonale via Ca' dell'Agro (vedasi l'osservazione precedente n. 17 Castelli Giuseppe e Rottigni Ruggero)

Inoltre, in merito alla sua proprietà osserva:

- l'**edificabilità prevista nell'ambito B4 porterebbe disagio all'attuale edificio di proprietà**. Infatti la conformazione planimetrica del lotto permetterebbe la realizzazione di un nuovo edificio residenziale solo nella zona ovest, vicino a un edificio industriale (mappale 2005), che andrebbe a coprire il soleggiamento e la vista.
- Il PGT **non prevede alcuna fascia di rispetto tra il nuovo ambito residenziale e la zona industriale** vicina.
- La realizzazione di un parcheggio sull'incrocio di via Nosari comporterebbe sia lo spostamento di una strada privata esistente sulla sua proprietà che la realizzazione di una pista ciclabile che attraversa il suo lotto (Prot. n. 9305 del 02/10/2025) che si ricongiunge nuovamente a via Ca' dell'Agro.
- Il proprietario dichiara inoltre di non avere intenzione né di edificare, né di vendere il terreno a terzi.

L'osservante pertanto chiede:

1. **La modifica della destinazione d'uso:** che la proprietà sia riclassificata da **Ambito B4** a **Ambito V2-Verde Privato di distacco** tra gli insediamenti produttivi e residenziali.
2. **L'eliminazione della strada privata:** che venga eliminata la previsione di spostamento della strada privata esistente a scapito del suo terreno (specificando che tale eventuale possibilità debba essere oggetto di accordi fra privati).
3. **Stralcio della ciclopeditonale** dalla sua proprietà.
4. **Venga rivista la previsione di realizzare un parcheggio:** in prossimità dell'incrocio tra via Ca' dell'Agro e via Nosari.



AMBITI DEL SISTEMA AGRICO-ORTO-AGRICOLA	
E1 nuclei di fondazione (art. 33.1)	ambiti V1 di valore ambientale (art. 34)
E2 passivo (art. 33.1)	ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali (art. 35)
E3 forestali (art. 33.1)	ambiti V3 a verde privato (art. 36)
E4 forestale di tutela ambientale (art. 33.1)	
E5 ruralizzazione di pregio (art. 33.1)	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
Ambiti di trasformazione (art. 4.1.1.1 del DUP)	
AMBITI DEL SISTEMA A RETE DELLA MOBILITÀ	
fascie di rispetto (art. 37)	
crabi (art. 37)	
	percorsi pedonali e piste ciclabili (art. 37)
VINCOLI E PRESCRIZIONI GENERALI	
fascia di rispetto contornale (art. 42)	----- piani attuativi 74 art. 14
classi di fattibilità geologica (art. 15)	o1 elementi edifici di archeologia industriale art. 20
fascie di rispetto delle seggione (art. 37)	tracce di archeologia industriale
fascie di rispetto del Retico Idrico (art. 15)	ambiti di valore storico-artistico-ambientale (art. 35)
Territorio Urbanistico Consolidato	inhabitant obbligatori art. 8
permesso stabile approvato con D.O.R. n. 1/8/2015 del 23 dicembre 2004	tecnologie innovative (art. 5.2 del PUG)

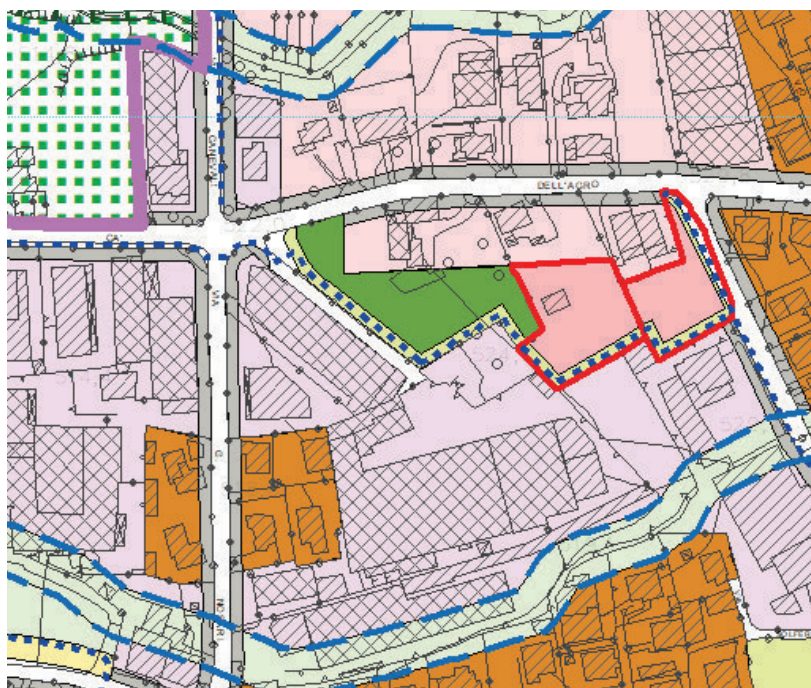
## CONTRODEDUZIONI

Per quanto riguarda la prima parte dell'osservazione si rinvia alla precedente n. 17 e **SI PROPONE DI NON ACCOGLIERLA.**

Per quanto riguarda la seconda parte dell'osservazione si accoglie positivamente la richiesta di sostituire la destinazione residenziale con una destinazione a verde, con le seguenti precisazioni:

1. anzichè la destinazione V2 Verde di distacco tra l'ambito residenziale e l'ambito produttivo come ambito V3 a verde privato, tenendo conto che il percorso ciclopedonale confermato è comunque una barriera anche esso verso il produttivo.
2. La strada privata di accesso è confermata anche se spostata verso il fabbricato produttivo a seguito di un progetto di riqualificazione dell'incrocio commissionato in questi ultimi medi dall'Amministrazione comunale.
3. La pista ciclopedonale è confermata con il leggero spostamento su via Ca' dell'Agro in sintonia con il nuovo progetto dell'incrocio.
4. Il parcheggio è stato stralciato.

## STRALCIO PGT MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE



**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

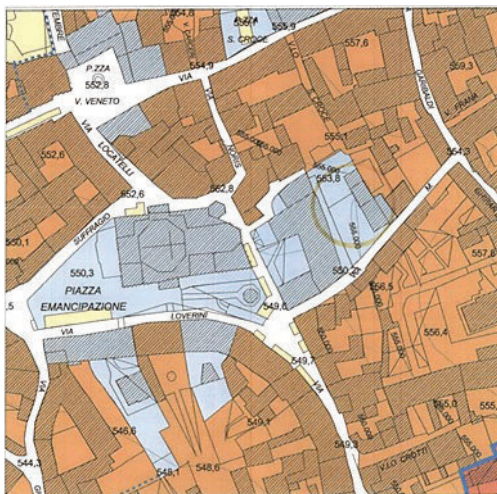
## OSSERVAZIONE 21 - Parrocchia S. Maria Assunta

La Parrocchia "S. Maria Assunta" di Gandino, rappresentata dal parroco pro-tempore e legale rappresentante **Ferruccio Garghentini**, propone un cambio di classificazione per l'immobile e la relativa area di pertinenza in Via Marco Ghirardelli n. 6, Catasto Fabbricati al foglio n. 33, mappale n. 516, subalterno 706 (ex mappale 3699).

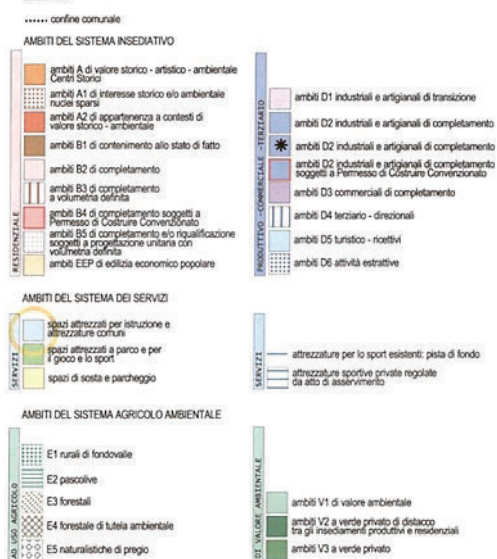
L'immobile è attualmente classificato dal **PGT vigente** come "Ambito del Sistema dei Servizi - Spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni". Edificio classificato con **GR 10\_AR7** di grado IV per interventi di ristrutturazione e ricostruzione di edifici.

L'immobile, realizzato probabilmente negli anni 1920/1930, è in **pesse condizioni strutturali** e parzialmente crollato, risultando a tutt'oggi **inagibile**. La dichiarazione di inagibilità è stata rilasciata dal Comune di Gandino in data 08/04/2011. Inoltre non risultano titoli edilizi abilitativi ed un eventuale utilizzo richiederebbe una **demolizione completa con nuova ricostruzione**, comportando una spesa troppo onerosa per la Parrocchia, che ha altre priorità di manutenzione del patrimonio. L'immobile **non presenta caratteristiche artistiche, storiche o culturali di pregio** e non risulta essere vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004.

Si ritiene indispensabile l'alienazione, anche a privati, dell'immobile e l'inserimento del fabbricato e del terreno di pertinenza nell'**AMBITO DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE**, specificamente nell'Ambito A di valore storico-artistico e ambientale "Centri Storici" (Art. 18) oltre a mantenere per il fabbricato il **Grado IV** (interventi di ristrutturazione e ricostruzione di edifici).

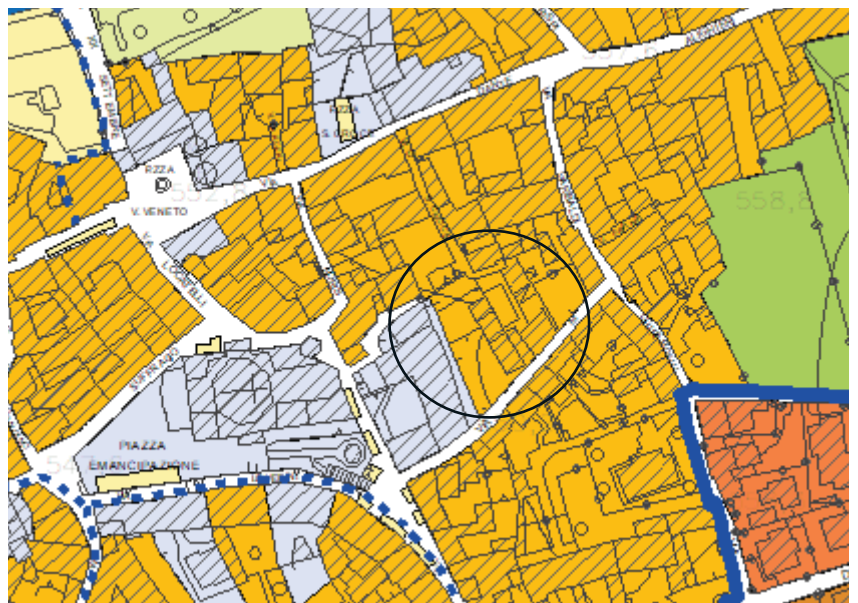


LEGENDA



LEGENDA





**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 22 - Savoldelli Maurizio

L'osservazione è presentata da **Maurizio Savoldelli**, in qualità di proprietario dell'immobile identificato al N.C.E.U. Fg. 32/GA - mappale 176 sub. 709.

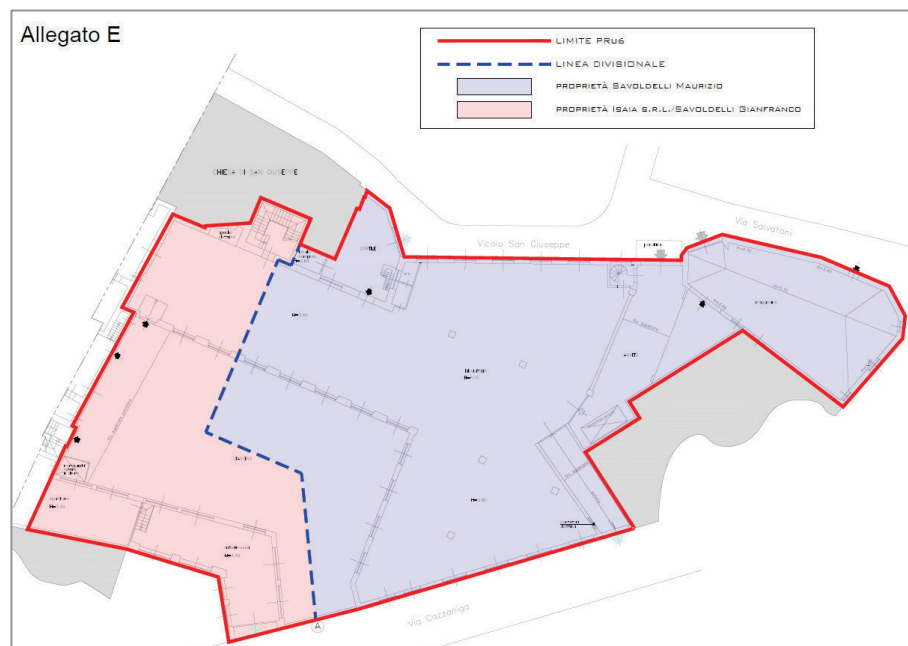
L'immobile è inserito nel **Piano Attuativo** denominato **Piano di Recupero urbano PRu6** (centro storico Gandino - Via Cazzaniga - Via Salvatoni). Il PRu6 include anche il mappale Fg. 32/GA n. 176 sub. 708, di proprietà della ditta **ISAIA s.r.l./Savoldelli Gianfranco**.



La revisione generale al PGT conferma l'area e la perimetrazione rispetto al PGT vigente, ma **modifica alcuni parametri**; ad esempio, la dimensione delle medie strutture di vendita allocabili passa da 1.500,00 mq a 600,00 mq, ed è stata aggiunta la possibilità di inserire la destinazione **direzionale**. Prevede inoltre che l'attuazione del piano possa avvenire attraverso due lotti di intervento separati a fronte dell'approvazione di un progetto unitario.

Il PRu6 è composto da due proprietà distinte:

- **Proprietà di Savoldelli Maurizio**: circa il **70%** della superficie del PRu6.
- **Proprietà ditta ISAIA Srl/Savoldelli Gianfranco**: circa il **30%** della superficie del PRu6.



I due proprietari **non hanno mai trovato un accordo** per sviluppare congiuntamente un unico Piano Attuativo (P.A.) e si ritiene che ciò non possa

avvenire nemmeno in futuro. Tuttavia, il sottoscritto (Maurizio Savoldelli), che detiene la porzione maggiore, è invece **determinato a realizzare le previsioni urbanistiche** sulla sua proprietà e ha già avviato una progettazione preliminare in vista della manifestazione di interesse "OPPORTUNITY LOMBARDY" di Regione Lombardia.

Il proponente chiede che:

1. Venga inserita nella variante al PGT la **divisione del comparto** con lo scopo di superare l'inerzia causata dalle divergenti ragioni tra le due proprietà che impediscono la realizzazione congiunta di un unico P.A.
2. La sua proprietà venga definita in un **nuovo PRu6 A** e la proprietà della ditta Isaia s.r.l./Savoldelli Gianfranco in un **separato PRu 6 B**.
3. La divisione avvenga con l'attribuzione proporzionale delle volumetrie e delle destinazioni d'uso, **senza aumentare il peso insediativo** o precludere future associazioni da parte dell'altra proprietà.

L'accoglimento dell'osservazione non pregiudica le previsioni urbanistiche sull'intero comparto, ma ne rimanda la possibile realizzazione in due lotti separati

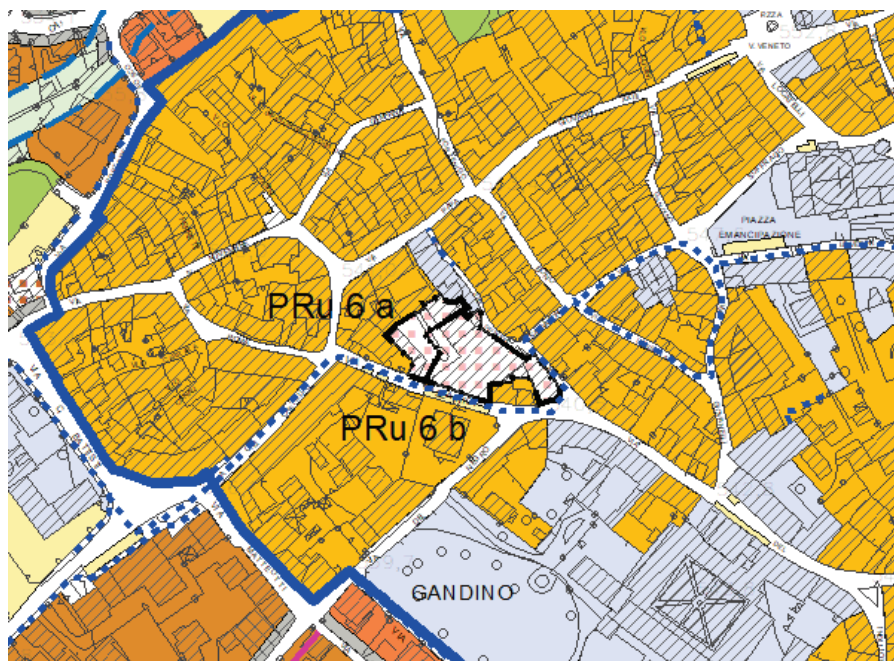
## CONTRODEDUZIONI

Con la revisione generale 2024 per facilitare l'attuazione del PRu6 è stata inserita anche la possibilità di intervenire attraverso due lotti separati a fronte dell'approvazione di un progetto unitario.

Data la difficoltà evidenziata di poter intervenire unitariamente e per l'importanza che assume un intervento di recupero urbano all'interno del centro storico di Gandino si propone di accogliere l'osservazione individuando 2 Piani Attuativi separati (nello specifico l'attuazione attraverso 2 distinti PCC Permessi di costruire convenzionati PRu6/A e PRu6/B).

Continueranno a valere per ambedue (in proporzione alle superfici di proprietà) le volumetrie e le destinazioni d'uso e tutte le prescrizioni contenute nella scheda allegata alle NTA del PdR (che rimane unica per i 2 PCC) aggiornata con la presente controdeduzione.

## SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE



## OSSERVAZIONE 23 - Servalli Bruna

L'osservazione redatta dal Dott. Geol. Alessandro Chiodelli per conto della Sig.ra Servalli Bruna, è relativa alla nuova componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

La Cascina storica "Ronco del Mago" (lungo la Via per la Valle Piana) di proprietà della Sig.ra Servalli Bruna è stata classificata con la classe di fattibilità geologica "4er" ("Aree a forte acclività") anche nel nuovo P.G.T. adottato. Questa classificazione pone seri limiti alle possibilità di trasformazione d'uso della cascina storica e delle sue pertinenze esterne.

Dopo le opportune verifiche il geologo incaricato dall'osservante **propone il declassamento dalla classe "4er" a "3as" solo per la ridotta porzione del pendio prativo che comprende la cascina e le sue immediate pertinenze**. Sono escluse dalla richiesta di declassamento il pendio boscoso più a monte, la frana quiescente a valle, la scarpata più ripida verso la strada, e le zone del prato più estreme che si avvicinano ai due canali (mantenute in classe 4). Rimane inteso che, come previsto dalla normativa vigente della sottoclasse "3as", ogni intervento futuro sul fabbricato dovrà comunque essere accompagnato da una relazione geologica d'opera, che esprimerà puntualmente la compatibilità dello specifico progetto con il contesto geologico e che dovrà prevedere anche rilievi dettagliati sui pendii a monte ed eventuali opere di protezioni.

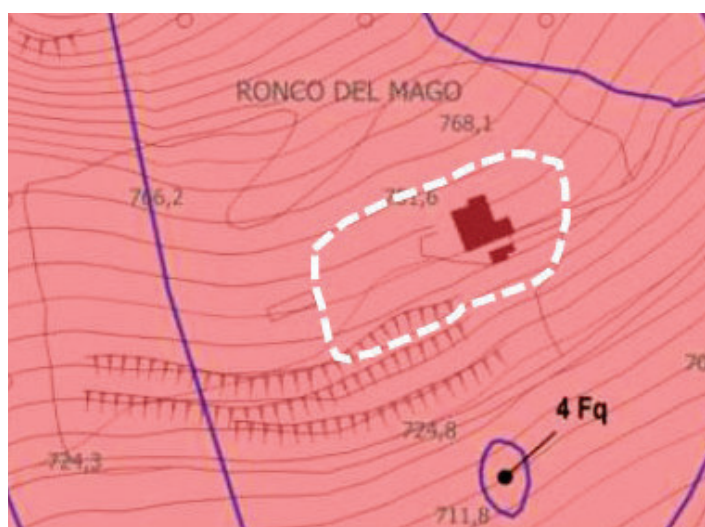


Figura 9 - Proposta di declassamento da "4 er" a "3 as"

## CONTRODEDUZIONI A CURA DEL GEOLOGO DR. DANIELE MORO ALLE QUALI SI RINVIA

....omissis .....delle condizioni complessive della zona di cui viene richiesto il declassamento, peraltro di estensione piuttosto contenuta e non connessa a perimetrazioni di dissesto P.A.I., **si propone l'accoglimento dell'osservazione** per quanto attiene agli aspetti geologici..... omissis

## SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

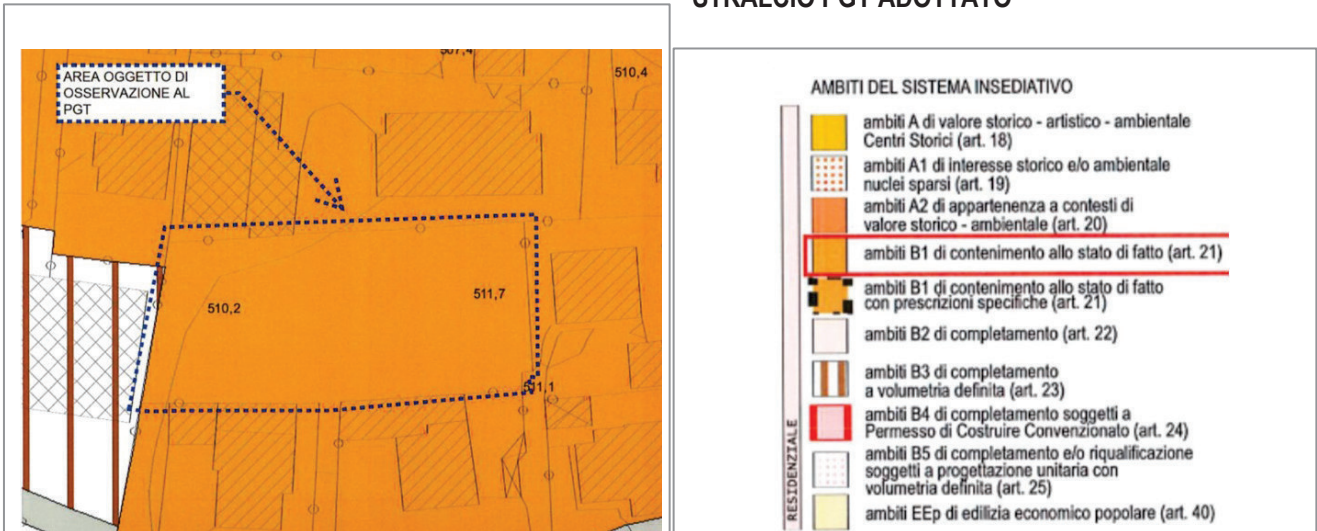
L'osservazione non interessa aspetti urbanistici.

## OSSERVAZIONE 24 - Servalli Giovanni Battista

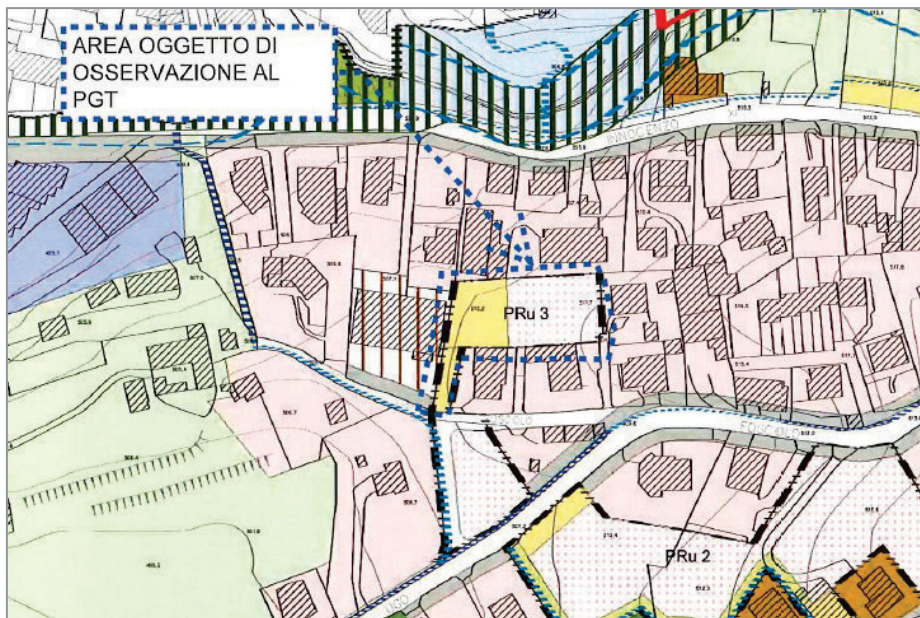
L'osservante, Giovanni Battista Servalli (anche per conto di altri comproprietari), presenta osservazione per modificare la classificazione urbanistica di un lotto di terreno situato in Via Foscolo.

La richiesta è di trasformare la destinazione dell'area da "Ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto" a zona soggetta a Intervento Specifico (IS) o, in alternativa, inserimento in un Piano Attuativo (PA). Il motivo della richiesta è che il lotto non è edificato e dovrebbe avere potenzialità edificatorie simili alle zone circostanti.

### STRALCIO PGT ADOTTATO



### STRALCIO PGT VIGENTE



### CONTRODEDUZIONI

Il PRG (piano regolatore) già prevedeva per quest'area verde pubblico e parcheggio quasi in parti uguali.

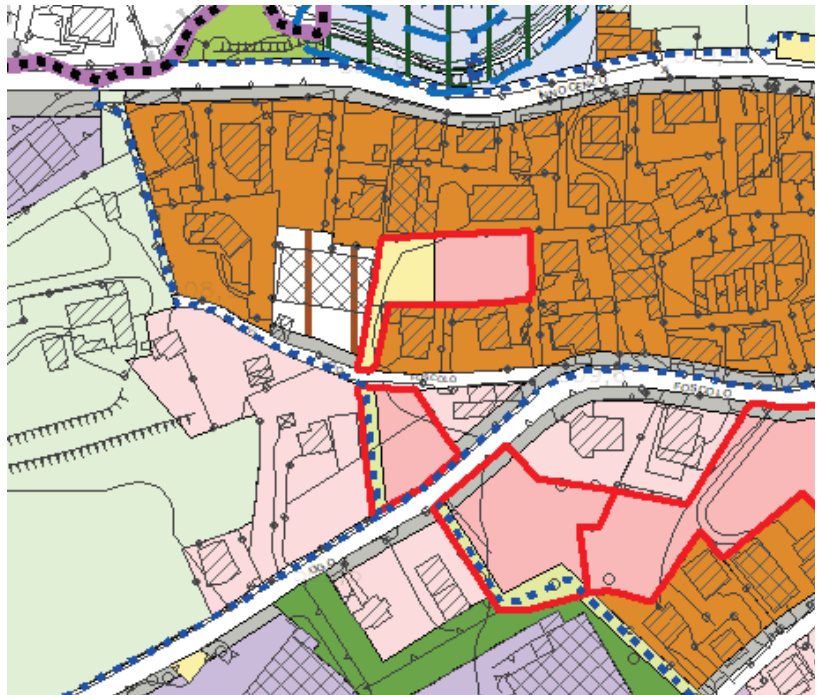
Il PGT **in vigore** aveva modificato le previsioni classificando l'area PRU 3 in parte residenziale e in parte parcheggio e accorpando in un unico intervento soggetto a piano attuativo anche le aree a sud al fine di suddividere fra tutti i proprietari

il costo dei servizi richiesti; infatti nella parte sud erano previsti la realizzazione di un tratto stradale e un tratto di percorso ciclopedonale.

Negli ultimi 15 anni circa nessuno ha presentato proposte per l'edificazione, pertanto **con la presente revisione generale**, l'Amministrazione ha ritenuto di rendere non più edificabile questo ambito pur mantenendo la destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto e confermando la destinazione residenziale con nuova edificazione solo per la parte a sud verso via Ugo Foscolo soggetta a PCC e finalizzata alla realizzazione della strada.

Alla luce delle richieste formulate in questa osservazione e poi anche luce della lettura dell'osservazione **successiva n. 28** presentata da Bernardo Savoldelli e nella convinzione che un parcheggio in questo ambiti si renda necessario si accoglie parzialmente l'osservazione proponendo la conferma delle precedenti previsioni ma separate dall'area sud e comunque assoggettando l'ambito a PCC .

PROPOSTA DI MODIFICA



**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 25 - Confindustria Bergamo

Confindustria Bergamo - Unione degli industriali della provincia di Bergamo, a firma del Direttore Generale Paolo Piantoni fa un'osservazione rispetto all'art 28 delle NTA del PdR, relativo agli **"Ambiti D2: industriali e artigianali di completamento," che NON consente l'insediamento di "attività produttive insalubri di 1° classe" ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. (Testo Unico delle Leggi Sanitarie).**

Confindustria Bergamo ritiene che il **divieto assoluto non sia corretto** per le seguenti ragioni:

1. **Superamento normativo:** la disciplina delle aziende insalubri, risalente al Testo Unico del 1934, è stata ampiamente superata dall'evoluzione della normativa ambientale e urbanistica.
2. **Normativa ambientale:** l'introduzione di normative più recenti (come la legge Merli, le procedure IPPC e l'Autorizzazione Unica Ambientale - AUA) ha stabilito limiti stringenti, procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e controlli preventivi, rendendo la classificazione del 1934 meno rilevante per valutare l'impatto attuale di un'attività.
3. **Disciplina urbanistica:** le zone urbanistiche omogenee introdotte con il D.M. 1444/1968 hanno già realizzato un processo di separazione degli ambiti destinati alle attività produttive (zone D) da quelli residenziali, che rappresentano gli ambiti di maggior cautela.

Confindustria Bergamo **chiede** di sostituire il divieto assoluto con una procedura obbligatoria e vincolante (ovvero uno studio o una relazione). Tale procedura dovrebbe servire a stabilire in modo oggettivo le condizioni per la compatibilità dell'attività che si intende insediare rispetto al contesto di riferimento.

## CONTRODEDUZIONI

La localizzazione del comune di Gandino (in cima ad una valle con accesso obbligato) e la collocazione delle aree produttive, rende le vie di fuga molto limitate.

Si ritiene che pur con le limitazioni che Confindustria cita, la pericolosità rimanga molto elevata.

## SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

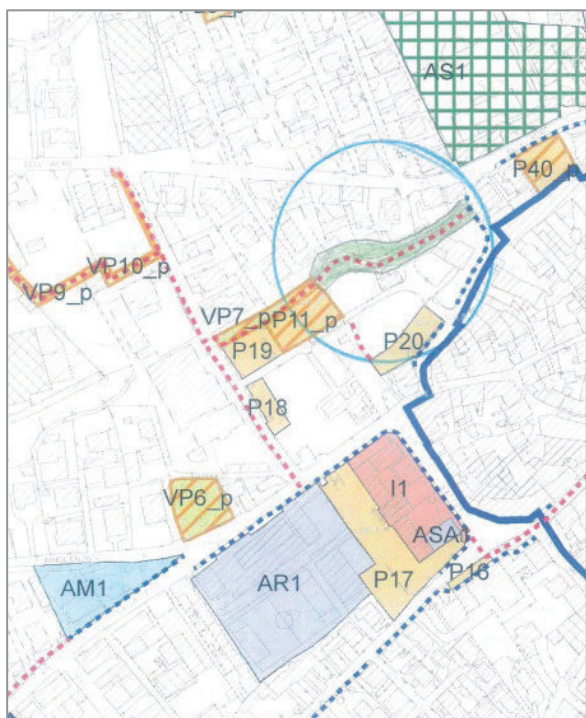
## OSSERVAZIONE 26 - Spampatti Angelo-Paola-Mario

Gli osservanti sono proprietari di un'area sita in fregio alla valletta Togna coperta, che scende dall'imbocco di Via Portone Fosco verso il parcheggio di Via San Giovanni Bosco. L'area è compresa nella **fascia di rispetto di 10,00 metri del reticolo idrico, con destinazione "sistema V1 di valore ambientale" e sensibilità paesistica di classe IV**. Inoltre, è coinvolta nel **progetto di "rete della mobilità percorsi pedonali e piste ciclabili"** come indicato nell'estratto della tavola PdS1-11 del Piano dei Servizi. L'area ha un andamento irregolare, tratti in forte pendenza ed è piantumata con essenze ad alto fusto da oltre cinquant'anni.

I richiedenti evidenziano che il **tracciato previsto nella tavola grafica penalizza fortemente la loro proprietà** poiché:

1. **È prevista l'occupazione dell'accesso carrabile esistente di proprietà, situato all'imbocco di Via Portone Fosco.**
2. **Il tracciato invade il cortile interno della proprietà, attualmente pavimentato con lastre rettangolari di granito San Fedelino con spessore di 20 cm.**
3. **Lo spigolo nord-ovest del fabbricato di proprietà risulta in aderenza con il tracciato della pista, intercludendo e isolando l'area a nord da quella ad ovest della proprietà.**

A seguito di quanto esposto, i proprietari chiedono al Comune di **trovare "una soluzione meno invasiva" per il tracciato in questione.**



## CONTRODEDUZIONI

Il percorso ciclopedonale segue il torrente Togna attualmente completamente "tombottato" e raggiunge Via Portone Fosco da cui si scorge il percorso e un cancello che ne chiude l'accesso.

L'Amministrazione ritiene che il percorso ciclopedonale abbia una importante valenza per il Comune nel poter ricongiungere parti del territorio comunale senza percorrere tratti di Via Ca' dell'Agro.

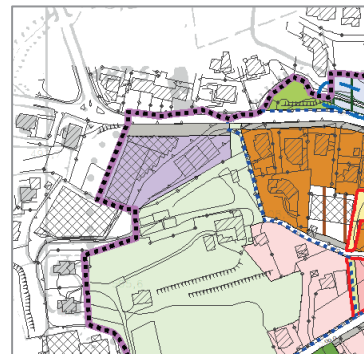
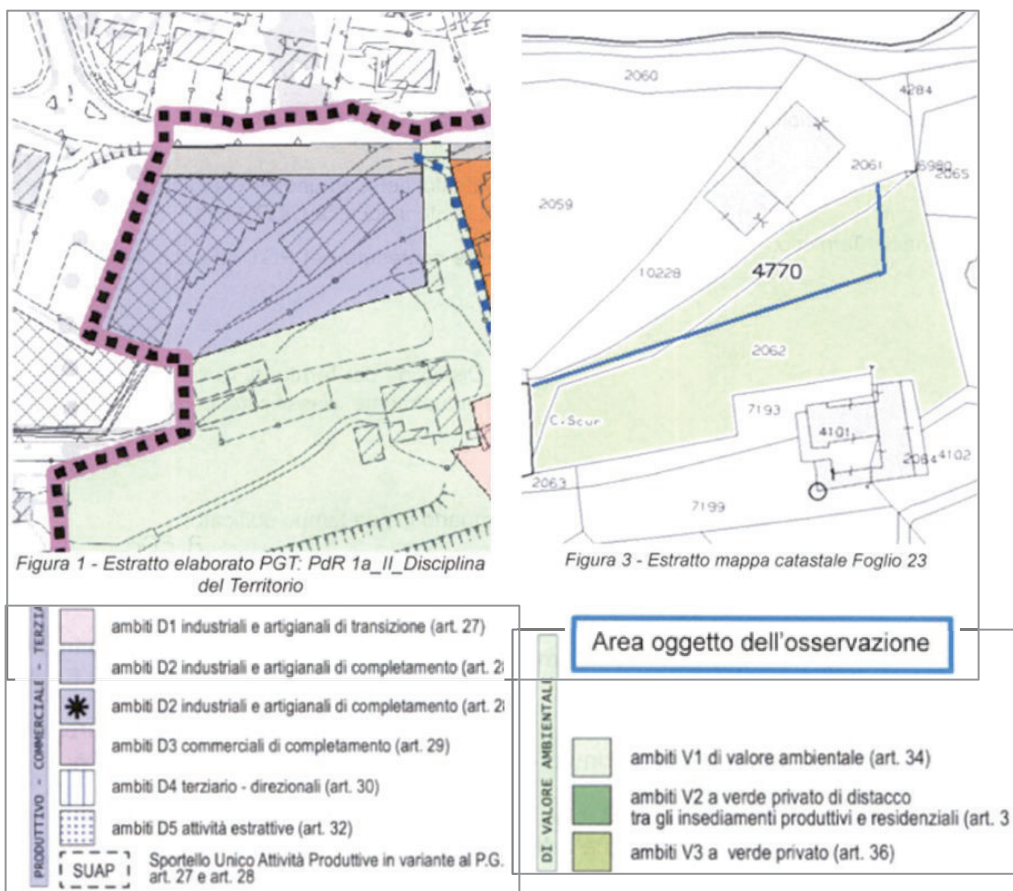
**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 27 - Savoldelli Bernardo

Il richiedente Bernardo Savoldelli, è proprietario delle aree site in località Cà Parecia, identificate al Catasto del Comune di Gandino con i mappali n.4770 e n.2026 del Foglio 23.

La superficie dell'area in oggetto è di circa 900 mq ed è attualmente classificata come ambito D2 - industriale e artigianale di completamento. L'area di proprietà è inserita in un comparto già edificato da tempo e la superficie, per estensione e conformazione, risulta non idonea a essere utilizzata con destinazione industriale e artigianale.

Si chiede la trasformazione della suddetta area da ambito D2 (industriale e artigianale) ad ambito V1 - Valore ambientale con l'obiettivo di garantire coerenza con l'assetto territoriale esistente e con la vocazione ambientale dell'area, considerando che la destinazione V1 è già predominante sul mappale n.2062 confinante.



CONTRODEDUZIONI

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 28 - Savoldelli Bernardo

L'osservante Bernardo Savoldelli proprietario delle aree ai mappali n.10870 e n.10872 Fogli 23/24, site in via Ugo Foscolo espone le seguenti considerazioni circa la previsione di una nuova strada, sostenendo che:

- L'area è già servita da una strada privata che si dirama da Via Ugo Foscolo
- L'innesto dell'attuale strada privata su Via Ugo Foscolo garantisce adeguata visibilità in entrambe le direzioni di traffico.
- Un ulteriore innesto su Via Ugo Foscolo creerebbe un aggiuntivo punto di conflitto tra flussi di traffico.

Inoltre, il PGT adottato penalizza fortemente la potenzialità edificatoria dell'area a causa :

- della previsione della nuova strada e relativa fascia di rispetto .
- Le prescrizioni di Piano prevedono la riduzione dell'altezza massima edificabile dagli attuali 9,00 m (comprensivi di terzo piano mansardato) a 8,50 m, incidendo negativamente sulla volumetria realizzabile.
- Sull'area insiste l'obbligo di perequazione con indice pari al 20%, che determina un ulteriore aggravio in termini di capacità edificatoria e sostenibilità economica.
- Sull'area insiste una servitù dovuta al passaggio della condotta fognaria per le acque meteoriche, circostanza che incide negativamente sul valore commerciale del bene.

Per quanto esposto, i **CHIEDE**:

1. che venga **eliminata la previsione di nuova viabilità sull'area in oggetto, mantenendo l'attuale assetto viario.**
2. che l'area **venga assimilata all'ambito B2 "di completamento"** (residenziale), in coerenza con la classificazione già attribuita alla parte predominante del mappale n.10872 e alle proprietà limitrofe, per salvaguardare la piena potenzialità edificatoria.



Figura 1 - Estratto elaborato PGT: PdR 1a\_II\_Disciplin del Territorio

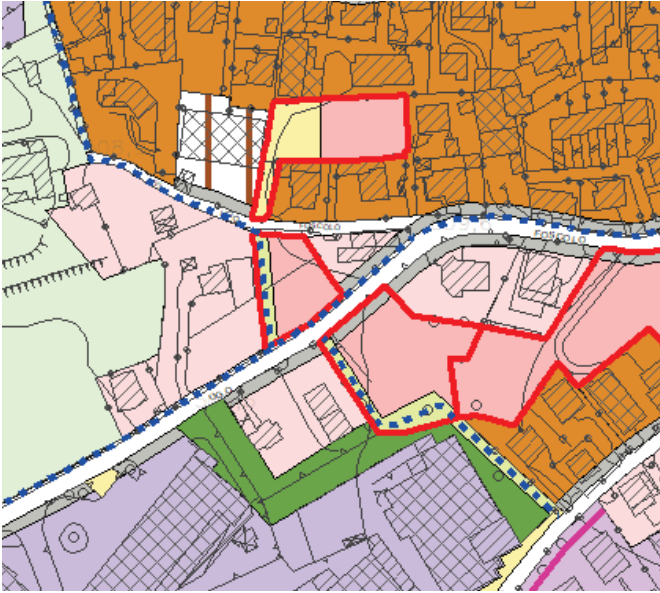


Figura 3 - Estratto mappa catastale Fogli 23/24

## CONTRODEDUZIONI

La previsione della volumetria è sempre stata funzionale alla realizzazione della strada e del parcheggio. Rivalutando le valutazioni a suo tempo fatte, per gli alti costi che verrebbero solo riversati su queste proprietà di ridotte dimensioni si ritiene di poter escludere la realizzazione della strada e del parcheggio dal PCC (che si conferma) mantenendo il solo tratto del percorso ciclopedonale che percorre un'area a verde pubblico il cui disegno ripropone la superficie precedentemente destinata a strada.

Si segnala inoltre che l'obbligo di perequazione con indice pari al 20%, NON determina un ulteriore aggravio in termini di capacità edificatoria e sostenibilità economica vedasi art. 24 delle NTA del Piano delle Regole in quanto si compensa con la cessione delle aree pubbliche.



**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 29 - Castelli Lucia

L'osservazione si concentra su due punti principali: la relazione della Rete Ecologica Comunale e la localizzazione di una pista ciclopedonale (Greenways).

In merito alla Rete Ecologica Comunale, l'osservazione **solleva una discordanza tra gli indirizzi di tutela previsti per gli elementi definiti "Nodi della Rete", e l'ultimo punto degli indirizzi di tutela dei nodi stessi che indicano "Realizzare percorsi di fruizione qualificata del paesaggio (greenways)".**

L'osservante:

- **CHIEDE di correggere il paragrafo con l'eliminazione dell'ultimo** punto degli indirizzi di tutela e valorizzazione previsti per tale elemento della Rete Ecologica Comunale.  
In caso si mantenesse tale punto chiede che vengano specificate le condizioni di realizzazione di tali greenways (dando una serie di suggerimenti).
- **critica la localizzazione della pista ciclopedonale (Greenways) nel tratto che collega l'incrocio di via Nosari - Via Ca' dell'Agro con via San Giovanni Bosco** in quanto divergente dagli indirizzi di tutela delle zone buffer e dei nodi della rete.

## CONTRODEDUZIONI

Si concorda sul rischio che un'infrastruttura come la pista ciclabile possa annullare il ruolo conservativo dei nodi della rete, tuttavia si ritiene che, se attentamente progettate, le greenways in generale possano diventare infrastrutture verdi e zone "filtro".

Si ritiene quindi di mantenere l'ultimo punto relativo agli indirizzi della Rete Ecologica, nello specifico **"Realizzare percorsi di fruizione qualificata del paesaggio (greenways)".**

**Si accoglie** invece la richiesta di specificare le condizioni per la realizzazione delle Greenways, con il rimando a **riferimenti progettuali e buone pratiche da seguire per la progettazione delle stesse**. Tale indicazione sarà collocata, come integrazione, nel rispettivo paragrafo della Relazione REC relativo ai Nodi della Rete e zone buffer.

## SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE

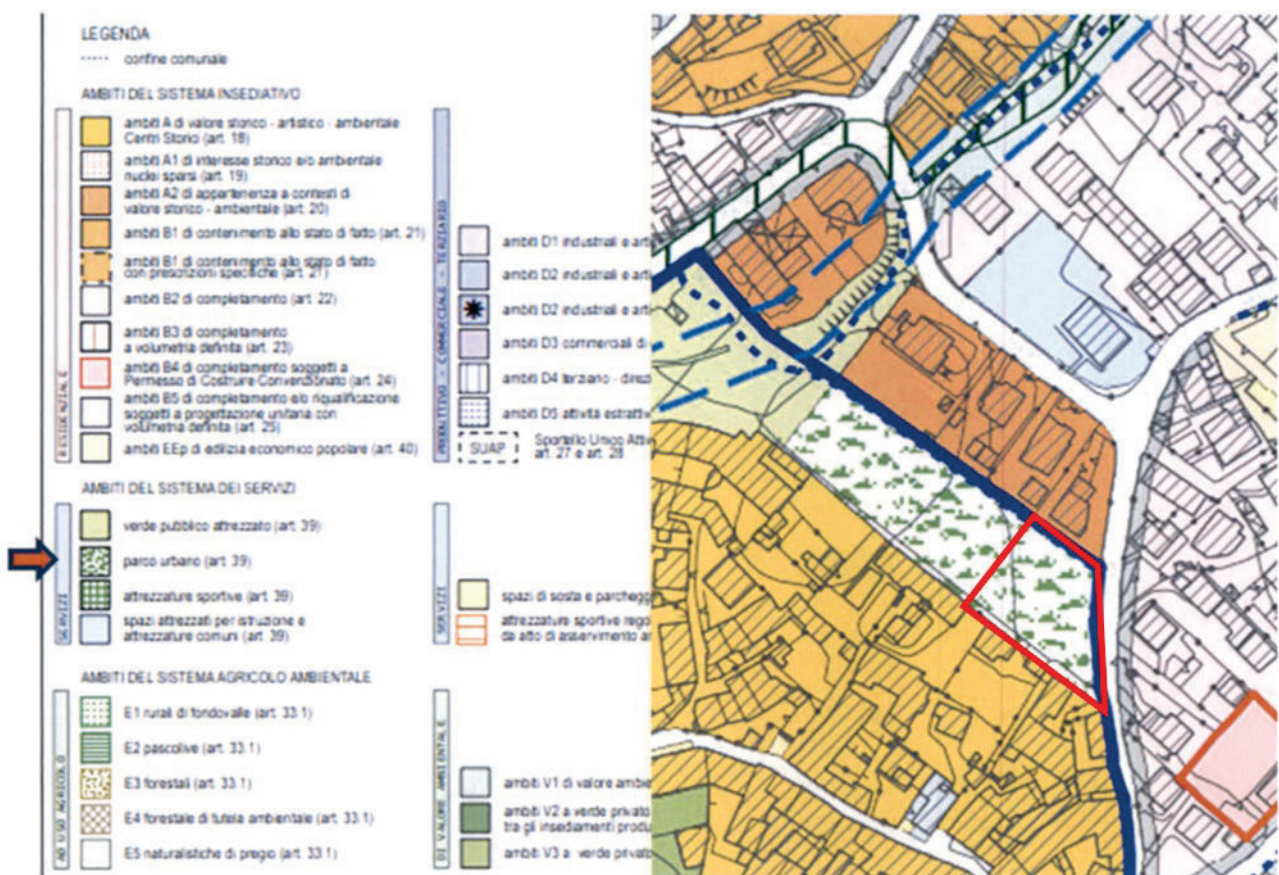
## OSSERVAZIONE 30 - Nicoli Andrea

Nicoli Andrea, residente a Gandino, è proprietario di alcuni lotti situati in via Armando Diaz, identificati al Catasto Terreni sui mappali n. 5855, 5864, 5868, per una superficie totale di 3000 mq. I suddetti lotti sono attualmente indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PdR) con la dicitura "parco urbano art. 39".

I lotti si trovano in un contesto caratterizzato da edificazioni adiacenti, in un'area a vocazione residenziale consolidata. Per questo motivo, non si ravvisa l'esigenza di mantenere la specifica classificazione di "parco urbano". Data l'estensione significativa dell'area, si propone una razionalizzazione funzionale del suolo.

**CHIEDE** di variare la destinazione d'uso dell'area come segue:

- rendere la porzione adiacente a Via Diaz in "ambiti di completamento" (ovvero sviluppo edilizio);
- destinare la restante porzione a "zona agricola".

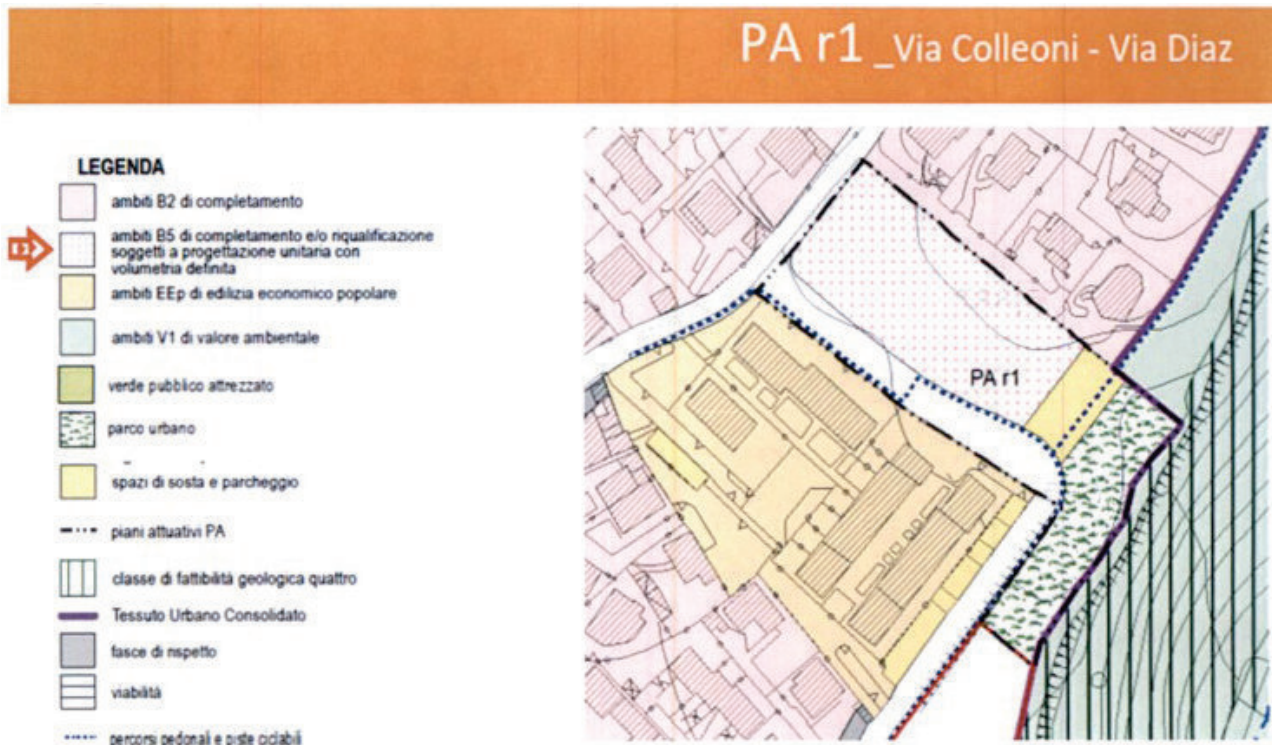


## CONTRODEDUZIONI

I terreni citati dall'osservante sono aree verdi che circondano la cortina esterna del centro storico e come tali il Comune intende salvaguardarli cosa che non succederebbe neppure se venissero classificati quale zona agricola (edificabile dagli imprenditori agricoli)

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

L'osservazione riguarda i lotti di proprietà dell'osservante, situati in via Armando Diaz, distinti al Catasto Terreni sui mappali 7403, 7404, 7405, 7406, 7407, 7408, 7409, 1072 e 1673 (superficie totale di 3368 mq. inclusi nell'area "PA r1" (Piano Attuativo r1) del Piano delle Regole (PdR), situata tra via Colleoni e via Diaz.



### CONTRODEDUZIONI

L'osservazione ripropone in modo identico l'osservazione n. 7 presentata da Motta Andrea essendo ambedue le proprietà interessate dal PA r1 di Via Colleoni – Via Diaz e a quella si rinvia .

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 32 - Nicoli Andrea

Nicoli Andrea, legale rappresentante della ditta Ines S.r.l. in liquidazione, società proprietaria dei lotti siti in Barzizza via Milano identificati nel catasto terreni, Sezione B, fg. 9, mappali n. 38, 3485, 1733, 1787, 3486, con superficie totale di mq 1885 e classificati dalla revisione al PGT quali ambiti B4 residenziali di completamento soggetti a PCC Permesso di costruire convenzionato.

**L'Osservante CHIEDE:**

**di togliere l'obbligo di "perequazione" di cui all'Art. 25 delle NTA, limitatamente agli incentivi volumetrici. In questo modo il mercato avrebbe la libertà di raggiungere tale adempimento tramite la stipula di convenzioni appropriate, patrocinate dal Comune.**



## CONTRODEDUZIONI

Le principali considerazioni svolte dall'osservante richiamano tutte le tesi sostenute nell'osservazione n. 31 a nome sempre di Nicoli Andrea e di rimando alla n. 7 a nome Motta Andrea e alle cui controdeduzioni si rimanda.

Solo il punto 1 sottoriportato fa specificatamente riferimento all'area oggetto dell'osservazione:

1. La revisione del PGT **non include la realizzazione di una strada concordata verbalmente con il Sindaco** con partenza da via Monte Farno e arrivo in prossimità dell'oratorio di Barzizza), che avrebbe dovuto servire sia i lotti della ditta sia la sistemazione dell'ex scuola materna.

**L'Amministrazione ha ritenuto di lasciare al PCC la decisione di definire il tracciato della strada.**

La richiesta al di là delle considerazioni svolte formulata dall'osservazione è comunque la stessa delle due osservazioni soprariamate di togliere l'obbligo della perequazione previsto dall'art. 25 delle NTA e come per le precedenti e rinviando ad esse:

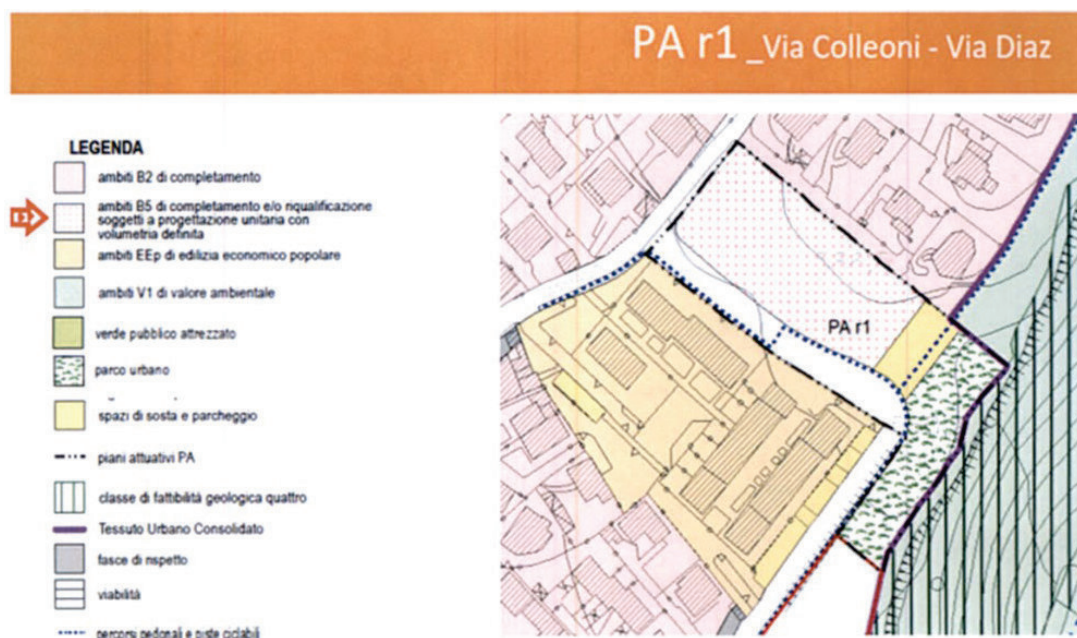
**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 33 - Lanfranchi Nadia

L'osservazione riguarda il lotto di proprietà di Lanfranchi Nadia sito in via Armando Diaz identificato al Catasto terreni, Sezione A, fg. 9, mappale n. 10206, con superficie totale di mq 2430.

L'area è ricompresa nel PA r1 Via Colleoni-Via Diaz come le precedenti osservazioni n. 31 a nome di Nicoli Andrea e di rimando alla n. 7 a nome Motta Andrea e alle cui controdeduzioni si rimanda.

In questo caso l'osservante è proprietaria di un lotto con destinazione a "parco urbano".



### L'osservante CHIEDE

Che il lotto di proprietà venga rimosso dal PA r1 e venga associato al sottostante ATRr3 o al massimo reso area agricola.

### CONTRODEDUZIONI

Le principali considerazioni svolte dall'osservante richiamano tutte le tesi sostenute nell'osservazione n. 31 a nome di Nicoli Andrea e di rimando alla n. 7 a nome Motta Andrea e alla n. 32 a nome Nicoli Andrea e alle cui controdeduzioni si rimanda. L'area qui richiamata era già classificata come *verde pubblico* (che equivale a parco urbano) nel PGT in vigore, con l'unica differenza che era esclusa dal PA r1, e che con l'inserimento di questa area nel Piano Attuativo lo stesso acquisisce 500 mc. di aumento volumetrico e le volumetrie complessivamente dovranno essere ripartite in proporzione alle proprietà.

L'art. 25 delle NTA del Piano delle regole detta per gli ambiti soggetti a interventi edilizi attraverso piani attuativi l'obbligatorietà al rispetto della ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri previsti dal piano attuativo: **"In tali ambiti dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT."**

L'area se esclusa dal Piano Attuativo non avrebbe diritto a nessuna volumetria.

L'inclusione nell'ambito sottostante ATR r3 non cambierebbe la situazione e non se ne coglie la richiesta.

L'Amministrazione ritiene di confermare le scelte operate con la revisione di piano e pertanto:

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 34 - Campana Daniele

L'osservazione riguarda l'area di proprietà del Sig. Campana, identificata catastalmente al numero 1952 del foglio 9 sezione BA in località Cà da Pi, e si concentra su due punti principali: la **non obbligatorietà a edificare contestualmente** il lotto del confinante e la **non attuazione degli obblighi in materia di perequazione** (ripartizione equa dei diritti edificatori e degli oneri).

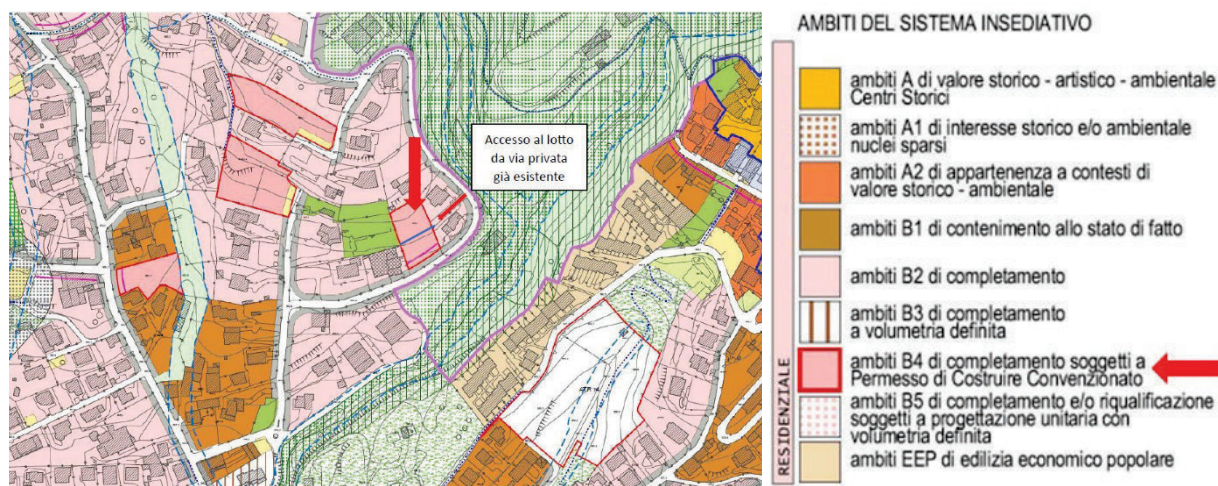
Sia il PGT VIGENTE che il PGT IN ADOZIONE classificano l'area come "ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato" (Art. 24). Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT in adozione stabiliscono l'obbligo di applicare la perequazione e i limiti massimi di edificazione (If) sono fissati a 1.00 mc/mq così ripartiti:

- 0.80 mc/mq espresso dall'area di proprietà.
- 0.20 mc/mq per perequazione, proveniente dalla cessione di aree e servizi.

Il Sig. Campana

- ✓ **CHIEDE di poter presentare il titolo abilitativo per la realizzazione di un'abitazione unifamiliare per la figlia attenendosi al pagamento degli oneri come da richieste dell'Amministrazione Comunale di Gandino, ma di NON ESSERE TENUTO A OBBLIGARE IL CONFINANTE A EDIFICARE CONTESTUALMENTE IL LOTTO DI SUA PROPRIETÀ.**
- ✓ **CHIEDE inoltre di NON essere obbligato ad acquisire i 0.20 mc/mq previsti per la perequazione** in quanto l'area di sua proprietà è di circa 900 m<sup>2</sup>, il che garantisce un volume massimo di 720 m<sup>3</sup> volume ben maggiore di quello necessario per realizzare l'edificio (150 m<sup>2</sup>), rendendo inutile l'acquisizione del volume aggiuntivo tramite perequazione.

In alternativa alle richieste precedenti, propone di **fissare un limite temporale di 5 anni per consentire a chi è intenzionato ad edificare di procedere senza essere assoggettato a perequazione**. Trascorso tale termine, si ripristinerebbe la disciplina attualmente in vigore.

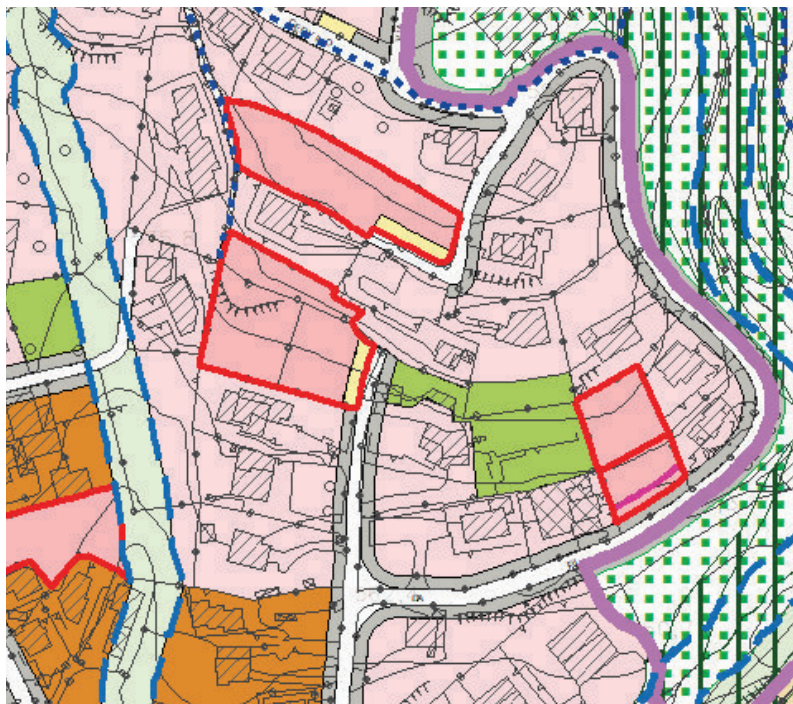


## CONTRODEDUZIONI

Una scelta di PGT in vigore e confermata dall'adottato PGT è l'individuazione di aree libere di limitate dimensione da assoggettare a Permesso di costruire convenzionato, al fine di riqualificare gli ambiti e adeguare le aree anche con la previsione di servizi.

Si ritiene pertanto di confermare l'ambito quale B4 di completamento soggetto a permesso di costruire convenzionato, la regola è stata applicata a tutti gli ambiti di piccole dimensioni e le regole, se non in casi particolari, devono valere per tutti compresa la perequazione.

Per quanto riguarda la separazione dalla proprietà confinante ed accorpata a quella dell'osservante si ritiene di poter proporre la suddivisione in due lotti separati al fine di agevolare l'intenzione di costruire in autonomia.



PROPOSTA DI MODIFICA

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE: si conferma la previsione dividendo l'ambito in due PCC autonomi.**

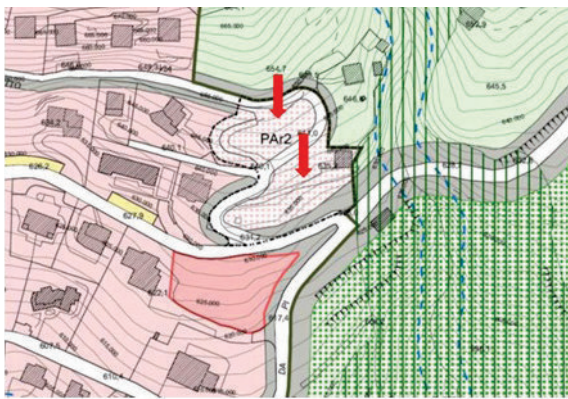
## OSSERVAZIONE 35 - Franchina Vittorio

L'osservante, proprietario di terreni in località Cà da Pi chiede il ripristino parziale del Piano Attuativo Pa r2 cancellato dalla revisione generale al PGT 2024 che ha trasformato l'area in verde ambientale mantenendo la sola strada di raccordo con via Pino di Sopra.

Nel PGT vigente le aree ricadevano negli ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita (mc. 1.500,00) .

L'osservante **CHIEDE**:

1. Di poter realizzare il tracciato stradale come previsto dal PGT vigente, ma riducendone la dimensione trasversale a un massimo di 3 metri.
2. Di conservare l'edificabilità almeno per il lotto di monte, che verrebbe a crearsi con la realizzazione della strada divisoria.
3. In alternativa, di fissare un limite temporale di 5 anni per l'attuazione del Pa r2 così come proposto.

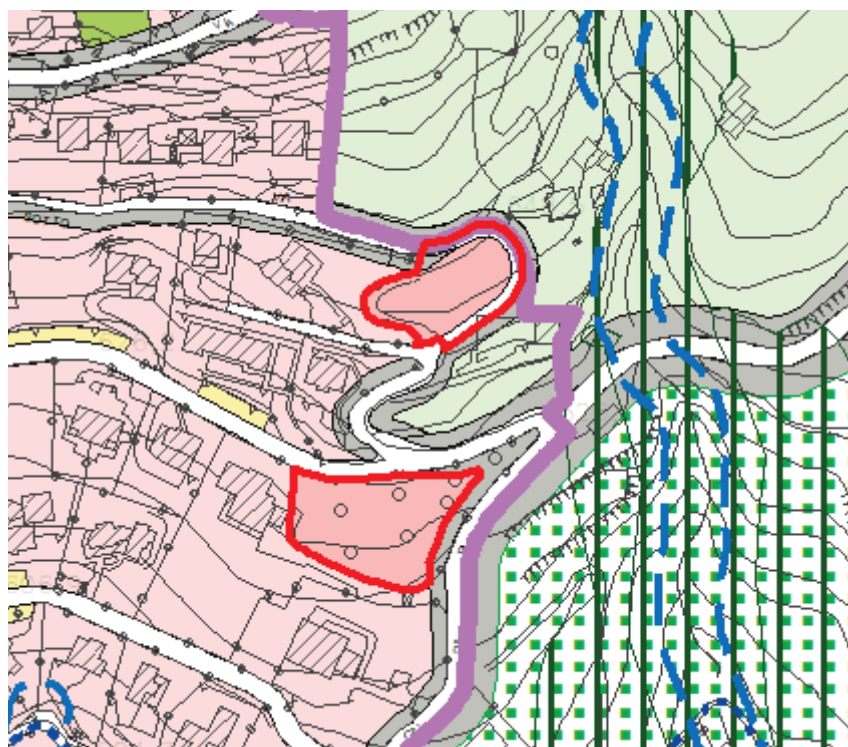


## CONTRODEDUZIONI

L'Amministrazione nella convinzione dell'utilità del raccordo stradale propone di parzialmente accogliere l'osservazione :

1. Propone un PCC Permesso di Costruire Convenzionato ( ambito B4 ) per la parte superiore dell'area conglobando anche il raccordo stradale. La convenzione potrà dettare i tempi di attuazione.
2. Propone di accogliere la riduzione del calibro stradale a 4 (quattro) mt .

PROPOSTA DI MODIFICA



**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

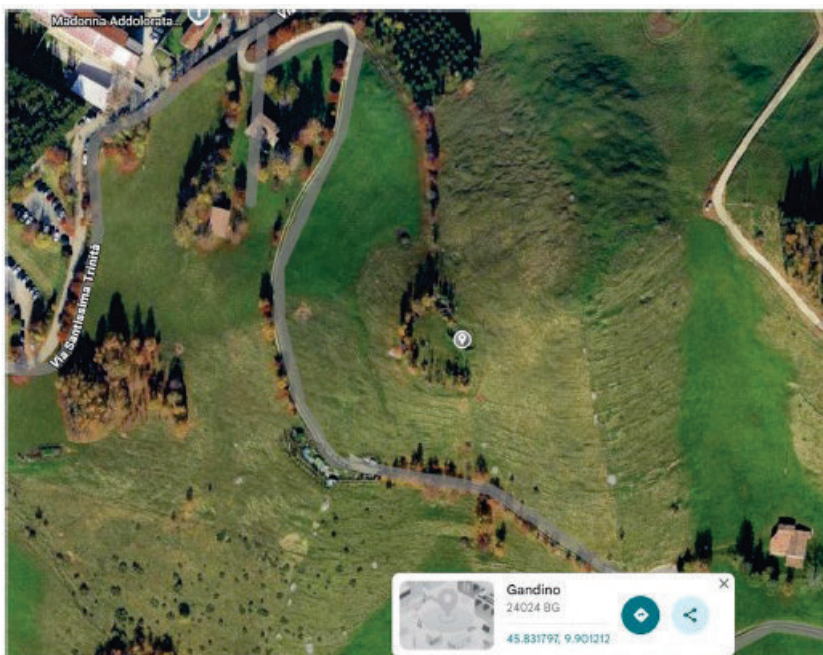
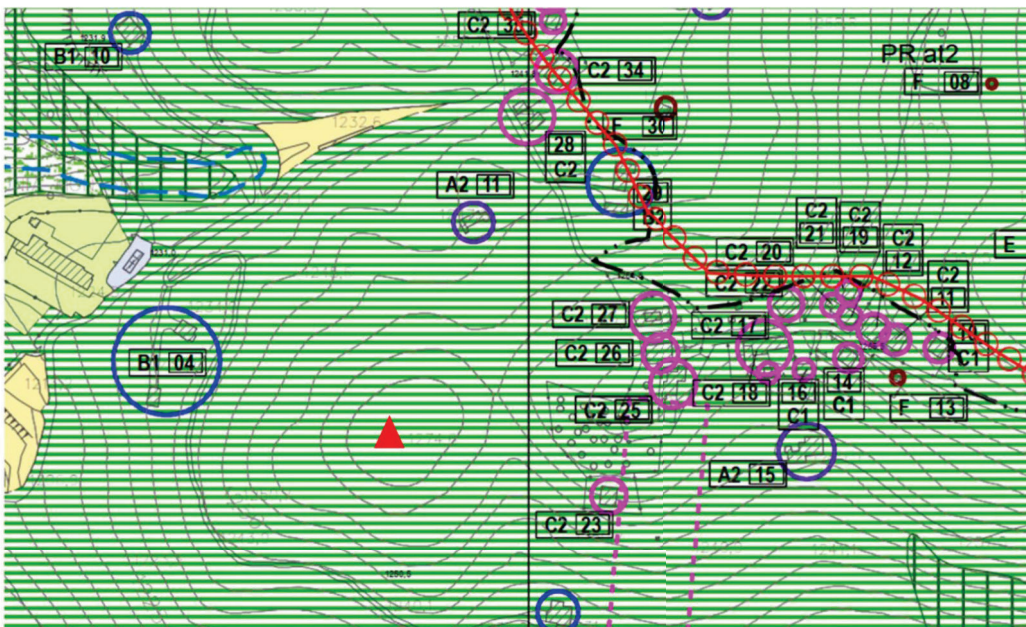
## OSSERVAZIONE 36 - Merelli Melissa e Merelli Antonio Marco

**NOTA:** È intervenuta una integrazione all'osservazione in cui sono state comunicate le coordinate GPS del capanno

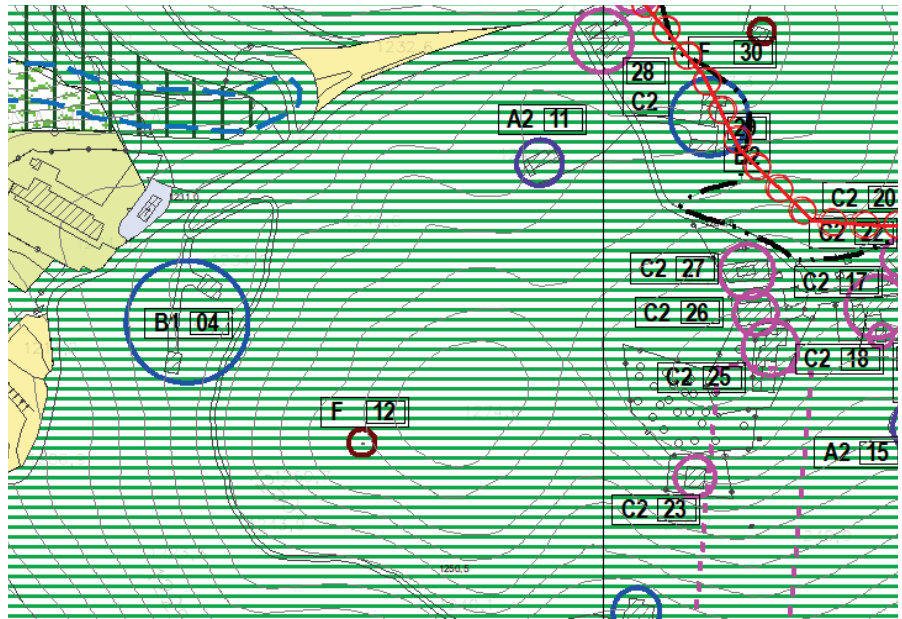
I sottoscritti Merelli Melissa, in qualità di proprietaria del terreno che comprende i mappali 2915, 2916, 3755, 3758, 3761 del censuario di Barzizza, e Merelli Antonio Marco, in qualità di titolare dell'autorizzazione di appostamento fisso per la caccia (ID 13513, decreto n. 6755 del 12.07.2016), segnalano che l'appostamento fisso di caccia esistente in località Monte Farno (di cui Merelli Antonio Marco è titolare di regolare autorizzazione) non risulta rappresentato nella cartografia del PGT tra i capanni in attività.

Per questo motivo, si chiede l'inserimento dell'appostamento fisso nel censimento del patrimonio edilizio rurale esistente (elaborato grafico PdR 2). Nello specifico, si richiede che venga classificato tra gli edifici non connessi all'attività agricola, di classe F.f., come previsto dall'Art. 33.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole.

### STRALCIO PDR2-CLASSIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO RURALE ESISTENTE



PROPOSTA DI MODIFICA



CLASSIFICAZIONE EDIFICI RURALI (ART. 33.3)

EDIFICI RURALI

- C02 classificazione
- 09 n° edificio
- C02 09 insediamenti rurali recuperati a fini non agricoli

EDIFICI RURALI

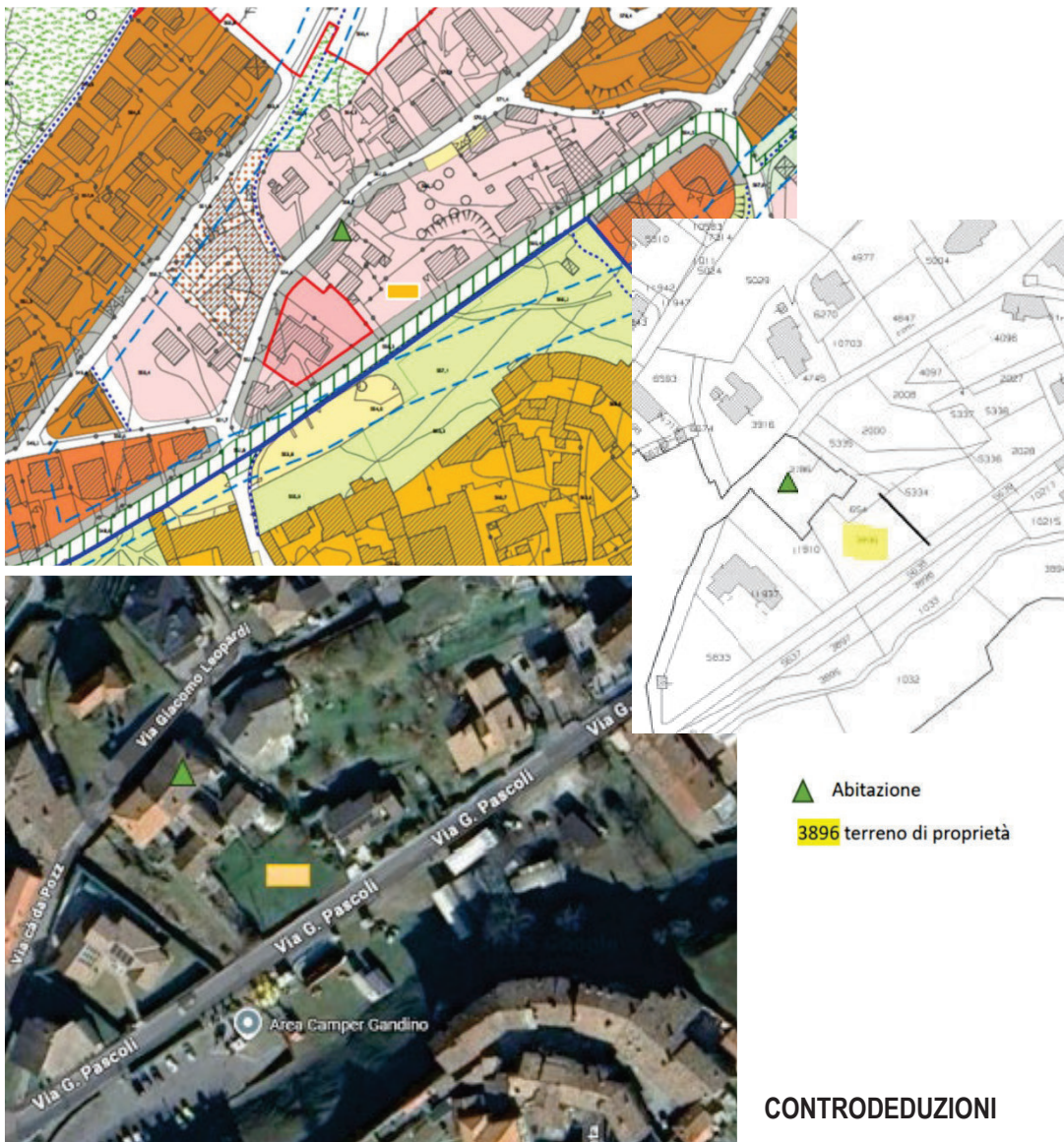
- classe a
- classe b
- classe c
- classe d, e, f

CONTRODEDUZIONE

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 37 - Picinali Maurizio

Il richiedente Picinali Maurizio, **proprietario del mappale n. 3896 (ex 3896/a) (attualmente in ambito residenziale di completamento)**, è anche proprietario e residente del fabbricato adiacente (mappale n. 3900) Via Ca' da Pozz. Non avendo esigenze di nuova edificazione, **richiede che il mappale 3896 sia trasformato in area di verde privato di pertinenza dell'abitazione esistente.**



L'osservante chiede di riclassificare l'area attualmente residenziale adiacente alla sua abitazione in area a verde privato quale giardino della propria residenza. Vista la dimensione consistente dell'edificato nel suo intorno si ritiene di non poter acconsentire a meno che non vi sia dimostrazione dell'utilizzo o meno anche di tale area. Inoltre non pare esistano condizioni ambientali particolari o localizzazione per giudicare importante per gli aspetti salvaguardia e non solo del territorio il mantenimento a verde questo ambito (per altro già edificato e all'interno di un ambito edificato) o di difficoltà ad un'eventuale edificazione in relazione alle condizioni morfologiche o geologiche, che avrebbero potuto richiedere da parte dell'Amministrazione nuove valutazioni della situazione, non avendo riscontrato nessuno di questi aspetti si ritiene di confermare le destinazioni esistenti.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

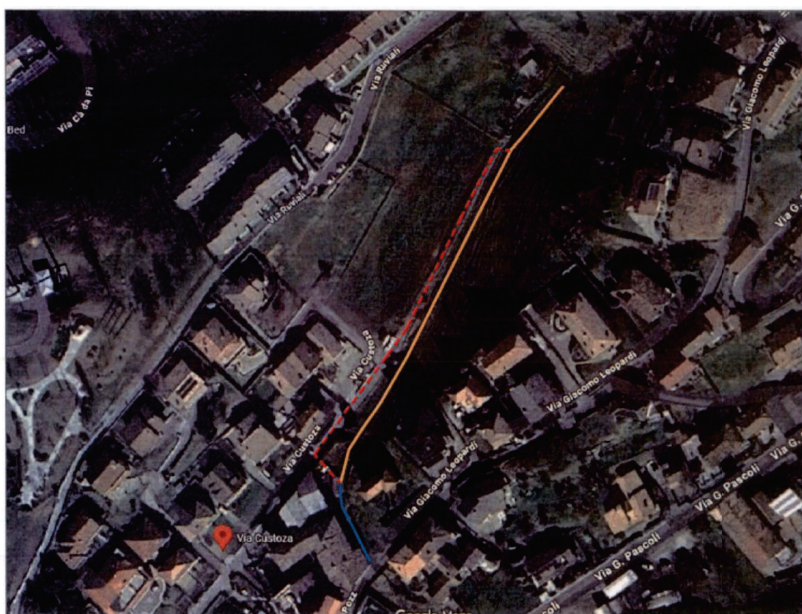
## OSSERVAZIONE 38 - Caccia Andrea

L'Ing. Gianfranco Calderoni, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. Caccia Andrea, residente a Gandino in via Custoza n. 32 premette che:

- Il PGT vigente e quello adottato prevedono un percorso pedonale e una pista ciclabile che, partendo dalla fine della strada a fondo chiuso Via Cà da Pozz (in corrispondenza del pozzo antico), prosegue verso la frazione di Cirano passando su terreni altrui e affianca un tratto di Via Custoza.
- Che gli abitanti di Via Custoza (soprattutto quelli in fondo alla via) devono percorrere tutta Via Custoza e un tratto di Via Cà da Pozz per raggiungere il pozzo antico.
- Dal punto di vista urbanistico e infrastrutturale, è evidente la comodità di un collegamento diretto tra Via Custoza e Via Cà da Pozz.

Propone che venga previsto un collegamento tra Via Custoza e Via Cà da Pozz in corrispondenza del pozzo antico. **Tale proposta:**

- consentirebbe di spostare un tratto del percorso pedonale/ciclabile previsto nel PGT adottato;
- il percorso passerebbe direttamente su Via Custoza;
- sarebbe conveniente per gli abitanti di Via Custoza;
- sarebbe conveniente per il Comune, in quanto non andrebbe a invadere terreni altrui ma utilizzerebbe direttamente la strada esistente;
- il percorso proposto riprenderebbe poi il tracciato previsto nel PGT adottato.



- Strada esistente Via Cà da Pozz fino al pozzo antico esistente (strada a fondo chiuso)
- Tratto di sentiero previsto dal PGT vigente e dal PGT adottato
- - - Tratto di sentiero proposto in variante a quello previsto dal PGT vigente e dal PGT adottato

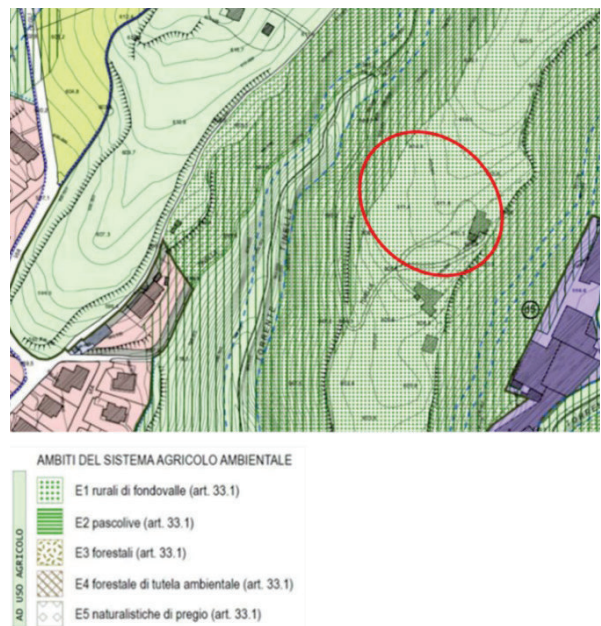
## CONTRODEDUZIONI

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 39 - Bergamelli Silvia

La signora Bergamelli inoltra l'osservazione affinché le norme tecniche di attuazione del PGT prevedano la **compatibilità urbanistica delle strutture per animali d'affezione in ambito E1 Rurali di Fondovalle – art.33.1**. La scrivente è proprietaria di diversi mappali (10436, 11046, 11047, 5169, 5171, 5172, 5173, 6320, 3931, 3932, 3933, del foglio 9) nel Comune di Gandino classificate nell'ambito E1 Rurali di Fondovalle (art. 33.1). **L'area ha una superficie di circa 16.000mq ed è posizionata all'esterno del centro abitato, a circa 250 m dal limite dell'abitato di Gandino, ad una quota di 660 m s.l.m.**

La signora Bergamelli, per ragioni di salute personale, deve rinunciare all'attività di parrucchiera che ha svolto autonomamente per decenni e ha individuato come possibile alternativa la **gestione di una struttura per animali d'affezione, con finalità di pensione/asilo, da realizzare nel rispetto delle normative regionali e comunali vigenti.**



## CONTRODEDUZIONI

Per la realizzazione di strutture per animali d'affezione, con finalità di pensione e/o asilo, in zona agricola oppure in altre zone urbanistiche del territorio comunale è necessario rispettare vincoli urbanistici e precisi standard strutturali anche in ordine al benessere animale che vanno definiti da un regolamento comunale compatibilmente con le disposizioni normative regionale e nazionali.

Attualmente il Comune non ha elaborato tale documento e le competenze non sono da attribuirsi al PGT. Si ritiene comunque di poter proporre un riferimento in tal senso nell'art. 33 Ambiti E ad uso agricolo punto 33\_2 INTERVENTI AMMISSIBILI che si riporta:

### 33.2\_INTERVENTI AMMISSIBILI

In tutte le aree destinate a zona agricola .....omissis.....

**Negli ambiti agricoli è inoltre consentita la realizzazione di strutture per animali d'affezione, con finalità di pensione e/o asilo in conformità alla legislazione nazionale e regionale.**

**Tali strutture dovranno essere poste ad una distanza di almeno 200 mt. dal perimetro dei centri abitati e dei nuclei abitati esistenti (ancorchè interessante altri territori comunali) o delle zone residenziali previste dal PGT e almeno 100 mt. dalle case sparse o isolate.**

**Eguale distanza deve essere rispettata per le zone esistenti o previste dal PGT a destinazione scolastica e di interesse comune o comunque dal limite di zone urbanistiche A,B,C o F.**

**L'insediamento dovrà dimostrare di non diffondere odori molesti verso le zone abitate e dovrà essere prodotta una valutazione di impatto acustico (specialmente per i canili), per garantire che l'abbaio non superi i limiti di zona.**

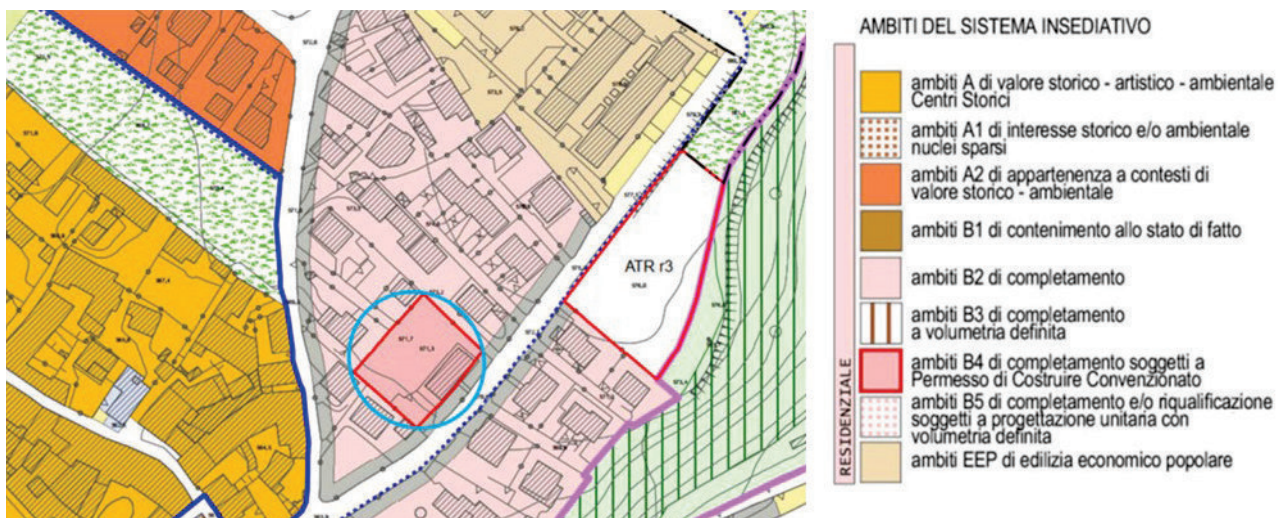
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 40 - Nodari Matteo

Il richiedente Nodari Matteo è proprietario del terreno contraddistinto con i mappali nn. 12133, 12134 E 12135 del censuario di Gandino, ubicato in fregio alla via Bartolomeo Colleoni, classificato in **ambito residenziale B4 – soggetto a permesso di costruire convenzionato**.

**ATTESO** che con convenzione approvata con deliberazione G.C. n. 57 in data 24/06/2019 ha evaso gli adempimenti previsti dal citato piano convenzionato con la liquidazione dell'intera perequazione prevista pari a 13.607,70 €

**OSSERVA** che la conferma del piano convenzionato nell'odierna revisione generale del PGT è da ritenersi superata e ne richiede pertanto l'aggiornamento con trasformazione dell'area in ambiti B2 – residenziale di completamento.



## CONTRODEDUZIONI

La modifica di CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO richiesta è consentita solo se il proprietario ha adempiuto a tutti gli obblighi non solo nei termini di pagamento degli oneri dovuti previsti dalla Convenzione ma anche rispetto alla realizzazione degli interventi edilizi e solo alla scadenza della stessa convenzione l'ambito potrà essere dichiarato di "completamento" come previsto dall'art. 5 delle NTA .

### **Art. 5 - Piani attuativi in vigore alla data di adozione del presente PGT**

Tutti i piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, anche se non individuati dalle tavole di Piano, sono confermati nelle loro previsioni insediative. **Alla scadenza delle convenzioni attuative**, le aree comprese nel perimetro di piano attuativo potranno essere considerate quali aree di completamento previa verifica dei seguenti requisiti:

- **completa e puntuale attuazione degli obblighi della convenzione**, compresa la completa realizzazione ed il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla stessa convenzione;
- **edificazione di almeno il 70% della volumetria** o superficie lorda di pavimento prevista dal P.A.

Al verificarsi dei requisiti di cui sopra, per le istanze presentate dopo la scadenza delle convenzioni già in essere, continueranno a valere gli indici edificatori originariamente previsti nei singoli P.A.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

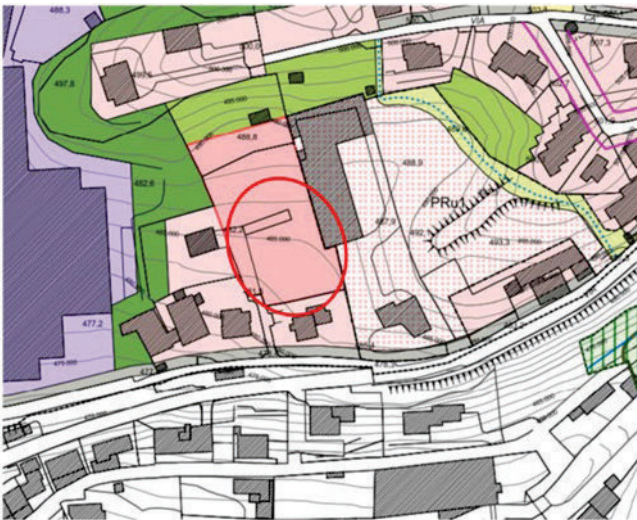
## OSSERVAZIONE 41 - Suardi Gemma

La signora Suardi Gemma, proprietaria di diversi mappali (nn. 4658, 2309, 4652, 5281, 4646, 5277, 5278 del foglio 23), chiede che venga riassegnata la destinazione residenziale di completamento ai mappali di sua proprietà.

Le aree erano precedentemente classificate come Zona B2 (residenziale di completamento) nel vecchio P.R.G. e come **ambito B4 (residenziale di completamento soggetto a piano convenzionato) nel PGT approvato nel gennaio 2012**. La proposta di revisione generale del PGT ha introdotto una "penalizzazione" per l'area di proprietà, assegnandole la classe B1 - di contenimento allo stato di fatto. Questo cambiamento comporta il depauperamento del valore intrinseco dell'area e la perdita dell'imposta versata per decenni.

La scrivente sostiene che riassegnare la destinazione residenziale di completamento sarebbe più rispettoso della proprietà e di interesse comunale, finalizzato alla realizzazione di una nuova costruzione che avrebbe accesso e uscita dalla Via Manzoni, evitando di interferire con la parallela Via Provinciale.

### PGT VIGENTE



### PGT ADOTTATO



#### AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

	ambiti A di valore storico - artistico - ambientale Centri Storici
	ambiti A1 di interesse storico e/o ambientale nuclei sparsi
	ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
	ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
	ambiti B2 di completamento
	ambiti B3 di completamento a volumetria definita
	ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
	ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
	ambiti EEP di edilizia economico popolare

RESIDENZIALE

### CONTRODEDUZIONI

La variante interessa un'area all'ingresso del comune lungo via Provinciale, al confine con il Comune di Leffe, caratterizzata da un'edificazione prevalentemente residenziale ma con la presenza di edifici a carattere produttivo anche di notevoli dimensioni.

Attualmente il PGT assoggetta a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato buona parte dell'ambito.

Tra le motivazioni che avevano portato con il PGT 2012 ad assoggettare l'area a strumenti edilizi di controllo dello sviluppo dell'eventuale nuova edificazione, vi erano la pessima accessibilità e le pendenze rilevanti di una parte dei terreni, al fine di superare soprattutto i problemi legati all'accesso e alla distribuzione interna.

La situazione è rimasta inalterata, nessuna proposta è stata avanzata al fine della risoluzione dei problemi evidenziati né da parte di soggetti proprietari del PA né da parte dei proprietari delle aree soggette a PCC.

Alla luce della situazione, che non riguarda una sola parte dell'ambito ma va considerato nella sua interezza in quanto le determinazioni in materia urbanistica interessano pur sempre la pianificazione del territorio e non le singole proprietà (rispetto alla quali sono assunte secondo il complessivo interesse pubblico e non per assecondare, a richiesta, le indicazioni del privato, si ritiene che non possa essere concessa nessuna nuova edificazione fintanto che non pervengano proposte in tal senso, da parte delle proprietà che interessino parzialmente o totalmente l'ambito perimetrato, che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale (attraverso piani attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati che definiranno i parametri urbanistici ed edilizi) e con successiva variante al PGT.

L'ambito pertanto è stato assoggettato a CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (B1) con le seguenti prescrizioni: sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non è consentita la demolizione con ricostruzione.

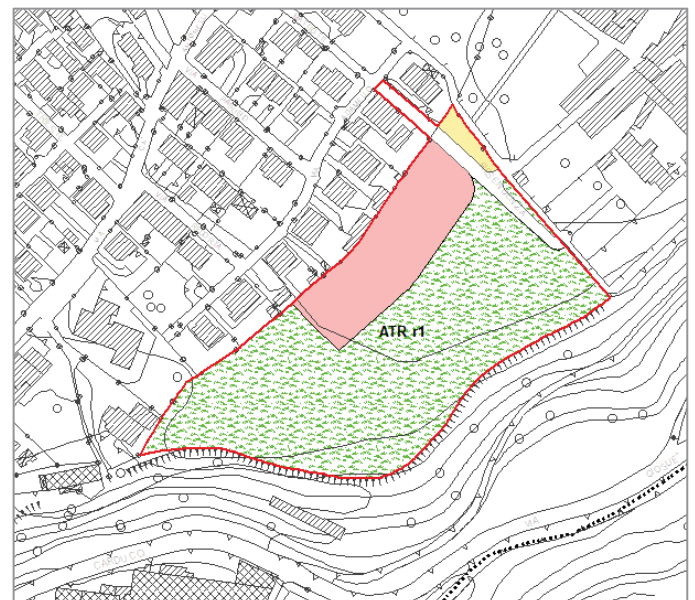
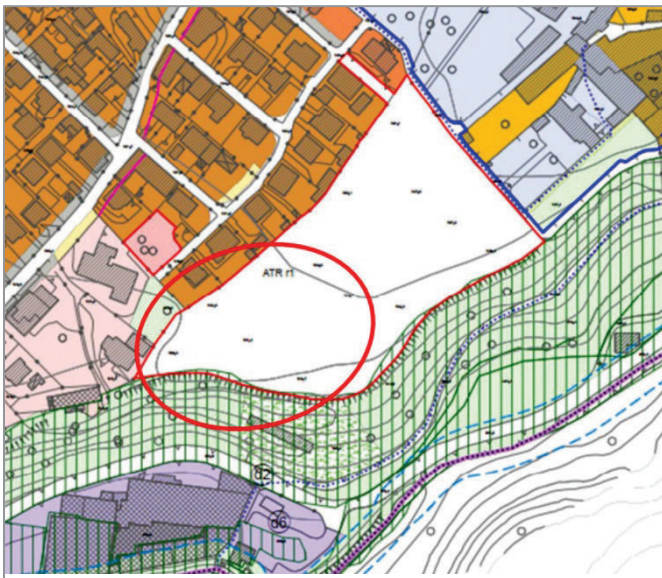
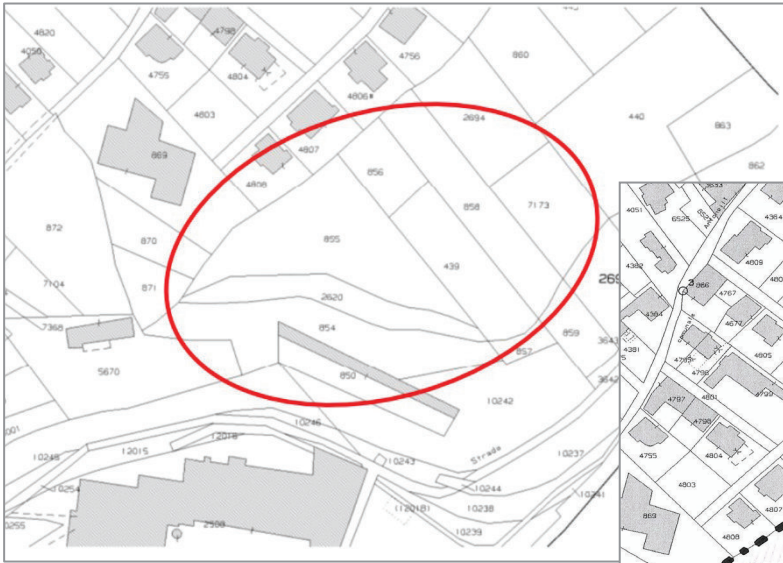
Non sono inoltre consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso se non per quanto riguarda gli edifici produttivi presenti da riconvertire al residenziale, in tal caso sarà consentita una volumetria sostitutiva della volumetria produttiva esistente nell'ordine del 20%.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 42 - Torri Emma

La richiedente Torri Emma è proprietaria dei terreni indicati dai mappali nn: 855, 856, 857, 858, 859 e 439 del foglio 9, e ricompresi nell'Ambito di Trasformazione r1\_via Residenza, destinato a edificazione residenziale.

La previsione edificatoria di tale Ambito risale alle "linee guida" del 2010 ed era prevista nello strumento urbanistico approvato nel 2012. Dopo 15 anni, non è stato possibile dare attuazione a tale previsione per ragioni indipendenti dalla volontà della proprietaria. Nonostante la tassazione IMU sostenuta negli anni, la valutazione odierna dei terreni citati risulta oggettivamente e sensibilmente ridotta a causa della mancata attuazione del piano. La signora Torri Emma sottopone la sua **ESPRESSA VOLONTÀ DI RINUNCIARE ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA PREVISTA DALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE CITATO CON LA RICHIESTA DI ATTRIBUZIONE ALL'AREA DI PROPRIETÀ DI UNA DESTINAZIONE VERDE PRIVATO/AGRICOLO.**



ATR r1 Via Residenza

## CONTRODEDUZIONI

La presente osservazione va letta congiuntamente con le successive

**OSSERVAZIONE 43 - Bertocchi Stefano e Bertocchi Lorena e OSSERVAZIONE 45 - Bertocchi Andrea**

La richiesta è la stessa anche se ognuna fa riferimento alla rispettiva proprietà : classificare l'area di proprietà in VERDE PRIVATO/VERDE AGRICOLO escludendo/rinunciando alla possibilità edificatoria prevista dall'Ambito di Trasformazione ATRr1.

Per quanto ciascuna faccia riferimento quindi alla rispettiva proprietà, si tratta di osservazioni che chiaramente riguardano l'intero ambito di trasformazione e si ritiene che il Consiglio Comunale debba valutarle sotto questo profilo.

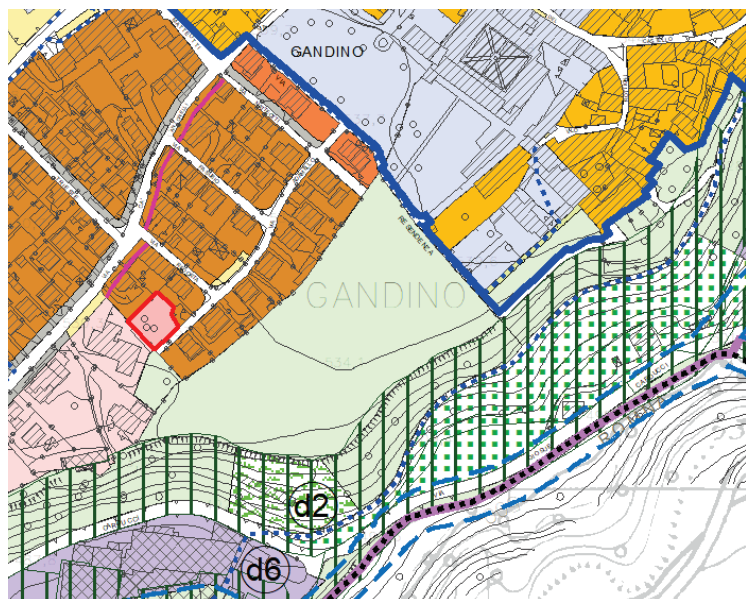
Si vuol precisare che le osservazioni concernenti l'ambito di trasformazione ATR r1 sono formulate da persone che attestano la proprietà soltanto maggioritaria dell'area, ma pongono questioni che necessariamente attengono all'intera previsione edificatoria.

Riguardo a queste osservazioni si possono svolgere le seguenti considerazioni:

1. le proprietà degli osservanti sono quelle sulle quali era stata prevista l'assolutamente maggior porzione delle aree a standard per parco urbano, la cui realizzazione soltanto sulle restanti porzioni finirebbe con il vanificare la stessa utilità del parco, stante le ridotte dimensioni che lo caratterizzerebbero.  
Né si potrebbe mantenere (per l'abnormità del rapporto tra edificazione e standard che ne deriverebbe) la previsione edificatoria sulle sole aree di quelli che non hanno proposto osservazioni, ponendo a carico degli stessi l'attuazione dell'intero parco urbano così come originariamente previsto dallo strumento vigente.  
Neppure potrebbe su queste sole aree concentrarsi l'intera capacità edificatoria originariamente prevista, perché ciò determinerebbe una concentrazione dell'edificato inconciliabile con il contesto urbanistico (anche delle aree limitrofe), a maggior ragione a ridosso del nucleo storico dell'abitato;
2. le osservazioni rendono esplicito uno specifico e personale disinteresse allo sfruttamento edificatorio delle aree, il quale può, però, ritenersi (o quanto meno desumersi) anche rispetto agli altri proprietari, tenuto conto che, ad oggi, nessuna iniziativa per l'attuazione della previsione insediativa è mai stata promossa da alcuno;
3. la piana oggetto dell'ambito di trasformazione (che in sede di adozione era stato semplicemente conservato) ha, inoltre, caratteristiche di continuità morfologica che impongono di per sé una valutazione unitaria della stessa in sede di pianificazione urbanistica, sconsigliando previsioni differenziate e non omogenee.

Alla luce delle sopraesposte considerazioni, accogliendo anche le osservazioni pervenute nn. 43 Bertocchi Stefano e Bertocchi Lorena e 45 Bertocchi Andrea, si propone la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde AMBIENTALE V1 , assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.

PROPOSTA di classificazione in  
V1 Verde Ambientale



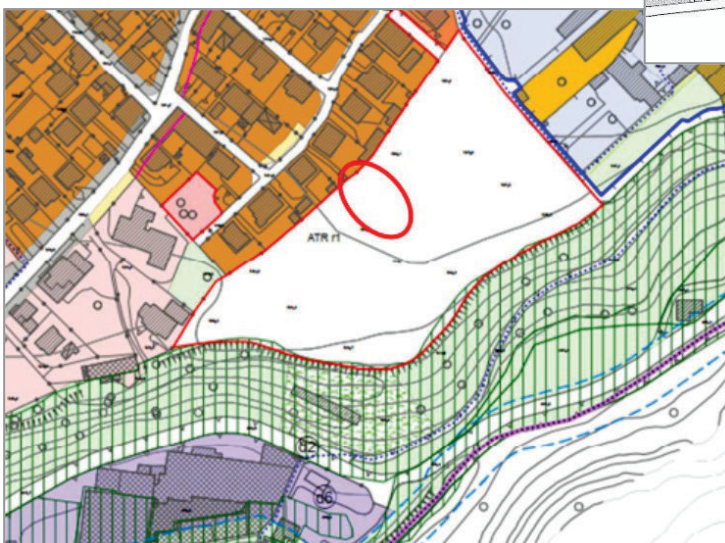
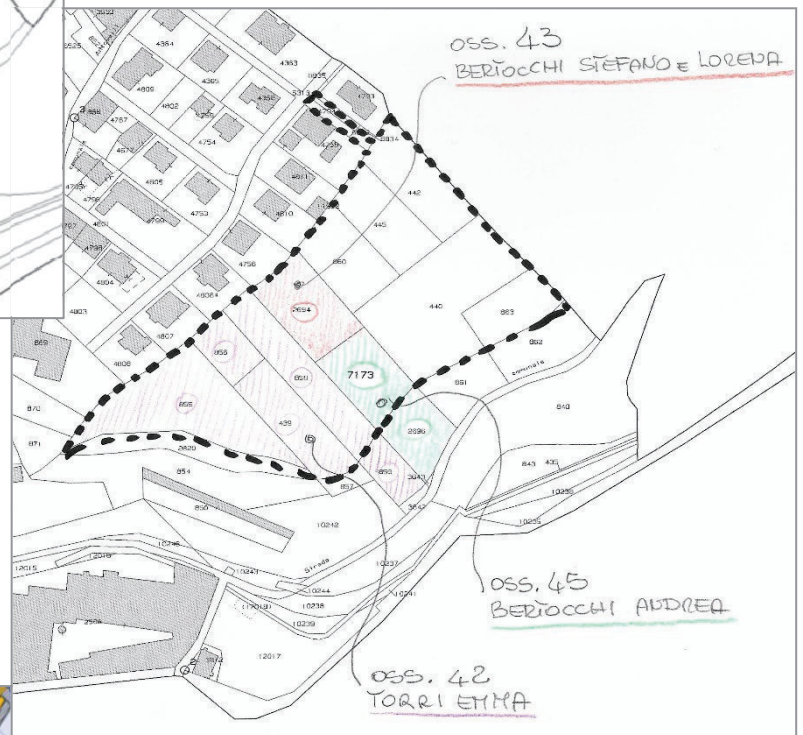
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE, con la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde AMBIENTALE V1 , assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.**

### OSSERVAZIONE 43 - Bertocchi Stefano e Bertocchi Lorena

Stefano Franco Bertocchi e Lorena Bertocchi, proprietari del terreno identificato al mappale n. 2694, foglio 9, del Comune di Gandino, richiedono ufficialmente una **modifica alla destinazione urbanistica della loro area attualmente inserito in un ambito di trasformazione residenziale denominato "r1\_via Resendenza"**.

I firmatari dichiarano di **non avere alcuna necessità o intenzione di partecipare all'attuazione di tale trasformazione residenziale** anche in correlazione la necessità di ridurre le nuove costruzioni a fronte del progressivo calo demografico, in linea con le indicazioni regionali.

**I SOTTOSCRITTI CHIEDONO L'ESCLUSIONE DEL MAPPALE 2694 DALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR1 E LA SUA CONTESTUALE TRASFORMAZIONE IN AREA AGRICOLA.**



## CONTRODEDUZIONI

La presente osservazione va letta congiuntamente con la precedente  
**OSSERVAZIONE 42 - Torri Emma e la successiva OSSERVAZIONE 45 - Bertocchi Andrea**

La richiesta è la stessa anche se ognuna fa riferimento alla rispettiva proprietà : classificare l'area di proprietà in VERDE PRIVATO/VERDE AGRICOLO escludendo/rinunciando alla possibilità edificatoria prevista dall'Ambito di Trasformazione ATRr1.

Per quanto ciascuna faccia riferimento quindi alla rispettiva proprietà, si tratta di osservazioni che chiaramente riguardano l'intero ambito di trasformazione e si ritiene che il Consiglio Comunale debba valutarle sotto questo profilo.

Si vuol precisare che le osservazioni concernenti l'ambito di trasformazione ATR r1 sono formulate da persone che attestano la proprietà soltanto maggioritaria dell'area, ma pongono questioni che necessariamente attengono all'intera previsione edificatoria.

Riguardo a queste osservazioni si possono svolgere le seguenti considerazioni:

4. le proprietà degli osservanti sono quelle sulle quali era stata prevista l'assolutamente maggior porzione delle aree a standard per parco urbano, la cui realizzazione soltanto sulle restanti porzioni finirebbe con il vanificare la stessa utilità del parco, stante le ridotte dimensioni che lo caratterizzerebbero.

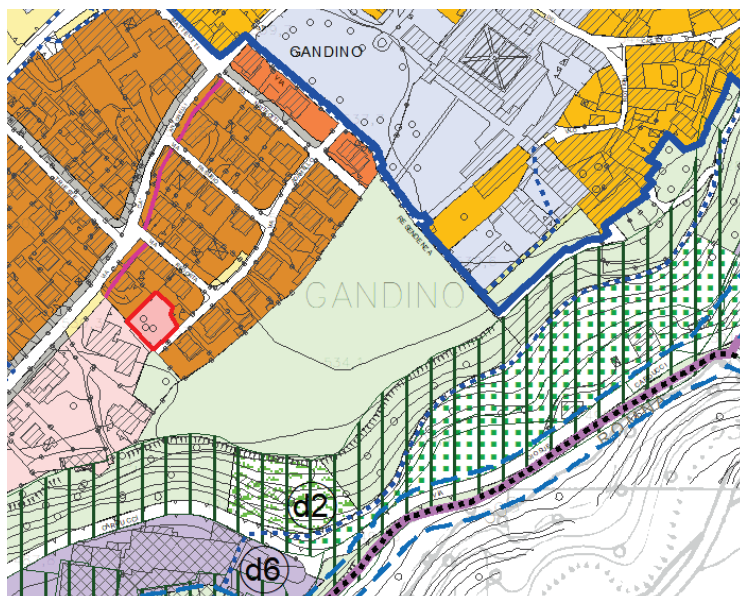
Né si potrebbe mantenere (per l'abnormità del rapporto tra edificazione e standard che ne deriverebbe) la previsione edificatoria sulle sole aree di quelli che non hanno proposto osservazioni, ponendo a carico degli stessi l'attuazione dell'intero parco urbano così come originariamente previsto dallo strumento vigente.

Neppure potrebbe su queste sole aree concentrarsi l'intera capacità edificatoria originariamente prevista, perché ciò determinerebbe una concentrazione dell'edificato inconciliabile con il contesto urbanistico (anche delle aree limitrofe), a maggior ragione a ridosso del nucleo storico dell'abitato;

5. le osservazioni rendono esplicito uno specifico e personale disinteresse allo sfruttamento edificatorio delle aree, il quale può, però, ritenersi (o quanto meno desumersi) anche rispetto agli altri proprietari, tenuto conto che, ad oggi, nessuna iniziativa per l'attuazione della previsione insediativa è mai stata promossa da alcuno;
6. la piana oggetto dell'ambito di trasformazione (che in sede di adozione era stato semplicemente conservato) ha, inoltre, caratteristiche di continuità morfologica che impongono di per sé una valutazione unitaria della stessa in sede di pianificazione urbanistica, scongiurando previsioni differenziate e non omogenee.

Alla luce delle sopraesposte considerazioni, accogliendo anche le osservazioni pervenute 42 Torri Emma e 45 Bertocchi Andrea , si propone la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde AMBIENTALE V1 , assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.

PROPOSTA di classificazione in  
V1 Verde Ambientale



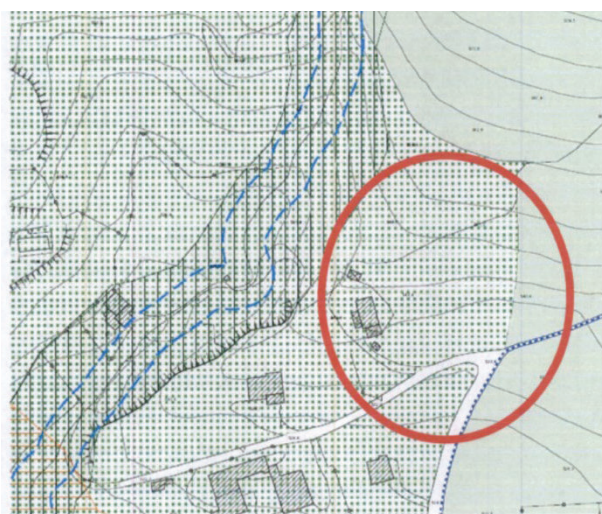
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE, con la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde AMBIENTALE V1, assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.**

## OSSERVAZIONE 44 – Azienda Agricola Bettinaglio Andrea

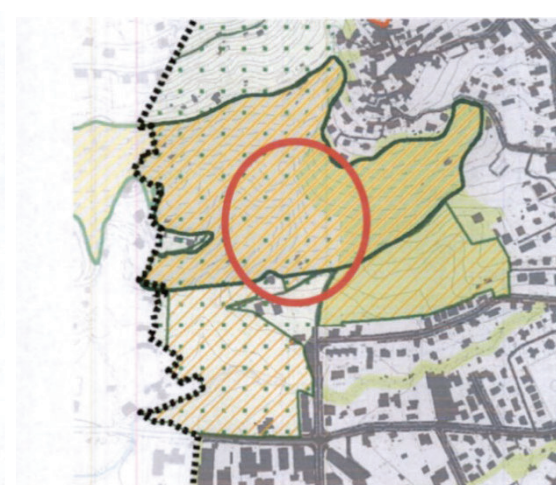
L'osservazione è presentata da Andrea Bettinaglio, titolare dell'omonima azienda agricola con sede a Casnigo, in qualità di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.). L'area interessata si trova in Via Canevali e comprende i mappali 440/ 441/ 442/ 443/ 447/ 448/ 448/ 1010/ 3795/ 3802/ 3805 del foglio n. 9.

Nella tavola della "Disciplina del Territorio", gli immobili ricadono in Zona E1 (Rurale di fondovalle), dove è riconosciuta agli imprenditori agricoli la possibilità di edificare secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA). Tuttavia, nella "Carta degli Ambiti Agricoli Strategici", gli stessi immobili sono classificati come Ambiti Agricoli Strategici (AAS). L'articolo 33.1 delle NTA stabilisce che negli AAS non è consentita alcuna edificazione, applicando le restrizioni più severe dell'art. 34 (Verde Ambientale).

Il richiedente evidenzia come queste direttive siano contraddittorie e impediscano l'ampliamento della sua azienda agricola, necessità già manifestata in una precedente proposta del 2022. Chiede pertanto che dall'art. 33.1 venga eliminato il divieto di edificazione negli ambiti agricoli strategici o che, in ogni caso, non gli venga negata la possibilità di ampliare l'attività.



AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE  
PdR 0 NTA ART 33.1 AMBITI E - AD USO AGRICOLO  
Gli immobili di proprietà sono identificati in ZONA E1 RURALE DI FONDOVALLE viene riconosciuta la possibilità di edificare per imprenditori agricoli professionali art 33.2



Nella tavola DdP 3 CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI, gli immobili di proprietà ricadono negli AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (PTCP) E AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PROPOSTI DA PGT: nella legenda tutti gli AAS esterni al TUC assumono le norme previste per gli ambiti del sistema agricolo ambientale in cui ricadono ma per effetto dell'art 33.1 negli AMBITI AGRICOLI STRATEGICI non è consentita l'edificazione a fini agricoli e valgono le norme di cui all'art 34 V1 VERDE AMBIENTALE.

## CONTRODEDUZIONI

L'osservazione è corretta è rimasto un refuso nell'articolato che si provvede a correggere.

Si riporta l'articolo 33- Ambiti E: ad uso agricolo nella versione corretta:

### AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (AAS)

Il PGT individua inoltre (Tav. DdP\_3 CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI del Documento di Piano) gli ambiti agricoli che rivestono un ruolo strategico nell'attività agricola e più specificatamente nella piattaforma agro-ambientale come definita dal PTPR.

Tali ambiti sono stati in parte individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTPC) e in toto recepiti dal presente PGT e in parte definiti dal PGT attraverso lo STUDIO AGRONOMICICO (a cura dello studio ForST – Dr. Nicola Gallinaro) allegato allo stesso PGT.

Tutti gli Ambiti Agricoli di interesse strategico (AAS) assumono le norme previste per gli ambiti del sistema AGRICOLO e AMBIENTALE (Ambiti E e V1) ad eccezione di quelli localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC), dove l'attività agricola si applica alle sole attività di coltivazione di mais spinato e piccoli frutti.

Negli ambiti agricoli strategici all'interno del TUC non è consentita l'edificazione né in sottosuolo né in soprassuolo e valgono le norme di cui al successivo art.34. V1 VERDE AMBIENTALE.

## SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE

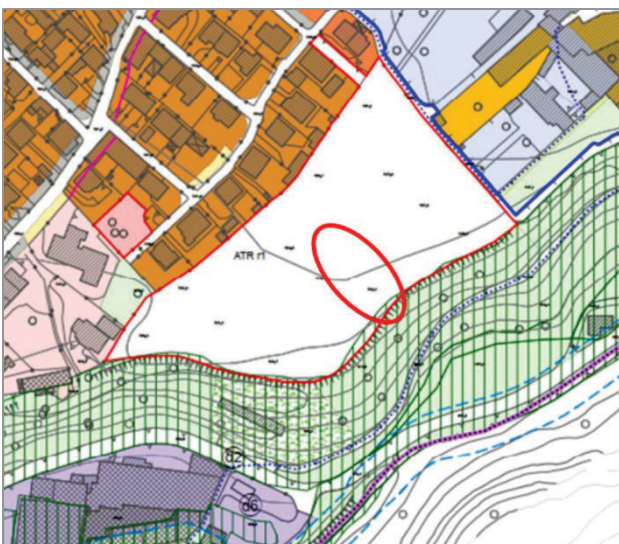
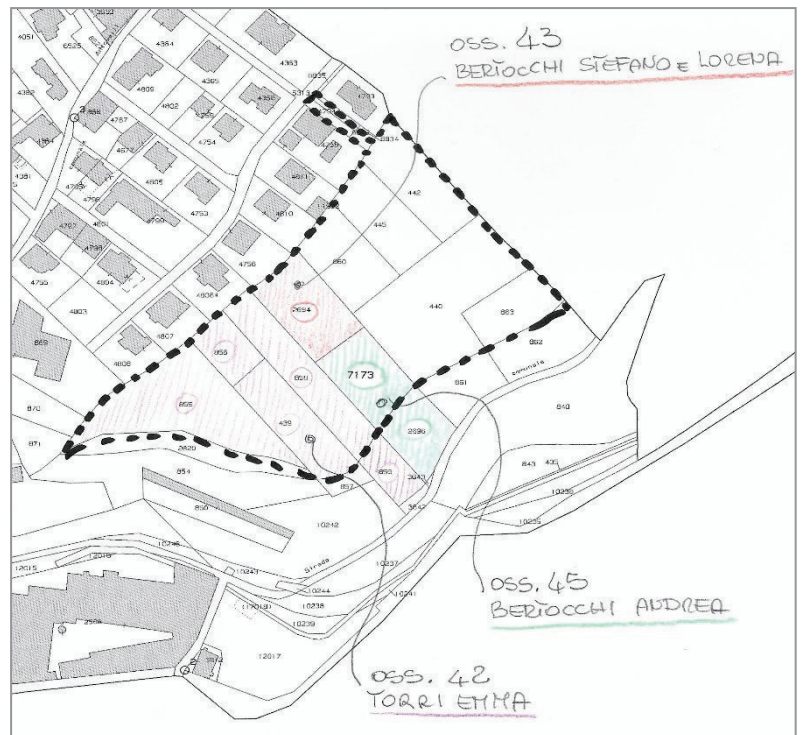
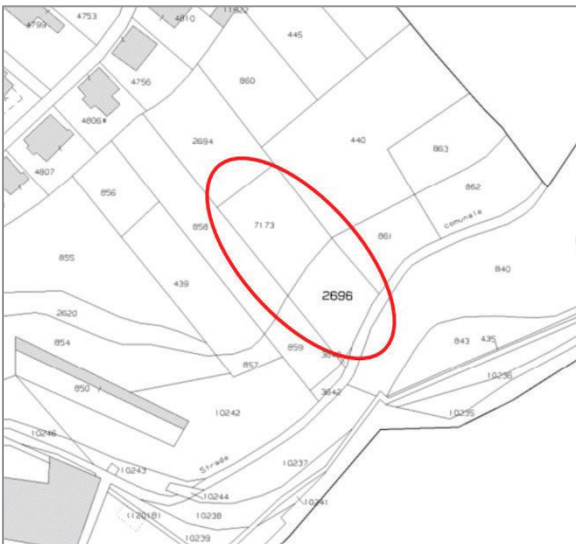
## OSSERVAZIONE 45 - Bertocchi Andrea

Il firmatario Andrea Bertocchi, proprietario dei terreni identificati ai mappali 7173 e 2696 (Foglio 9), richiede formalmente l'esclusione di tali aree dall'ambito di trasformazione residenziale denominato "ATR r1\_via Resendenza" e la loro trasformazione dei terreni in area agricola.

L'osservazione si basa su diverse criticità rilevate dal proprietario:

- L'area è inserita in ambito residenziale dal 2012 senza che si siano mai create le condizioni concrete per l'urbanizzazione.
- La presenza di numerosi proprietari (sette in totale) e le condizioni di attuazione sono ritenute penalizzanti per i privati.
- Viene evidenziato un forte squilibrio tra la superficie territoriale totale e l'effettivo ambito insediativo. Ad esempio, nella nuova previsione, a fronte di 17.661,20 mq di superficie totale, solo 3.410,17 mq sono destinati all'insediamento.
- Il proprietario segnala l'improbabile richiesta di nuove edificazioni e l'onere della tassazione (IMU) che continua a gravare su terreni di difficile utilizzo.

**PERTANTO, presenta la presente osservazione per l'ESCLUSIONE DELLE AREE INDICATE DALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E LA LORO TRASFORMAZIONE IN AREA AGRICOLA.**



## CONTRODEDUZIONI

La presente osservazione va letta congiuntamente con le precedenti

**OSSERVAZIONE 42 - Torri Emma e OSSERVAZIONE 43 - Bertocchi Stefano e Bertocchi Lorena**

La richiesta è la stessa anche se ognuna fa riferimento alla rispettiva proprietà : classificare l'area di proprietà in VERDE PRIVATO/VERDE AGRICOLO escludendo/rinunciando alla possibilità edificatoria prevista dall'Ambito di Trasformazione ATRr1.

Per quanto ciascuna faccia riferimento quindi alla rispettiva proprietà, si tratta di osservazioni che chiaramente riguardano l'intero ambito di trasformazione e si ritiene che il Consiglio Comunale debba valutarle sotto questo profilo.

Si vuol precisare che le osservazioni concernenti l'ambito di trasformazione ATR r1 sono formulate da persone che attestano la proprietà soltanto maggioritaria dell'area, ma pongono questioni che necessariamente attengono all'intera previsione edificatoria.

Riguardo a queste osservazioni si possono svolgere le seguenti considerazioni:

7. le proprietà degli osservanti sono quelle sulle quali era stata prevista l'assolutamente maggior porzione delle aree a standard per parco urbano, la cui realizzazione soltanto sulle restanti porzioni finirebbe con il vanificare la stessa utilità del parco, stante le ridotte dimensioni che lo caratterizzerebbero.

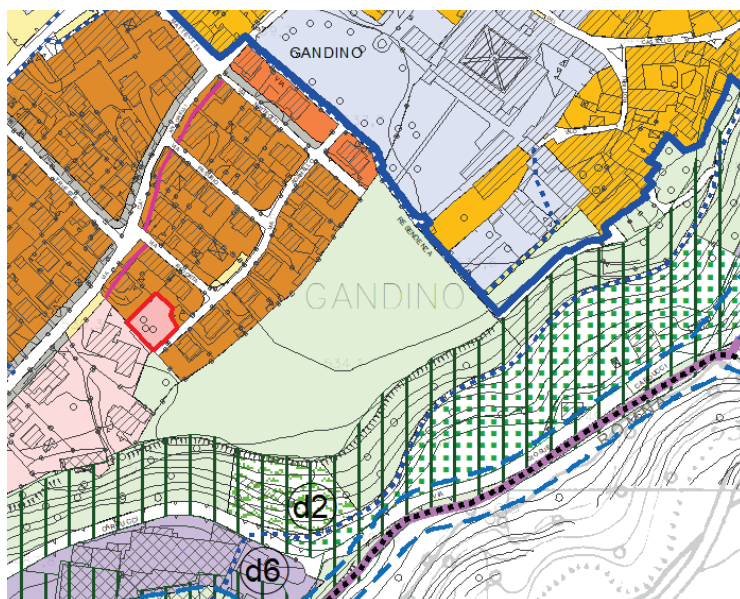
Né si potrebbe mantenere (per l'abnormità del rapporto tra edificazione e standard che ne deriverebbe) la previsione edificatoria sulle sole aree di quelli che non hanno proposto osservazioni, ponendo a carico degli stessi l'attuazione dell'intero parco urbano così come originariamente previsto dallo strumento vigente.

Neppure potrebbe su queste sole aree concentrarsi l'intera capacità edificatoria originariamente prevista, perché ciò determinerebbe una concentrazione dell'edificato inconciliabile con il contesto urbanistico (anche delle aree limitrofe), a maggior ragione a ridosso del nucleo storico dell'abitato;

8. le osservazioni rendono esplicito uno specifico e personale disinteresse allo sfruttamento edificatorio delle aree, il quale può, però, ritenersi (o quanto meno desumersi) anche rispetto agli altri proprietari, tenuto conto che, ad oggi, nessuna iniziativa per l'attuazione della previsione insediativa è mai stata promossa da alcuno;
9. la piana oggetto dell'ambito di trasformazione (che in sede di adozione era stato semplicemente conservato) ha, inoltre, caratteristiche di continuità morfologica che impongono di per sé una valutazione unitaria della stessa in sede di pianificazione urbanistica, sconsigliando previsioni differenziate e non omogenee.

Alla luce delle sopraesposte considerazioni, accogliendo anche le osservazioni pervenute nn. 42 Torri Emma e 43 Bertocchi Stefano e Bertocchi Lorena , si propone la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde AMBIENTALE V1 , assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.

PROPOSTA di classificazione in  
V1 Verde Ambientale



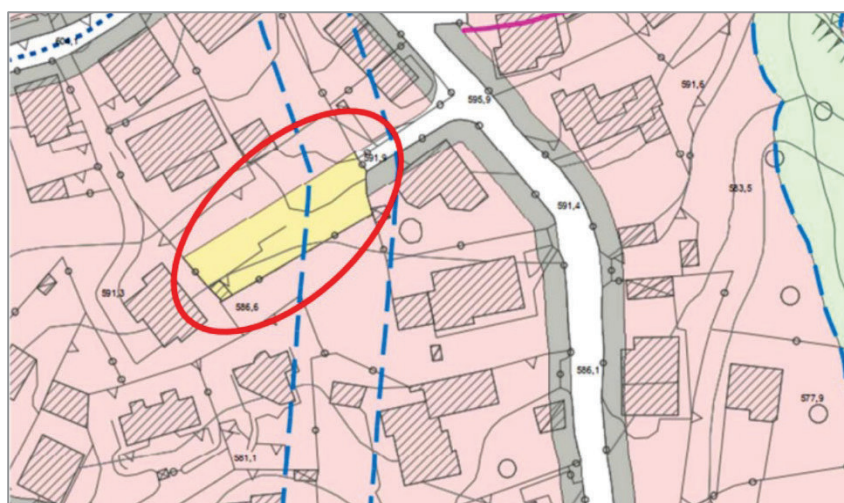
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE, con la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde AMBIENTALE V1, assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.**

## OSSERVAZIONE 46 - Ruggeri Giovanni, Lidia, Rachele, Angiolino

La presente osservazione va letta congiuntamente con la successiva n. 47 Ruggeri Rachele, Motta Alessia, Motta Elenio

I firmatari, comproprietari di un terreno a Barzizza (mappale n. 13), si oppongono alla previsione del nuovo PGT che destina la loro area a parcheggio pubblico e chiedono il ripristino della precedente destinazione d'uso (Residenziale di Completamento) per i seguenti motivi:

- l'area ospita già due autorimesse seminterrate regolarmente autorizzate (con sanatoria del 1988) e censite al catasto (particella 13, sub. 2 e 3);
- circa metà della superficie è attraversata da un reticolo idrico che scorre da nord a sud;
- l'attuazione del parcheggio comporterebbe per il Comune costi elevati non solo per l'esproprio, ma anche per la demolizione dei fabbricati esistenti;
- secondo i richiedenti, non vi è una reale necessità di nuovi posti auto, poiché la strada adiacente non risulta mai occupata da mezzi in sosta vista la presenza di posti auto all'interno delle proprietà private.



### CONTRODEDUZIONI

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE** trasformando l'ambito classificato a parcheggio in B2 di completamento (art. 22 delle NTA)

## OSSERVAZIONE 47 - Ruggeri Rachele, Motta Alessia, Motta Elenio

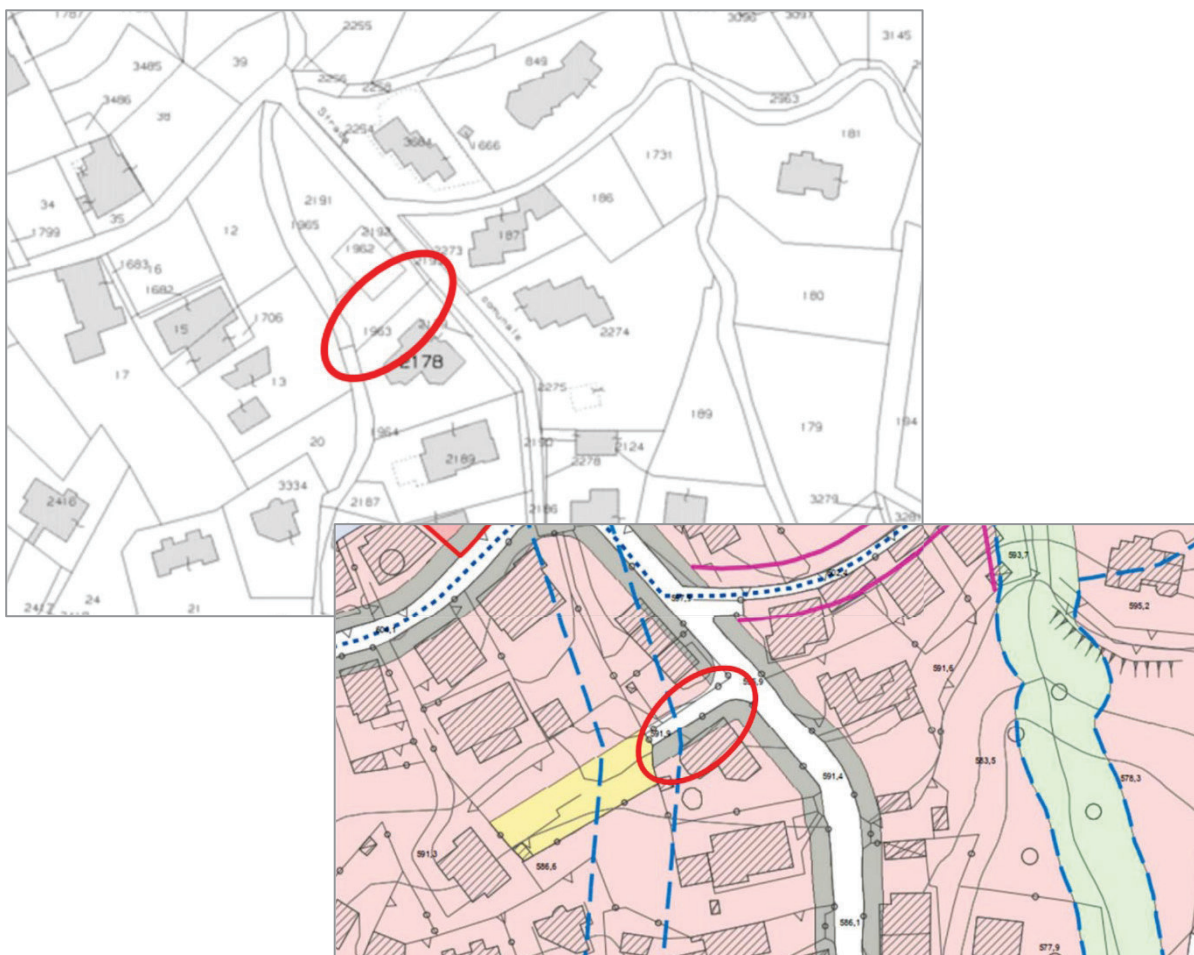
La presente osservazione va letta congiuntamente con la successiva n. 46 Giovanni, Lidia, Rachele, Angiolino

L'istanza è presentata da Rachele Ruggeri, Alessia Motta ed Elenio Motta, comproprietari di un comparto immobiliare situato in via Milano (mappale n. 2178, censuario di Barzizza) e **si oppongono alla previsione del PGT che conferma la trasformazione del loro accesso privato in accesso pubblico, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio pubblico su un'area adiacente.**

Le motivazioni dell'osservazione sono:

- l'area è prettamente residenziale, composta da ville singole già dotate di parcheggi privati, e non vi sono infrastrutture pubbliche vicine che giustifichino la necessità di nuovi posti auto;
- l'attuazione comporterebbe un danno all'area residenziale e costi eccessivi per l'Amministrazione a fronte di un servizio non richiesto;
- viene rilevata la decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, secondo quanto previsto dal DPR n. 327/2001.

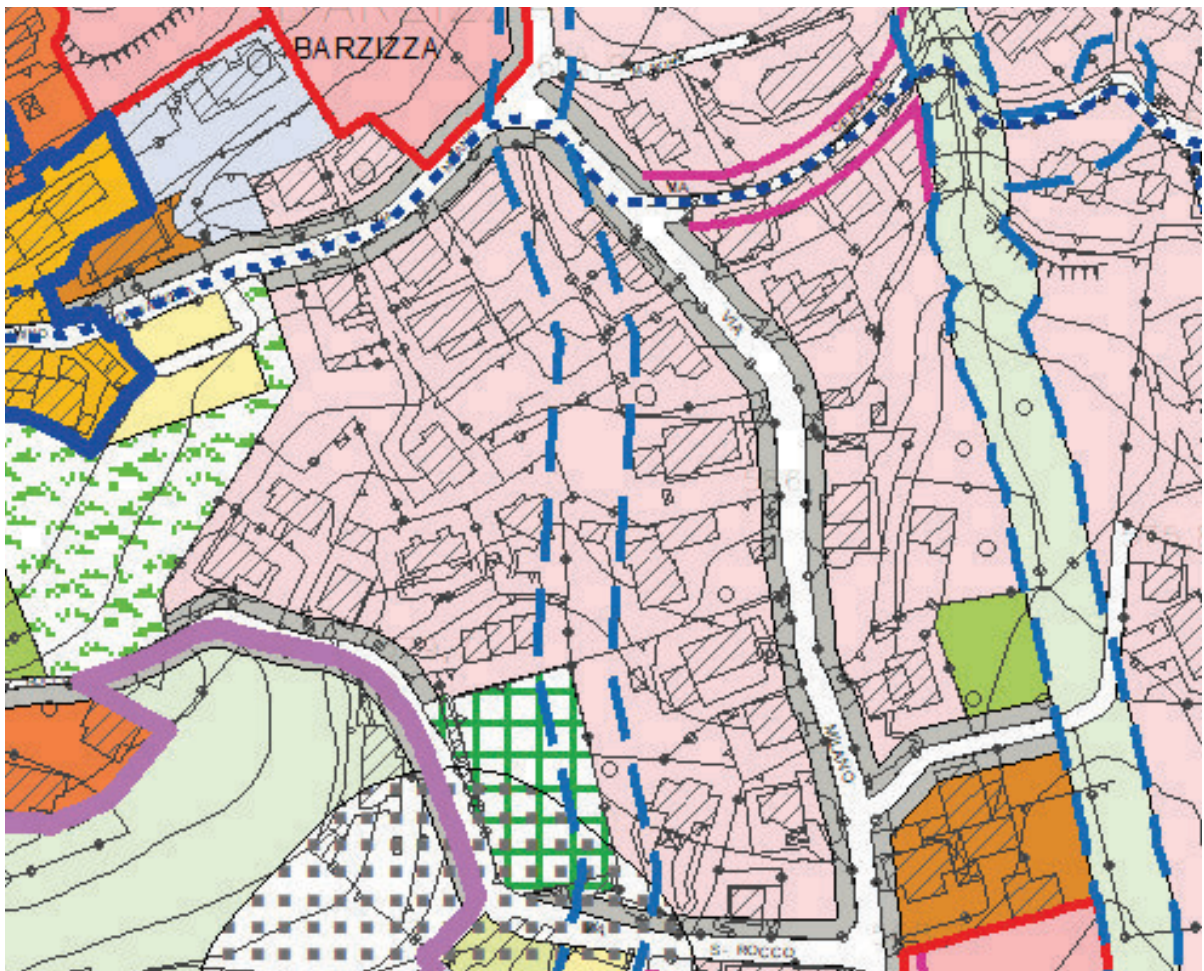
I firmatari chiedono di rivedere tale scelta urbanistica, **mantenendo la funzione privata dell'accesso e valutando soluzioni meno impattanti per l'economia pubblica e le proprietà private.**



### CONTRODEDUZIONI

In questo caso l'osservazione riguarda l'accesso al parcheggio da Via Milano, che non ha più ragione d'essere avendo escluso il parcheggio.

Si prosegue quindi con la fascia di rispetto stradale e l'ambito B2 come da stralcio sottoriportato.



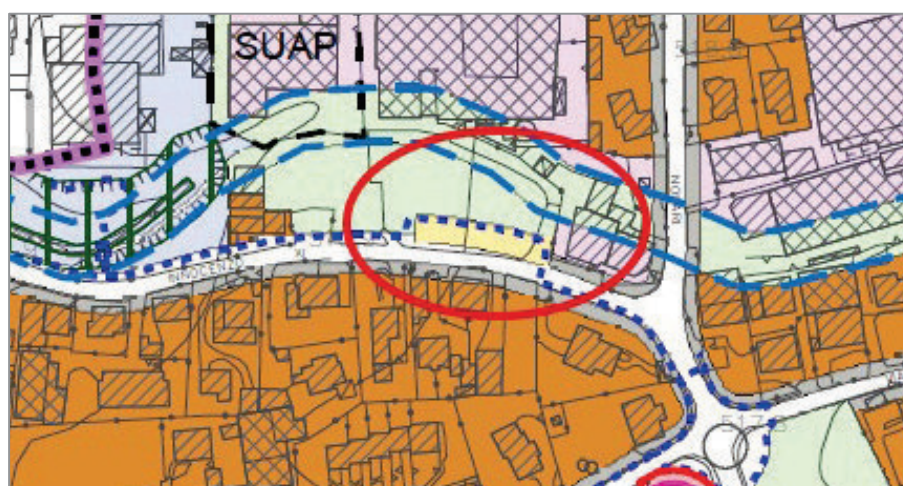
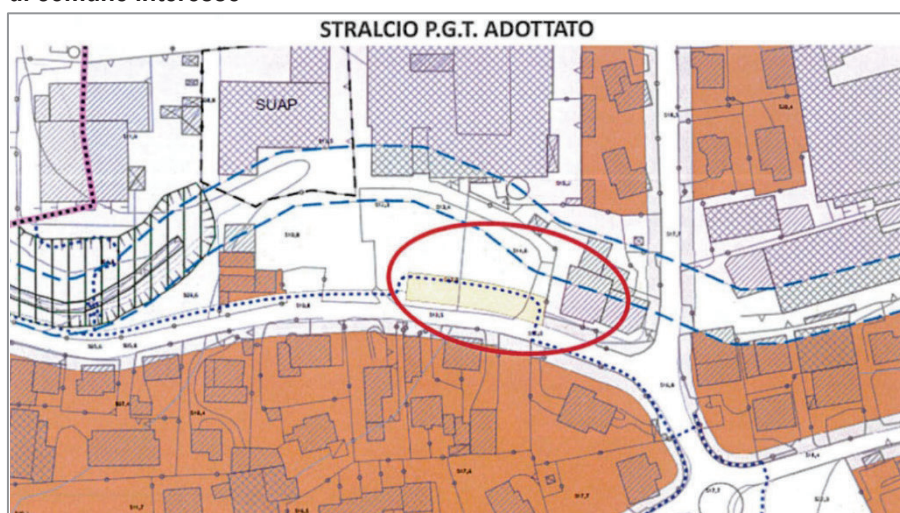
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 48 - Savoldelli Dario e Savoldelli Maurizio

I firmatari Dario e Maurizio Savoldelli sono comproprietari di un terreno situato in via Innocenzo XI (mappali 7258-203 e 5356). Il nuovo PGT conferma sull'area la previsione di un parcheggio pubblico, un allargamento della sede stradale e vincoli relativi al reticolo idrico, previsioni che ridurrebbero l'area utilizzabile dai proprietari di oltre il 50%, inibendone anche l'accesso.

La previsione del parcheggio risale al 1995 (PRG approvato nel 1998) per servire un comparto industriale confinante, ma in 30 anni non è mai emersa una reale necessità di realizzarlo. Inoltre, il nuovo PGT prevede una fascia di verde ambientale che separa l'area produttiva dal previsto parcheggio, rendendo quest'ultimo funzionalmente isolato oltre all'inutile impegno economico che graverebbe sulla comunità per un'opera non più necessaria.

I sottoscritti chiedono una rivalutazione della scelta urbanistica e dichiarano la propria disponibilità a concordare una soluzione di comune interesse



### CONTRODEDUZIONI

L'Amministrazione Comunale ha richiesto alla Provincia di intervenire per migliorare la sede viaria di Via Innocenzo XI - S.P. 45. Nei miglioramenti si ritiene debba rientrare oltre al rifacimento del fondo stradale e dell'allargamento della carreggiata in alcuni tratti limitati in larghezza per il passaggio di due veicoli, anche un'area di sosta che il comune ha individuato nell'unico tratto dove è possibile per ampiezza realizzarla.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**



## OSSERVAZIONE 50 - CCFS Immobiliare s.p.a

Osservazione pervenuta in data 28.11.2025 prot 11299

Il richiedente Giuseppe Davoli, Amministratore Delegato di CCFS Immobiliare S.p.A. proprietaria dell'immobile situato a Gandino, censito al foglio 24, mappale 6167, subalterno 701 (**PRu 4 Via Moro - Viale Rimembranze**) propone modifiche ai parametri urbanistici per rendere il piano di recupero "economicamente sostenibile":

### Modifiche proposte:

1. Volumetria complessiva realizzabile= 50% della volumetria esistente;
2. Rendere facoltativa la perequazione proveniente dalla cessione di aree a servizi esterni in quanto, in caso contrario, l'intervento risulterebbe condizionato ad una eventualità difficilmente realizzabile e comunque con oneri eccessivi;
3. Residenza: togliere il minimo in quanto il mercato locale non sembra poter recepire nuove abitazioni ad un prezzo remunerativo.
4. Eliminare o comunque modificare le prescrizioni relative alla destinazione del commercio al dettaglio in quanto le limitazioni previste rendono praticamente impossibile ogni tipo di intervento immobiliare.
5. Nel caso di modifica, prevedere un limite massimo complessivo per la superficie di vendita pari a 1500 mq, senza ulteriori prescrizioni.

### CONTRODEDUZIONI alla 1° osservazione

I contenuti della scheda d'ambito vengono modificati in accoglimento parziale delle osservazioni:

1. **ACCOLTA** Volumetria complessiva realizzabile= 50% della volumetria esistente
2. **ACCOLTA**. Circa la perequazione si propone CHE VENGA *compensata con la cessione gratuita DI TUTTE le aree a servizi INTERNI all'ambito* (così come è sempre previsto in casi simili)
3. **PARZIALMENTE ACCOLTA** previsto il 10%
4. **NON ACCOLTA** si ritiene di confermare
5. **NON ACCOLTA** si ritiene di confermare

È pervenuta successivamente (prot. 37001 del 06.02.2026) un'osservazione integrativa a seguito della verifica da parte dell'osservante in ordine alla possibilità di richiedere autorizzazione per l'insediamento di un DATA CENTER; pertanto, **CHIEDE e propone di MODIFICARE LA DESTINAZIONE DELL'AREA CON:**

**AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO-COMMERCIALE-TERZIARIO- AMBITI D2 INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO, con specifica sottozona IMPIANTI TECNOLOGICI O INFRASTRUTTURALI DIGITALI (o simili).**

### CONTRODEDUZIONI

Per quanto riguarda l'osservazione integrativa l'Amministrazione ritiene di poter consentire anche insediamenti a carattere INDUSTRIALI E ARTIGIANALI.

Il loro insediamento dovrà essere valutato e autorizzato in relazione alle linee guida di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. XII/2629 del 24/06/2024, "Linee guida per la realizzazione in Lombardia delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche - Data Center" e dovrà essere attentamente valutato l'ambito in cui è inserito perché non vi possano essere disturbi alla popolazione residente.

Come citato dalla deliberazione di Regione Lombardia: occorrerà tener conto del fatto che gli impatti dei Data Center non sono unicamente quelli generati dalle unità in esercizio degli impianti sulla componente atmosfera, poiché il progetto nel suo complesso dimensionale totale comprensivo anche delle unità di riserva può incidere anche sul consumo/impermeabilizzazione di suolo, sul paesaggio, sulla biodiversità, idrico, sulla salute, ecc. Di conseguenza è la totalità di detti impatti che deve essere considerata nella predisposizione della documentazione per la valutazione ambientale prevista".

Pertanto, la scheda d'ambito viene modificata come da immagini seguenti:



## PRu 4 Via Moro – Viale Rimembranze

DESTINAZIONI D'USO	<p>Commerciale paracommerciale e assimilato, terziario Residenziale</p> <p>Sono ammesse attività commerciali nella forma unicamente di sistemi commerciali di tipologia "addensamento commerciale spontaneo", ovvero in aggregazioni di almeno tre attività commerciali o paracommerciali che raggiungano complessivamente la superficie di vendite, somministrazione e/o servizio di almeno 250 mq. Negli addensamenti commerciali spontanei le medie strutture di vendita sono ammesse nel limite di 600 mq di superficie di vendite. Non sono ammesse attività commerciali all'ingrosso</p>
INDIRIZZI DI PROGETTO	<p>Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio. Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione: - allargamento del Viale Rimembranze e di Via Aldo Moro - percorso pedonale opportunamente alberato su Viale Rimembranze</p>
STANDARD URBANISTICI	<p><b>RESIDENZA:</b> La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/lab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito. Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PRu. La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scoppio delle opere di urbanizzazione primaria.</p> <p><b>DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI:</b> In relazione alle singole destinazioni si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e alle norme relative alle attività commerciali e assimilate allegate al Piano delle Regole. Le opere di infrastrutturazione dovranno comunque comprendere la realizzazione e cessione delle aree pubbliche localizzate nell'ambito.</p>
VINCOLI	<p>Parte dell'area: Fascia di rispetto cimiteriale (50 mt)</p> <p>Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DidP del presente PGT</p>

**In alternativa a quanto sopra indicato, è consentita la destinazione d'uso produttiva, per la sola realizzazione di data center, con i parametri di seguito indicati:**

#### AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo	
Superficie territoriale ambito	mq. 8.734,00
Superficie ambito insediativo	mq. 5.161,12
Volumetria complessiva insediabile	50% esistente
Rapporto di copertura	50% ambito insediativo
Altezza massima	9,50 mt

#### DESTINAZIONI D'USO

#### PRODUTTIVO

realizzazione delle sole infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche (data center) di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. XII/2629 del 24/06/2024, "Linee guida per la realizzazione in Lombardia delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche - Data Center".

L'insediamento di data center dovrà essere valutato e autorizzato in relazione alle linee guida di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. XII/2629 del 24/06/2024, "Linee guida per la realizzazione in Lombardia delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche - Data Center" e dovrà essere attentamente valutato l'ambito in cui è inserito perché non vi possano essere disturbi alla popolazione residente.  
Come citato dalla deliberazione di Regione Lombardia: occorrerà tener conto del fatto che gli impatti dei Data Center non sono unicamente quelli generati dalle unità in esercizio degli impianti sulla componente atmosferica, poiché il progetto nel suo complesso dimensionale totale comprensivo anche delle unità di riserva può incidere anche sul consumo/impermeabilizzazione di suolo, sul paesaggio, sulla biodiversità, idrico, sulla salute, ecc. Di conseguenza è la totalità di detti impatti che deve essere considerata nella predisposizione della documentazione per la valutazione ambientale prevista".



**PGT Piano delle Regole**  
**Piani di Recupero urbano**

scala 1:2.000

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE pervenuta in data 28.11.2026**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'INTEGRAZIONE ALL'OSSERVAZIONE pervenuta in data 02.06.2026**

## OSSERVAZIONE 51 - Lena Lucia, Savoldelli Roberto e Fabio, Edilmario

I proponenti sono privati cittadini e un'azienda locale che possiedono terreni nel foglio 12 del comune censuario di Barzizza, i quali ospitano sia edifici residenziali che strutture a supporto dell'attività edilizia dell'impresa. I proprietari evidenziano la necessità di un riordino e di una riqualificazione urbanistica dell'area, sostenendo che l'attuale configurazione (nata negli anni '80) debba essere adeguata alle normative vigenti e alle nuove esigenze funzionali. L'osservazione richiede l'**aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)** per permettere tre interventi specifici:

- **estendere la destinazione "B2 di completamento residenziale" fino al limite della fascia di rispetto cimiteriale;**
- **sostituire le attuali infrastrutture temporanee dell'impresa con una nuova struttura dotata di pannelli fotovoltaici, prevedendo una destinazione d'uso specifica (ambito artigianale);**
- **realizzare una struttura ricettiva turistica (tipo "Passive House"). In cambio, i richiedenti si offrono di adeguare a proprie spese un tratto di strada (via Volta) e creare nuovi parcheggi a servizio del cimitero di Barzizza e del campo sportivo attiguo.**

L'attuazione di queste proposte mira a:

- **Riqualificare l'intero comparto e migliorare le condizioni ambientali.**
- **Ridurre il traffico pesante su via Milano e via Marconi.**
- **Promuovere il turismo a Gandino e creare nuovi posti di lavoro.**
- **Contribuire alla produzione di energia rinnovabile.**



### CONTRODEDUZIONI

Questo ambito ai piedi del centro storico di Barzizza è un ambito di elevato valore ambientale, un grande polmone verde a ridosso del centro di Gandino che l'amministrazione ha salvaguardato e mantenuto a verde fin dal precedente PRG e che non intende compromettere.

Si ritiene che il miglior progetto per queste aree sia il loro mantenimento a verde.

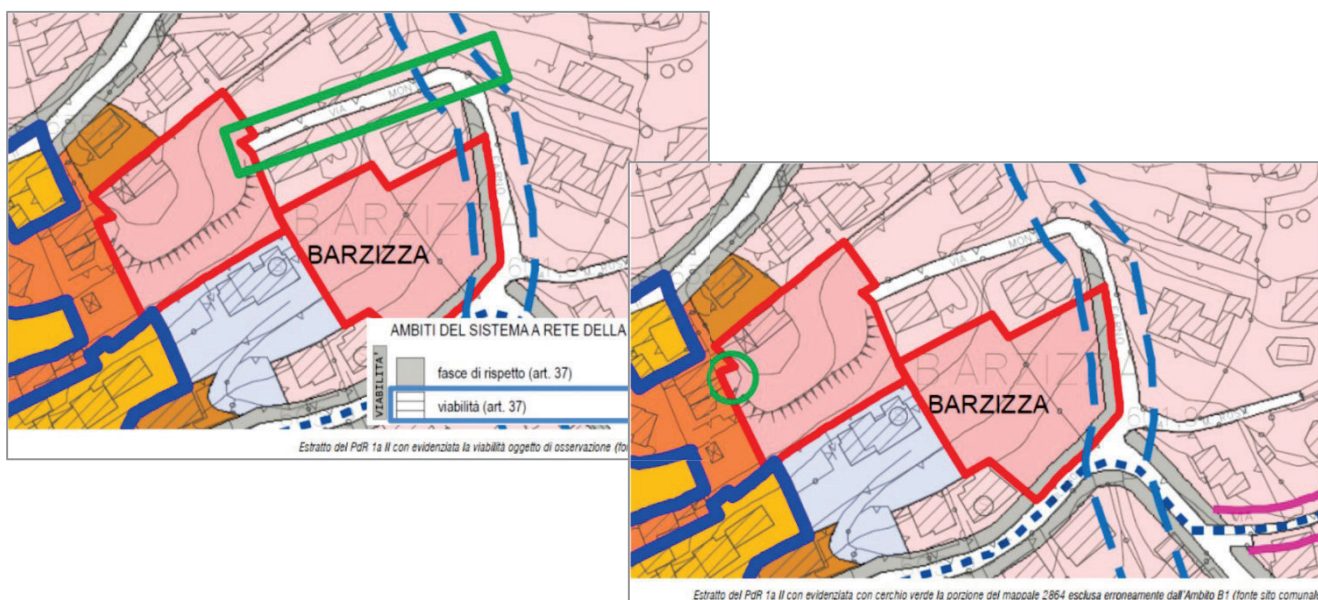
**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 52 - Picinali Cinzia e Picinali Marisa

L'osservazione presentata da Cinzia e Marisa Picinali, proprietarie di diverse particelle a Gandino frazione Barzizza, riguarda tre richieste specifiche:

1. **chiedono di trasformare la classificazione dell'area da "Ambito B4" (completamento soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato) ad "Ambito B2" (completamento)**. Sostengono che l'obbligo di una convenzione sia eccessivamente oneroso e ingiustificato per un lotto di piccole dimensioni (circa 1.545 mq netti) che non presenta criticità urbanistiche o viabilistiche tali da richiedere strumenti di pianificazione complessi.
2. Segnalano che **la strada privata di accesso al lotto (mappale 2866) è stata erroneamente inserita nelle tavole come viabilità pubblica facente parte della rete della mobilità (art.37 PdR)**. Chiedono che venga riconosciuta la sua natura privata e inserita nell'ambito di completamento B2, per evitare vincoli espropriativi impropri.
3. **Rettifica del perimetro di un ambito limitrofo: chiedono di includere una piccola porzione del mappale 2864 nell'ambito "B1 - contenimento dello stato di fatto", al fine di far coincidere la pianificazione urbanistica con l'effettivo assetto catastale e proprietario.**

In sintesi, le proprietarie ritengono che **le attuali previsioni della Variante ostacolano ingiustamente l'edificazione del lotto (prevista per una piccola palazzina di circa 4 unità) imponendo tempi e costi tecnici aggiuntivi non necessari.**



## CONTRODEDUZIONI

Una scelta di PGT in vigore e confermata dall'adottato PGT è stata quella di individuare aree libere di limitate dimensione di assoggettarle a Permesso di costruire convenzionato al fine di riqualificare gli ambiti (se necessario) anche con la previsione di servizi.

Si rettifica come richiesto il confine di proprietà

Si ricorda che la strada è privata e rimarrà privata fintanto che il Comune non intenderà acquisirla

## SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE

## OSSERVAZIONE 53 - OMCA Immobiliare s.r.l

L'osservazione di OMCA Immobiliare s.r.l riguarda terreni situati in Via Ca' Manot (Foglio 9, mappali 2296, 2289 e 2299). **La Variante n. 7 propone di cambiare la destinazione di queste aree da " V3 - Verde privato" ricompresi nel PRu1 a "B1 - Contenimento allo stato di fatto con prescrizioni specifiche".**

La società immobiliare si oppone alla proposta per le seguenti ragioni:

- **la variante raddoppia l'area soggetta a vincolo nonostante la stessa Amministrazione ammetta che negli ultimi 13 anni tale vincolo non abbia portato ad alcun risultato operativo;**
- **le aree aggiunte (a nord e ovest del PRu1) non presentano le criticità che avevano giustificato i vincoli originari nel 2012, come pendenze rilevanti o scarsa accessibilità dalla strada provinciale;**
- **i mappali in oggetto gravitano su Via Ca' Manot, considerata pienamente idonea, e non hanno relazioni funzionali con la strada provinciale.**

Omca Immobiliare srl chiede formalmente al Comune di **mantenere l'attuale destinazione urbanistica di "verde privato" (V3) e stralciare i mappali 2296, 2289 e 2299 dall'ambito B1 previsto dalla Variante n. 7 "Via Provinciale"**

## CONTRODEDUZIONI (vedasi anche osservazioni n. 41 Suardi Emma e n. 56 Ongaro Giovanni )

La variante interessa un'area all'ingresso del comune lungo via Provinciale, al confine con il Comune di Lefte, caratterizzata da un'edificazione prevalentemente residenziale ma con la presenza di edifici a carattere produttivo anche di notevoli dimensioni.

Attualmente il PGT assoggetta a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato buona parte dell'ambito.

Tra le motivazioni che avevano portato con il PGT 2012 ad assoggettare l'area a strumenti edilizi di controllo dello sviluppo dell'eventuale nuova edificazione, vi erano la pessima accessibilità e le pendenze rilevanti di una parte dei terreni, al fine di superare soprattutto i problemi legati all'accesso e alla distribuzione interna.

La situazione è rimasta inalterata, nessuna proposta è stata avanzata al fine della risoluzione dei problemi evidenziati né da parte di soggetti proprietari del PA né da parte dei proprietari delle aree soggette a PCC.

Alla luce della situazione, che non riguarda una sola parte dell'ambito ma va considerato nella sua interezza in quanto le determinazioni in materia urbanistica interessano pur sempre la pianificazione del territorio e non le singole proprietà (rispetto alla quali sono assunte secondo il complessivo interesse pubblico e non per assecondare, a richiesta, le indicazioni del privato, si ritiene che non possa essere concessa nessuna nuova edificazione fintanto che non pervengano proposte in tal senso, da parte delle proprietà che interessino parzialmente o totalmente l'ambito perimetrato, che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale (attraverso piani attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati che definiranno i parametri urbanistici ed edilizi ) e con successiva variante al PGT.

L'ambito pertanto è stato assoggettato a CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (B1) con le seguenti prescrizioni: sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non è consentita la demolizione con ricostruzione.

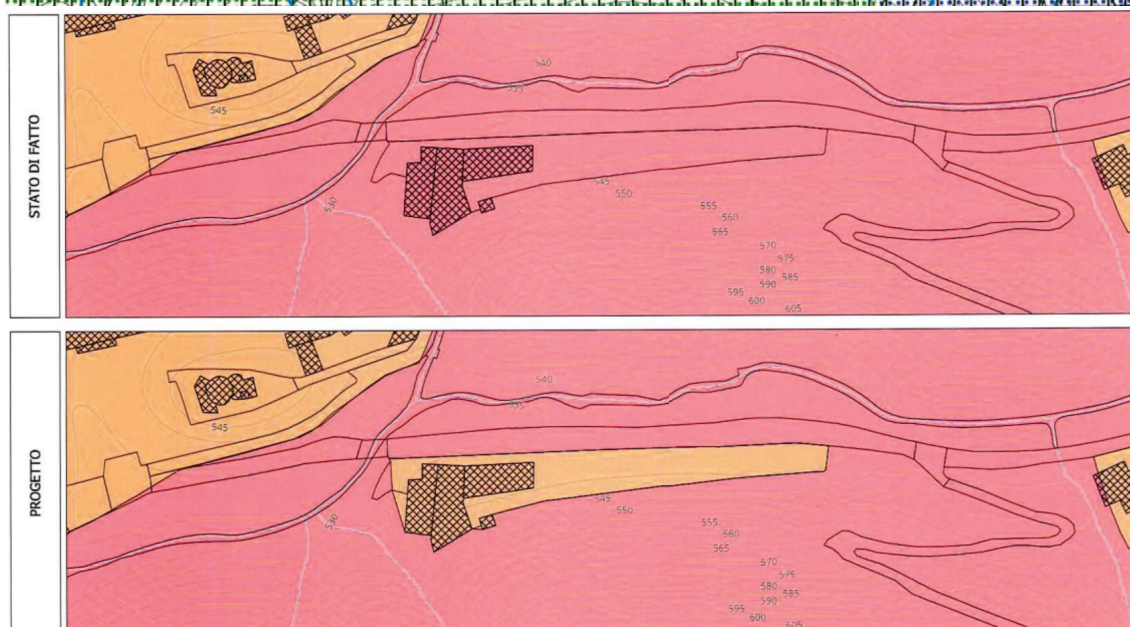
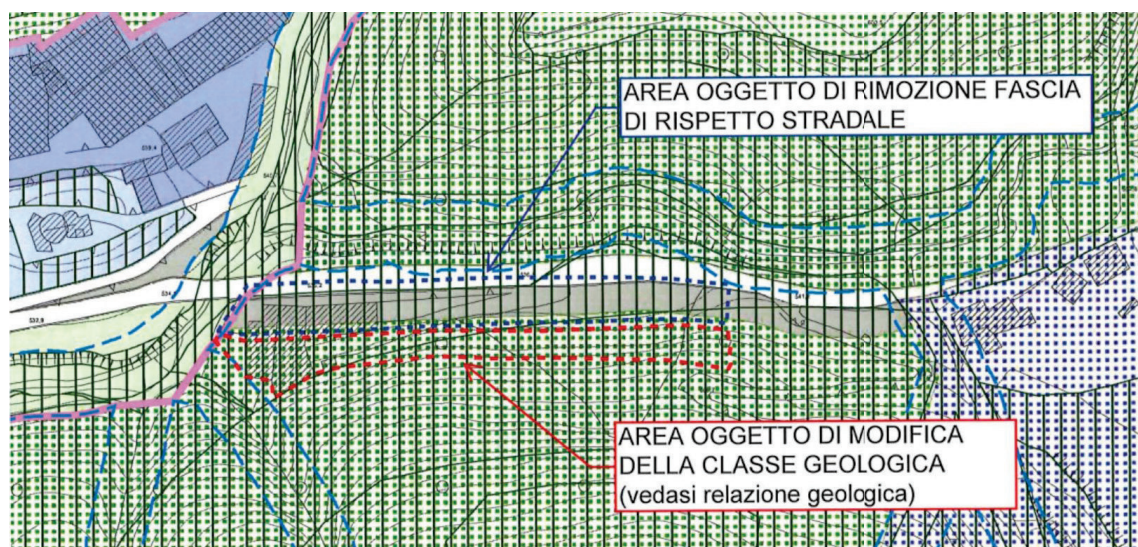
Non sono inoltre consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso se non per quanto riguarda gli edifici produttivi presenti da riconvertire al residenziale, in tal caso sarà consentita una volumetria sostitutiva della volumetria produttiva esistente nell'ordine del 20%.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 54 - Impresa Paganessi s.r.l

Le osservazioni presentate dall'Impresa Paganessi SRL (rappresentata da Fabio Paganessi) riguardano:

- l'eliminazione della fascia di rispetto del sistema della mobilità (art. 37) che grava sulle proprietà della ditta in Via Opifici;
- la variazione della destinazione d'uso dell'area su cui sorge il fabbricato (uso deposito) e delle relative pertinenze. La richiesta è di passare da zona "E1 rurale di fondovalle" ad "ambito D2 industriale e artigianale di completamento";
- l'impresa dichiara di aver già avviato opere di messa in sicurezza del versante retrostante gli edifici, come previsto da una relazione geologica specifica e da un permesso di costruire del novembre 2024. Sulla base di questi interventi, si propone il declassamento dell'area da "Area Geologica 4" ad "Area Geologica 3".



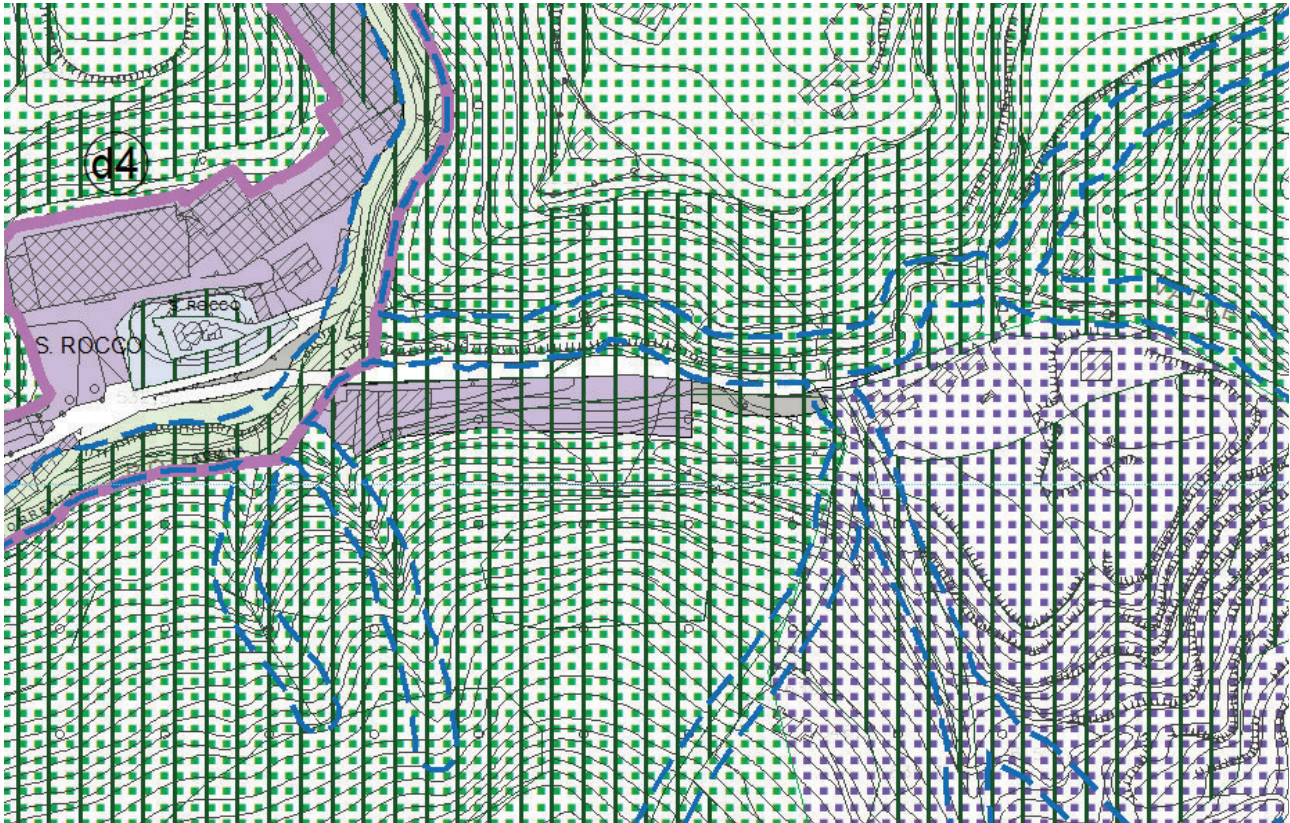
## CONTRODEDUZIONI FORMULATE DAL GEOLOGO DR. DANIELE MORO ALLE QUALI SI RINVIA

.... Omissis .....Appurato dal Comune che le opere sono state effettivamente realizzate e stando a quanto dichiarato ed asseverato dai vari tecnici coinvolti, dopo che l'Ufficio Tecnico ha verificato i vari documenti prodotti, considerando che tra l'altro non viene modificata l'area P.A.I. "Fa" posta a monte in termini di perimetrazione o stato di attività,

si propone l'accoglimento dell'osservazione per quanto attiene agli aspetti geologici, demandando eventuali altri aspetti all'urbanista. .... omissis

L'osservazione riguarda anche aspetti di tipo urbanistico.

Viste le controdeduzioni formulate dal Geologo e in relazione agli aspetti urbanistici, anche per questi si propone di accogliere l'osservazione, con l'eliminazione della fascia di rispetto del sistema della mobilità a variazione della destinazione d'uso dell'area su cui sorge il fabbricato (uso deposito) e delle relative pertinenze si passerà da zona "E1 rurale di fondovalle" ad "ambito D2 industriale e artigianale di completamento";



**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE COMPLESSIVAMENTE PER GLI ASPETTI SIA GEOLOGICI CHE URBANISTICI.**

## OSSERVAZIONE 55 - GEA s.n.c

L'osservazione è una **risposta alla comunicazione del comune nota a protocollo comunale n. 0011008 del 21/11/2025 per cui sono trasmessi i chiarimenti richiesti mezzo elaborato testuale ed elaborati grafici, in relazione alla valutazione della mitigazione del rischio idraulico a seguito degli Interventi di adeguamento funzionale con innalzamento spondale del torrente Romna - CUP E11G22000060002**

### **CONTRODEDUZIONI FORMULATE DAL GEOLOGO DR. DANIELE MORO E ALLE QUALI SI RINVIA**

Regione Lombardia, valutata la documentazione tecnica inviata, con parere del 17-02-2026 si è espressa favorevolmente alla modifica dei primi due ambiti (Opifici e Fondovalle), negativamente invece rispetto al terzo ambito (adiacente al Lanificio Torri, lato ovest).

Pertanto, alla luce del parere regionale, **si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione**, includendo i due ambiti A e B in località Opifici e Fondovalle, ed escludendo invece l'ambito C in località Torri Lane, che viene pertanto ripristinato alla situazione pre-osservazioni (ovvero la situazione adottata nel 2025).

Di seguito il confronto tra situazione adottata e situazione proposta post-osservazione.

### **SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

L'osservazione non riguarda aspetti urbanistici ma solo geologici.

## OSSERVAZIONE 56 - Ongaro Giovanni

Giovanni Ongaro, proprietario delle aree localizzate in Via Ca' Manot, identificata dai mappali 2326, 10431, 10433, 7060, 10475 e 10473 (Foglio 9), **critica il passaggio dalla destinazione vigente "Verde privato" (V3) alla nuova categoria "B1 - Contenimento allo stato di fatto con prescrizioni specifiche" prevista dalla Variante n. 7.**

L'osservazione contesta l'estensione dei vincoli urbanistici su queste aree per i seguenti motivi:

- **viene sottolineato che l'Amministrazione stessa riconosce il fallimento dei precedenti vincoli (PRu1 del 2012), che in 13 anni non hanno generato alcun intervento. Risulta quindi illogico estendere tali vincoli a nuove porzioni di territorio;**
- **le aree a nord (mappali citati) non condividono le problematiche che giustificavano i vincoli del 2012, come pendenze elevate o difficile accesso;**
- **i terreni in questione dipendono dalla viabilità di Via Ca' Manot, definita pienamente idonea, e non dalla strada provinciale.**

Richiede formalmente di **mantenere la destinazione attuale di "verde privato" (V3) per gli ambiti interessati e stralciare i mappali indicati dall'ambito B1 previsto dalla Variante n. 7 "Via Provinciale".**

## CONTRODEDUZIONI (vedasi anche osservazioni nn. 41 Suardi Emma e n. 53 OMCA)

La variante interessa un'area all'ingresso del comune lungo via Provinciale, al confine con il Comune di Lefte, caratterizzata da un'edificazione prevalentemente residenziale ma con la presenza di edifici a carattere produttivo anche di notevoli dimensioni.

Attualmente il PGT assoggetta a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato buona parte dell'ambito.

Tra le motivazioni che avevano portato con il PGT 2012 ad assoggettare l'area a strumenti edilizi di controllo dello sviluppo dell'eventuale nuova edificazione, vi erano la pessima accessibilità e le pendenze rilevanti di una parte dei terreni, al fine di superare soprattutto i problemi legati all'accesso e alla distribuzione interna.

La situazione è rimasta inalterata, nessuna proposta è stata avanzata al fine della risoluzione dei problemi evidenziati né da parte di soggetti proprietari del PA né da parte dei proprietari delle aree soggette a PCC.

Alla luce della situazione, che non riguarda una sola parte dell'ambito ma va considerato nella sua interezza in quanto le determinazioni in materia urbanistica interessano pur sempre la pianificazione del territorio e non le singole proprietà (rispetto alla quali sono assunte secondo il complessivo interesse pubblico e non per assecondare, a richiesta, le indicazioni del privato, si ritiene che non possa essere concessa nessuna nuova edificazione fintanto che non pervengano proposte in tal senso, da parte delle proprietà che interessino parzialmente o totalmente l'ambito perimetrato, che dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale (attraverso piani attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati che definiranno i parametri urbanistici ed edilizi) e con successiva variante al PGT.

L'ambito pertanto è stato assoggettato a CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (B1) con le seguenti prescrizioni: sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non è consentita la demolizione con ricostruzione.

Non sono inoltre consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso se non per quanto riguarda gli edifici produttivi presenti da riconvertire al residenziale, in tal caso sarà consentita una volumetria sostitutiva della volumetria produttiva esistente nell'ordine del 20%.

**SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE**

## A. A.T.S. Bergamo

Non si rileva, per quanto di competenza, la necessità di osservazioni in merito al nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 15.09.2025.

Si prende atto del parere

## B. ARPA Lombardia

Le osservazioni post-adozione per la variante generale al PGT da parte di ARPA Lombardia (Dipartimento di Bergamo) riguardano i seguenti punti, di cui si riporta la rispettiva controdeduzione:

- **Siti Contaminati:** ARPA rileva che non è stata ancora inserita in cartografia la perimetrazione di un sito contenuto nella banca dati AGISCO (ex distributore Tamoil in via Cesare Battisti). Sebbene il sito sia classificato come "non contaminato" dopo le indagini, l'Agenzia ribadisce l'importanza di indicarne l'ubicazione nel PGT come previsto dalle norme regionali.
  - Per quanto attiene al sito ex "Tamoil" posto in Gandino, via Cesare Battisti 24, di cui all'osservazione, provvederemo ad inserire una simbologia puntuale nella cartografia dei vincoli del P.G.T. (tavola DdP\_06 Carta dei Vincoli) al fine di tenere traccia nei documenti pianificatori della sua esistenza; si precisa altresì che tale sito è stato anche indicato, con simbolo puntuale, nel DOSRI aggiornato (tavola DOSRI.3).
  - **Componente Geologica e invarianza idrologica-idraulica:** viene valutato positivamente l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica, supportate da idonei studi di dettaglio dei relativi fenomeni. Tuttavia, ARPA non ha potuto esprimersi sull'aggiornamento del DOSRI poiché non è stato messo a disposizione.
2. Il DOSRI è stato aggiornato, partendo dalla versione precedente (2022), contestualmente al nuovo studio geologico, in maniera tale da conformare i vari contenuti che, nel contempo, sono significativamente variati (aree esondative, reticolo idrico, aree franose, aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili, ecc.). L'aggiornamento del DOSRI è stato effettuato dallo stesso estensore dello studio geologico e del Documento di Polizia Idraulica.
  3. **Distanze dagli allevamenti:** l'Agenzia osserva che le distanze previste nel piano (100 metri) tra nuove stalle e centri abitati sono inferiori a quelle suggerite dalle linee guida regionali (generalmente 200-600 metri). Pur non essendoci previsioni di nuovi allevamenti intensivi, ARPA auspica il rispetto di distanze maggiori in futuro.
  3. Come rilevato dall'autorità scrivente, l'assenza di previsione di nuovi allevamenti intensivi rende l'attuale norma sufficiente a garantire un equilibrio tra attività agricole e ambiti residenziali. Per eventuali future esigenze, l'Amministrazione potrà richiedere il rispetto di maggiori distanze, come suggerito dalle Linee Guida Regionali: *criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale* indicate nel D.D.G. 20109/2005; si ritiene comunque di inserire nell'articolo 33.4.2\_distacchi il richiamo al rispetto di maggiori distanze come suggerito dalle linee guida.
  4. **Rete Ecologica:** si prende atto positivamente che le misure per la Rete Ecologica Comunale (REC) sono diventate prescrittive e non più semplici indirizzi.
  4. Si accoglie il parere pervenuto, che non contiene rilievi specifici sugli elaborati di piano
  5. **Compatibilità geologica delle previsioni di Piano:** si segnala che la maggior parte delle previsioni di piano ricade in aree con fattibilità geologica di classe 3 - limitazioni consistenti (in dettaglio, nelle sottoclassi as e sg), richiedendo cautele specifiche per scavi e fondazioni.
  5. L'attuazione delle previsioni dovrà tenere conto degli "Approfondimenti geologici minimi richiesti" e di "Contenuti delle relazioni" di supporto.
  - 6- **Compatibilità matrici ambientali:** (con particolare e ulteriore riferimento agli ambiti PRu 1 via Provinciale, PRu 4 via Moro – viale Rimembranze, PRu 5 via Ca' dell'Agro e PRu 6 centro storico Gandino – via GAZZANIGA - via

SALVATONI), ARPA suggerisce indagini ambientali preliminari per escludere contaminazioni pregresse dovute a vecchie attività produttive, specialmente dove si prevede il cambio destinazione d'uso da produttivo/commerciale a residenziale e affini.

6. Si accoglie il suggerimento in merito all'esecuzione di eventuali indagini preliminari da valutare in fase attuativa
- 7- **Vincoli Specifici:** per l'ambito PRu 1 via Provinciale, viene segnalata l'interferenza con una fascia di rispetto per la captazione di acqua potabile, e si richiedono verifiche di compatibilità normativa (art.94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).
7. Si accoglie l'osservazione e si integra la Tav. Ddp6 "Carta dei Vincoli" con l'indicazione della fascia di rispetto per la captazione di acqua potabile.
8. Infine, si richiamano gli **obblighi normativi per i punti di ricarica elettrica (D.Lgs. 257/2016 e D.Lgs. 48/2020) e per la realizzazione di edifici a "energia quasi zero"** (obbligo già vigente in Regione Lombardia).
8. **Rispetto agli obblighi citati (punti di ricarica ed edifici a "energia quasi zero") si rimanda all'eventuale fase di attuazione delle previsioni.**

## C. PROVINCIA DI BERGAMO

Si riporta di seguito quanto indicato nel Parere di Compatibilità della Provincia di Bergamo: *"premesse che il presente parere riguarda esclusivamente gli aspetti relativi alla **compatibilità con il nuovo PTCP** vigente, sulla base delle risultanze istruttorie si propone per gli aspetti prescrittivi e prevalenti di cui all'art.18 della LR 12/2005, una valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP con le seguenti prescrizioni" (e relative modifiche ai documenti di PGT da apportare in sede di approvazione)*

### **PRESCRIZIONI:**

- Recepire le prescrizioni e osservazioni contenute nel parere regionale, anche in relazione alle trasformazioni urbanistiche previste;
  - Il parere Regionale è stato correttamente recepito (nello Studio Geologico)
- Riallineare i dati afferenti alla superficie degli Ambiti Agricoli Strategici riportati nel "Mod. 2 – matrice di verifica quantitativa" rispetto a quelli indicati a pag. 125 della Relazione Illustrativa di Piano
  - Seppur si riconosca un consistente ampliamento della superficie degli Ambiti Agricoli Strategici si registrano incoerenze fra i dati dichiarati nel "Mod. 2 – matrice di verifica quantitativa" e quelli indicati a pag. 125 della Relazione. Si **chiede pertanto al Comune un riallineamento delle informazioni** fornite prima dell'approvazione della Variante. (pag.9)
  - Si procede alla correzione come da prescrizione
- Aggiornare/verificare il disegno di REC (tav. "PdS.3 – Rete Ecologica Comunale") tenuto conto delle indicazioni fornite nella sezione "previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici" (anche in relazione agli AT);
  - Rispetto al sopraccitato elaborato (Tav. PdS 3 Rete Ecologica Comunale) **si invita a distinguere più chiaramente gli elementi della rete esistente da quelli di previsione** (a titolo esemplificativo si veda la mancata distinzione della rete dei percorsi e dei sentieri esistenti rispetto a quelli di progetto; ) **e ad indicare all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) - oggetto di revisione/conferma dalla Variante adottata - le parti d'ambito assoggettate all'edificazione** rispetto a quelle volte al potenziamento/costruzione della rete; si apprezza la scelta di delineare un progetto che va oltre i confini comunali rapportandosi ai vincoli paesaggistico – ambientali di più ampio contesto.(pag.6)
  - In riferimento all'invito a distinguere i percorsi esistenti da quelli in progetto, nella tavola PdS3 Rete Ecologica Comunale, si specifica che la suddetta tavola è stata costruita sulla distinzione tra elementi "naturali" ed

“antropici”, in una già molto corposa legenda. La distinzione suggerita, in particolare i percorsi esistenti e di progetto, è riportata nelle seguenti tavole: Tav. PdS1\_Servizi esistenti e di Progetto, nella sezione “rete della Mobilità” come “percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti” e “percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto” (Piano dei Servizi). Sovrapporre ulteriori tracciati all’attuale rappresentazione potrebbe rendere meno leggibili i contenuti. In riferimento all’invito di indicare, per gli ATR, le parti d’ambito assoggettate all’edificazione, si rimanda alle rappresentazioni di dettaglio contenute nelle “Ddp0\_Schede di raffronto varianti”, complete di cartografia e superfici per destinazione. Anche in questo caso, si rischierebbe di confondere la rappresentazione sovrapponendo ulteriori segni grafici a quelli esistenti.

- Come anticipato alla sezione “previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici”, si **suggerisce di articolare in tav. PdS.3 la voce “rete dei percorsi e dei sentieri” distinguendo il sistema dei percorsi esistenti da quelli di progetto ed evidenziando**, considerata l’importanza in termini di connessione, **il tracciato della “ciclovìa delle cinque terre della Val Gandino.** (pag.8)
- Il tracciato della **ciclovìa delle cinque terre della Val Gandino è riportato nella tavola PdS1\_II\_Servizi esistenti e di Progetto**, e nella tavola DdP9\_Indirizzi programmazione territoriale (n. SN4); anche in questo caso la leggibilità, in sovrapposizione con i numerosi elementi della tavola della Rete Ecologica Comunale, potrebbe risultare meno comprensibile.

Di seguito si riportano alcuni suggerimenti/inviti contenuti nel parere, che riguardano **la verifica del corretto recepimento dei contenuti del PTR rispetto all’obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo emerge una considerazione di coerenza.**

- verificare/integrare i dati relativi al fabbisogno insediativo indicati nel “Mod. 1” tenuto conto delle indicazioni riportate alle sezioni “istruttoria” e “stima dei fabbisogni”;
  - Per quanto attiene alla valutazione dell’incremento insediativo si rileva la mancata compilazione, nel “Modello 1” e nella Relazione di Variante, dei dati riferiti al numero di **popolazione “permanente” e “gravitante”** prefigurata dal PGT vigente, al 31/12 dell’anno precedente alla data di adozione del nuovo PGT, raffrontati con i contenuti della Variante adottata, nonché il dato relativo al dimensionamento del fabbisogno per “altre funzioni” descritto dal “PGT vigente” (soglia 2014) e dal “nuovo PGT/Variante”. (pag.5)
  - **Si procede alla compilazione come da indicazione**
- riallineare i dati afferenti al “dimensionamento dei servizi” contenuti al paragrafo 8.1 della Relazione Illustrativa (corpo testo e tabella) come indicato alla sezione “contenuti del piano”;
  - Si osserva che la revisione del PGT “conferma tutti i servizi previsti dal PGT vigente con variazioni di piccola entità” e ne prefigura di nuovi meglio descritti al § 8. della “Relazione Illustrativa”. Per quanto attiene al loro dimensionamento si registra un incremento della dotazione pro-capite con valori superiori ai minimi di legge. Si segnalano però **incoerenze nei dati riportati al paragrafo 8.1 della Relazione Illustrativa** (fra corpo testo e tabella 8.1.1) che dovranno essere riallineati prima dell’approvazione della Variante. (pag.4)
  - **Si procede alla correzione come da osservazione**
- verificare i dati dichiarati nel Mod. 2 e quanto raffigurato nella CCS in relazione alle indicazioni riportate nelle precedenti sezioni
  - Verifica del BES e Indice di consumo di suolo. Secondo quanto dichiarato nel “Mod. 2” il Bilancio Ecologico del Suolo (BES) è rispettato (- 26.946,89 mq). Per quanto attiene all’indice di consumo di suolo si prende atto che la riduzione della superficie urbanizzabile (prefigurata dal Nuovo PGT) delinea un parametro pari a - 0,0063%. Si invita tuttavia a verificare tali dati in ragione di quanto sopra richiamato ed in relazione quanto indicato alla sezione “ riquadro D - sintesi dei dati comunali” della “matrice quantitativa”.
  - **Si procede alla verifica come da osservazione**
  - Nel dettaglio, per quanto attiene agli elaborati di CCS (tav. “PdR.5” e “PdR.6”) si riportano alcune precisazioni funzionali alla relativa verifica/revisione in relazione ai Criteri Regionali (aggiornamento 2022):

- dovranno essere classificati come “superficie urbanizzata” tutti quegli insediamenti agricoli o corpi di fabbrica isolati in area agricola o naturale impiegati o recuperati ai fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse all’attività agricola (vedi “PR at2”);
  - L’osservazione è già stata recepita nella Tav. PdR6\_ Carta del Consumo di suolo 2024 in cui gli insediamenti agricoli recuperati a fini residenziali sono già stati indicati come “superficie urbanizzata”.
  - oltre agli “ambiti di rigenerazione”, dovranno essere individuate (qualora esistenti) anche quelle “aree di potenziale rigenerazione”, ovvero quelle parti di territorio interessate da fenomeni di dismissione/abbandono o degrado urbanistico-edilizio, economico-sociale ed ambientale;
  - Non sono presenti “aree di potenziale rigenerazione” sul territorio comunale
- allineare i dati riferiti alla ST dell’ATR<sub>p1</sub>
    - Da un confronto fra il “Mod. 2” e quanto indicato al § 6. “La revisione del Documento di Piano” della Relazione Illustrativa e disciplinato all’allegato “DdP0 – Norme per l’attuazione delle previsioni del DdP” si rileva un disallineamento, seppur di lieve entità, della ST dell’ATR<sub>p1</sub> dichiarata alla soglia T0 e dalla Variante. Si invita il Comune a verificare tale aspetto. (pag.11)
    - Si procede alla correzione come da osservazione
  - verificare, ai sensi dell’art.8 c.2 lett. e quinquies), le modalità di intervento e le misure di incentivazione previste, in particolare per l’AR5 (Ambito di Rigenerazione PRu4)
    - Si accoglie l’osservazione e si sposta la scheda del PRu4 nelle NTA del Documento di Piano, oltre alla scheda del PRu6, piano di recupero urbano collocato all’interno dell’ambito di rigenerazione AR2.

#### Ulteriori suggerimenti, indicazioni

- Rispetto alle “aree a verde pubblico” sopra richiamate ed alle previsioni di Variante che concorrono alla costruzione della città pubblica (in parte ricadenti in art. 17 del PPR), si prende atto di quanto dichiarato nel parere motivato ma si ricordano le perplessità espresse in sede di II° Conferenza di VAS in merito all’attuazione dell’art. 7 delle NtA del PdS che, non attribuendo in linea generale parametri urbanistico/edilizi per la categoria “servizi” (fatta eccezione per quelle specifiche prescrizioni contenute nelle singole classi d’uso di cui all’art. 5 delle norme di PdS), non consente sempre di valutare appieno gli impatti indotti da tali trasformazioni.(pagg.6-7)
- Si ribadisce quanto indicato nel Parere Motivato “Parametri dimensionali, i limiti massimi di edificazione, il rapporto di copertura, l’eventuale altezza degli edifici, saranno definiti in sede di approvazione dei singoli progetti esecutivi delle opere, in funzione della tipologia del servizio e delle necessità rilevate, e a seguito di studi planivolumetrici estesi all’intera area perimetrata dal piano che dovrà valutarne la coerenza con il contesto edilizio ed ambientale”.
- In relazione a quanto segnalato in sede di II° Conferenza di VAS, seppur si apprezzi la riconduzione all’agricolo a naturale dell’ATR r2 e dell’ATR c1 con classificazione in AAS e si prenda atto delle motivazioni di tale scelta, strettamente connesse alla qualità agronomica delle aree (con “valore agricolo alto e moderatamente alto”) con specificata possibilità di praticare colture tradizionali come mais spinato o piccoli frutti (rif. art. 33.1 NTA del PdR), rimangono dubbi in relazione alla mancata continuità tra le aree richiamate all’art. 23 – 24 delle RP del PTCP e nella DGR n. 8/8059 del 19 settembre del 2008. (pag.9)
- Si prende atto dell’osservazione, specificando che tali classificazioni sono state oggetto di analisi e supportate dallo Studio Agronomico allegato al PGT.

.....



**DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA**  
**SC Igiene e Sanità Pubblica, Salute-Ambiente**  
24125 Bergamo – Via Borgo Palazzo 130 – padiglione 9 – ☎ 035/2270 535  
posta elettronica certificata (PEC): [protocollo@pec.ats-bg.it](mailto:protocollo@pec.ats-bg.it)  
posta elettronica ordinaria (PEO): [protocollo.generale@ats-bg.it](mailto:protocollo.generale@ats-bg.it)

**Al Responsabile dell'Ufficio**  
**Edilizia Privata, Territorio e Ambiente**  
**Settore Urbanistica e Territorio**  
del Comune di Gandino  
Piazza Vittorio Veneto n. 7  
24024 GANDINO (BG)

INVIATO VIA PEC: [comune.gandino@legalmail.it](mailto:comune.gandino@legalmail.it)

OGGETTO: Revisione generale del Piano di Governo del Territorio del Comune di Gandino.

Adottato con delibera Consiglio Comunale n. 40 del 15.09.2025

Parere ai sensi dell'art. 13, comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**In riferimento** alla Vs. richiesta di parere del 29.09.2025, prot. ATS n. 90768/25 del 30.09.2025;

**Visti** gli elaborati tecnici di piano relativi al nuovo PGT, messi a disposizione sul sito internet del Comune di Gandino in data 29.09.2025;

**Rilevato** che la documentazione e le informazioni fornite si riferiscono all'insieme degli strumenti di pianificazione e governo del territorio adottati e costituiti da:

- DOCUMENTO DI PIANO (supportato dalla VAS)
- PIANO DEI SERVIZI
- PIANO DELLE REGOLE

**Visto** che il PGT prevede in sintesi:

ATR r1 – Via Residenza	residenziale
ATR r3 – Via Colleoni	residenziale
ATR r4 – Via Custoza	residenziale
ATR p1 – Via Manzoni	produttivo

**Tenuto conto** del recepimento delle osservazioni formulate dallo scrivente ufficio in sede di prima conferenza di VAS (prot. ATS U.0108133 del 09.11.2023), nonché in sede di seconda conferenza di VAS (prot. ATS U.0022546 del 07.03.2025), relative al nuovo PGT;

- ❖ Non si rileva, per quanto di competenza, la necessità di osservazioni in merito al nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 15.09.2025.

Cordiali saluti.

SC Igiene e Sanità Pubblica, Salute - Ambiente  
Il Direttore ad interim  
dott.ssa Giuseppina Zottola

documento originale sottoscritto mediante firma digitale e  
conservato agli atti ATS in conformità alle vigenti disposizioni  
(D.lgs. 82/2005 e disposizioni attuative)

Ufficio Competente: SC Igiene e Sanità Pubblica, Salute-Ambiente – Bergamo, via Borgo Palazzo 130 – tel.035/2270574  
Funzionario referente: dott. Davide Del Brocco – dirigente delle professioni sanitarie – [davide.delbrocco@ats-bg.it](mailto:davide.delbrocco@ats-bg.it)  
Funzionario istruttore: Giulio Lacavalla – Tecnico della Prevenzione – [giulio.lacavalla@ats-bg.it](mailto:giulio.lacavalla@ats-bg.it)

## OSSERVAZIONI POST ADOZIONE

**Comune di Gandino – Osservazioni post adozione ai sensi dell’art. 13 comma 6 della L.R. 12/05 e smi relative alla variante generale al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con deliberazione di C.C. n. 40 del 15/09/2025**

Con nota del Comune di Gandino (prot. comunale n.9148/2025 e prot. ARPA n. 156492 del 29/09/2025) è pervenuta la comunicazione di adozione della variante in oggetto, i cui documenti sono stati scaricati da collegamento ipertestuale riportato nella nota sopracitata e sono i seguenti:

### 03. Adozione con deliberazione di Consiglio

#### Comunale n.40 del 15/09/2025

Ultimo aggiornamento: 29 settembre 2025, 09:48

[01. Delibera CC n. 40 del 15.09.2025](#)

[02. Elaborati del Documento di Piano](#)

[03. Elaborati del Piano dei Servizi](#)

[04. Elaborati del Piano delle Regole](#)

[05. Elaborati VAS - Valutazione Ambientale Strategica](#)

[06. Componente geologica del P.G.T.](#)

[07. Studio agronomico](#)

[08. Approfondimento geologico riguardante l'area del laghetto Corrado e della Valle Concozzola](#)

[09. Elaborazione della pianificazione delle zone esposte a valanga a supporto della stesura del P.G.T.](#)

[10. Avviso di deposito](#)

### 03. Elaborati del Piano dei Servizi

Ultimo aggiornamento: 25 settembre 2025, 10:46

[PdS0\\_Norme Tecniche di Attuazione del PdS](#)

[PdS0\\_Schede servizi esistenti](#)

[PdS1\\_I Servizi esistenti e di progetto](#)

[PdS1\\_II Servizi esistenti e di progetto](#)

[PdS2 Ambiti di decollo](#)

[PdS\\_REL\\_REC – Relazione Rete Ecologica Comunale](#)

[PdS\\_TAV\\_REC\\_ALLEGATO - Dagli studi preliminari al disegno della rete ecologica](#)

[PdS\\_3\\_Rete Ecologica Comunale](#)

[PdS\\_4\\_Schema Rete Ecologica Comunale](#)

### 02. Elaborati del Documento di Piano

Ultimo aggiornamento: 26 settembre 2025, 10:33

[Relazione Illustrativa GENERALE](#)

[DdP0\\_Norme per attuazione previsione Ddp](#)

[DdP0a\\_Schede di raffronto varianti allegate alle NTA del DdP – PdR - PdS](#)

[DdP\\_1 Carta dell'uso del suolo](#)

[DdP\\_2 Carta della qualità dei suoli liberi](#)

[DdP\\_3 Carta degli ambiti agricoli strategici](#)

[DdP\\_4 Carta del paesaggio](#)

[DdP\\_5 Carta della sensibilità paesistica](#)

[DdP\\_6 Carta del sistema dei vincoli](#)

[DdP\\_7 Carta del potenziale archeologico](#)

[DdP\\_8 Previsioni di piano e strategie](#)

[DdP\\_9 Indirizzi per una programmazione Territoriale](#)

### 04. Elaborati del Piano delle Regole

Ultimo aggiornamento: 25 settembre 2025, 11:00

[PdR0\\_Norme Tecniche di Attuazione del PdR](#)

[PdR1 a I\\_Disciplinazione del territorio](#)

[PdR1 a II\\_Disciplinazione del territorio](#)

[PdR1 b I\\_Disciplinazione del territorio](#)

[PdR1 b II\\_Disciplinazione del territorio](#)

[PdR1 b III\\_Disciplinazione del territorio](#)

[PdR1 b IV\\_Disciplinazione del territorio](#)

[PdR2 I\\_Classificazione del patrimonio edilizio – rurale](#)

[PdR2 II\\_Classificazione del patrimonio edilizio – rurale](#)

[PdR3 Ambiti Agricoli Strategici e Tessuto Urbano Consolidato Perimetro del Centro Abitato e del Centro Edificato](#)

[PdR4 Centro Storico Gandino, Barzizza, Cirano – Prescrizioni d'intervento](#)

[PdR5 Carta del consumo di suolo 2014](#)

[PdR6 Carta del consumo di suolo 2024](#)

## 06. Componente geologica del P.G.T

**Ultimo aggiornamento:** 25 settembre 2025, 12:02

[A.1\\_Relazione\\_Generale\\_studio\\_geologico\\_GANDINO\\_agosto\\_2025](#)

[A.2\\_Relazione\\_Generale\\_studio\\_geologico\\_GANDINO\\_agosto\\_2025](#)

[A.3\\_Relazione\\_Generale\\_studio\\_geologico\\_GANDINO\\_agosto\\_2025](#)

[Allegato\\_Schede\\_Sorgenti\\_GANDINO\\_agosto\\_2025](#)

[B\\_Norme\\_Geologiche\\_di\\_Piano\\_studio\\_geologico\\_GANDINO\\_agosto\\_2025](#)

[C.1\\_Studio\\_dettaglio\\_conoidi\\_Barizza\\_GANDINO\\_agosto\\_2025](#)

[C.2\\_Approfondimento\\_aree\\_R4\\_GANDINO\\_agosto\\_2025](#)

[1\\_CARTA\\_COROGRAFICA\\_TOPONOMASTICA\\_GANDINO](#)

[2\\_CARTA\\_ELEMENTI\\_CONOSCITIVI\\_GANDINO](#)

[3\\_CARTA\\_GEOMORFOLOGICA\\_GANDINO](#)

[4.1\\_CARTA\\_GEOLITOLOGICA\\_GANDINO](#)

[4.2\\_CARTA\\_GEOPEDOLOGICA\\_GANDINO](#)

[5\\_CARTA\\_IDROGEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[6\\_CARTA\\_LITOTECNICA\\_GANDINO](#)

[7\\_CARTA\\_PAI\\_PGPA\\_GANDINO](#)

[8.A\\_CARTA\\_PSL\\_GANDINO](#)

[8.B\\_CARTA\\_PSL\\_GANDINO](#)

[8.C\\_CARTA\\_PSL\\_GANDINO](#)

[8.D\\_CARTA\\_PSL\\_GANDINO](#)

[9.A\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.B\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.C\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.D\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.E\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.F\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.G\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.H\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.I\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.J\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.K\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.L\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.M\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.m\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_mosaico\\_GANDINO](#)

[9.N\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.O\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[9.P\\_CARTA\\_DEI\\_VINCOLI\\_GEOLOGICI\\_GANDINO](#)

[10.A\\_CARTA\\_SINTESI\\_GANDINO](#)

[10.B\\_CARTA\\_SINTESI\\_GANDINO](#)

[10.C\\_CARTA\\_SINTESI\\_GANDINO](#)

[10.D\\_CARTA\\_SINTESI\\_GANDINO](#)

[11.A\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.B\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.C\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.D\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.E\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.F\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.G\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.H\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.I\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.J\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.K\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.L\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.M\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.m\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_mosaico\\_GANDINO](#)

[11.N\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.O\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[11.P\\_CARTA\\_DI\\_FATTIBILITA\\_GEOLOGICA\\_GANDINO](#)

[Allegato-1-schema-asseverazione-dgr-6314-2022\\_agosto\\_2025\\_rev1](#)

[Allegato2\\_Studio\\_geologico\\_PGT\\_GANDINO](#)

## 05. Elaborati VAS - Valutazione Ambientale Strategica

**Ultimo aggiornamento:** 25 settembre 2025, 11:14

[Rapporto Ambientale](#)

[Allegato 1 Quadro normativo e pianificatorio](#)

[Allegato 2 Caratteristiche del sistema territoriale e ambientale interessato dal Piano](#)

[Sintesi non Tecnica](#)

[Parere Motivato della procedura di screening di Valutazione di Incidenza Vinca \(Determina n.351 del 04.08.2025 - Servizio 7\)](#)

[VinCA Allegato F - modulo Screening incidenza PROPONENTE](#)

[Allegato\\_A\\_VINCA\\_schede\\_e\\_descrizioni\\_varianti](#)

[Allegato\\_B\\_VINCA\\_estratto\\_norme](#)

## 08. Approfondimento geologico riguardante

### l'area del laghetto Corrado e della Valle

#### Concossola

Ultimo aggiornamento: 26 settembre 2025, 10:36

[Relazione idrologica idraulica\\_ConcossolaAlta\\_GANDINO\\_lug25\\_cmp](#)

[Tav\\_1\\_Pericolosita\\_Concossola\\_GANDINO\\_lug25\\_cmp](#)

[Tav\\_2\\_Dissesto\\_PAI\\_Concossola\\_GANDINO\\_lug25\\_cmp](#)

[Tav\\_3\\_Fattibilità\\_geologica\\_Concossola\\_GANDINO\\_Lug25\\_cmp](#)

[Tav\\_4\\_Rilievo\\_topografico\\_Concossola\\_GANDINO\\_Lug25\\_cmp](#)

[DICH.SOST.ATTO NOT\\_ott2024](#)

## 09.Elaborazione della pianificazione delle zone esposte a valanga a supporto della stesura del P.G.T.

Ultimo aggiornamento: 25 settembre 2025, 12:45

[Relazione nivologica](#)

[Dichiarazione conclusiva](#)

[Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà](#)

## 07. Studio agronomico

Ultimo aggiornamento: 25 settembre 2025, 12:16

[Studio agronomico](#)

[Allegato I Indagine mais spinato](#)

[Allegato II Tavola delle valenze agricole](#)

[Allegato III Tavola delle infrastrutture di servizio e fruizione](#)

Come ARPA Lombardia, in questa fase, si fornirà un contributo secondo quanto disposto dall'art. 13 comma 6 della L.R. 12/05 e smi.

Nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante in oggetto il Dipartimento di Bergamo di ARPA si è espresso per la prima conferenza di valutazione con nota prot. ARPA n. 184102 del 29/11/2023 e per la seconda conferenza di valutazione con nota prot. ARPA n. 57073 del 09/04/2025.

Innanzitutto, si prende atto positivamente che nella presente fase procedimentale è stato dato riscontro a diverse delle osservazioni formulate dalla scrivente Agenzia in fase di VAS. Secondariamente, si coglie l'occasione per effettuare allo stato attuale una verifica sulla variante complessiva adottata per valutare eventuali modifiche introdotte, rispetto soprattutto alla proposta di Documento di Piano esaminata in fase di VAS, e ribadire, qualora necessario, le osservazioni già espresse e/o formulare nuove osservazioni.

- in riferimento alla presenza delle **perimetrazioni di siti contaminati da riportare in cartografia** sul territorio comunale, si rileva che non è stato dato seguito a quanto suggerito dalla scrivente Agenzia nelle precedenti fasi di VAS relativamente alla rappresentazione nella cartografia di vincolo del PGT del sito contenuto in banca dati AGISCO con le seguenti caratteristiche:

**BG108.0001/2** = TAMOIL P.V. N 1035 (via Cesare Battisti, 24)

Il sito (i due codici AGISCO BG108.0001 e BG108.0002 si riferiscono allo stesso sito) è classificato come “*non contaminato a seguito di AdR*” (“*AdR conclusa con assenza di contaminazione*”).

Si tratta della dismissione totale e rimozione del parco serbatoi (tre serbatoi e uno contenente olio mix).

Anche in questa fase procedimentale, si rimarca l'importanza di prevederne l'ubicazione nella cartografia del PGT (sia esso non esclusivamente riferito alla sola pianificazione a carattere geologico ma anche quella a livello urbanistico) adempiendo in tal modo a quanto disposto dal punto 3 dell'allegato 1 della D.g.r. 10/02/2010 n. 8/11348.

- in riferimento allo **studio geologico comunale**, si prende atto positivamente che nella presente fase procedimentale è stato dato riscontro a quanto richiesto dalla scrivente Agenzia a più riprese in fase di VAS e cioè della messa a disposizione dell'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Si riscontra che è stato effettuato un aggiornamento a tale componente del PGT completo e dettagliato, comprensivo di diverse proposte di aggiornamento al PAI e PGRA correttamente supportate da idonei studi di dettaglio dei relativi fenomeni.

In aggiunta, relativamente alla relativa cartografia di vincolo, si richiama quanto segnalato al punto precedente relativamente alla presenza del sito iscritto nell'anagrafe AGISCO (Anagrafe e Gestione Integrata dei Siti Contaminati) di ARPA Lombardia/Regione Lombardia col codice BG108.0001/2 la cui ubicazione sarebbe auspicabilmente utile da prevedere in cartografia, alla luce di quanto disposto dal punto 3 dell'allegato 1 della D.g.r. 10/02/2010 n. 8/11348.

- In riferimento agli obiettivi di **invarianza idrologico-idraulica**, si prende atto positivamente dalla disamina della Relazione Generale allegata all'aggiornamento della componente geologica al PGT che *“l'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto opportuno incaricare lo scrivente [dott. geol. Daniele Moro] di effettuare un aggiornamento anche del DOSRI, in modo tale da avere tutti gli strumenti di natura geologica del P.G.T. – o a corredo del P.G.T. – allineati tra loro”*. In merito a quanto sopra, non essendo stato messo a disposizione l'aggiornamento di tale documento pianificatorio (DOSRI), non si è in grado di formulare osservazioni in merito.
- In riferimento alle **distanze da applicare tra gli allevamenti e gli interventi edilizi**, si prende atto che l'art. 33.4.2 delle NTA del Piano delle Regole prevede che *“le nuove costruzioni destinate a stalle e fabbricati per allevamenti di norma devono essere poste alla distanza di mt. 100, nel punto più vicino dal perimetro dei centri e dei nuclei abitati esistenti (ancorché interessante altri territori comunali) o delle zone residenziali previste dal PGT”*. Dunque, non sembrano essere state recepite le distanze ritenute congrue nel Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29/12/2005 *“Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale”* (paragrafo 3.1), come invece era stato suggerito a più riprese dalla scrivente in fase di VAS (*“(in genere non inferiori a 200-400 m, che divengono spesso 400-600 m*

*nel caso di allevamenti suinicoli o avicoli) e distanze di almeno 50 m (100 m per allevamenti suinicoli o avicoli) dai corpi idrici individuati”).*

Ad ogni modo, considerato che il territorio di Gandino non sembrerebbe essere interessato dalla previsione di nuovi allevamenti intensivi (per i quali si ritengono auspicabili le distanze di cui sopra), qualora in futuro fossero in previsione strutture di questo tipo, si auspica di tenere conto di tali richiamate congrue distanze.

- In riferimento alla **Rete Ecologica Comunale**, si prende atto delle modifiche apportate volte all’inserimento, per gli interventi nei vari elementi della Rete, di misure che da indirizzi e raccomandazioni sono state tramutate in prescrizioni. Si prende atto che sono state apportate modifiche anche agli elaborati di VAS e al Piano di Monitoraggio in relazione alla REC e alla sua attuazione.
- In riferimento alla valutazione della **compatibilità geologica delle singole previsioni di Piano**, osservando che nella presente fase procedimentale post-adozione è stato messo a disposizione l’aggiornamento dello studio geologico comunale, pur rimandando l’idonea valutazione all’Autorità Competente in tal senso (Comune di Gandino), si aggiornano le valutazioni espresse in fase di VAS.

Innanzitutto, si rileva che la quasi totalità delle previsioni individuate ricadono in **classe di fattibilità 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni)** e, in dettaglio, nelle sottoclassi *as* e *sg* per le quali vengono fornite le seguenti raccomandazioni specifiche: *“si consiglia di ridurre il più possibile gli sbancamenti in termini di altezza; particolare attenzione va posta nella scelta delle tecniche di scavo, anche in termini di eventuali opere provvisorie di sostegno; qualsiasi dispersione di acqua deve essere valutata con attenzione e realizzata in maniera tale da minimizzare il rischio di ristagno o destabilizzazione; devono essere valutate tipologie fondazionali che tendano a minimizzare i cedimenti, specialmente differenziali, e deve essere accuratamente vagliata la possibilità di adottare fondazioni profonde”*. In aggiunta si rimanda a quanto previsto nelle nuove NTA geologiche per le suddette sottoclassi di fattibilità geologica in termini di *Approfondimenti geologici minimi richiesti* e di *Contenuti delle Relazioni* di supporto i futuri interventi.

Relativamente a quanto segnalato in fase di VAS circa **l’interferenza di alcuni areali** (ambiti di Rigenerazione AR3 e AR4, Pr AT2 Monte Farno) **con le perimetrazioni dei dissesti PAI e delle aree allagabili PGRA**, tali osservazioni si ritengono superate e le osservazioni formulate in fase di VAS non coerenti con l’attuale situazione PAI-PGRA aggiornata dall’ultima variante allo studio geologico comunale (messa a disposizione in questa fase procedimentale).

- Relativamente alla **compatibilità delle matrici ambientali** potenzialmente impattate da attività antropiche (sia cessate sia tuttora in esercizio), considerato che la prevista variante porterà alcuni areali o parte di essi ad essere riqualificati (con particolare e ulteriore riferimento agli ambiti *PRu 1 via Provinciale*, *PRu 4 via Moro – viale Rimembranze*, *PRu 5 via Ca’ dell’Agro* e *PRu 6 centro storico Gandino – via GAZZANIGA - via SALVATONI*), si suggerisce al Comune di raccomandare in tali ambiti l’esecuzione di indagini preliminari volte ad escludere che vi siano state contaminazioni pregresse delle

matrici ambientali generate dalle attività svolta in sito, sulla base delle informazioni detenute nei propri archivi circa la presenza in loco di centri di pericolo (quali serbatoi interrati, depositi rifiuti, attività insalubri dismesse, etc.).

In aggiunta, si rimarca quanto già suggerito in fase di VAS per le aree in cui viene previsto un cambio di destinazione d'uso da produttivo/commerciale a residenziale e affini, e cioè che dette indagini ambientali possano assumere un carattere prescrittivo in modo tale da rendere compatibile la qualità ambientale dei suoli coinvolti dagli interventi con la futura destinazione d'uso delle aree.

- In riferimento a quanto indicato per l'ambito **PRu 1 via Provinciale**, dalla disamina della *tavola DP6 – Carta del sistema dei vincoli* si rileva l'interferenza diretta della parte meridionale dell'ambito con la fascia di rispetto di una captazione ad uso potabile.

Prendendo atto dalla relativa scheda di sintesi (elaborato *DdP 0 "Schede di raffronto varianti"*) che *"non sono inoltre consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso se non degli edifici produttivi presenti da riconvertire al residenziale, in tal caso sarà consentita una volumetria sostitutiva della volumetria produttiva esistente nell'ordine del 20%"*, qualora vengano confermati tali previsti interventi di riqualificazione da produttivo a residenziale si richiamano:

- la verifica di compatibilità delle matrici ambientali con le attività pregresse installate sul sito (come esplicitato al punto precedente);
- le limitazioni previste dall'art.94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.; a riguardo, si suggerisce al Comune, nell'ambito della valutazione della soluzione progettuale più idonea per la gestione delle acque meteoriche nel rispetto del principio dell'invarianza idrologico-idraulica, di tenere in considerazione quanto sopra al fine di armonizzare i dettagli dei futuri interventi in previsione con i disposti normativi sopracitati.

Infine, si evidenziano le seguenti disposizioni normative attinenti:

- **D.Lgs. 257/2016 e D.Lgs. 48/2020**; questi decreti contengono le misure per potenziare la rete nazionale dei punti di ricarica elettrica per gli autoveicoli. Le misure riguardano anche determinate tipologie di complessi residenziali (art. 15 del D.Lgs. 257/2016);
- **Disposizioni in materia di risparmio energetico nazionali e regionali** (obbligo già vigente in Regione Lombardia di realizzazione dei nuovi edifici ad *"energia quasi zero"*).

Responsabile del procedimento:	dott. geol. Paolo Perfumi	tel: 035.4221.831	mail: <a href="mailto:p.perfumi@arpalombardia.it">p.perfumi@arpalombardia.it</a>
Referenti dell'istruttoria:	dott. geol. Elio Canini	tel: 035.4221.805	mail: <a href="mailto:e.canini@arpalombardia.it">e.canini@arpalombardia.it</a>



Provincia di  
Bergamo

# Decreto del Presidente

**ALLEGATO 3**

Numero **24** Reg. Decreti Presidente

Registrato in data **02/02/2026**

## **PIANIFICAZIONE E SVILUPPO**

Pianificazione territoriale e urbanistica

Il Presidente: **PASQUALE GANDOLFI**

Con l'assistenza del Vice Segretario Generale: **GIORGIO VAVASSORI**

### **OGGETTO**

COMUNE DI GANDINO

NUOVO PGT (REVISIONE GENERALE DEGLI ATTI: DDP, PDR, PDS, CG)

(IN ADEGUAMENTO A PTR-LR31/2014 E PTCP)

## IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

**VISTA** la L. 7 aprile 2014, n. 56, s.m.i., recante “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”;

**VISTO** il verbale dell’Ufficio Elettorale in data 19 dicembre 2021, che ha provveduto alla proclamazione degli eletti a seguito delle consultazioni elettorali del 18 dicembre 2021;

**DATO ATTO** che con l’insediamento del Presidente avvenuto il 19 dicembre 2021 è iniziato il mandato amministrativo per il quadriennio 2021-2025;

**VISTO** l’art. 1, commi 55 e 66, della L. 56/2014, che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

**RICHIAMATA** la Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. “Legge per il governo del territorio”;

### **PREMESSO:**

- che il nuovo PTCP è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio provinciale 37 del 07/11/2020 ed è divenuto efficace il 03/03/2021 con la pubblicazione sul BURL n. 9 – Serie Avvisi e Concorsi, come previsto dell’art. 17, comma 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni;
- Con domanda registrata al prot. prov.le n. 69751 del 16/10/2025, successivamente completata ai fini della procedibilità istruttoria mediante la trasmissione della documentazione tecnica essenziale in data 20/10/2025, acquisita agli atti provinciali con prot. n.70520 del 20/10/2025, il Comune di **GANDINO** ha chiesto la verifica di compatibilità con il PTCP del Nuovo Piano di Governo del Territorio (DdP, PdS, PdR, CG);
- **ACQUISITI** i pareri espressi dai diversi Servizi provinciali, conservati in atti d’ufficio, ed assicurato il confronto con il Comune di **GANDINO**, ai sensi della richiamata l.r. 12 dell’11 marzo 2005 e s.m.i., nell’ambito del procedimento di verifica di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali;

**VISTE** le risultanze della verifica di compatibilità con il PTCP del Nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di **GANDINO** esplicitate nel parere allegato;

**CONSIDERATO** che la Provincia, ai sensi dell’art.5 comma 4 della l.r. 31/2014, in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP, è tenuta alla verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR, esplicitata anch’essa nel documento allegato;

**CONSIDERATO** che ad esito della verifica della documentazione presentata è stata proposta per la verifica di compatibilità con il PTCP del Nuovo Piano di Governo del Territorio (DdP, PdS, PdR, CG), una **valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP**, rispetto ai temi prescrittivi-prevalenti di cui all’art.18 della l.r.12/2005, **condizionato al recepimento di prescrizioni**, mentre

per quanto riguarda la verifica del corretto recepimento dei criteri ed indirizzi del PTR si rimanda al contenuto del parere allegato al presente provvedimento;

**CONSIDERATO altresì che** la compatibilità è accertata alla condizione che, in sede di approvazione da parte del Comune, non vengano accolte osservazioni che determinino modifiche al Piano di Governo del Territorio in contrasto con le prescrizioni contenute nel PTCP;

**ACQUISITO** il parere favorevole espresso sul presente decreto a sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

### **DECRETA**

1. di esprimere, per la verifica di compatibilità con il PTCP del Nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di **GANDINO, parere favorevole di compatibilità con il PTCP** rispetto ai temi prescrittivi-prevalenti di cui all'art. 18 della L.R. 12/2005, **condizionato al recepimento di prescrizioni**, come risulta dalla verifica tecnica di compatibilità allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di assumere gli esiti della verifica del corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR risultanti dal parere allegato;
3. di trasmettere il presente atto al Comune di **GANDINO, che ha l'obbligo di recepire le prescrizioni provinciali** in sede di approvazione dello strumento urbanistico in oggetto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Allegato:

1. Verifica di compatibilità con il PTCP e verifica del rispetto dei criteri del PTR e del PTR A dello strumento urbanistico comunale.

### **IL PRESIDENTE**

Pasquale Giovanni Gandolfi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lvo 82/2005 e norme collegate

### **IL VICE SEGRETARIO GENERALE**

Avv. Giorgio Vavassori

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lvo 82/2005 e norme collegate**

# VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E VERIFICA DEL RISPETTO DEI CRITERI DEL PTR DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi della l.r. n. 12 dell'11.03.2005 e s.m.i

(allegato quale parte integrante al Decreto del Presidente della Provincia)

## OGGETTO: COMUNE DI GANDINO

NUOVO PGT (Revisione generale degli atti: DdP, PdR, PdS, CG)

(IN ADEGUAMENTO A PTR-LR31/2014 E PTCP)

### 1 - PREMESSE

Con domanda prot. generale n. 9700 del 16/10/2025 pervenuta al protocollo provinciale in pari data al n. 69751 e successivamente completata con integrazione spontanea del 20/10/2025 prot. prov. 70520, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gandino ha inoltrato l'istanza per la valutazione degli strumenti urbanistici comunali in relazione alla concorrenza e compatibilità con il PTCP e alla verifica del rispetto dei criteri del PTR e PTR A;

Con nota prot. prov. n. 71176 del 22/10/2025 è stato comunicato l'avvio del procedimento; il termine per la conclusione del procedimento di espressione del parere di competenza è stabilito in centoventi giorni con decorrenza dal 20/10/2025, data corrispondente all'ultima trasmissione di documentazione essenziale pervenuta al protocollo provinciale con integrazione spontanea.

Il Comune di Gandino è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con DCC n. 2 del 09/01/2012 e pubblicato su BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 14 del 04/04/2012 e sue successive varianti ultima delle quali la modifica al PdR (Variante n. 3) relativa al recepimento approvata con DCC n. 5 del 08/03/2021 e pubblicata su BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 20 del 19/05/2021.

In data 28/05/2018 con DCC n. 14 il Comune ha disposto la proroga del Documento di Piano del PGT, ai sensi dell'art. 5, c. 5 della LR 31/2014.

Per la Variante in esame è stata espletata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Con provvedimento del 04/08/2025 prot. 7601, registrato al protocollo provinciale il 05/08/2025 al n. 54206, l'Autorità Competente per la VAS – d'intesa con l'Autorità procedente – ha espresso Parere Motivato favorevole riguardo la compatibilità ambientale della Revisione generale al Piano di Governo del Territorio a condizione che si “ottemperi alle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale e nelle osservazioni pervenute in sede di Conferenza come controdedotte”. Nell'ambito della suddetta procedura la Provincia ha espresso il proprio contributo (prot. prov.le n. 22790 del 04/04/2025) all'interno del quale il Settore Ambiente ha emesso (con nota prot. prov. 46057 del 04/07/2025), ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 357 del 08/09/1997 e s.m.i. e della DGR n. XI/4488 del 29/03/2021 e s.m.i., parere favorevole in merito allo screening di incidenza della Variante “fermo restando che le indicazioni progettuali riportate nell'Allegato A\_VINCA – schede e descrizioni varianti (in particolare quanto contenuto nei paragrafi “misure di compensazione e mitigazione, in aggiunta gli indirizzi di progetto”) trovino compiuta e integrale trasposizione nei documenti di Piano, quali prescrizioni da considerarsi nell'attuazione degli interventi interferenti con la RER”.

Il Comune ha adottato la presente Variante con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 15/09/2025, ai sensi dell'art. 13, comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

La Provincia di Bergamo ha approvato il nuovo PTCP con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 37 del 07/11/2020; il PTCP è divenuto efficace il 3 marzo 2021, con pubblicazione sul BURL n. 9, successivamente adeguato con DCP n. 19 del 20/05/2022 e pubblicato su BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 24 del 15/06/2022.

### 2 – CONTENUTI DEL PIANO

La revisione generale degli atti di PGT costituisce di fatto il nuovo PGT in adeguamento al PTCP e PTR che ripercorre, conferma e revisiona gli obiettivi del vigente orientandoli verso la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e la valorizzazione della componente ambientale/paesaggistica che tanto caratterizza e contraddistingue il territorio comunale.

Come riportato nella DGC n. 81 del 25/08/2022 (avvio del procedimento) e meglio descritto a pag. 85 – 88 della Relazione Illustrativa di Piano (luglio 2025) aggiornata a seguito di procedura di VAS, la Variante mira al conseguimento dei seguenti indirizzi programmatici:

- *“adeguamento delle previsioni di Piano in conformità al PTCP e PTR;*
- *revisione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano vigente, con particolare riferimento ai criteri di compensazione (standard di qualità) previsti;*
- *verifica sul dimensionamento del Piano in relazione alla normativa sul consumo di suolo in coerenza con i criteri del PTR di cui alla L.R. 31/2014 s.m.i.;*
- *revisione del Piano dei Servizi in relazione alle mutate condizioni della finanza locale onde dare fattiva attuazione ad interventi ritenuti prioritari per l’Amministrazione Comunale;*
- *definizione della Rete Ecologica Comunale (REC);*
- *modifiche alle previsioni del Piano delle Regole per risolvere alcune criticità puntuali rilevate;*
- *modifica della normativa del Piano delle Regole, onde rendere congruenti alcune previsioni con le nuove normative succedutesi;*
- *aggiornamento dei criteri e degli indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT in attuazione dell’art. 57, comma 1, della L.R. 11.03.2005, n. 12;*
- *perimetrazione delle aree a diversa pericolosità idraulica ai sensi del Piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)”*.

Tali indirizzi si declinano in altrettanti **obiettivi generali** afferenti a tre macro-sistemi come di seguito meglio sintetizzati:

#### **sistema insediativo e dei servizi:**

- riduzione del consumo di suolo, con riferimento specifico alla revisione degli Ambiti di Trasformazione;
- definizione di incentivi per il recupero dei nuclei di antica formazione e più in generale per un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- identificazione delle aree di rigenerazione urbana;
- promozione di iniziative turistiche volte a valorizzare le specificità territoriali;
- valorizzazione del sistema produttivo e commerciale esistente e localizzazione di nuove attività orientate alla sostenibilità ambientale;

#### **sistema ambientale:**

- individuazione degli AAS;
- individuazione dei suoli a più elevato valore agroforestale;
- implementazione della Rete Ecologica Comunale (REC), tutelando la biodiversità e gli habitat di valore;
- conservazione e valorizzazione del patrimonio geologico;

#### **sistema infrastrutturale**

- potenziamento della rete della mobilità dolce;
- miglioramento della viabilità comunale.

Tali obiettivi trovano declinazione in azioni dichiarate al § 4.2 della Relazione Illustrativa di Piano ed esplicitate negli atti di Variante.

Più in generale, come descritto nella sopraccitata Relazione e dalla documentazione di Piano nel suo più ampio complesso, la Variante adottata *“ha previsto - come obiettivo fondamentale - la riduzione del consumo di suolo, con particolare riferimento agli Ambiti di Trasformazione”* prefigurando ulteriori riconduzioni all’agricolo o naturale anche negli atti di PdR e PdS, oltre a concentrare la propria operatività nella definizione di *“ambiti di rigenerazione urbana”* ed di interventi volti al potenziamento della città pubblica ed in particolare alla valorizzazione della rete verde e della mobilità dolce comunale.

Nel dettaglio è il **Documento di Piano (DdP)** che individua e disciplina gli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Rigenerazione Urbana (AR) sia nell’atto *“DdP8 - Previsioni di piano e strategie”* che nelle schede descrittive dell’allegato *“DdP0 – Norme per l’attuazione delle previsioni del DdP”*. Le sopraccitate schede definiscono, per ciascun ambito, gli obiettivi e i criteri di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, la vocazione funzionale prevalente, le attività ad essa complementari/compatibili, la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da garantire e le relative modalità attuative.

Il **Piano delle Regole (PdR)** disciplina invece gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal DdP, assicurando la conformità della Variante con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

Il PdR descrive il territorio comunale per *“sistemi territoriali”* come di seguito meglio esplicitato:

➤ *“sistema insediativo”* articolato in:

- **ambiti a prevalente destinazione residenziale:**

- A\_ di interesse storico artistico e ambientale o di appartenenza a tali contesti (A, A1, A2);
- B\_ di appartenenza al tessuto urbano consolidato B1, B2, B3, B4, B5;

- ambiti a prevalente destinazione produttiva:

- D\_ industriali e artigianali, commerciali e terziario-direzionali, turistico-ricettivi e attività estrattive D1, D2, D3, D4, D5;

➤ “*sistema ambientale*” distinto in:

- zona E\_ ambiti agricoli E1, E2, E3, E4, E5;

- zona “V\_ di appartenenza a contesti di valore ambientale, di salvaguardia e di protezione VI, V2, V3;

➤ “*sistema della mobilità*” costituito dalla rete stradale e dei percorsi pedonali o piste ciclo – pedonali e relative fasce di rispetto, parcheggi;

➤ “*sistema dei servizi*” (F) costituito dagli spazi destinati ad attrezzature pubbliche o private.

Per ciascun sistema si descrive la vocazione funzionale esplicitandone la destinazione d’uso principale e quelle complementari consentite, meglio dettagliate al Capo I, II, III e IV dell’Allegato “PdR0 – Norme Tecniche di Attuazione”.

Il **Piano dei Servizi (PdS)**, “*finalizzato a garantire un adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale a supporto delle funzioni insediate e previste dal DdP e dal PdR*”, si traduce nelle tav. “PdS.1 – servizi esistenti e di progetto”, “PdS.2 – ambiti di decollo” e negli allegati “PdS0 – Norme Tecniche di attuazione del PdS” e “PdS0 – schede servizi esistenti”.

L’elaborato “PdS.1” individua i servizi esistenti e di progetto articolandoli nelle seguenti macro – categorie:

- istruzione (art. 5.1): scuola primaria, scuola secondaria inferiore;
- attrezzature di interesse comune (art. 5.2):
  - “AC - attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune” come: sedi per pubbliche amministrazioni, sedi socio-culturali/ricreative, sedi per l’istruzione, sedi per servizi generali di livello urbano, cimiteri;
  - “ACi attrezzature pubbliche di interesse comune, infanzia”: asili nido e scuole materne;
  - “ASA attrezzature socio – assistenziali”: case di cura, servizi sanitari e ambulatoriali, di assistenza in generale;
  - “AR attrezzature di interesse comune per servizi religiosi”: edifici di culto, per l’abitazione dei religiosi e del personale di servizio, per le attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, assistenziali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro;
  - “AT attrezzature tecnologiche”;
  - “AM attrezzature militari”;
- aree a verde (art. 5.3): “VP – verde pubblico” (verde pubblico attrezzato e parchi urbani), “AS – attrezzature sportive”;
- aree e reti della mobilità (art. 5.4): “strade – nodi stradali”, “percorsi pedonali e piste ciclabili”, “aree di sosta e parcheggio”;
- edilizia economico popolare (art. 11): il piano dei servizi non individua nuove aree destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica ma definisce che “*tuttavia è sempre possibile individuare all’interno di aree residenziali di completamento o negli ambiti destinati dal PdR a pianificazione attuativa o per i quali lo stesso subordina gli interventi a permesso di costruire convenzionato, nonché negli ambiti di trasformazione, quote destinate a edilizia economica popolare*”.

L’elaborato “PdS2 – Ambiti di decollo” individua invece quei servizi pubblici o privati ad uso pubblico, esterni ai perimetri degli AT confermati dalla Variante e non legati all’attuazione di Piani Attuativi (PA) o atti di programmazione, a cui viene “*attribuita una capacità edificatoria espressa in volume (V) o in superficie lorda di pavimento (Slp) che potrà essere trasferita nelle aree destinate dal PdR a pianificazione attuativa o per le quali lo stesso subordina gli interventi a permesso di costruire convenzionato ai fini del raggiungimento del volume complessivo insediabile previsto dal Piano delle Regole per quelle aree*” (vedi art. 4, 4.1 e 4.2 delle NtA del PdS).

Anche per le aree di proprietà privata (non disciplinate da piani e atti di programmazione), destinate a interventi di interesse pubblico o generale vincolati a nuova viabilità e ad allargamenti stradali o percorsi ciclopedonali, si rileva l’attribuzione di una capacità edificatoria che potrà essere utilizzata in lotto (se edificabile) o trasferita (ove e come sopra esplicitato). Si prende atto che il principio di decollo dei diritti edificatori è applicabile anche a tutti quegli interventi di carattere pubblico non espressamente individuati dagli elaborati di Variante, finalizzati alla creazione di percorsi pedonali o ciclabili, per i quali l’Amministrazione Comunale ritenga necessario procedere all’acquisizione delle aree in sede di progettazione.

Degna di nota è l’indagine condotta sui “servizi esistenti” restituita attraverso un complesso di schede tecnico – descrittive raccolte nell’allegato “PdS\_Schede servizi esistenti”, distinte per categoria (attraverso un codice alfanumerico”) ed ordinate secondo numerazione progressiva.

Come indicato all'art. 10 delle NtA del Piano dei Servizi, si prende inoltre atto che il nuovo PGT conferma la validità del PUGGS approvato con DCC n. 2 del 09/01/2012 *“fintanto che non verrà effettuata la revisione dello stesso”*<sup>1</sup>.

Più in generale si osserva che la revisione del PGT *“conferma tutti i servizi previsti dal PGT vigente con variazioni di piccola entità”* e ne prefigura di nuovi meglio descritti al § 8. della “Relazione Illustrativa”.

Per quanto attiene al loro **dimensionamento** si registra un incremento della dotazione pro-capite con valori superiori ai minimi di legge. Si segnalano però incoerenze nei dati<sup>2</sup> riportati al paragrafo 8.1 della Relazione Illustrativa (fra corpo testo e tabella 8.1.1) che dovranno essere riallineati prima dell'approvazione della Variante.

### 3 – ISTRUTTORIA

**La presente relazione istruttoria attiene alla valutazione di compatibilità della variante al PGT adottata, dandosi atto che è stata condotta sulla documentazione messa a disposizione dall'Ente<sup>3</sup>, al quale competono le verifiche in ordine alla legittimità degli atti in valutazione.** Come previsto dall'art. 13 comma 5 della LR 12/2005 la Provincia, garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta la compatibilità e coerenza con il PTCP del Documento di Piano (DdP), tuttavia nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere le valutazioni anche al Piano delle Regole (PdR), al Piano dei Servizi (PdS) tenendo conto dell'esito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Il Comune di Gandino appartiene all'ATO “Valli Bergamasche”, ricade nella geografia provinciale “la Val Seriana” e rientra nel Contesto Locale (CL) n. 24 “Media Val Seriana – val Gandino”. Di seguito alcuni dati comunali ricavati dai modelli allegati alla compatibilità e dalla documentazione di Piano nel suo più ampio complesso:

<b>Superficie territoriale:</b>	mq. <b>29.193.316,97</b>	
<b>Superficie Ambiti Agricoli Strategici:</b>	da PTCP:	127.033,70 mq
	proposti in Variante:	371.369,92 mq
Abitanti al 31/12/2024 (n.):	<b>n. 5.162 (a)</b>	
Abitanti previsti nel PGT vigente (n.)	<b>n. 6.029</b>	
Abitanti previsti nella Variante (n.):	<b>n. 5.078 (b)</b>	
Ab. PGT vigente – Ab. Variante generale	<b>n. 951</b>	
Famiglie al 31/12/2024 (a)	<b>n. 2.285</b>	
Famiglie previste nel PGT vigente	<b>n. 2.448</b>	
Famiglie previste nella Variante (b)	<b>n. 2.208</b>	
<b>incremento insediativo previsto (%):</b>	<b>- 1,6% (b-a)</b>	
<b>Fabbisogno</b>	<b>PGT vigente (mc)*</b>	<b>Nuovo PGT (mc)*</b>
Residenziale	<b>102.960 mc</b>	<b>49.500 mc</b>
Altre funzioni	<b>---- mc</b>	<b>--- mq</b>

**\*il dato è stato modificato perché la Provincia chiede di esprimere il fabbisogno in mq.**

<sup>1</sup> Si demanda pertanto al Comune e agli Enti gestori ogni decisione/responsabilità in merito all'esecuzione di opere urbanistico - edilizie che necessitino di interventi di adeguamento/potenziamento dei sottoservizi esistenti (vedi intervento scheda n. 17 dell'Allegato “DdP0a\_Schede di raffronto varianti allegata alle NtA del DdP - PdR e PdS”).

<sup>2</sup> A titolo esemplificativo si evidenzia che mentre nel corpo testo del § 8.1 (della Relazione) si riporta una dotazione di servizi previsti pari a 279.627,23 mq con una dotazione pro-capite di 52,71 mq/ab, nella tabella 8.1.1 afferente si indica un totale di servizi prefigurati pari a 276.923,12 mq per una dotazione di 54,53 mq/ab.

<sup>3</sup> L'istanza di compatibilità, oltre alla documentazione di piano, comprende i Modelli 1 e 2, che sono firmati digitalmente e vengono considerati a tutti gli effetti quali dichiarazioni da parte di tecnici estensori e comunali.

Per quanto attiene alla valutazione dell'incremento insediativo si rileva la mancata compilazione, nel "Modello 1" e nella Relazione di Variante, dei dati riferiti al numero di popolazione "permanente" e "gravitante" prefigurata dal PGT vigente, al 31/12 dell'anno precedente alla data di adozione del nuovo PGT, raffrontati con i contenuti della Variante adottata, nonché il dato relativo al dimensionamento del fabbisogno per "altre funzioni" descritto dal "PGT vigente" (soglia 2014) e dal "nuovo PGT/Variante".

## COMPATIBILITÀ CON I CONTENUTI PRESCRITTIVI E PREVALENTI DI PTCP

La verifica di compatibilità esercitata dalla Provincia concerne l'accertamento dell'idoneità dell'atto ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati dal Piano, con particolare riguardo ai temi e contenuti aventi efficacia prescrittiva e prevalente di cui al comma 2 dell'art. 79 delle Regole di Piano del PTCP.

### ❖ PREVISIONI IN MATERIA DI TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI.

Relativamente alla Rete Ecologica Regionale il Comune di Gandino appartiene al settore n. 109 "Media Val Seriana" e ricade, per gran parte della sua superficie, in "elementi di primo livello della RER" articolati in un complesso di tutele ambientali/paesaggistiche esplicitate dagli elaborati di Piano.

Nel dettaglio, come descritto a pag. 32 della Relazione Illustrativa generale, *"il territorio comunale è interessato da elementi di primo livello della RER, compresi nell'area prioritaria per la biodiversità denominata "Orobie", e di cui rappresentano l'1,3% circa della superficie totale; gli elementi di secondo livello coprono circa l'1,5%. Vicino al confine est, ad una distanza media di circa 1 km, è presente un corridoio regionale ad alta antropizzazione, che coincide con il corridoio fluviale della Rete Ecologica Provinciale (REP), individuato in corrispondenza del fiume Serio"*.

Rispetto alla Rete Verde e agli ambiti di rilevanza paesistica, come in seguito trattato, si riconosce *"la presenza dei centri storici di Gandino, Barzizza, Cirano e di ritrovamenti archeologici oltre ad alpeggi, malghe e boschi, fra gli elementi a prevalente valore agro - silvo - pastorale, e ad ambiti ad elevata naturalità (art. 17 PPR) fra le aree di notevole interesse pubblico"* (cfr. pag. 32 della Relazione).

Il territorio non è interessato da SIC/ZSC o ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000. I siti protetti più vicini (la "ZSC Valle del Freddo", la "ZSC Val Nossana - Cima di Grem" e la "ZPS Parco Regionale Orobie Bergamasche") distano a 8 Km - 10 Km da Gandino. Il territorio comunale confina, nella parte sud - orientale, con il "PLIS del Lago d'Endine" ed il "PLIS dell'Alto Sebino".

I sopraccitati vincoli ambientali, così come gli elementi costitutivi della RER e della REP, vengono correttamente declinati nel disegno della Rete Ecologica Comunale (REC), quale parte integrante della revisione di Piano. Tale disegno, disciplinato dal PdS (art. 13) e dal PdR (art. 36 bis), si esplicita nei seguenti atti/documenti:

- "PdS\_REL\_REC - Relazione della Rete Ecologica Comunale;
- "PdS\_Tav\_REC - Dagli studi preliminari al disegno della rete ecologica";
- "Tav. Pds1 I" e "PdS1 II", "Servizi esistenti e di progetto";
- "Tav. PdS.2 - Ambiti di decollo";
- "Tav. PdS.3 - Rete Ecologica Comunale";
- "Tav. PdS.4 - Schema della Rete Ecologica Comunale".

Si prende atto che tale rete nasce da studi ed analisi di dettaglio (vedi allegato "PdS\_TAV\_REC") che hanno dapprima definito la redazione di uno "schema di rete" (tav. PdS.4) volto ad *"evidenziare gli elementi principali di connettività ecologica, unitamente alle vulnerabilità e resilienze paesaggistiche"* ed articolato per *"macro - ambiti a cui è possibile ricondurre funzioni e misure di tutela e valorizzazioni differenti"*, tradotto poi in un più complesso e dettagliato costruito.

Nel dettaglio il progetto di rete (tav. "PdS.3"), descritto da apposita relazione tecnica, è costituito dai seguenti elementi:

- **"nodi di rete"** (naturali e antropici) sono costituiti dagli elementi di primo livello della RER, dagli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTR) e dagli ambiti di consolidamento della RVR;
- **"zone buffer"** costituiscono degli elementi di secondo livello della RER e dagli ambiti di consolidamento e valorizzazione della Rete Verde Regionale (RVR). Si articolano in: prati permanenti, ambiti agricoli strategici ed aree agricole;
- **"corridoi e connessioni ecologiche"**, ovvero corridoi della RER/REP ed elementi connettivi primari della RVR distinti in corridoi naturali (reticolo idrico) e corridoi antropici (rete dei percorsi/sentieri);
- **"aree di supporto"** classificate in: *"elementi verdi"* (verde urbano e verde di progetto) ed *"elementi di presidio del territorio"* (cascine, malghe, rifugi, bivacchi, capannoni da caccia);
- **"varchi"**, quali *"porzioni residuali di territorio non urbanizzato da preservare"*, distinti in *"varchi da potenziare"* (localizzati in corrispondenza dei corsi d'acqua "Valle Groaro" e "Valle Piana" ed in prossimità

del confine occidentale con il comune di Cazzano S. Andrea) e “*varchi da costruire*” individuati soprattutto lungo il corso del Romna;

- “**zone di riqualificazione ecologica**” caratterizzate per la presenza di aree compromesse da interventi antropici, quali la tombinatura dei corsi d’acqua, piuttosto che l’edificato denso, ma anche per la presenza di aree soggette al rischio idrogeologico. Si considerano zone adatte alla riqualificazione anche quelle aree in cui è possibile attivare/riattivare dinamiche naturali positive individuate nel PGT come “*ambiti VI di valore ambientale*”.

Rispetto al sopraccitato elaborato si invita a distinguere più chiaramente gli elementi della rete esistente da quelli di previsione<sup>4</sup> e ad indicare all’interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) - oggetto di revisione/conferma dalla Variante adottata - le parti d’ambito assoggettate all’edificazione rispetto a quelle volte al potenziamento/costruzione della rete; si apprezza la scelta di delineare un progetto che va oltre i confini comunali rapportandosi ai vincoli paesaggistico – ambientali di più ampio contesto.

In relazione al PPR il Comune di Gandino appartiene all’ambito geografico della “Valle Seriana” e si identifica nei paesaggi delle Valli Prealpine (vedi estratto tav. “PR.1 – Paesaggi di Lombardia”, cfr. pag. 13 dell’allegato “DdP\_Relazione Illustrativa generale”). E’ presente un’attenta ricognizione dei beni, immobili ed aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la cui tutela costituisce una delle azioni di Variante (vedi: tav. “DdP 4 – Carta del Paesaggio”, “DdP 6 – Carta del sistema dei vincoli”).

Nel dettaglio, mentre nell’elaborato “DdP6” vengono cartografati gli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PPR), i territori contermini ai laghi (art. 142 del D.Lgs. 42/2004), le architetture vincolate (fonte “MIBACT”) e le bellezze d’insieme (art. 136 del D.Lgs. 42/2004), è nell’elaborato “DdP4” che meglio si individuano gli elementi appartenenti al “*sistema storico - culturale*” o assoggettati a “*vincolo paesaggistico - ambientale*” di cui: i tre centri o nuclei storici (Gandino, Barizzina e Cirano), i ritrovamenti archeologici (fonte PTCP), le architetture vincolate (D.Lgs. 42/04), i punti panoramici, le aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004), i tracciati guida paesaggistici, le strade panoramiche (art. 26 PPR) ed i percorsi rete ciclabile riconosciuti dal PTCP.

Si apprezza infine la tavola “PdR4” che definisce le modalità di intervento per ogni corpo di fabbrica ricadente nei NAF e la tav. “DdP 7 – carta del potenziale archeologico” che individua, oltre ai sopraccitati centri storici, le “*aree a potenziale archeologico*” ed i “*siti puntuali areali con ritrovamenti archeologici*” normati all’art. 47 bis delle NtA del PdR.

Per quanto attiene alle riduzioni delle superfici urbanizzabili di alcuni AT, non ancora attuati e su suolo libero, si coglie favorevolmente il loro **concorso alla costruzione della REC**, una rete verde che interessa non soltanto il paesaggio agro - silvo pastorale intorno al centro abitato ma anche lo spazio urbano all’interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

In particolare si apprezzano gli stralci degli ambiti “ATR r2” (residenziale) e “ATR p1” (produttivo) situati all’interno del TUC, interamente ricondotti all’agricolo o naturale con classificazione “V1 – verde di valore ambientale” (art. 33 delle NtA del PdR) e riconosciuti, per l’uso allo stato di fatto e la qualità pedologica/agronomica (alta, moderatamente alta) rilevata, all’interno del perimetro degli AAS. Entrambi gli ex AT assumono così il ruolo di “*stepping stone*”.

In relazione agli ambiti “ATR r1” e “ATR p1”, come esplicitato nella sezione “*riduzione del consumo di suolo*”, si prende atto che la declinazione normativa attribuita all’area “a verde” (individuata ed implementata all’interno dei suddetti AT) attraverso la riformulazione/aggiornamento dell’art. 5.3 (rispetto a quanto presentato in sede di II°VAS) concorre non solo al raggiungimento della soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo ma anche alla continuità della rete ecologica di contesto, con consequenziale valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dalla risorsa “*suolo libero*” e partecipazione alla definizione dei “*varchi da costruire*” indicati in “tav. PdS.3”.

Inoltre, al fine di garantire un miglior governo dei sopraccitati AT e più in generale delle previsioni di Variante, in accoglimento alle indicazioni fornite in sede di II° conferenza di VAS, si riconosce l’integrazione degli indirizzi mitigativi/compensativi (in parte richiamati nel RA) fra i contenuti dispositivi delle corrispondenti schede tecniche allegate alle NtA di Piano.

Rispetto alle “*aree a verde pubblico*” sopra richiamate ed alle previsioni di Variante che concorrono alla costruzione della città pubblica (in parte ricadenti in art. 17 del PPR), si prende atto di quanto dichiarato nel parere motivato ma si ricordano le perplessità espresse in sede di II° Conferenza di VAS in merito all’attuazione dell’art. 7 delle NtA del PdS che, non attribuendo in linea generale parametri urbanistico/edilizi per la categoria “*servizi*” (fatta eccezione per quelle specifiche prescrizioni contenute nelle singole classi d’uso

---

<sup>4</sup> A titolo esemplificativo si veda la mancata distinzione della rete dei percorsi e dei sentieri esistenti rispetto a quelli di progetto;

di cui all'art. 5 delle norme di PdS), non consente sempre di valutare appieno gli impatti indotti da tali trasformazioni.

Si prende altresì atto della scelta di non integrare alcune schede di dettaglio dei servizi previsti delineate nell'allegato "DdP0 – Schede di raffronto varianti" all'interno delle NtA del PdS, non attribuendo così alle stesse uno specifico carattere conformativo.

In merito all'area di demanio sciabile si rileva, in accoglimento alle osservazioni contenute nel parere prot. prov. 22790 del 04/04/2025, l'inserimento del relativo perimetro - oltre che nella "Carta del paesaggio" ("DdP.04") - anche nelle tavole del DdP ("tav. DdP.8 - Previsioni di piano e strategie"), del PdR ("tav. PdR1 - Disciplina del territorio") e del PdS ("tav. PdS.1 - Servizi esistenti e di progetto") e l'integrazione dell'art. 5.3 delle NtA di Piano dei Servizi con apposita disciplina.

Si rileva altresì il chiarimento del Comune relativo all'autorizzazione di tale demanio, "approvato da Regione Lombardia con deliberazione n. VII/20115 del 23 dicembre 2004 su proposta della Comunità Montana Valle Seriana", e del Piano Attuativo "PR at2\_Monte Farno" (in esso individuato) "autorizzato nel 1985 con decreto 2/85 (ai sensi del comma 3° della LR 36/85) dal Presidente della Comunità Montana Valle Seriana per l'esercizio di una pista da sci denominata CONCA FARNO".

Per quanto attiene al PIF della medio - bassa Valle Seriana (approvato con DCP n. 701 del 01/07/2013) si prende atto che è stata eseguita una verifica fra le previsioni di Piano ed i contenuti e le perimetrazioni della "tavola 8c" del Piano di Indirizzo Forestale. Più in generale, riconoscendo i contenuti di coerenza del PIF, il nuovo PGT articola e disciplina le aree boscate all'art. 33.1 delle NtA di PdR in:

- "zona E3: zone forestali": aree di medio e alto versante caratterizzate dalla prevalenza dell'uso del suolo a bosco;

- "zona E4: zona forestale di tutela ambientale": aree caratterizzate da un'accessibilità con gravi limitazioni, rete infrastrutturale assente e pendenze medie molto elevate;

- "zona E5: zona naturalistica di pregio": aree dorsali del Monte Corno dai versanti ripidi con affioramenti rocciosi a giorno su cui alligna una vegetazione vaia ideale per la fauna alpina rupestre. In queste aree non si svolgono rilevanti attività antropiche.

Il Settore Ambiente – Servizio Ambiente e Paesaggio conferma il recepimento di quanto indicato all'interno dello screening di incidenza.

Più in generale, per quanto attiene all'**impianto normativo** (articolato nei tre atti di PGT), si riconosce che il Nuovo PGT mira ad una semplificazione/aggiornamento dei suoi contenuti in relazione alle sopraggiunte modifiche legislative (regionali/statali), alla variazione degli strumenti attuativi prefigurati e rispetto alle più recenti tematiche ambientali (efficientamento energetico, rigenerazione urbana, ecc.) oltre alla definizione, per il tessuto urbano costruito e di previsione, di indicazioni progettuali atte a garantire un miglior inserimento ambientale degli interventi ed il loro concorso alla costruzione delle REC (interna al TUC).

Si apprezzano le seguenti modifiche/integrazioni:

- l'attenzione verso l'efficientamento energetico riscontrabile (a titolo esemplificativo):
  - nell'attribuzione di incentivi volumetrici (pari al 5% della volumetria insediabile) per interventi riguardanti AT, PA ed aree della rigenerazione "a condizione che almeno il 50% degli interventi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B";
  - nelle seguenti trasformazioni territoriali:
    - a) una "nuova strada in area produttiva Via Cà Volpari" (vedi scheda variante n.17 dell'allegato "DdP0 – Schede di raffronto varianti allegate alle NTA del DdP - PdR - PdS") quale asse di collegamento tra Via Cà Volpari e la strada Provinciale le cui "fasce di rispetto, contrassegnate con apposito contorno azzurro, potranno accogliere, compatibilmente con la sicurezza della viabilità, impianti per la produzione di energia elettrica attraverso tecnologie innovative quali il fotovoltaico" (art. 37 delle NTA del Piano delle Regole);
    - b) l'ambito "ATR p1" (vedi scheda AT dell'allegato "DdP0 – norme per l'attuazione delle previsioni del DdP") modificato dal Nuovo PGT e volto ad accogliere "attività orientate alla sostenibilità ambientale quali il recupero e il riciclaggio dei rifiuti, lo sviluppo e la produzione di tecnologie innovative per la produzione di energia (fotovoltaico, ecc.)";
- la definizione di incentivi volumetrici finalizzati a favorire il recupero del patrimonio edilizio;
- l'introduzione della disciplina del "trasferimento dei diritti edificatori" fondata sull'istituto della **perequazione** e compensazione urbanistica, volta a garantire la costruzione ed il potenziamento della città pubblica ed il disegno della Rete ecologica comunale (vedi art. 4, 4.1 e 4.2 dell'allegato "PdS0 – Norme tecniche di attuazione del PdS");

- l'ampliamento dell'istituto normativo relativo alle tutele ambientali/naturalistiche anche attraverso l'introduzione della disciplina degli AAS (art. 33 – 34 delle NtA del PdR) e di norme volte al recupero degli edifici agricoli e dei capannoni da caccia (Capo III delle NTA del PdR);
- la redazione di schede tecnico - descrittive per gli Ambito di Trasformazione (AT), i Piano Attuativo (PA/PRU) e modifiche al PdR/PdS non soggette a pianificazione attuativa, di cui agli allegati "DdP0\_Norme per l'attuazione delle previsioni del DdP", "PdR0 – Norme Tecniche di Attuazione" e "DdP0 – Schede di raffronto varianti allegata alle NtA del DdP – PdR – PdS";

## ❖ PREVISIONI INFRASTRUTTURALI DEL SISTEMA DELLA MOBILITA'

La Variante generale recepisce correttamente (vedi tav. "PdS1\_I" e "PdS1\_II – Servizi esistenti e di progetto") gli elementi prescrittivi e prevalenti contenuti nella tavola "Reti della mobilità" del PTCP ed in particolare la rete della mobilità dolce. Più in generale si rileva che il Piano dei Servizi (PdS) concentra la propria attenzione verso azioni di riassetto viabilistico finalizzate alla qualificazione degli spazi urbani di relazione sia in termini di accessibilità che di vivibilità.

Nel dettaglio gli interventi prefigurati, in parte legati all'attuazione delle previsioni contenute negli AT del DdP, in Piani Attuativi o modifiche al PdR/PdS non disciplinate da PA, riguardano:

- la moderazione del traffico e riqualificazione dello spazio pubblico;
- la realizzazione di nuovi assi stradali;
- la sicurezza e valorizzazione della mobilità lenta;
- la sosta veicolare.

Fra gli interventi prioritari in materia di riduzione del traffico di percorrenza (introdotti/confermati rispetto alla previsione del PGT vigente) si rilevano:

- la realizzazione di un incrocio a rotatoria tra Via Foscolo, Via Provinciale e Via Innocenzo XI e la realizzazione di un marciapiede a favore dell'incremento della mobilità dolce;
- la previsione di un'intersezione a rotatoria tra Via Canevali, Via Nosari e Via Cà dell'Agro;
- la modifica con messa in sicurezza della sede viaria di Via Canevali;
- la riqualificazione di Via Provinciale tra la SP.42, l'intersezione con Via Foscolo e via Innocenzo XI mediante la previsione di un marciapiede a favore dell'incremento della rete dolce;
- la riqualificazione di Via S. G. Bosco e di Via Cà dell'Agro;
- il nuovo collegamento tra Via Cà dell'Agro e Via S.G. Bosco;
- la riqualificazione e il ridisegno del sistema viabilistico nelle vicinanze dell'ATR\_r1 (Via Resendenza) e dell'ATR\_r4 di Via Custoza.

Per quanto attiene a nuovi assi stradali, si evidenzia la "previsione di un collegamento diretto alla zona industriale a partire da Via Provinciale a valle del cimitero e all'ingresso di Cà Manot".

Rispetto al tema della mobilità sostenibile "numerose sono i percorsi ciclo – pedonali ricompresi negli ambiti di trasformazione o all'interno dei perimetri dei PA previsti dal Piano delle Regole", fra i quali si menzionano:

- il collegamento fra Via Don Bosco e Via Ca' dell'Agro e prosecuzione in direzione Via Innocenzo XI e in direzione cimitero lungo Via Provinciale;
- il tratto fra Via Ca' Volpari e Via Foscolo;
- il collegamento fra Via Rimembranze e Via Don Bosco;
- il percorso da Via Manzoni fino al marciapiede esistente di Via Foscolo;
- il collegamento pedonale fra Via Ca' Manot e Via Provinciale e a risalire lungo Via Provinciale";
- la previsione della "ciclovia delle cinque terre della Val Gandino" di cui allo studio di fattibilità approvato con DGC n. 23 del 29/09/2022.

In relazione agli spazi per la sosta si rileva in particolare:

- il raddoppio del parcheggio a valle di Via Portone Fosco;
- la nuova area sosta in Via Cà dell'Agro, di fronte al campo sportivo;
- l'ampliamento di due parcheggi nell'abitato di Barzizza, uno collocato vicino al cimitero e l'altro all'ingresso del nucleo storico;
- la conferma della previsione di un nuovo parcheggio a servizio della chiesa di San Lorenzo e nelle vicinanze dell'ex colonia sul Monte Farno.

Come anticipato alla sezione "previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici", si suggerisce di articolare in tav. PdS.3 la voce "rete dei percorsi e dei sentieri" distinguendo il sistema dei percorsi esistenti

da quelli di progetto ed evidenziando, considerata l'importanza in termini di connessione, il tracciato della "ciclovía delle cinque terre della Val Gandino"<sup>5</sup>.

## ❖ AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO

In tema di Ambiti Agricoli Strategici (AAS), come riportato al § 6.5 della Relazione illustrativa generale del Piano, il Comune – in coerenza con quanto disposto all'art. 23, c.3 delle RP del PTCP – propone rettifiche/precisazioni/miglioramenti della perimetrazione degli AAS alla scala locale (ampliandone l'estensione) tenuto conto degli esiti dello studio agronomico trasmesso con integrazione spontanea prot. prov. 70520 del 20/10/2025.

Come illustrato dalla Relazione Illustrativa, si prende atto che "l'analisi condotta ha permesso di individuare ulteriori ambiti agricoli strategici che si affiancano a quelli già definiti dal PTCP, senza sostituirli".

Seppur si riconosca un consistente ampliamento della superficie degli Ambiti Agricoli Strategici si registrano incoerenze fra i dati dichiarati nel "Mod. 2 – matrice di verifica quantitativa" e quelli indicati a pag. 125 della Relazione<sup>6</sup>. Si chiede pertanto al Comune un riallineamento delle informazioni fornite prima dell'approvazione della Variante.

Il nuovo perimetro degli AAS trova corretta individuazione e disciplina sia nel DdP che nel PdR, seppur con diversi gradi di coerenza. Più specificatamente, mentre la "proposta di recepimento" viene rappresentata nel Documento di Piano alla tav. "DdP3 - Carta degli ambiti agricoli strategici" (distinguendo gli "ambiti agricoli strategici del PTCP", in toto assunti dalla Variante, dagli "ambiti agricoli strategici proposti dal PGT") è alla tav. "PdR 3 – Ambiti Agricoli e tessuto urbano consolidato – perimetri del Centro Abitato e del Centro edificato" che il PGT identifica il "nuovo perimetro degli AAS", articolato in una sequenza di aree agricole di valenza ambientale normate all'art. 33 delle NtA (PdR).<sup>7</sup>

In relazione a quanto segnalato in sede di II° Conferenza di VAS, seppur si apprezzi la riconduzione all'agricolo a naturale dell'ATR r2 e dell'ATR c1 con classificazione in AAS e si prenda atto delle motivazioni di tale scelta, strettamente connesse alla qualità agronomica delle aree (con "valore agricolo alto e moderatamente alto") con specificata possibilità di praticare colture tradizionali come mais spinato o piccoli frutti (rif. art. 33.1 NTA del PdR), rimangono dubbi in relazione alla mancata continuità tra le aree richiamata all'art. 23 – 24 delle RP del PTCP e nella DGR n. 8/8059 del 19 settembre del 2008.

Per quanto attiene alla richiesta di verifica delle sovrapposizioni fra aree classificate in AAS e la previsione di "attrezzature sportive regolate da atto di asservimento" si rileva:

- l'accoglimento dell'indicazione fornita per l'ambito in località Cirano Via Silvio Pellico (alle spalle della Chiesa dei Santi Gottardo e Bartolomeo) con stralcio della previsione di un'area per il tiro con l'arco e relativa scheda descrittiva di variante (n. 31) presentata in sede di VAS quale allegato dell'elaborato "DdP0a – schede di raffronto varianti 2".

- il mantenimento dell'area di decollo e atterraggio del volo libero (parapendio) nella zona agricola ad Ovest del territorio comunale, lungo la SP45, disciplinando la coesistenza di tali attività con la classificazione in AAS all'art. 5.3 del PdS come di seguito meglio riportato: "Il PGT individua con apposita rappresentazione grafica nelle tavole di piano ambiti sportivi destinati alla pratica del volo libero (parapendio). Tali ambiti non sono soggetti ad edificazione, né in soprassuolo, né in sottosuolo, né precaria e/o stagionale, e il cui utilizzo a fini sportivi (se non di proprietà del richiedente) viene assoggettato ad atti di asservimento. Tali ambiti vengono considerati dal Piano quali attrezzature di interesse pubblico ma non sono soggetti ad acquisizione da parte della pubblica Amministrazione e pertanto non vengono conteggiati nel calcolo dello standard

<sup>5</sup> Volto alla connessione di Gandino con Casnigo, Cazzano Sant'Andrea, Leffe e Peia.

<sup>6</sup> Mentre nel Mod. 2 si dichiara una superficie territoriale degli AAS indicata dal PTCP pari a 127.033,70 e l'areale degli AAS definito del PGT adottato pari a 371.369,92 mq (con un aumento di + 244.366,22 mq di sup.), nella tabella riportata al § 6.5 della Relazione Illustrativa generale si indica quale superficie degli AAS riconosciuta dal PTCP un'area di 127.312,1 mq ampliata dal Nuovo PGT che descrive una superficie complessiva di area agricola strategica pari a 397.830,56 mq (con un aumento di + 270.518,45 mq). A scopo collaborativo si evidenzia che nella tabella "Riferimenti comunali" pubblicata sul sito istituzione della provincia (vedi sezione: "Compatibilità degli strumenti urbanistici con il PTCP) la superficie degli AAS riconosciuta è definita pari a 126.0612 mq. Anche tale dato dovrà essere oggetto di chiarimento prima dell'approvazione della Variante.

<sup>7</sup> Capo III, "art. 33 – Ambiti E: ad uso agricolo, Ambiti Agricoli Strategici (AAS)": "Tutti gli Ambiti Agricoli di Interesse strategico (AAS) assumono le norme previste per gli ambiti del sistema AGRICOLO e AMBIENTALE ad eccezione di quelli localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC), dove l'attività agricola si applica alle sole attività di coltivazione di mais spinato e piccoli frutti. Per tali ambiti valgono le norme di cui al successivo art. 34 "V1 – VERDE AMBIENTALE".

urbanistico. La destinazione urbanistica di tali aree è sempre agricola in alcuni casi con presenza di vincoli ambientali e pertanto tali aree assumono le norme previste per gli ambiti del sistema agricolo ambientale...”.

#### ❖ DETERMINAZIONI IN TERMINI DI ASSETTO IDROGEOLOGICO E RISCHI TERRITORIALI DI CUI ALLA PARTE VI DELLE RP

L’art. 45 delle RP il PTCP, in coerenza con gli obiettivi regionali, persegue “l’obiettivo di tutelare le risorse idriche di cui dispone il territorio provinciale e il contenimento dei rischi idrogeologici”, assumendo “i contenuti prescrittivi, di indirizzo e di orientamento derivanti dagli strumenti di pianificazione e programmazione formulati dall’Autorità di Bacino del Fiume Po e da Regione Lombardia”.

La Componente geologica, idrogeologica e sismica (CG) vigente del PGT del Comune di Gandino è quella approvata con DCC n.4 del 08/03/2021 (variante puntuale), quale aggiornamento della precedente redatta nel 2013<sup>8</sup>. Nell’Asseverazione si dichiara che sono proposti *aggiornamenti globali alle aree in dissesto idraulico e idrogeologico contenute nell’Elaborato 2 del PAI e nelle mappe del PGRA e che contiene la valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio entro le aree già edificate ricadenti in aree in dissesto idraulico (valutazioni R4 derivanti in prevalenza da dati preesistenti)*; con prot. prov.le n.31388 del 12/05/25 è stato registrato il parere sulla componente geologica del PGT comprensiva di proposta di modifica alle aree PAI-PGRA elaborato da Regione Lombardia.

Si rimanda al completo recepimento di quanto espresso dalla struttura regionale competente, subordinando eventuali previsioni urbanistiche al preventivo recepimento di quanto richiesto dalla stessa attraverso prescrizioni e indicazioni di dettaglio.

#### ❖ RECEPIMENTO DI EVENTUALI PREGRESSE PRESCRIZIONI

Il nuovo Piano dovrà incorporare le prescrizioni derivanti dai pareri di compatibilità dei piani precedenti relativamente alle previsioni confermate nel PGT 2024 e nel rispetto al PTCP vigente.

#### COMPATIBILITÀ CON I CONTENUTI DI INDIRIZZO DI PTCP

Il Nuovo PGT si sviluppa nel solco di uno dei principali obiettivi del PTCP: passare “dalla crescita alla qualità” promuovendo la riduzione di consumo di suolo non soltanto nel DdP ma anche nel PdR e PdS, oltre a prefigurare interventi di rigenerazione urbana. In linea con il principio di “leggerezza e convergenza” dello stesso PTCP, la Variante pone particolare attenzione alla valorizzazione/conservazione degli elementi “identitari” del territorio rappresentati non soltanto dai “nuclei di antica formazione” (NAF) ma anche da quel complesso di insediamenti sparsi, ritrovamenti archeologici, architetture vincolate, bellezze d’insieme ed aree di notevole interesse pubblico che tanto caratterizzano Gandino (vedi tavole “DdP.4”, tav. “DdP.6” e “DdP 7”).

Anche le scelte di potenziare la rete dei percorsi e dei sentieri della mobilità dolce, di definire nuove “aree a verde” in luogo di previsioni edificatorie e di garantire la costruzione della “città pubblica” attraverso la perequazione urbanistica, concorrono alla valorizzazione del paesaggio locale dal un punto di vista percettivo e conoscitivo.

Infine il Comune ricade nel **Contesto Locale (CL) n. 24 - Media Val Seriana - Val Gandino** (cfr. “PTCP\_Disegno del Territorio [DT]\_Relazione pag. 166 – 173) e nella **geografia provinciale “La Val Seriana”** (cfr. “PTCP\_Documento di Piano [DP]\_relazione, pag. 108 – 111).

Si prende atto, in linea con gli indirizzi di “CL” e gli obiettivi di geografia, della definizione di strategie finalizzate a: potenziare il sistema della mobilità dolce, valorizzare/creare nuovi servizi ecosistemici di contesto (vedi stralcio degli ambiti “ATR r2” e “ATR c1”) e promuovere l’efficientamento energetico/recupero del patrimonio edilizio esistente e di previsione.

#### ❖ COMPATIBILITÀ DEI PGT COMUNALI IN MERITO AL CONSUMO DI SUOLO

Il contenimento del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario per l’azione di qualificazione territoriale in capo al PTCP. I Comuni della Provincia sono chiamati dunque a concorrere alle soglie obiettivo determinate da Regione Lombardia con PTR integrato alla LR 31/2014 e assunte dal PTCP, dovendo individuare una soglia

<sup>8</sup> L’asseverazione contiene tale precisazione, tuttavia il sito PGTweb di Regione Lombardia non contiene la componente geologica datata 2013.

comunale di riduzione di consumo di suolo che preveda una quota aggiuntiva del 5%<sup>9</sup> rispetto alla soglia minima di riduzione definita dal PTR, per complessivi -25%.

Come riportato a pag. 105 della Relazione Illustrativa *“il processo di revisione del Piano ha previsto – come obiettivo fondamentale - la riduzione del consumo di suolo, con particolare riferimento agli Ambiti di Trasformazione. Il Documento di Piano non prevede infatti nuove trasformazioni urbane, ma solo la riconferma di alcune previsioni (già contenute nel PGT previgente) che subiscono una riduzione in termini di quantità e volumetrie previste”*. Degna di nota è la scelta dell'Amministrazione Comunale di prefigurare ulteriori riconduzioni all'agricolo o naturale anche negli atti di PdR e PdS e di concentrare la propria operatività nella definizione di ambiti/aree della rigenerazione urbana.

Per la verifica del raggiungimento della soglia di riduzione del consumo di suolo, del rispetto del BES e più in generale per una maggiore comprensione dei contenuti di Variante, si apprezza la redazione dell'allegato “DdP0\_Schede di raffronto varianti allegate alle NTA del DdP - PdR - PdS” che rapporta le previsioni del Nuovo PGT con gli interventi vigenti al 02/12/2014.

Nel dettaglio - rispetto al DdP - si riconosce che la Variante a fronte di n. 06 (sei) Ambiti di Trasformazione (AT) prefigurati dal PGT vigente alla soglia T<sub>0</sub> (tutti non ancora attuati e su suolo libero), ne conferma e ridefinisce (in ST, articolazione interna e vocazione funzionale) quattro: *“tre previsioni con destinazione d'uso residenziale”* (ATR r1, ATR r3, ATR r4) *“ed uno con destinazione produttiva”* (ATR p1) (cfr. pag. 107 della Relazione Illustrativa generale).

Più precisamente, da quanto dichiarato nel “Mod. 2”, il Nuovo PGT descrive le seguenti:

**riduzioni:**

- ripermutazione dell'ATR r1 (residenziale) di Via Residenza con diminuzione della ST d'ambito da 21.367,83 mq a 17.661,2 mq, per un totale di - 3.706,36 mq d'area destinata al 02/12/2014 a “verde pubblico” ricondotta al PdR in parte in zona “V1 – verde di valore ambientale” ed in parte in zona “V3 – verde privato”. L'ambito viene riarticolato nelle sue funzioni prefigurando una riduzione dell'area urbanizzabile (residenziale) di - 1.093,16 mq a favore dell'area a “verde pubblico”, più precisamente a “parco urbano di progetto” (vedi art. 5.3 delle NtA del PdS);

- ripermutazione dell'ATR r3 (residenziale) di Via Colleoni con riduzione della superficie territoriale d'ambito da 3.030,13 mq a 2.443,67 mq, per un totale di -586,46 mq di ST d'area (di cui -11,47 mq residenziale e 546,69 mq a “verde pubblico”) ricondotta al PdR con classificazione “V1 – verde di valore ambientale” (art. 34 delle NtA del PdR);

**stralci completi:**

- riconduzione al PdR dell'ex ATR r2 (residenziale) con vocazione funzionale “V1 - verde di valore ambientale” e classificazione in AAS (ST 5.004,13 mq)<sup>10</sup>;

- riconduzione al PdR dell'ex ATR c1 (commerciale) con destinazione “V1 – verde di valore ambientale” e classificazione in AAS (ST 14.733,46 mq);

**modifiche o revisioni di previsioni** (non comportanti riduzione di consumo di suolo):

- ripermutazione dell'ATR r4 (residenziale) di Via Custozza con annessione di un allargamento stradale esistente che determina un aumento della ST d'ambito di + 21,84 mq per complessivi 11.229,85 mq.

In ragione dell'individuazione di *“un nuovo tratto del reticolo idrico minore”* (inedificabile per vincolo) si prende atto della riarticolazione dell'AT condotta dalla Variante con riduzione della ST urbanizzabile del 20% (pari a - 1.157,06 mq), aumento della superficie destinata a “verde pubblico” di +2.478,51 mq e riduzione della fascia a verde ambientale di rispetto stradale di - 472,73 mq;

- ripermutazione dell'ATR p1 (produttivo) con stralcio dell'asse di Via Manzoni (prima annesso) e conseguenziale contrazione della superficie territoriale (ST) d'ambito da 10.629,60 mq a 8.628,84 mq (per un totale di - 2.000,76 mq). Inoltre, rispetto al 2014, si rileva una variazione della destinazione funzionale *“da ambito destinato per il 50% a vocazione artigianale/industriale e per il restante 50% ad attrezzatura comune”* ad ambito a destinazione produttiva per *“attività orientate alla sostenibilità ambientale”*.

Da un confronto fra il “Mod. 2” e quanto indicato al § 6. *“La revisione del Documento di Piano”* della Relazione Illustrativa e disciplinato all'allegato “DdP0 – Norme per l'attuazione delle previsioni del DdP” si rileva un disallineamento, seppur di lieve entità, della ST dell'ATR p1 dichiarata alla soglia T<sub>0</sub> e dalla Variante. Si invita il Comune a verificare tale aspetto.

Si prende atto che la Variante descrive il raggiungimento di una soglia di riduzione del consumo di suolo pari al 32% e pertanto della coerenza del Piano con l'obiettivo prioritario regionale.

<sup>9</sup> Si veda art. 65 c.1 delle RP del PTCP.

<sup>10</sup> La restante parte dell'ex ATR r2, pari a 526,99 mq (per complessivi 5.531,12 mq), viene dichiarata urbanizzata.

Come sopra anticipato si coglie lo sforzo dall'Amministrazione Comunale di prefigurare ulteriori riconduzioni alla natura anche negli atti conformativi del regime giuridico dei suoli, delineando una riduzione complessiva di superficie urbanizzabile pari a "circa il 42%" (cfr. pag. 117 della Relazione).

## RECEPIMENTO DEI CRITERI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) E DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI DI INTERESSE REGIONALE

### ❖ VERIFICA DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI DEL PTR INTEGRATO DALLA LR N.31/2014

L'istruttoria, condotta in via prioritaria sulla documentazione relativa alla Carta del Consumo di Suolo (CCS), è inoltre funzionale a verificare la presenza, negli atti di PGT, di specifica sezione che restituisca il trattamento dei temi contenuti nel progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014. In particolare:

#### ➤ **Riduzione del consumo di suolo e recepimento a scala locale del valore percentuale individuato dal PTCP.**

Si rileva la coerenza tra le azioni del nuovo PGT e l'obiettivo prioritario di riduzione del "consumo di suolo" definito dal PTR e dal PTCP. Le scelte di Piano concentrano la propria operatività non solo nella rideterminazione, stralcio di Ambiti di Trasformazione del DdP ma anche nella definizione di ulteriori riduzioni nel PdR e PdS e nella previsione di ambiti/aree della rigenerazione urbana.

Si rileva infine la coerenza con l'indirizzo/criterio dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) del PTR "Valli Bergamasche" di appartenenza: "le previsioni di trasformazione devono essere prioritariamente orientate al recupero e alla rigenerazione urbana, rendendo la diminuzione del consumo di suolo effettiva e di portata significativa" (cfr. pag.166, "DT\_Disegno del Territorio" del PTCP).

#### ➤ **Stima dei fabbisogni.**

Nello studio di fabbisogno insediativo condotto al §. 5 della Relazione di Piano (cfr. pag. 96 - 104) e dai dati riportati nella sezione "parte seconda" del "Mod.1" si rileva, in relazione alla popolazione residente, una previsione di decremento insediativo pari a -1,6%.

Come riportato nel parere motivato del 04/08/2025 (prot. prov. 54206 del 05/08/2025) si prende atto, seppur non pienamente condivisibile, che:

- la Variante adottata non accoglie il suggerimento di rivalutare le previsioni confermate in relazione all'accrescimento del numero di abitazioni non utilizzate calcolate dal 2011 al 2021 pari a circa + 86% (da 782 a 1.462 unità) in quanto, da dato fornito dall'Amministrazione comunale, il 30 – 40 % di tali alloggi è costituito da seconde case e il "Piano ha previsto, proprio nell'ottica di riduzione del consumo di suolo, una diminuzione di possibilità edificatoria residenziale di circa il 50% rispetto alle previsioni contenute nel PGT vigente";
- la scelta di confermare l'ambito "ATRp1" (ampliando sull'intero comparto la destinazione produttiva), nonostante il "surplus di edificato" relativo a tale vocazione funzionale, "è soprattutto legata all'esigenza dell'Amministrazione di favorire l'inserimento di attività orientate alla sostenibilità ambientale all'interno di un comparto produttivo esistente a contatto con la piattaforma ecologica" e sostenuta dagli esiti di una "mappatura industriale" che registra nel 2023 un picco di imprese attive;
- l'impiego di dati anagrafici al 2020/2021 è legata alla necessità di "avere uniformità con i dati sulle abitazioni, disponibili alla stessa soglia temporale e non per anni più recenti";
- la capacità insediativa è stata calcolata al 2032 (e non in relazione al periodo di validità del DdP) poiché Gandino non ricade nella casistica indicata dai Criteri Regionali "dei Comuni con indice di suolo utile  $\leq 25\%$  esistente o insorgente a seguito delle nuove trasformazioni";

Più in generale, per quanto attiene alla stima ed al calcolo della capacità insediativa, si coglie l'occasione per segnalare la mancata compilazione di alcuni dati richiesti nella "parte seconda" del "Mod. 1" rispetto alla documentazione di Piano nel suo più ampio complesso (vedi sezione "3. Istruttoria").

Nel ribadire che le strategie di Piano devono trovare fondamento in un attento studio del fabbisogno insediativo, si invita ad implementare e riallineare l'analisi condotta tenuto conto di quanto definito dai Criteri Regionali al "§2.3 - Stima dei fabbisogni" (aggiornamento 2022).

#### ➤ **Criteri di qualità.** Il tema viene affrontato al § "6.3.1 – elementi della qualità dei suoli liberi" della Relazione Illustrativa e restituito nell'elaborato "tav. DdP2 – elementi della qualità dei suoli liberi" che definisce "il grado di utilizzo, la qualità e il valore paesaggistico dei suoli agricoli, ossia dei suoli liberi allo stato di fatto, indipendentemente dalle previsioni di PGT ed in relazione alle loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche". Tale elaborato costituisce, ai sensi dell'art. 10, comma 1 lettera e-bis) della LR 12/2005 parte integrante della CCS.

- **Criteri per la CCS.** La Carta del Consumo di Suolo (CCS) è stata correttamente predisposta alle due soglie (02 dicembre 2014 e nuovo PGT), classificando il territorio comunale secondo le tre macro-voci: “*superficie urbanizzata*”, “*urbanizzabile*” ed “*agricola o naturale*”. Nel dettaglio, per quanto attiene agli elaborati di CCS (tav. “PdR.5” e “PdR.6”) si riportano alcune precisazioni funzionali alla relativa verifica/revisione in relazione ai Criteri Regionali (aggiornamento 2022):
  - dovranno essere classificati come “superficie urbanizzata” tutti quegli insediamenti agricoli o corpi di fabbrica isolati in area agricola o naturale impiegati o recuperati ai fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse all’attività agricola (vedi “PR at2”);
  - oltre agli “ambiti di rigenerazione”, dovranno essere individuate (qualora esistenti) anche quelle “*aree di potenziale rigenerazione*”, ovvero quelle parti di territorio interessate da fenomeni di dismissione/abbandono o degrado urbanistico-edilizio, economico-sociale ed ambientale;
  
- **Criteri per la rigenerazione territoriale e urbana.** Il tema della rigenerazione urbana costituisce uno dei motori principe delle azioni di Variante, in coerenza con i criteri e gli indirizzi dell’ATO di appartenenza. La proposta di Piano concentra infatti la propria operatività nella definizione e disciplina degli “Ambiti di Rigenerazione Urbana” (AR) correttamente individuati, ai sensi dell’art. 8, comma 2, lett. e-quinques) della LR 12/2005, nel Documento di Piano (vedi: tav. “DdP 8 – Previsioni di Piano e strategie”) ma disciplinati in parte anche nel Piano delle Regole (vedi l’AR5). Tali AR - frutto del recepimento con modifica di “*aree da recuperare*” precedentemente riconosciute ai sensi dell’art. 8 bis della LR 12/2005 - sono normati all’art. 6 dell’allegato “DdP0 – Nome per le previsioni del DdP”, richiamati all’art. 44bis del PdR ed in parte dettagliati/disciplinati in schede tecnico - descrittive di cui alle NtA del DdP (AR1) e del PdR (AR5). Nel dettaglio il nuovo PGT prefigura “*cinque ambiti di rigenerazione urbana, per una superficie complessiva di 293.011,94 mq*” (cfr. pag. 123 della Relazione Illustrativa) come di seguito descritti:
  - l’ambito dell’ex colonia estiva del Monte Farno (AR1), identificato con DCC n. 7 del 08/03/2021 ed ampliato dalla Proposta in termini di ST (da 3.984,84 mq a 11.343,58 mq) con stralcio dell’ex Pr at1. In accoglimento alle indicazioni fornite con parere provinciale prot. prov. 22790 del 04/04/2025, tale previsione viene descritta e disciplinata da un’apposita scheda tecnica di intervento allegata al corpo normativo di Variante. L’ambito viene classificato per circa 7.067,09 mq in zona “VP – verde pubblico attrezzato” (all’interno della quale vigono specifiche prescrizioni) e per la restante parte (verso ovest) di circa 4.276,49 mq assume la classificazione di “VP – Parco Urbano”, ove vigono le norme relative alle NtA del Piano dei Servizi. Si rimanda alla sezione “*previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici*” e “*compatibilità dei PGT comunali in merito al consumo di suolo*” per le considerazioni di merito.
  - i nuclei storici di Gandino (ST 217.822,50mq), Barzizza (ST 28.772,56 mq) e Cisarò (ST 24.752,76 mq) rispettivamente classificati come aree della rigenerazione (“AR\_2”, “AR\_3”, “AR\_4”) con DCC n. 21 del 14/06/2021 e così recepiti dal nuovo PGT. All’interno del nucleo storico di Gandino si rileva l’individuazione dell’ambito di riqualificazione urbana denominato “PRU6” (ST 1.807,63 mq) situato in Via Gazzaniga – Via Sartori. Tale ambito, disciplinato dal PdR attraverso specifica scheda tecnica di intervento, delinea il recupero di una parte del centro storico attraverso l’insediamento di “*attività commerciali, paracommerciali e assimilato*” (escluso il commercio all’ingrosso). Sono altresì ammesse le “*destinazioni d’uso complementari residenziali dal 10 al 30% della volumetria definita da PA e terziario/direzionale*”.
    - l’AR\_5 situato in Via Moro - Viale delle Rimembranze, riprogettato e riarticolato nelle funzioni in esso insediabili, viene disciplinato nel Piano delle Regole (PdR), anziché nel DdP, come ambito “PRU4” (vedi scheda allegata alle NtA del PdR). Si rimanda a quanto di seguito riportato in relazione alla declinazione delle azioni di rigenerazione. Come illustrato alla “scheda 10” dell’allegato “DdP0 – schede di raffronto varianti\_1”, rispetto alla soglia T<sub>0</sub> (del 02/12/2014) l’area di rigenerazione si riduce in superficie territoriale (da ST 10.808,36 mq a 8.734,00 mq) e volumetria (da 15.000 mc a 12.000 mc) escludendo dal comparto un’area inedita a nord – ovest (che ha acquisito la destinazione di “verde privato”), una porzione edificata destinata a produttivo lungo Via Aldo Moro (riclassificata in zona residenziale “B1”) e l’area a nord – ovest mantenuta a “verde privato”. Le principali destinazioni d’uso consentite sono “commerciale<sup>11</sup>, paracommerciale e assimilato terziario” con possibilità di insediare, quale funzione complementare, nuova residenza.

<sup>11</sup> Escluse attività commerciali all’ingrosso.

Più in generale, si ricorda che ai sensi della LR 12/2005 le aree della rigenerazione urbana trovano disciplina nel Documento di Piano (DdP)<sup>12</sup>, escludendo al PdR la possibilità di definire le modalità di intervento e le misure di incentivazione.

- **Verifica del BES e Indice di consumo di suolo.** Secondo quanto dichiarato nel “Mod. 2” il Bilancio Ecologico del Suolo (BES) è rispettato (- 26.946,89 mq).  
Per quanto attiene all’indice di consumo di suolo si prende atto che la riduzione della superficie urbanizzabile (prefigurata dal Nuovo PGT) delinea un parametro pari a - 0,0063%.  
Si invita tuttavia a verificare tali dati in ragione di quanto sopra richiamato<sup>13</sup> ed in relazione quanto indicato alla sezione “riquadro D - sintesi dei dati comunali” della “matrice quantitativa”.

#### ❖ **VERIFICA DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI DI INTERESSE REGIONALE**

La Variante non interessa aree su cui insistono ulteriori obiettivi prioritari oltre a quello della riduzione del consumo di suolo.

### **4 – ESITO DELLA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP, PTR, PTR**

Premesso tutto quanto sopra valutato ed esposto e considerato che la variante in oggetto incide su tutti gli atti di PGT;

Acquisiti i pareri espressi dai diversi Servizi Provinciali, laddove non già espressi in sede di VAS, ed assicurato il confronto con il Comune, previsto dalla LR n.12/2005 e s.m.i., nell’ambito del procedimento di verifica di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali;

Verificata la documentazione presentata, con specifico richiamo alle note sopraelencate, viste le indicazioni del PTCP come sopra riportate e premesso che il presente parere riguarda esclusivamente gli aspetti relativi alla **compatibilità con il nuovo PTCP** vigente e **che è in capo al Comune la responsabilità delle scelte, dei contenuti e verifiche delle relative procedure, in particolare con richiamo alle disposizioni della LR 12/2005 e s.m.i. e della LR 31/2014, nonché l’acquisizione di tutti gli altri pareri e atti autorizzativi previsti dalla normativa vigente;**

- Sulla base delle risultanze istruttorie si propone per gli aspetti **prescrittivi e prevalenti di cui all’art.18 della LR 12/2005, una valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP**

**con le seguenti prescrizioni (e relative modifiche ai documenti di PGT da apportare in sede di approvazione):**

- Recepire le prescrizioni e osservazioni contenute nel parere regionale, anche in relazione alle trasformazioni urbanistiche previste;
- Riallineare i dati afferenti alla superficie degli Ambiti Agricoli Strategici riportati nel “Mod. 2 – matrice di verifica quantitativa” rispetto a quelli indicati a pag. 125 della Relazione Illustrativa di Piano;
- Aggiornate/verificare il disegno di REC (tav. “PdS.3 – Rete Ecologica Comunale”) tenuto conto delle indicazioni fornite nella sezione “previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici” (anche in relazione agli AT);

- per quanto riguarda **la verifica del corretto recepimento dei contenuti del PTR rispetto all’obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo emerge una considerazione di coerenza. Si invita l’Amministrazione a:**

- verificare/integrare i dati relativi al fabbisogno insediativo indicati nel “Mod. 1” tenuto conto delle indicazioni riportate alle sezioni “istruttoria” e “stima dei fabbisogni”;
- riallineare i dati afferenti al “dimensionamento dei servizi” contenuti al paragrafo 8.1 della Relazione Illustrativa (corpo testo e tabella) come indicato alla sezione “contenuti del piano”;

---

<sup>12</sup>Ai sensi dell’art.8 comma e quinquies)... il DdP...individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l’incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l’implementazione dell’efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

<sup>13</sup>Verifica della ST dell’ATR p1 alla soglia T<sub>0</sub> e dalla Variante.

- verificare i dati dichiarati nel Mod. 2 e quanto raffigurato nella CCS in relazione alle indicazioni riportate nelle precedenti sezioni;
- allineare i dati riferiti alla ST dell'ATRpl;
- verificare, ai sensi dell'art.8 c.2 lett. e quinquies), le modalità di intervento e le misure di incentivazione previste, in particolare per l'AR5.

Si ricorda inoltre, in quanto non messo in evidenza se il Comune vi abbia già provveduto, la necessità di adeguare il Regolamento Edilizio come previsto dalla normativa.

Successivamente alla pubblicazione sul BURL si chiede la trasmissione a questo Servizio dei seguenti documenti definitivi:

- "Mod.1" e "Mod.2" aggiornati con recepimento di prescrizioni e osservazioni;
- Shapefile del PGT.

La compatibilità è accertata alla condizione che, in sede di approvazione, non vengano accolte osservazioni che richiedano modifiche al Piano di Governo del Territorio in contrasto con le prescrizioni contenute nel PTCP.

Bergamo, 02/02/2026

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*Avv. Giorgio Vavassori*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e del D.Lvo 82/2005 e norme collegate

Responsabile del Servizio:

Pianificatore territoriale Federica Signoretti

Referente Tecnico:

Pianificatore Territoriale Evelin Finazzi.

NOTA TECNICA

---

**MORO DOTT. DANIELE – GEOLOGO**

Via Costi n. 50 – 24026 Leffe (Bergamo)

P.IVA. 04331550162

C.F. MRODNL79C21D952R

Tel. 333-3954296

E-mail: [danielemoro1979@gmail.com](mailto:danielemoro1979@gmail.com)[www.geologomoro.com](http://www.geologomoro.com)

Spett.le

**Amministrazione Comunale di Gandino****c.a. Ufficio Tecnico****Oggetto: controdeduzioni alle osservazioni al P.G.T. di carattere geologico**

Di seguito quanto in oggetto. Le osservazioni di carattere prettamente geologico sono n. 3, mentre una quarta osservazione è in realtà inerente al reticolo idrico minore, tuttavia, è stata comunque trattata dallo scrivente in quanto latamente di carattere geologico. Si precisa che tutte e tre le osservazioni geologiche sono state oggetto di valutazione da parte della struttura regionale, che ha espresso parere in data 17-02-2026.

**OSSERVAZIONE N. 23 PROT. 11199 del 27-11-2025****Sig.ra Servalli Bruna – località Ronco del Mago**

L'osservazione presentata dalla Sig.ra Servalli Bruna, con il supporto tecnico del Dott. Geol. Alessandro Chiodelli, è volta a richiedere il passaggio di una porzione di pendio, posto in corrispondenza di un insediamento rurale storico (Ronco del Mago), attualmente classificata in classe di fattibilità "4 er", verso la classe di fattibilità "3 as". Non sono direttamente coinvolte modifiche a perimetrazioni del P.A.I.

L'area è costituita da una porzione di pendio pascolivo terrazzato con substrato roccioso subaffiorante e privo di dissesti, circostante una cascina storica nota come Ronco del Mago, sui declivi meridionali della Costa di Corno in bassa Val Piana.

L'osservazione è accompagnata da una relazione di sopralluogo in cui il tecnico Chiodelli ha documentato, anche fotograficamente, e argomentato la richiesta di declassazione, risalendo il versante per un buon tratto.

Alla luce di quanto documentato ed argomentato nella relazione del tecnico Geol. Chiodelli, delle conoscenze territoriali dell'estensore dello studio geologico del P.G.T., delle condizioni complessive della zona di cui viene richiesto il declassamento, peraltro di estensione piuttosto contenuta e non connessa a perimetrazioni di dissesto P.A.I., **si propone l'accoglimento dell'osservazione** per quanto attiene agli aspetti geologici, demandando eventuali altri aspetti all'urbanista.

Di seguito il confronto tra situazione adottata e situazione proposta post-osservazione.

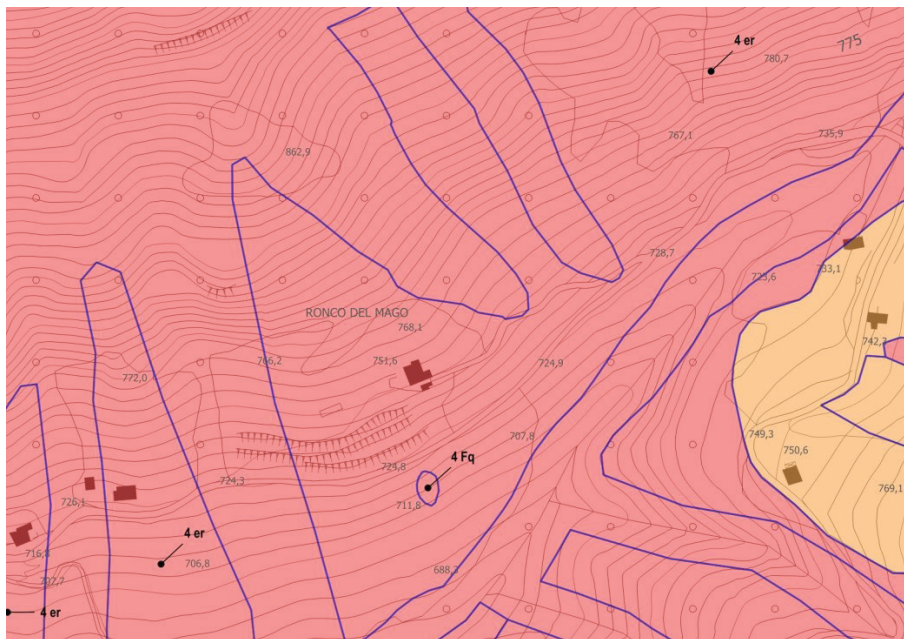


Figura 1 - Ronco del Mago adottata

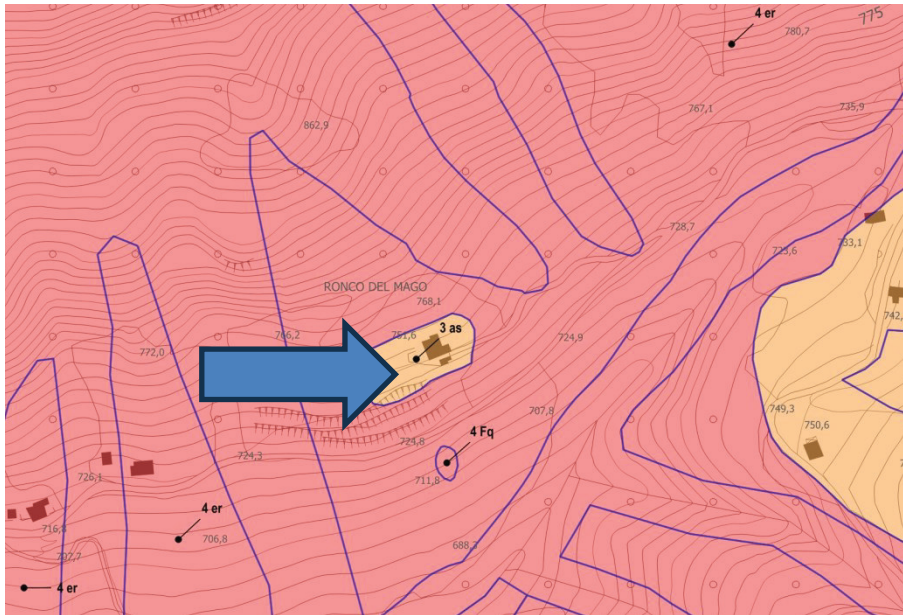


Figura 2 - Ronco del Mago proposta in osservazione (il perimetro esatto della classe 3 potrebbe differire lievemente da quello proposto in osservazione dal geologo Chiodelli, essendo stato ricostruito manualmente; si tratta di differenze minimali ed irrilevanti)

Il parere regionale del 17-02-2026 non si è espresso in merito a questa osservazione, poiché non riguarda ambiti P.A.I. o P.G.R.A., lasciando quindi la valutazione al Comune.

### **OSSERVAZIONE N. 54 PROT. 11319 del 01-12-2025**

**Sig. Paganessi Fabio / Impresa Paganessi – località Opifici**

L'osservazione presentata dal Sig. Paganessi Fabio per l'Impresa Paganessi s.r.l., con il supporto tecnico dello Studio G.E.A. e del Geom. Sergio Grassi, è volta a richiedere il passaggio di una porzione di terreno alla base di un pendio, posto in corrispondenza di un insediamento artigianale, attualmente classificata in classe di fattibilità "4 er", verso la classe di fattibilità "3 as". Non sono direttamente coinvolte modifiche a perimetrazioni franose "Fa" del P.A.I.

Uno studio di dettaglio, comprensivo di una proposta d'intervento, era già stato inviato al Comune nella prima fase di raccolta contributi del P.G.T., e, riguardando una situazione di possibile caduta massi (derivante da una perimetrazione P.A.I. posta più a monte), era stato allegato al pacchetto complessivo dello studio geologico inviato in Regione per il parere di merito prima dell'adozione. In tale fase, non era stato possibile, come peraltro rilevato nel

parere regionale stesso, declassare l'area da classe 4 a classe 3, poiché gli interventi di messa in sicurezza prospettati non erano ancora stati realizzati; era pertanto stata mantenuta la classe di fattibilità geologica "4 er" sull'intera area.

Nel contempo, le opere sono state realizzate con progetto a firma del Geom. Sergio Grassi e calcoli strutturali dell'Ing. Carlo Capponi, presentato in Comune di Gandino con Permesso di Costruire n. 146/204 del 18-11-2024 e inizio lavori il 13-10-2025. Ad integrazione di quanto richiesto in fase di osservazioni, i vari tecnici coinvolti hanno presentato al Comune di Gandino:

- fine lavori per le opere di carattere strutturale (rimangono da eseguire interventi di mitigazione ambientale/estetica ininfluenti per gli aspetti geologici);
- asseverazione di conformità delle opere del Progettista e Direttore Lavori;
- collaudo delle opere a firma dell'Ing. Mario Gusmini;
- asseverazione del Dott. Geol. Sergio Ghilardi attestante che le opere eseguite sono conformi allo studio di dettaglio originariamente presentato e conformi alla proposta di modifica alla fattibilità geologica prospettata;
- documentazione fotografica dell'intervento eseguito.

Appurato dal Comune che le opere sono state effettivamente realizzate e stando a quanto dichiarato ed asseverato dai vari tecnici coinvolti, dopo che l'Ufficio Tecnico ha verificato i vari documenti prodotti, considerando che tra l'altro non viene modificata l'area P.A.I. "Fa" posta a monte in termini di perimetrazione o stato di attività, si propone **l'accoglimento dell'osservazione** per quanto attiene agli aspetti geologici, demandando eventuali altri aspetti all'urbanista.

Ovviamente non si entra nel merito delle considerazioni tecniche, dei calcoli strutturali e delle simulazioni o modellizzazioni effettuate dai Progettisti, Strutturista ed estensore dello studio geologico di dettaglio, che rimangono nella loro piena responsabilità.

Di seguito il confronto tra situazione adottata e situazione proposta post-osservazione.

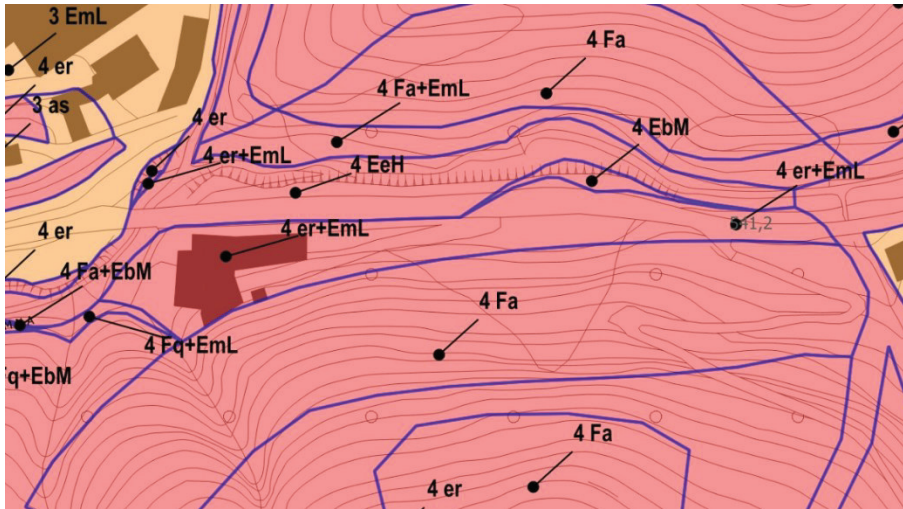


Figura 3 - Opifici adottata

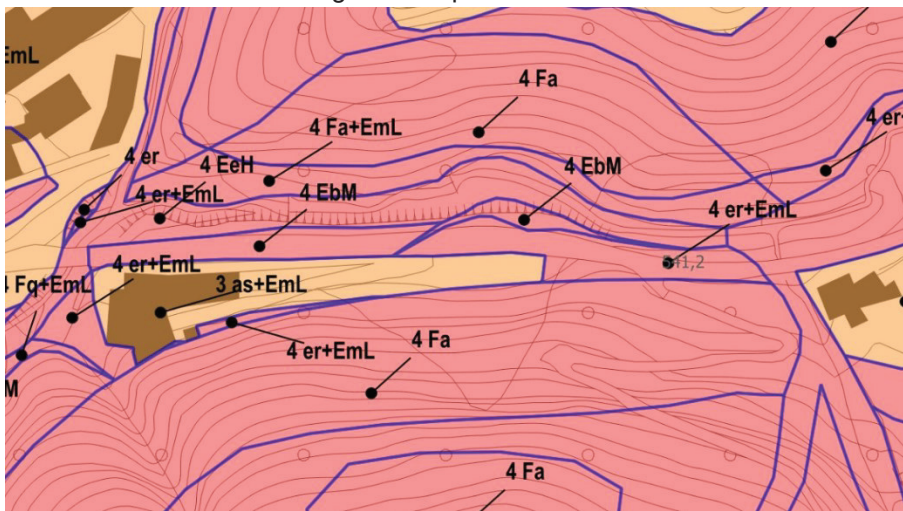


Figura 4 - Opifici proposta in osservazione

*NOTA: la cartografia comprende anche la modifica dell'osservazione di carattere idraulico di fronte all'area artigianale (vedi osservazione successiva), tuttavia, le due modifiche sono indipendenti l'una dall'altra.*

Regione Lombardia, valutata la documentazione tecnica allegata, si è espressa favorevolmente alla modifica proposta, per quanto attiene agli aspetti strettamente geologici, con parere del 17-02-2026.

## **OSSERVAZIONE N. 55 PROT. 11008 del 21-11-2025**

### **Comune di Gandino – tre località lungo il fondovalle del Romna tra gli Opifici e il Lanificio Torri**

L'osservazione è presentata nella forma di una richiesta di chiarimenti avanzata dall'Ufficio Tecnico di Gandino allo Studio G.E.A., in quanto soggetto progettista dell'intervento denominato "Adeguamento funzionale con innalzamento spondale del Torrente Romna" (CUP E11G22000060002).

Lo Studio G.E.A. ha risposto alla richiesta mediante una relazione tecnica ed elaborati cartografici protocollati in Comune.

In sintesi, poiché successivamente all'adozione del P.G.T. sono stati realizzati interventi di difesa spondale, progettati e diretti dallo Studio G.E.A., l'osservazione ha la finalità di ridefinire le aree esondative P.A.I. e P.G.R.A. (e di conseguenza la fattibilità geologica) limitatamente alle zone protette da tali interventi. Lo Studio G.E.A. ha quindi prodotto una proposta cartografica di tale nuova ridefinizione.

Ad oggi per questioni di tempi amministrativi gli interventi non dispongono ancora di collaudo, tuttavia il Direttore Lavori Geol. Sergio Ghilardi ha prodotto un'asseverazione attestante sia il completamento degli interventi (fatta eccezione per un brevissimo tratto che, però, non è stato tenuto in considerazione per la ridefinizione delle aree esondative, come esplicitato nella relazione fornita), sia la loro funzionalità.

Sulla scorta di tale asseverazione e dello studio di dettaglio, dopo che l'Ufficio Tecnico ha verificato i vari documenti prodotti, appurato che gli interventi sono stati effettivamente realizzati nei mesi scorsi, è stato proposto l'accoglimento dell'osservazione, fatte salve diverse considerazioni da parte di Regione Lombardia.

Per quanto attiene alle tre modifiche proposte:

- nella zona degli Opifici (ambito A), si è proposto di modificare P.A.I. e P.G.R.A. secondo i nuovi perimetri proposti, tuttavia, la classe di fattibilità dell'area Eb rimane la 4 per omogeneità con le altre zone Eb del territorio e per la peculiare posizione;
- nella zona del Fondovalle (ambito B), si è proposto di modificare P.A.I. e P.G.R.A. secondo i nuovi perimetri Em, ed anche la fattibilità geologica (che diviene quindi parzialmente 3); si precisa che laddove la "3 EmL" si sovrappone alla preesistente "4

er”, rimane in generale in essere la classe “4 er+EmL”, tuttavia, durante i sopralluoghi in sito per verificare l’osservazione ci si è accorti che una piccola parte di tale “4 er” era topograficamente imprecisa in quanto erroneamente tracciata su di un ambito in realtà subpianeggiante, tale parte è stata quindi riportata nella sottoclasse “3 Em+as” arretrando la “4 er” leggermente verso monte (si tratta di una rettifica di poco conto ma corretta dal punto di vista morfologico); la sottoclasse “as” è stata cautelativamente attribuita in aggiunta anche alle altre “EmL” per tener comunque conto della scarpata a monte;

- nella zona del Lanificio Torri (ambito C), si è proposto di modificare P.A.I. e P.G.R.A. secondo il nuovo perimetro Em, attribuendo la classe di fattibilità geologica 3.

Regione Lombardia, valutata la documentazione tecnica inviata, con parere del 17-02-2026 si è espressa favorevolmente alla modifica dei primi due ambiti (Opifici e Fondovalle), **negativamente invece rispetto al terzo ambito** (adiacente al Lanificio Torri, lato ovest).

Pertanto, alla luce del parere regionale, si **propone l’accoglimento parziale dell’osservazione**, includendo i due ambiti A e B in località Opifici e Fondovalle, ed escludendo invece l’ambito C in località Torri Lane, che viene pertanto ripristinato alla situazione pre-osservazioni (ovvero la situazione adottata nel 2025).

Di seguito il confronto tra situazione adottata e situazione proposta post-osservazione.

## AMBITO A

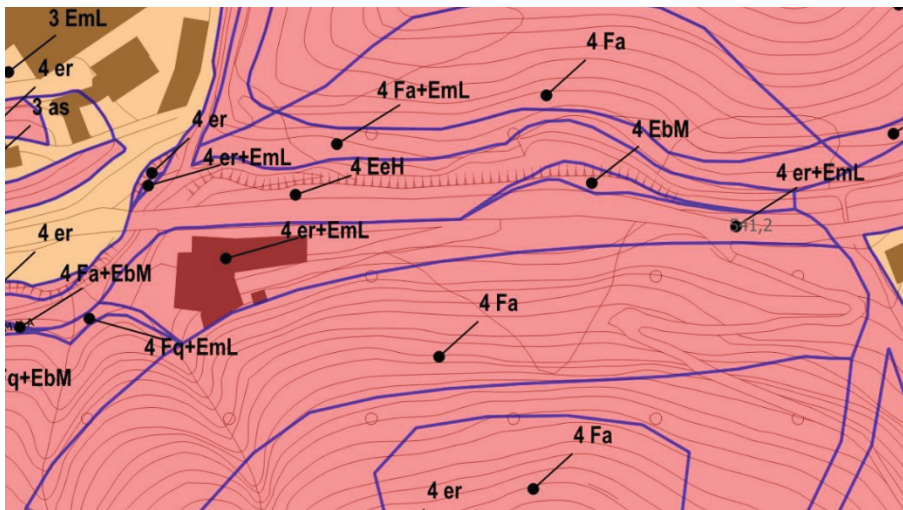


Figura 5 - Opifici adottata

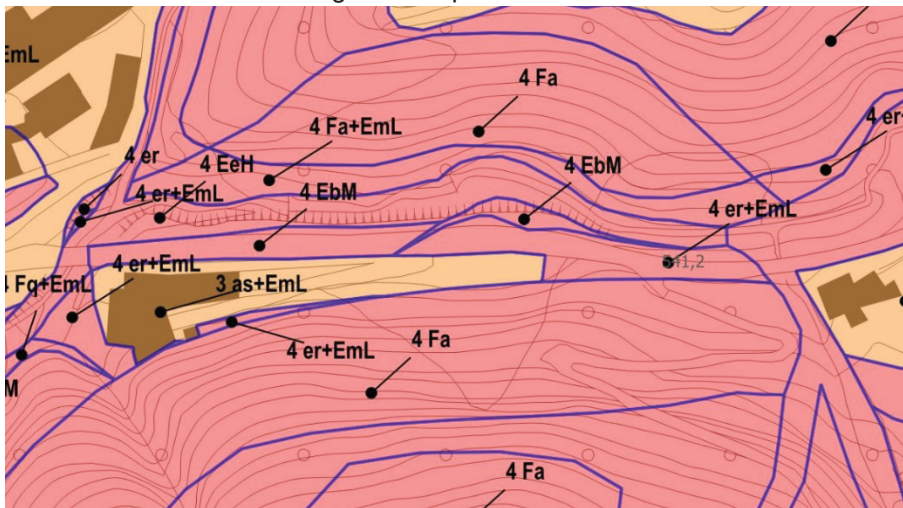


Figura 6 - Opifici proposta in osservazione

*NOTA: la cartografia comprende anche la modifica dell'Osservazione n. 54 di fronte all'area esondativa, tuttavia, le due modifiche sono indipendenti l'una dall'altra.*

## AMBITO B

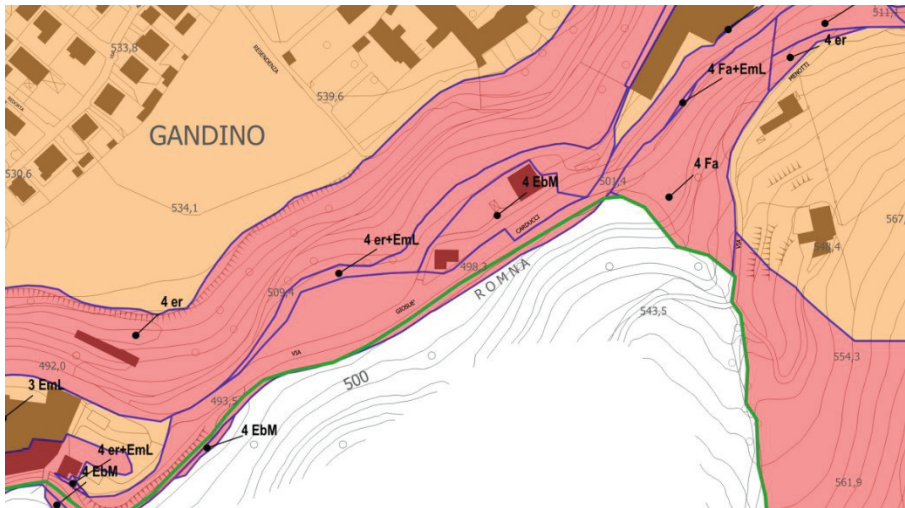


Figura 7 - Fondovalle adottata

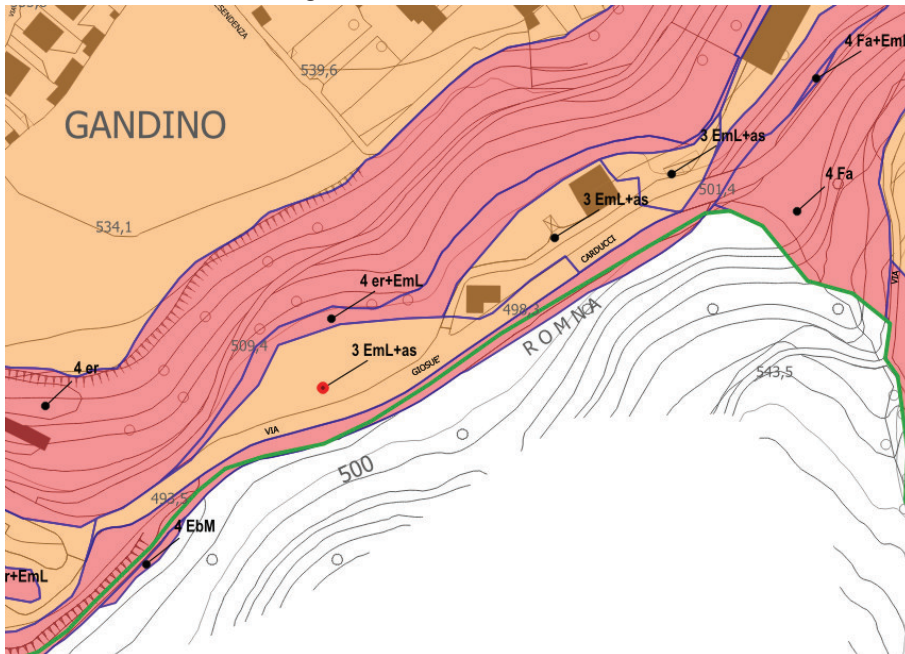


Figura 8 - Fondovalle proposta in osservazione

## AMBITO C

### INALTERATO

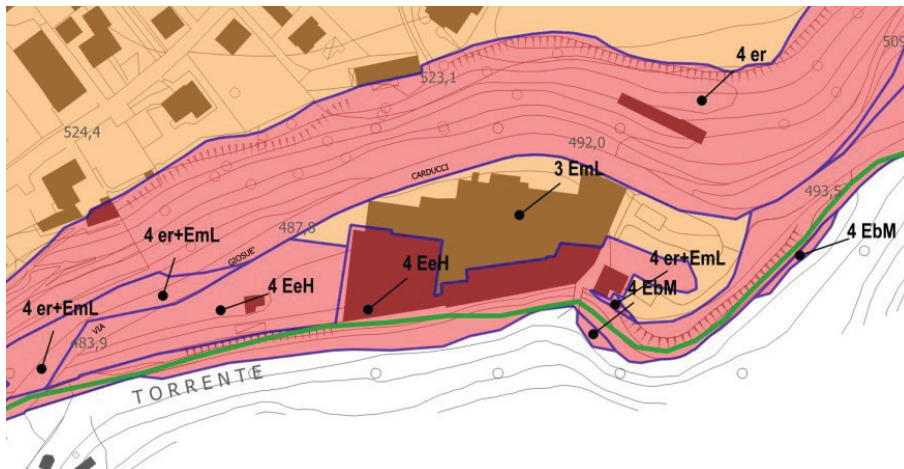


Figura 9 – Zona Torri Lane adottata

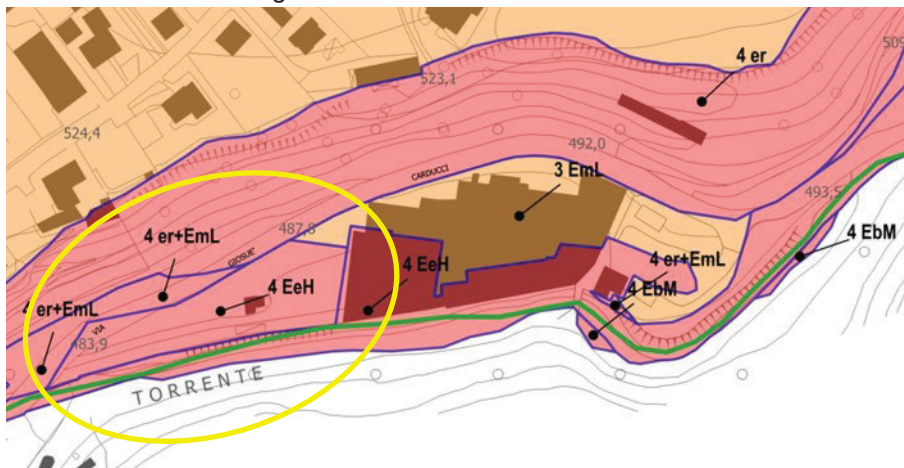


Figura 10 – Zona Torri Lane proposta (uguale, inalterata)

Le medesime modifiche, nelle aree A e B, si applicano anche, oltre che alla fattibilità geologica:

- ai corrispondenti ambiti P.A.I. Ee, Eb, Em (vedasi Carta P.A.I.-P.G.R.A.);
- ai corrispondenti ambiti P.G.R.A. H, M, L (vedasi Carta P.A.I.-P.G.R.A.);

comportando pertanto la modifica anche della Carta dei Vincoli Geologici, della Carta P.A.I.-P.G.R.A., della Carta di Sintesi, della Relazione Generale, delle Norme Geologiche di Piano (alle quali sono stati aggiunti alcuni contenuti inerenti alle aree esondative, derivanti dall'osservazione), e di elaborati secondari.

Di riflesso, questa modifica si estenderà anche alla tavola delle criticità idrauliche del Documento Semplificato del Rischio Idraulico comunale (DOSRI), in occasione del suo aggiornamento.

### **OSSERVAZIONE N. 18 PROT. 11141 del 26-11-2025**

#### **Sig.ri Calderoni e Carisio – Barzizza**

L'osservazione non è direttamente inerente alla componente geologica, quanto piuttosto al reticolo idrico minore, e chiede in sostanza di rivedere l'andamento di un corso d'acqua intubato entro l'abitato di Barzizza, a cavallo tra due proprietà.

L'osservazione è da riferirsi al Documento di Polizia Idraulica, che ha però ampiamente concluso la propria fase di osservazioni (2024), precedente rispetto a quella dello studio geologico, essendo stato ormai approvato con tutto l'iter del caso, ed è già pubblicato da tempo sul portale RIMWEB.

In ogni caso, le NTA del Documento di Polizia Idraulica ben specificano, in particolare al paragrafo 2.12, che l'esatto andamento dei corsi d'acqua, specialmente se tombinati, e delle relative fasce di rispetto, è da rilevare mediante misurazioni e rilievi topografici di dettaglio in sito, caso per caso, nel momento in cui se ne rilevi la necessità (per progetti, interventi edilizi, ecc.).

Alla luce di quanto esposto, **si propone di non accogliere l'osservazione.**

Sarà comunque opportuno che il Comune tenga traccia dell'osservazione in occasione della prima variante utile al Documento di Polizia Idraulica, previe naturalmente tutte le verifiche del caso in sito da parte del soggetto estensore.

## ULTERIORI CONTENUTI DEL PARERE REGIONALE

A conclusione di quanto esposto, si rileva che il parere regionale del 17-02-2026, oltre a valutare le proposte scaturite dalla fase partecipativa, ha altresì preso atto delle modifiche allo studio geologico eseguite già in fase di adozione in quanto richieste dal primo parere regionale del 12-05-2025.

Leffe, 18 febbraio 2026

Dott. Geol. Daniele Moro

