



Comune di Gandino

Provincia di Bergamo



DdP 0a

## Schede di raffronto varianti allegato alle NTA del DdP – PdR - PdS

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. n. 40  
in data 15/09/2025  
PUBBLICATO SUL BURL n. 41  
in data 08/10/2025  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 5  
in data 26/02/2026  
PUBBLICATO SUL BURL n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_.

Amministrazione Comunale di Gandino  
Sindaco Sig. Filippo Servalli

PGT e VAS Progettista e Coordinamento  
Arch. Maria Loretta Gherardi  
Collaboratori  
Dott.ssa Emanuela Astori

Studio geologico e sismico  
Dott. Geol. Daniele Moro

Studio agronomico-forestale  
Studio ForST – Dott. Nicola Gallinaro

Consulenza specialistica Rete ecologica  
SAP – Studio Architettura Paesaggio  
Arch. Paes. Luigino Pirola  
Studio G.E.A.  
Dott. Geol. Sergio Ghilardi

Analisi socio-territoriali  
Università degli Studi di Bergamo  
Prof. Federica Burini  
Prof. Lorenzo Migliorati

Analisi sul sistema economico e produttivo  
Confindustria Bergamo  
Dott. Fabio Corgiat Mecio



## INDICE GENERALE

### NOTE

*\_IN ROSSO varianti adottate che hanno subito ulteriori modifiche in sede di accoglimento osservazioni*  
*\_DDP PDR PDS riferimenti per le varianti a seguito accoglimento osservazioni*

### 1- VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)

#### 1A -AMBITI DI TRASFORMAZIONE

##### **VARIANTE 1 ATR r1 VIA RESENDEZA**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 42-43-45*

*Annullato l'ambito di trasformazione VEDI VARIANTE DDP1*

VARIANTE 2 ATR r2 VIA PROVINCIALE

VARIANTE 3 ATR r3 VIA COLLEONI

##### **VARIANTE 4 ATR r4 VIA CUSTOZA**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 38*

*solo per quanto riguarda un percorso pedonale di attraversamento VEDI*

##### **VARIANTE DDP2**

VARIANTE 5 ATR p1 VIA MANZONI

VARIANTE 6 ATR c1 VIA FOSCOLO

#### 1B -AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

VARIANTE AR1 – ex Colonia Monte Farno ex PRat1\_Ex Colonia Monte Farno

VARIANTE\_DDP 3 OSS. 22 AR 6 ex Pru 6 C.S.

Via GAZZANIGA Via SALVATONI

VARIANTE\_DDP 4 OSS. 50 AR 5 ex Pru 4 Via MORO

Viale RIMEMBRANZE

## 2- VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

### 2 A - PIANI ATTUATIVI

#### ( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS )

VARIANTE 7 PRu 1 VIA PROVINCIALE

VARIANTE 8 PRu 2 VIA CA' VOLPARI – VIA FOSCOLO

#### **VARIANTE 9 PRu 3 VIA FOSCOLO**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 24 e 28  
acquisendo la classificazione di PCC (vedi aree non soggette  
a pianificazione PDR 12 PDR 14)*

#### **VARIANTE 10 PRu 4 VIA MORO - VIALE RIMEMBRANZE**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 50  
acquisendo la classificazione di DDP 4 - AR 5  
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA  
(vedi DOCUMENTO DI PIANO)*

VARIANTE 11 PRu 5 VIA CA' DELL'AGRO

#### **VARIANTE 12 PRu 6 centro storico**

##### **VIA GAZZANIGA-VIA SALVATONI**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 22  
acquisendo la classificazione di AR 2 a e AR 2 b*

#### **AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA**

*(vedi DOCUMENTO DI PIANO DDP 3)*

VARIANTE 13 PA r1 VIA COLLEONI-VIA DIAZ

#### **VARIANTE 14 PA r2 VIA PINO DI SOTTO**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 35  
VEDI PDR 16*

#### **VARIANTE 15 PA t1 VIA PROVINCIALE**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 10  
VEDI PDR 6*

VARIANTE 16 Bis PR AT2 MONTE FARNO

#### **NOTE**

*\_ IN ROSSO varianti adottate che hanno subito ulteriori modifiche in sede  
di accoglimento osservazioni*

*\_DDP PDR PDS riferimenti per le varianti a seguito accoglimento  
osservazioni*

### 2 B - AREE NON SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)

VARIANTE 17 NUOVA STRADA DA Via CA' VOLPARI

VARIANTE 18 AREA PRODUTTIVA Via PROVINCIALE

VARIANTE 19 Via NULLO – CENTRO STORICO

VARIANTE 20 ADEGUAMENTO Via ADAMELLO

VARIANTE 21 Via GHIRARDELLI Via FRANCESCO NULLO  
(raggio di curvatura)

VARIANTE 22 Via CUSTOZA Via SENTIERO LUNGO

VARIANTE 23 AREA AGRICOLA A SUD DI BARZIZZA

VARIANTE 24 AREA RESIDENZIALE Via FARNO

VARIANTE 25 AREA INIZIO Via CA' DA Pi

VARIANTE 26 Via MILANO Via CA' DA Pi

VARIANTE 27 Via DIAZ VECCHIO ACQUEDOTTO

VARIANTE 28 Via MOI

VARIANTE 29 Via MARONCELLI Via MOI

VARIANTE 30 ARRAMPICATA (attrezzature sportive)

VARIANTE 31 ARCIERI (attrezzature sportive)

VARIANTE 31 Bis INSEDAMENTI RURALI RECUPERATI  
NON A FINI AGRICOLI

### 3 - VARIANTI AL **PIANO DELLE REGOLE** IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI ALLA REVISIONE GENERALE AL PGT 2024 CON DCC N. 5 DEL 26.02.2026

#### NOTE

*\_ IN ROSSO varianti già adottate che hanno subito ulteriori modifiche in sede di accoglimento osservazioni*

VARIANTE\_PDR 1 OSS. 1 FONDOVALLE Via FONTANELLA  
VARIANTE\_PDR 2 OSS. 4 C.S. Gandino Via MAZZINI 23  
VARIANTE\_PDR 3 OSS. 5 C.S. Barzizza Via GASPARINO DA  
BARZIZZA 23

VARIANTE\_PDR 4 OSS. 6 Via FANTONI 3

VARIANTE\_PDR 5 OSS. 8 Via MILANO

**VARIANTE\_PDR 6 OSS. 10 VIA PROVINCIALE EX PA t1**

VARIANTE\_PDR 7 OSS.11 Via PINO DI SOPRA 8

VARIANTE\_PDR 8 OSS. 14-15-16 AREA AGRICOLA  
VIA CANEVALI (normativa PDR)

VARIANTE\_PDR 9 OSS. 19 TESSITURA PIETRO RADICI

VARIANTE\_PDR 10 OSS. 20 Via CA' DELL'AGRO

VARIANTE\_PDR 11 OSS. 21 C.S. GANDINO (Parrocchia)

**VARIANTE\_PDR 12 OSS. 24 ex PRu 3 nord Via FOSCOLO ora PCC**

VARIANTE\_PDR 13 OSS. 27 Località CA' PARECIA

**VARIANTE\_PDR 14 OSS. 28 ex Pru 3 sud Via FOSCOLO ora PCC**

VARIANTE\_PDR 15 OSS. 34 Via CA' DA PI'

**VARIANTE\_PDR 16 OSS. 35 Via CA' DA PI' ex PA r2\_Via Pino di Sotto**

VARIANTE VARIANTE\_PDR 17 OSS. 36

APPOSTAMENTO FISSO DA CACCIA

VARIANTE\_PDR 18 OSS. 39 STRUTTURE PER ANIMALI  
D'AFFEZIONE (normativa)

VARIANTE\_PDR 19 OSS. 44 AREA AGRICOLA VIA CANEVALI  
(normativa)

VARIANTE\_PDR 20 OSS.46 Via MILANO

VARIANTE\_PDR 21 OSS. 47 Via MILANO

VARIANTE\_PDR 22 OSS. 49 Normativa Piscine aree agricole

VARIANTE\_PDR 23 OSS. 52 BARZIZZA

VARIANTE\_PDR 24 OSS. 54 Via OPIFICI

**4 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI  
( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI  
ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)**

VARIANTE 32 VIA PROVINCIALE VIA CA' ANTONELLI  
(nuova area attrezzature comuni)

VARIANTE 33 AMPLIAMENTO PARCHEGGIO  
(vicinanze via Solferino)

VARIANTE 34 EX ASILO BARZIZZA

VARIANTE 35 PARCHEGGIO CIRANO  
VIA DEGLI ALPINI

VARIANTE 36 PIATTAFORMA ECOLOGICA

VARIANTE 37 PARCHEGGIO VALPIANA STRALCIATA

VARIANTE 38 PARCHEGGIO VIA CA' DELL'AGRO

VARIANTE 39 PARCHEGGIO VIA SANTISSIMA TRINITA'  
(MONTE FARNO)

**5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI  
IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI  
ALLA REVISIONE GENERALE AL PGT 2024  
CON DCC N. 5 DEL 26.02.2026**

VARIANTE\_PDS 1 OSS. 29 normativa  
RETE ECOLOGICA COMUNALE

## NOTE PER LA LETTURA DEI DATI RIPORTATI DALLE SCHEDE DI RAFFRONTO

- ✓ La l.r. 31/14 «Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato» integra e modifica la l.r. 12/05 con specifico riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo e alla necessità di orientare, prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, in coerenza sia con la stessa l.r. 12/05 che con la l.r. 31/08 e al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.
- ✓ Il PTR (Piano Territoriale Regionale ) integrato ai sensi della l.r. 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio.
- ✓ La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali, per la Provincia di Bergamo tale soglia è fissata tra il 20 e il 25%, mentre per le destinazioni per altre funzioni si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.
- ✓ Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) definisce la soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di Trasformazione è pari a quanto indicato dal PTR integrato dal l.r. 31/2014. Al raggiungimento di tale soglia di riduzione concorre ogni nuovo documento di Piano del PGT integrata da una quota aggiuntiva del 5% (art. 65 Regole di Piano del PTCP)

(DdP 0a 1) Il primo gruppo di schede di raffronto riportate di seguito espongono le variazioni proposte; per gli Ambiti di trasformazione (ATR), le schede riportano anche tabelle in cui si evidenzia la variazione del consumo di suolo e la variazione delle superfici urbanizzabili (intese quali aree soggette a trasformazione o a previsioni di edificazioni) elaborate sulla base dei dati richiesti nel modello del PTCP (mod.2\_ 2022), e delle indicazioni contenute nel documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo", parte del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14, che si basa sulla divisione del territorio in superfici libere, urbanizzabili e urbanizzate.

(DdP 0a 1) Gli altri gruppi di schede riguardano le varianti relative ai Piani attuativi, (DdP 0a 2) altre varianti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in questi casi le tabelle esposte evidenziano invece la sola variazione delle superfici urbanizzabili (perché non richiesti dalla Provincia se non per i soli ambiti di trasformazione) tra le due soglie temporali (2014 e 2024) con l'obiettivo di quantificare le superfici con possibilità edificatorie nel 2014 che sono state ricondotte a suolo libero, nel 2024.

Rispetto al dato sul consumo di suolo richiesto dal PTCP, la soglia di riduzione del 25% è stata calcolata come di seguito indicato:

$$\frac{\text{superficie rese agricole/naturali al 2024}}{\text{superfici urbanizzabili + verde pubblico} > 2500 \text{ mq al 2014}}$$

che restituisce una riduzione del consumo di suolo pari al 61,86%. Tale dato esclude dal calcolo le superfici a verde pubblico, in quanto classificate come "parco urbano", che non prevedendo edificazione di alcun tipo, non concorrono al conteggio del consumo di suolo.

Rispetto alla variazione delle superfici urbanizzabili, risulta una riduzione pari al **61%** circa per gli ATR e del **38%** circa per i PA ( perché in questo caso le aree a verde pubblico maggiori di mq. 2.500 non rientrano nei conteggi).

In totale, il suolo che ha cambiato classificazione, da urbanizzato/urbanizzabile nel 2014 a suolo libero nel 2024, per le ATR, corrisponde a **36,142,58 mq**

**NOTE**

*\_ IN ROSSO varianti adottate che hanno subito ulteriori modifiche in sede di accoglimento osservazioni*

*\_DDP PDR PDS riferimenti per le varianti a seguito accoglimento osservazioni*

## VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

### \_AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ATR)

#### VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE  
NTA DEL DDP – PDR - PDS)

#### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

**VARIANTE 1 ATR r1 VIA RESENDEZA**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 42-43-45*

*Annullato l'ambito di trasformazione VEDI VARIANTE **DDP1***

VARIANTE 2 ATR r2 VIA PROVINCIALE

VARIANTE 3 ATR r3 VIA COLLEONI

**VARIANTE 4 ATR r4 VIA CUSTOZA**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 38*

*solo per quanto riguarda un percorso pedonale di attraversamento VEDI*

**VARIANTE DDP2**

VARIANTE 5 ATR p1 VIA MANZONI

VARIANTE 6 ATR c1 VIA FOSCOLO

A seguito di n. 3 osservazioni (nn. 42-43-45) presentate e accolte dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della REVISIONE GENERALE AL PGT 2024 l'ambito perde la possibilità edificatoria ed acquisisce la classificazione a AMBITO V1 : DI VALORE AMBIENTALE (Art. . 34 NTA del Piano delle Regole).

L'AMBITO di TRASFORMAZIONE ATR r1 di conseguenza viene annullato.

 Inquadramento variante DdP


**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

 Spazi aperti di transizione (SAT)

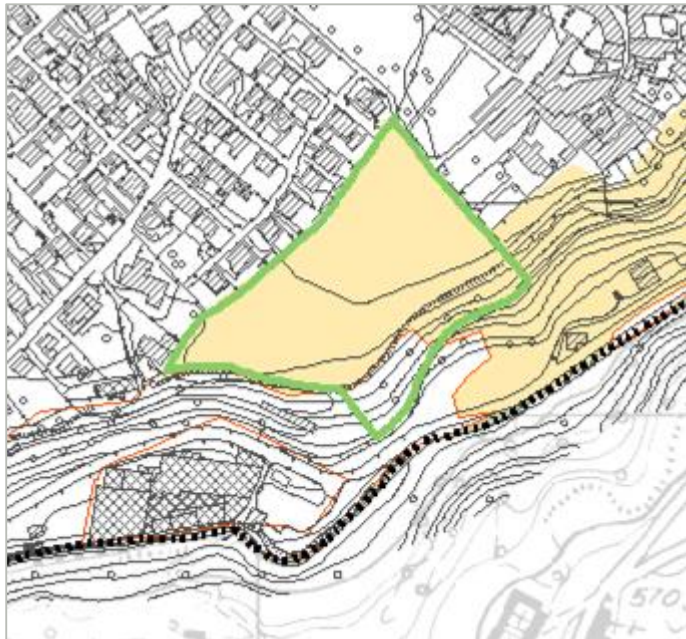
**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER



Inquadramento



scala 1:5.000



Ortofoto

L'Amministrazione ha ritenuto di non dare più attuazione a quest'ambito di trasformazione in quanto nato circa 15 anni fa con l'approvazione del PGT vigente come proposta per consentire lo spostamento del distributore di carburante e riqualificare l'accesso al centro di Gandino ma che non ha prodotto alcuna proposta in tal senso da parte dei proprietari.

L'area del distributore è stata nel frattempo riqualificata dal gestore dell'impianto, uno spostamento diventa pertanto difficilmente fattibile e si ritiene che non vi sia più necessità di mantenere tali previsioni.

Nell'ottica di una sostenibilità ambientale che vede alcune aree di consistenti dimensioni all'interno del centro abitato ancora «verdi» e utilizzate anche per il pascolo degli animali, oltre che classificate come ambiti agricoli strategici, e stepping stone per la rete ecologica comunale (come proposti dalla presente Revisione di PGT), queste aree assumono la destinazione di ambiti a verde ambientale dove l'agricoltura potrà essere svolta in forma di attività di piccole dimensioni e per la coltivazione di colture tradizionale e piccoli frutti.

Rif. art 33 Nta PdR



Inquadramento

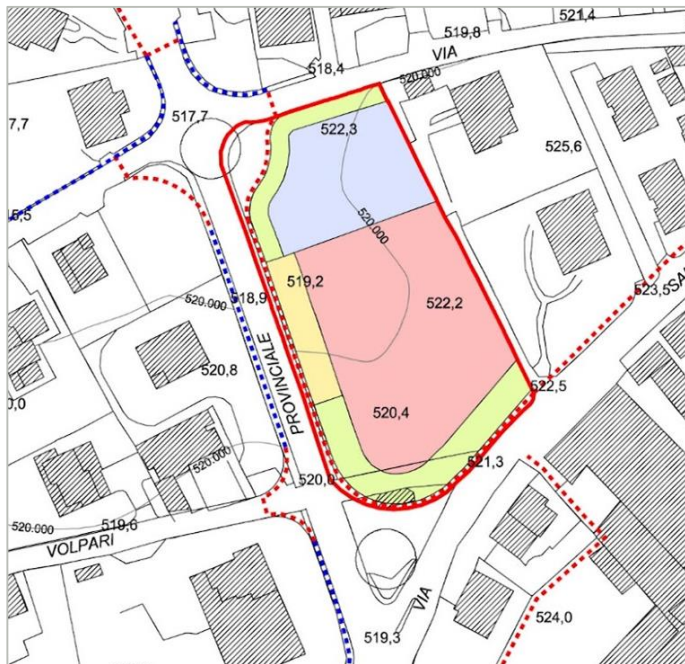
	ATRr2_2014	Previsione 2024	Differenza mq	
Superficie territoriale ambito ATR	5,531.12	0.00	-5,531.12	
<b>Superficie ambito insediativo</b>	<b>2,604.05</b>	<b>0.00</b>	<b>-2,604.05</b>	
<b>Superficie aree di sosta</b>	<b>320.06</b>	<b>0.00</b>	<b>-320.06</b>	
<b>Superficie verde pubblico</b>	<b>954.75</b>	<b>0.00</b>	<b>-954.75</b>	
Superficie strada su suolo urbanizzato	526.99	793.23	266.24	
<b>Superficie attrezzature collettive</b>	<b>1,125.27</b>	<b>0.00</b>	<b>-1,125.27</b>	VARIAZIONE SUP. URB.LE
Superficie verde ambientale	0.00	4,737.89	4,737.89	↑ %
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili</b>	<b>5,004.13</b>	<b>0.00</b>	<b>-5,004.13</b>	<b>-100.00</b>
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP</b>	<b>5,004.13</b>	<b>0.00</b>	<b>-5,004.13</b>	<b>-100.00</b>
				↓ VARIAZIONE SUP. URB.LE + SUOLO LIBERO %

In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo  
Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili



Ortofoto

ATR r2 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



- LEGENDA**
- Ambito di trasformazione
  - Percorsi pedonali esistenti
  - - Percorsi pedonali di progetto
  - - Percorsi pedonali di progetto
  - Sedime stradale
  - Ambito insediativo
  - Spazi di sosta e parcheggi
  - Verde pubblico
  - Attrezzature collettive

Inquadramento variante DdP

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

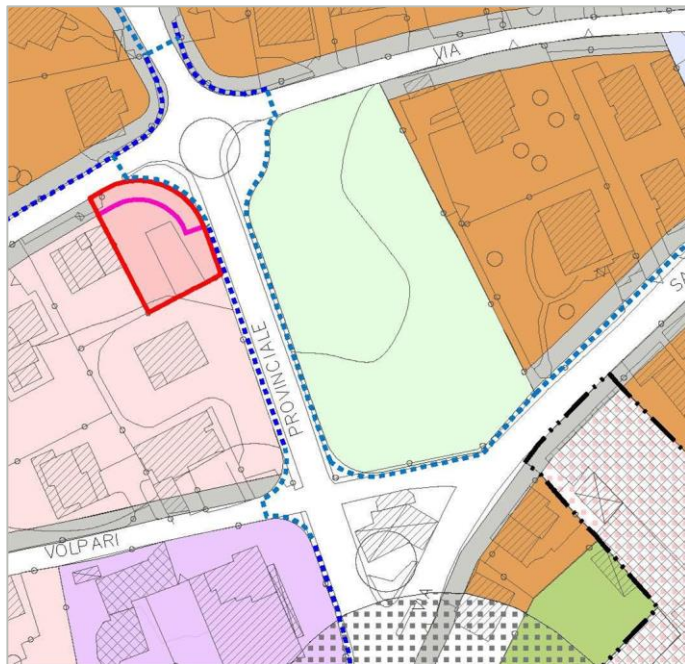
**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B3 di completamento a volumetria definita
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto

**AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE**

- ambiti V1 di valore ambientale

scala 1:2.000



La presente variante riorganizza la distribuzione interna all'ambito delle diverse funzioni, al fine di meglio rapportarsi con l'intorno edificato e non.

E' prevista una leggera contrazione dell'ambito insediativo e del verde pubblico che ora assume la classificazione di Parco Urbano (art. 5.3 delle NTA del PdS), e un piccolo aumento dell'area a parcheggio.

La riduzione della superficie dell'ambito territoriale è dovuta soprattutto alla necessità di allontanamento dell'edificato dalla scarpata a valle.

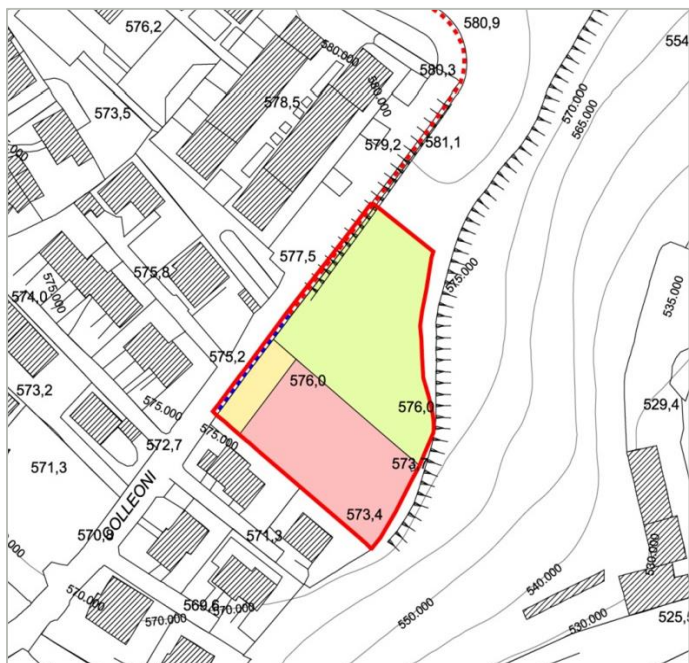
	<b>ATRr3_2014</b>	<b>ATRr3_2024</b>	Differenza mq	
Superficie territoriale ambito ATR	3,030.13	2,443.67	-586.46	
<b>Superficie ambito insediativo</b>	<b>1,133.36</b>	<b>1,121.89</b>	<b>-11.47</b>	
<b>Superficie verde pubblico</b>	<b>1,603.67</b>	<b>0.00</b>	<b>-1,603.67</b>	
<b>Superficie parco urbano</b>	<b>0.00</b>	<b>1,056.98</b>	<b>1,056.98</b>	
<b>Superficie aree di sosta</b>	<b>200.22</b>	<b>264.80</b>	<b>64.58</b>	
Superficie verde ambientale	0.00	493.58	493.58	VARIAZIONE SUP. URB.LE
Superficie strada esistente	92.88	0.00	-92.88	↑ %
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili</b>	<b>2,937.25</b>	<b>1,386.69</b>	<b>-1,550.56</b>	<b>↑ -52.79</b>
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP</b>	<b>2,937.25</b>	<b>2,443.67</b>	<b>-493.58</b>	<b>↓ -16.80</b>

In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo  
 Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili



VARIAZIONE SUP. URB.LE  
 ↑ %  
**-52.79**  
 ↓  
 VARIAZIONE SUP. URB.LE + SUOLO LIBERO %  
**-16.80**

ATR r3 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- Ambito di trasformazione
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde pubblico

ATR r3 - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

- Ambito di trasformazione
- Sedime stradale
- Ambito insediativo
- Spazi di sosta e parcheggi
- parco urbano

Inquadramento variante DdP

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



La presente variante riguarda l'ambito di trasformazione di Via Custoza, per la cui realizzazione, il PGT vigente prevede che si debba allargare Via Custoza e realizzare un nuovo breve tratto stradale di collegamento tra via Custoza e via Sentiero Lungo, ritenuto l'ambito non sufficientemente servito per il passaggio di ulteriore carico insediativo. Queste previsioni, ritenute però di difficile attuazione, e ancor di più se assegnate a privati non proprietari delle aree ricomprese nell'ATR, sono state modificate sostituendo l'allargamento della via con una fascia di rispetto stradale lungo tutta la Via Custoza, e mantenendo comunque il nuovo tratto stradale, svincolandolo dagli obblighi previsti dall'ATR r4. È importante sottolineare che lungo Via Custoza è stato localizzato un nuovo tratto di Reticolo Idrico Minore che ha imposto lo spostamento e la riduzione dell'ambito insediativo, di conseguenza è stata diminuita anche la volumetria prevista, passando da 5.500 mc a 4.200 mc. In linea con quanto richiesto dalle proprietà. Il verde pubblico acquisisce la classificazione quale Parco Urbano (art. 5.3 delle NTA del PdS).

Da ultimo è stata inserita l'obbligatorietà della cessione di un'area per la realizzazione di un accesso carrabile al parco della Casa di Riposo, attraverso l'allargamento del l'attuale percorso pedonale esistente.

**Con l'accoglimento dell'osservazione n. 38 viene modificato il tratto oltre che esterno anche quello all'interno dell'ATR r4 del percorso pedonale presente. NON CI SONO VARIAZIONI DEL CONSUMO DI SUOLO RISPETTO ALL'ADOZIONE**



Inquadramento

	ATRr4_2014	ATRr4_2024	Differenza mq
Superficie territoriale ambito ATR	11,208.01	11,229.85	21.84
<b>Superficie ambito insediativo</b>	<b>5,423.51</b>	<b>4,266.45</b>	<b>-1,157.06</b>
<b>Superficie aree di sosta</b>	<b>333.10</b>	<b>0.00</b>	<b>-333.10</b>
<b>Superficie verde pubblico</b>	<b>3,379.47</b>	<b>0.00</b>	<b>-3,379.47</b>
Superficie parco urbano	0.00	5,857.98	5,857.98
<b>Superficie verde ambientale</b>	<b>1,556.31</b>	<b>1,083.58</b>	<b>-472.73</b>
Superficie allargamento stradale	0.00	21.84	21.84
<b>Superficie strada di previsione</b>	<b>515.62</b>	<b>0.00</b>	<b>-515.62</b>
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili</b>	<b>6,272.23</b>	<b>4,266.45</b>	<b>-2,005.78</b>
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP</b>	<b>11,208.01</b>	<b>11,208.01</b>	<b>0.00</b>

VARIAZIONE SUP. URB.LE

%



**-31.98**

**0.00**



VARIAZIONE SUP. URB.LE

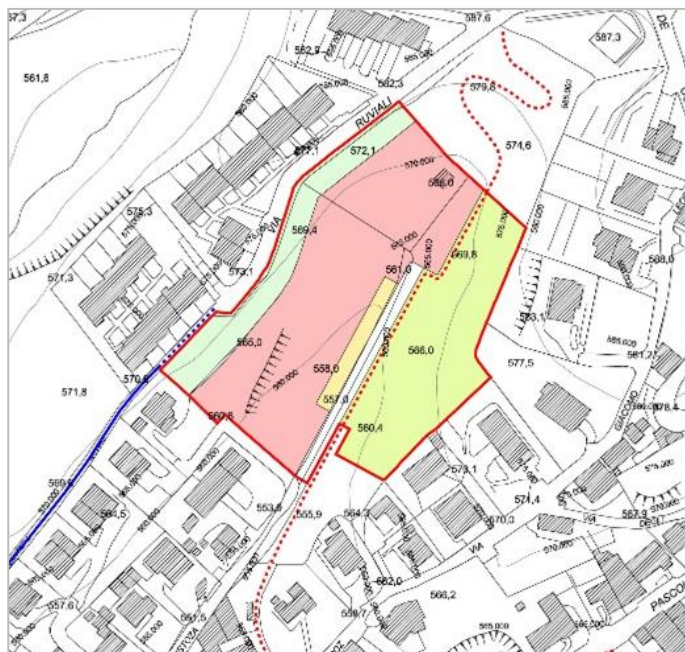
+ SUOLO LIBERO %



Ortofoto

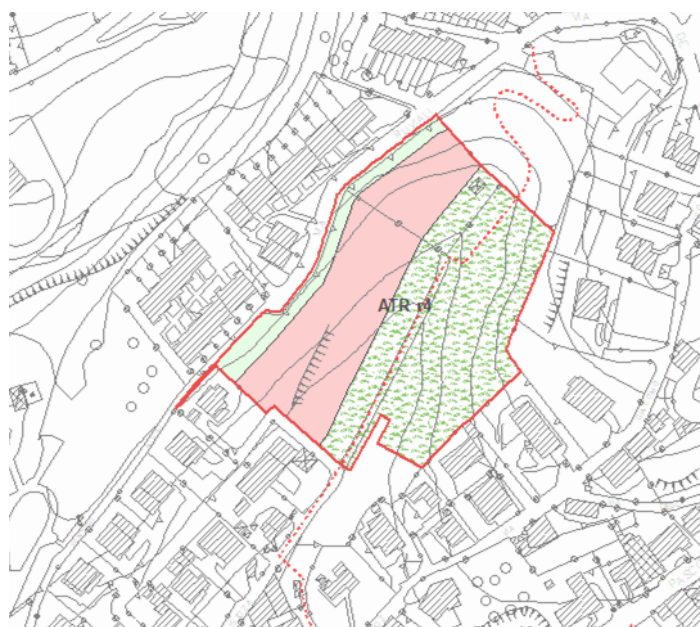
In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo  
Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili

**ATR r4 - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



- LEGENDA**
- Ambito di trasformazione
  - Percorsi pedonali esistenti
  - - - Percorsi pedonali di progetto
  - Sedime stradale
  - Ambito insediativo
  - Spazi di sosta e parcheggi
  - Verde pubblico
  - Verde ambientale
  - parco urbano

**ATR r4 - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



Inquadramento variante DdP

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

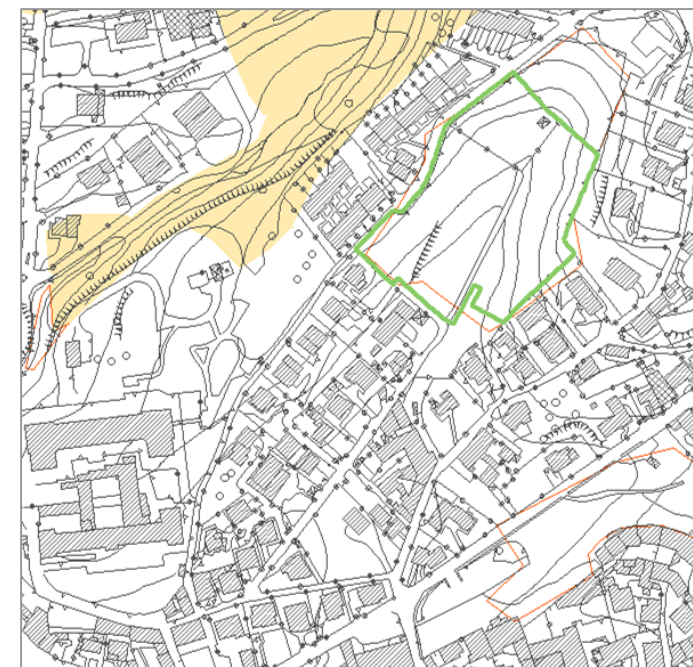
Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000



L'ambito produttivo di Via Manzoni attualmente destinato al 50% quale artigianale e industriale e per l'altro 50% quale attrezzature comuni, con la presente variante viene uniformato nella destinazione produttiva.

Gli interventi consentiti dovranno riguardare 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.); è consentita la realizzazione di una struttura di SLP (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 1.000 .

L'amministrazione si riserva in fase di approvazione del Piano Attuativo di poter valutare le proposte che perverranno e definirle con la parte proponente.

La presente variante non comporta né riduzione né consumo di suolo.



Inquadramento

	<b>ATRp1_2014</b>	<b>ATRp1_2024</b>	Differenza mq
Superficie territoriale ambito ATR	10,629.60	8,628.84	-2,000.76
<b>Superficie ambito produttivo</b>	<b>4,393.08</b>	<b>7,875.16</b>	<b>3,482.08</b>
<b>Superficie aree di sosta</b>	<b>390.70</b>	<b>390.70</b>	<b>0.00</b>
<b>Superficie verde privato</b>	<b>362.98</b>	<b>362.98</b>	<b>0.00</b>
<b>Superficie attrezzature collettive</b>	<b>3,482.08</b>	<b>0.00</b>	<b>-3,482.08</b>
Superficie strada esistente	2,000.76	0.00	-2,000.76
<b>Totale superfici per calcolo</b>	<b>8,628.84</b>	<b>8,628.84</b>	<b>0.00</b>
<b>variazione consumo di suolo</b>	<b>8,628.84</b>	<b>8,628.84</b>	<b>0.00</b>
<b>superfici urbanizzabili</b>			
<b>Totale superfici per calcolo</b>	<b>8,628.84</b>	<b>8,628.84</b>	<b>0.00</b>
<b>variazione consumo di suolo ai fini</b>	<b>8,628.84</b>	<b>8,628.84</b>	<b>0.00</b>
<b>PTCP</b>			

VARIAZIONE  
SUP. URB.LE

%



**0.00**

VARIAZIONE  
SUP. URB.LE

+ SUOLO  
LIBERO %

**0.00**

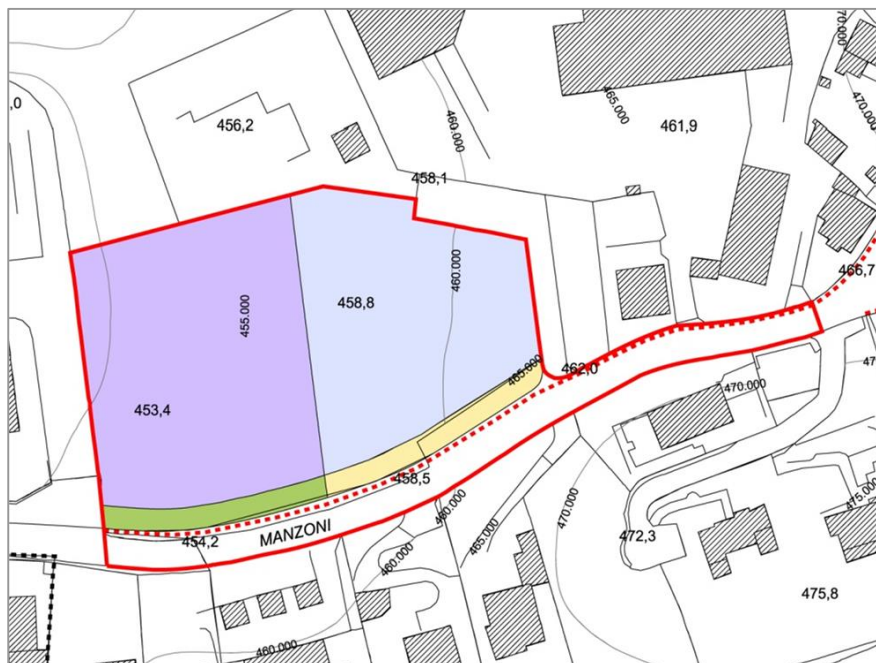


Ortofoto

In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo

Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili

ATR p1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- Ambito di trasformazione
- - - Percorsi pedonali di progetto 2012
- Sedime stradale
- Ambito produttivo
- Spazi di sosta e parcheggi
- Verde privato
- Attrezzature collettive

Inquadramento variante DdP

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

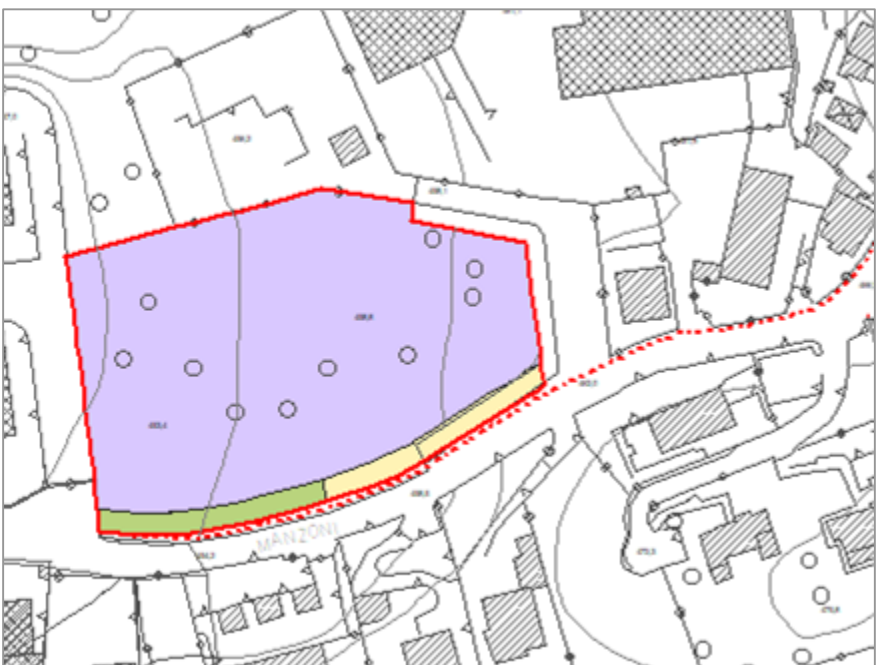
**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

ATR p1 - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



scala 1:2.000



L'Amministrazione ha ritenuto di non dare più attuazione alla previsione della realizzazione di una media struttura di vendita di tipo alimentare in quest'area che assumerà la destinazione a verde ambientale, ad eccezione della parte edificata per la quale si conferma la destinazione residenziale. Anche per quest'area nessuna proposta è stata avanzata in tal senso negli ultimi 10/15 anni. Come per la precedente ATR r2, nell'ottica di una sostenibilità ambientale che vede alcune aree di consistenti dimensioni all'interno del centro abitato ancora «verdi» e ancora utilizzate anche per il pascolo degli animali, oltre che classificate ambiti agricoli strategici e stepping stone per la rete ecologica comunale, come proposti dalla presente variante, queste aree assumono la destinazione di ambiti a verde ambientale dove l'agricoltura potrà essere svolta in forma di attività di piccole dimensioni e per la coltivazione di colture tradizionale e piccoli frutti. Rif. art 33 Nta PdR

**ATRC1\_2014 Previsione 2024 Differenza mq**

Superficie territoriale ambito ATR	14,733.46	0.00	-14,733.46	
<b>Superficie ambito commerciale</b>	<b>9,277.04</b>	<b>0.00</b>	<b>-9,277.04</b>	
Superficie edificata	1,145.14	0.00	-1,145.14	
Superficie strada esistente	3,337.85	3,337.85	0.00	
Superficie allargamento stradale di previsione su suolo urbanizzato	973.43	1,195.83	222.40	
Superficie ambito V1 verde di valore ambientale	0.00	9,052.22	9,052.22	
Superficie ambito B1 di contenimento allo stato di fatto	0.00	1,147.56	1,147.56	
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo superfici urbanizzabili</b>	<b>9,277.04</b>	<b>0.00</b>	<b>-9,277.04</b>	<b>-100.00</b>
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo ai fini PTCP</b>	<b>9,277.04</b>	<b>0.00</b>	<b>-9,277.04</b>	<b>-100.00</b>

VARIAZIONE SUP. URB.LE  
↑  
%

**-100.00**

**-100.00**

↓  
VARIAZIONE SUP. URB.LE  
+ SUOLO LIBERO %

In grassetto le superfici che concorrono alla variazione del consumo di suolo  
Evidenziate in arancione chiaro le superfici urbanizzabili

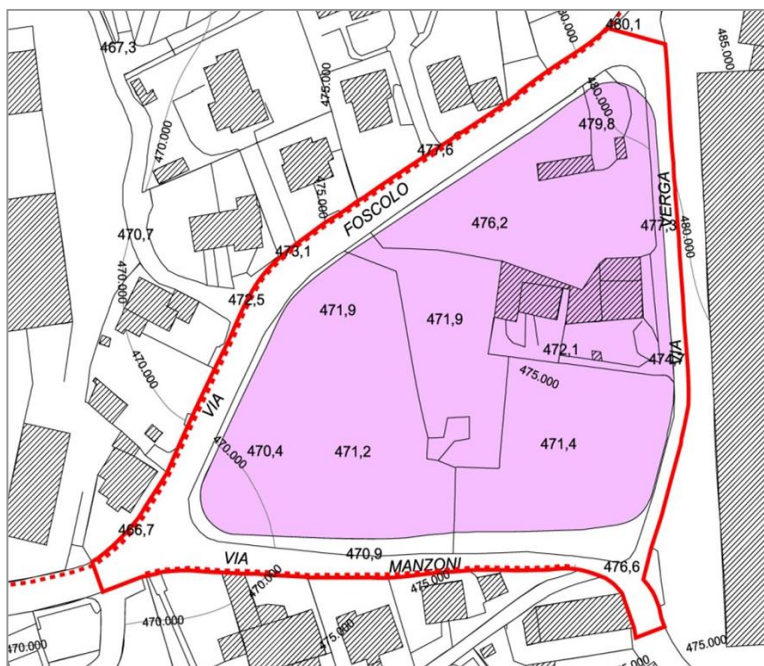


Inquadramento



Ortofoto

ATR c1 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- Ambito di trasformazione
- - - Percorsi pedonali di progetto
- Sedime stradale
- Ambito commerciale

Inquadramento variante DdP

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto con prescrizioni specifiche
- ambiti B2 di completamento

**AMBITI DEL SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE**

- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali

**VINCOLI E PRESCRIZIONI GENERALI**

- - - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- classe di fattibilità geologica quattro
- - - - - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto

scala 1:2.000



**NOTE**

*\_IN ROSSO varianti adottate che hanno subito ulteriori modifiche in sede di accoglimento osservazioni*

*\_DDP PDR PDS riferimenti per le varianti a seguito accoglimento osservazioni*

## VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

### \_AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (AR)

#### **1B -AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA**

VARIANTE AR1 – ex Colonia Monte Farno ex PRat1\_Ex Colonia Monte Farno

VARIANTE\_ **DDP 3 OSS. 22 AR 6** ex Pru 6 C.S.

Via GAZZANIGA Via SALVATONI

VARIANTE\_ **DDP 4 OSS. 50 AR 5** ex Pru 4 Via MORO

Viale RIMEMBRANZE

La presente variante modifica la destinazione attribuita all'edificio dell'ex - colonia , ne esclude la previsione di piano attuativo, ne prevede la demolizione e la costruzione di interventi finalizzati ad attività turistico-sportive e ricettive in recepimento del progetto di valorizzazione del territorio montano che il Comune di Gandino promuove da vari anni attraverso vari progetti turistico-sportivi .

L' ambito già riconosciuto con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021 quale AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ai sensi della L.R. 18/2019 è confermato dal presente PGT.

Con la stessa deliberazione è stato delineato e approvato un progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intero complesso dell'ex-colonia, le cui linee di indirizzo prevedono la demolizione dell'edificio la cui consistenza è pari a c.a mc. 6.800,00 fuori terra, e la ricostruzione di volumetria di minori dimensioni, che riducano il forte impatto su un ambiente delicato e di grande sensibilità paesaggistica.

L' ambito viene ampliato e la classificazione assegnata è in parte VP VERDE PUBBLICO ATTREZZATO all'interno del quale valgono le norme definite per l'ambito della rigenerazione,(vedasi scheda AR1 EX\_COLONIA MONTE FARNO allegata alle NTA del Documento di Piano) mentre un'altra parte verso ovest acquisisce la classificazione di VP PARCO URBANO dove valgono le norme specifiche delle NTA del Piano dei Servizi.

La presente variante comporta un consumo di suolo pari a mq 3.082,45.

## AR1 ex Colonia Monte Farno (ex PR at1)

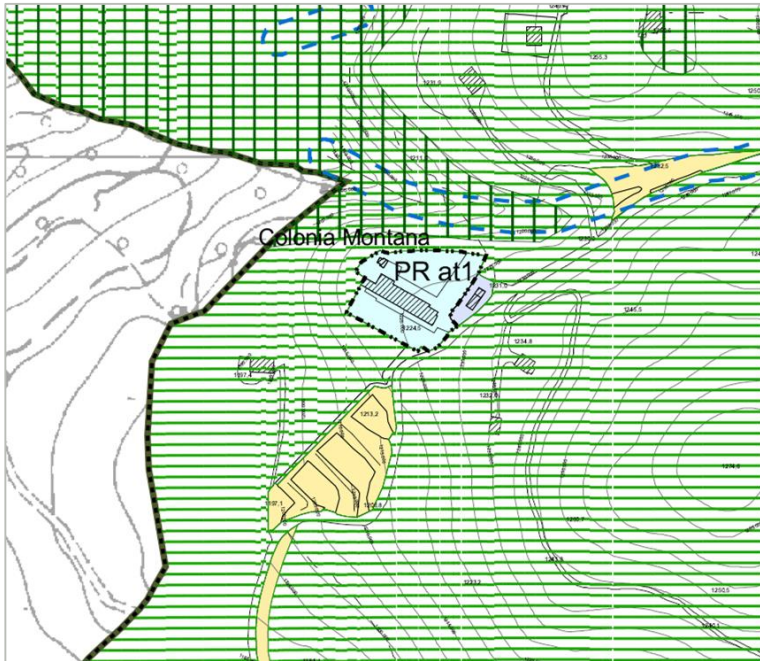
	2014	2024	Differenza mq
<b>Superficie ambito D5 turistico ricettivo</b>	<b>3 984,64</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 984,64</b>
<b>Superficie verde pubblico attrezzato</b>	<b>0,00</b>	<b>3 792,08</b>	<b>3 792,08</b>
<b>Superficie verde pubblico attrezzato</b>	<b>0,00</b>	<b>3 275,01</b>	<b>3 275,01</b>
Superficie parco urbano	0,00	4 276,49	4 276,49
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>3 984,64</b>	<b>7 067,09</b>	<b>3 082,45</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

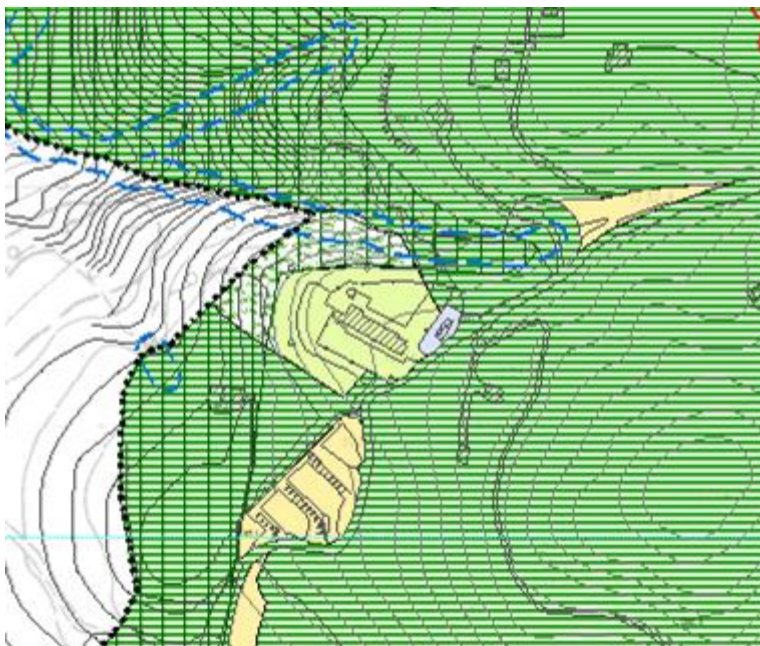














Ortofoto

PR at1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



- LEGENDA**
-  ambiti D5 turistico - ricettivi
  -  E2 pascolive
  -  verde pubblico attrezzato
  -  parco urbano
  -  spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  -  spazi di sosta e parcheggio
  -  classe di fattibilità geologica quattro
  -  piani attuativi PA
  -  fasce di rispetto del Reticolo Idrico  
Minore e Maggiore
  -  perimetro PLIS
  -  fasce di rispetto
  -  viabilità

 Inquadramento variante PdR


**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

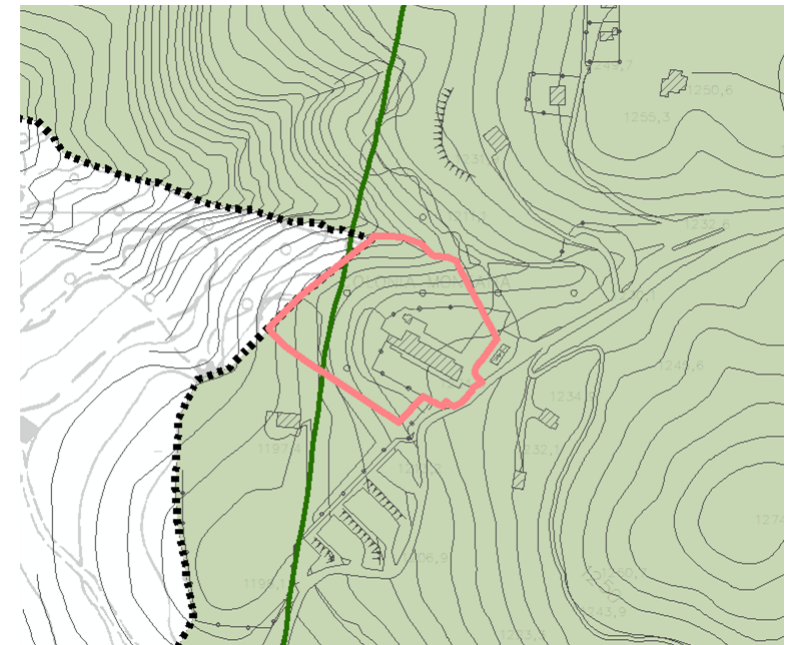
 Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000



A seguito dell'accoglimento dell'Oss. n. 22 il Pru 6 localizzato all'interno del Centro Storico di Gandino viene diviso in due distinti ambiti pur mantenendo una sola scheda di riferimento. Inoltre a seguito delle indicazioni della Provincia in sede di Parere di Compatibilità assume la connotazione di ambito di rigenerazione urbana e viene inserito nel Documento Di Piano.

A seguito dell'accoglimento dell'Oss. n. 50 il Pru 4 localizzato a fianco del cimitero di Gandino fra le Via Moro e Viale Rimembranze acquisiscono destinazioni e volumetrie diverse. Inoltre a seguito delle indicazioni della Provincia in sede di Parere di Compatibilità assume la connotazione di ambito di rigenerazione urbana e viene inserito nel Documento Di Piano.



**VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE  
PIANI ATTUATIVI**

## 2- VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

### 2 A - PIANI ATTUATIVI

#### ( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS )

VARIANTE 7 PRu 1 VIA PROVINCIALE

VARIANTE 8 PRu 2 VIA CA' VOLPARI – VIA FOSCOLO

#### **VARIANTE 9 PRu 3 VIA FOSCOLO**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 24 e 28  
acquisendo la classificazione di PCC (vedi aree non soggette  
a pianificazione PDR 12 PDR 14)*

#### **VARIANTE 10 PRu 4 VIA MORO - VIALE RIMEMBRANZE**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 50  
acquisendo la classificazione di DDP 4 - AR 5*

*AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA  
(vedi DOCUMENTO DI PIANO)*

VARIANTE 11 PRu 5 VIA CA' DELL'AGRO

#### **VARIANTE 12 PRu 6 centro storico**

##### **VIA GAZZANIGA-VIA SALVATONI**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 22  
acquisendo la classificazione di AR 2 a e AR 2 b*

*AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA*

*(vedi DOCUMENTO DI PIANO DDP 3*

VARIANTE 13 PA r1 VIA COLLEONI-VIA DIAZ

#### **VARIANTE 14 PA r2 VIA PINO DI SOTTO**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 35  
VEDI PDR 16*

#### **VARIANTE 15 PA t1 VIA PROVINCIALE**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 10  
VEDI PDR 6*

VARIANTE 16 Bis PR AT2 MONTE FARNO

#### **NOTE**

*\_IN ROSSO varianti adottate che hanno subito ulteriori modifiche in sede  
di accoglimento osservazioni*

*\_DDP PDR PDS riferimenti per le varianti a seguito accoglimento  
osservazioni*

#### **AREE NON SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)**

VARIANTE 17 NUOVA STRADA DA Via CA' VOLPARI

VARIANTE 18 AREA PRODUTTIVA Via PROVINCIALE

VARIANTE 19 Via NULLO – CENTRO STORICO

VARIANTE 20 ADEGUAMENTO Via ADAMELLO

VARIANTE 21 Via GHIRARDELLI Via FRANCESCO NULLO  
(raggio di curvatura)

VARIANTE 22 Via CUSTOZA Via SENTIERO LUNGO

VARIANTE 23 AREA AGRICOLA A SUD DI BARZIZZA

VARIANTE 24 AREA RESIDENZIALE Via FARNO

VARIANTE 25 AREA INIZIO Via CA' DA Pi

VARIANTE 26 Via MILANO Via CA' DA Pi

VARIANTE 27 Via DIAZ VECCHIO ACQUEDOTTO

VARIANTE 28 Via MOI

VARIANTE 29 Via MARONCELLI Via MOI

VARIANTE 30 ARRAMPICATA (attrezzature sportive)

VARIANTE 31 ARCIERI (attrezzature sportive)

VARIANTE 31 Bis INSEDAMENTI RURALI RECUPERATI  
NON A FINI AGRICOLI

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.

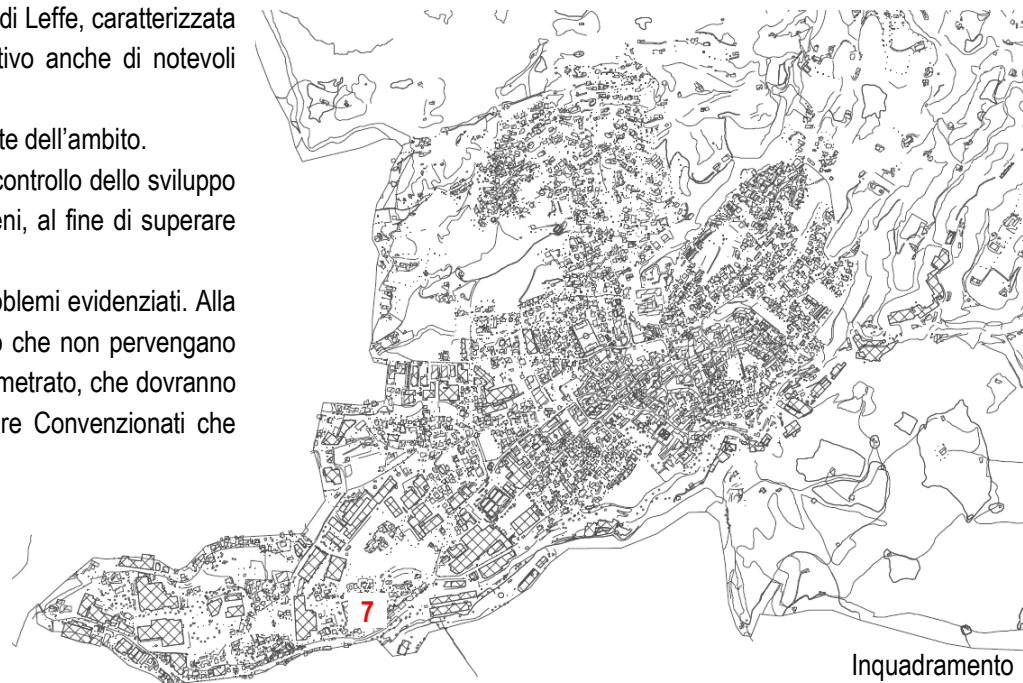
Tra le motivazioni che avevano portato con il PGT 2012 ad assoggettare l'area a strumenti edilizi di controllo dello sviluppo dell'eventuale nuova edificazione, vi erano la pessima accessibilità e le pendenze rilevanti dei terreni, al fine di superare soprattutto i problemi legati all'accesso e alla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

La situazione è rimasta inalterata, nessuna proposta è stata avanzata al fine della risoluzione dei problemi evidenziati. Alla luce della situazione 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 viene pertanto 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 degli edifici produttivi presenti da riconvertire al residenziale, in tal caso sarà consentita una volumetria sostitutiva della volumetria produttiva esistente nell'ordine del 20%.

La presente variante comporta un risparmio del consumo di suolo pari a mq 10.248,97.



Inquadramento

### PRu1 e ambiti circostanti

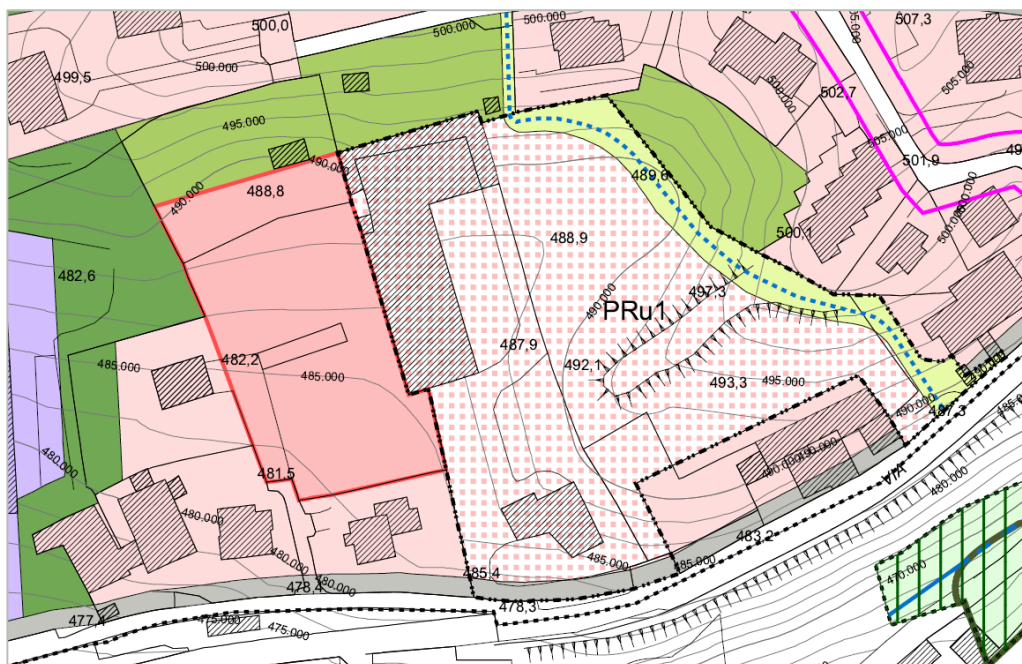
	2014	2024	Differenza mq
<b>superficie ambito insediativo PRu1</b>	<b>5 080,77</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 080,77</b>
superficie ambito edificato	4 693,75	4 693,75	0,00
<b>superficie verde pubblico PRu1 (V1)</b>	<b>1 249,46</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 249,46</b>
superficie fasce di rispetto PRu1	271,99	0,00	-271,99
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo PRu1</b>	<b>6 330,23</b>	<b>0,00</b>	<b>-6 330,23</b>
<b>B4 PCC (FUORI DA PRu1)</b>	<b>3 918,74</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 918,74</b>
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>3 918,74</b>	<b>0,00</b>	<b>-3 918,74</b>
<b>Totale voci sup. che concorre al consumo di suolo</b>	<b>10 248,97</b>	<b>0,00</b>	<b>-10 248,97</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

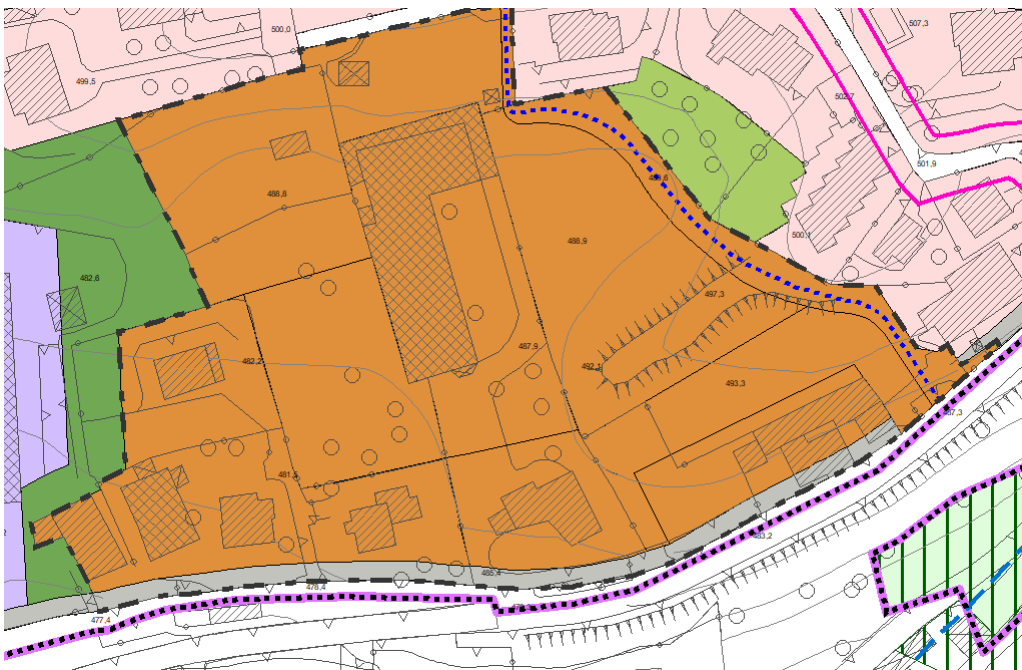


Ortofoto

**PRu 1 - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



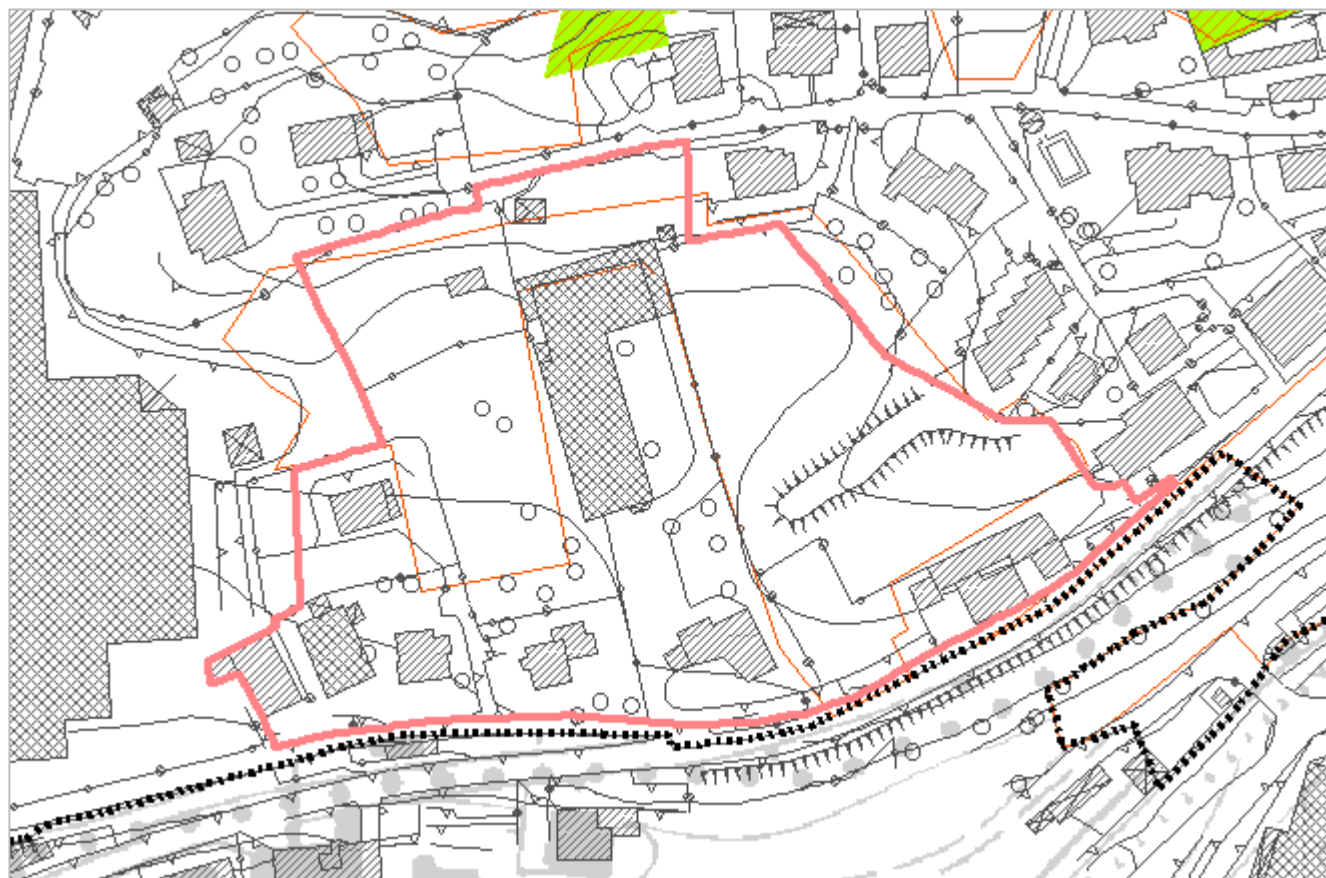
**LEGENDA**

- ambiti B2 di completamento
- 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 V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- piani attuativi PA
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti
- confine comunale

**LEGENDA**

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto con prescrizioni specifiche
- ambiti B2 di completamento
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- piani attuativi PA
- fasce di rispetto
- viabilità
- verde pubblico attrezzato
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



 Inquadramento variante PdR


#### ELEMENTI DEL PTCP


##### Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

##### Ambiti Tutelati


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpelli (PTCP)

##### Altri Ambiti

 Spazi aperti di transizione (SAT)

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

La variante propone per l'ambito residenziale, assoggettato dal vigente PGT a Piano di Recupero Urbano, la classificazione in due distinti ambiti residenziali B4 soggetti a PCC per facilitarne l'eventuale realizzazione.

Il perimetro complessivo viene leggermente modificato escludendo il piccolo capannone e classificandolo come l'area adiacente residenziale, di contenimento allo stato di fatto, e spostando lateralmente in area libera il parcheggio mentre per la parte verso ovest si esclude il parcheggio e si prolunga il percorso pedonale verso Via Ca' Volpari; tale prolungamento è escluso dagli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

La presente variante comporta un risparmio di suolo pari a mq 95,84.

**PRu2 e ambiti circostanti**

	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale PRu2	7 135,52	7 135,52	0,00
<b>Superficie ambito insediativo PRu2</b>	<b>5 389,62</b>	<b>0,00</b>	<b>-5 389,62</b>
<b>Superficie ambito B4 PCC</b>	<b>0,00</b>	<b>5 028,61</b>	<b>5 028,61</b>
<b>Superficie parcheggio</b>	<b>259,03</b>	<b>509,49</b>	<b>250,46</b>
Superficie parcheggio previsione su area edificata	414,19	0,00	-414,19
<b>Superficie verde pubblico attrezzato</b>	<b>818,49</b>	<b>357,05</b>	<b>-461,44</b>
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>6 467,14</b>	<b>5 895,15</b>	<b>-571,99</b>
<b>verde pubblico attrezzato esterno PRu2</b>	<b>0,00</b>	<b>476,15</b>	<b>476,15</b>
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>476,15</b>	<b>476,15</b>
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>6 467,14</b>	<b>6 371,30</b>	<b>-95,84</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

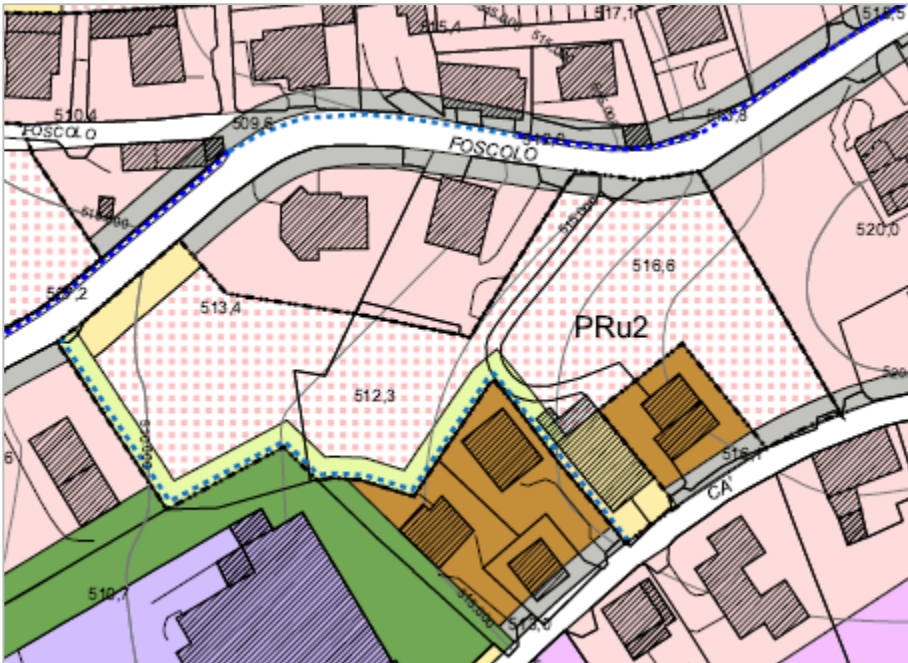


Inquadramento

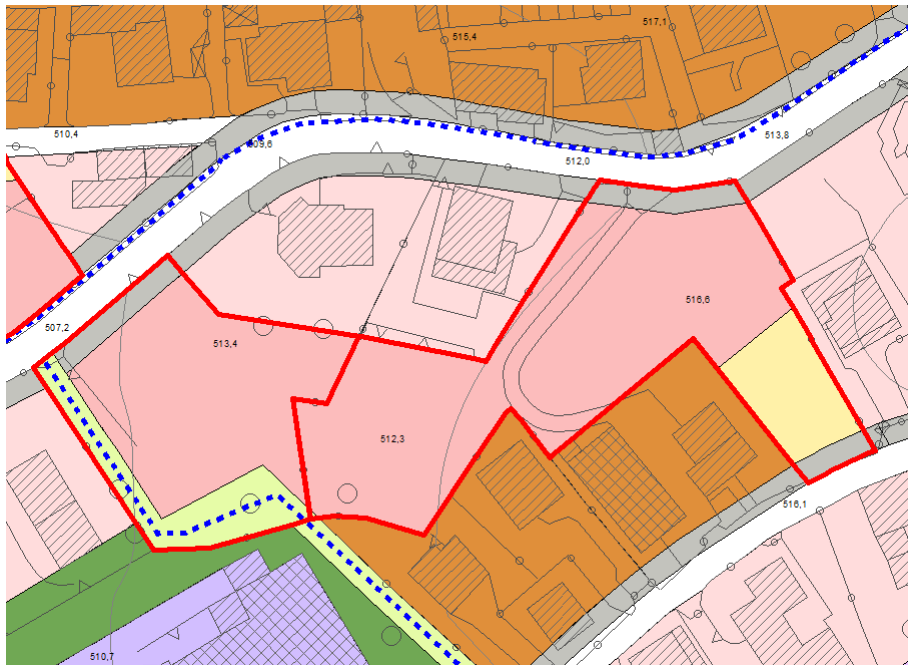


Ortofoto












PRu 2 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR A. con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000











Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000

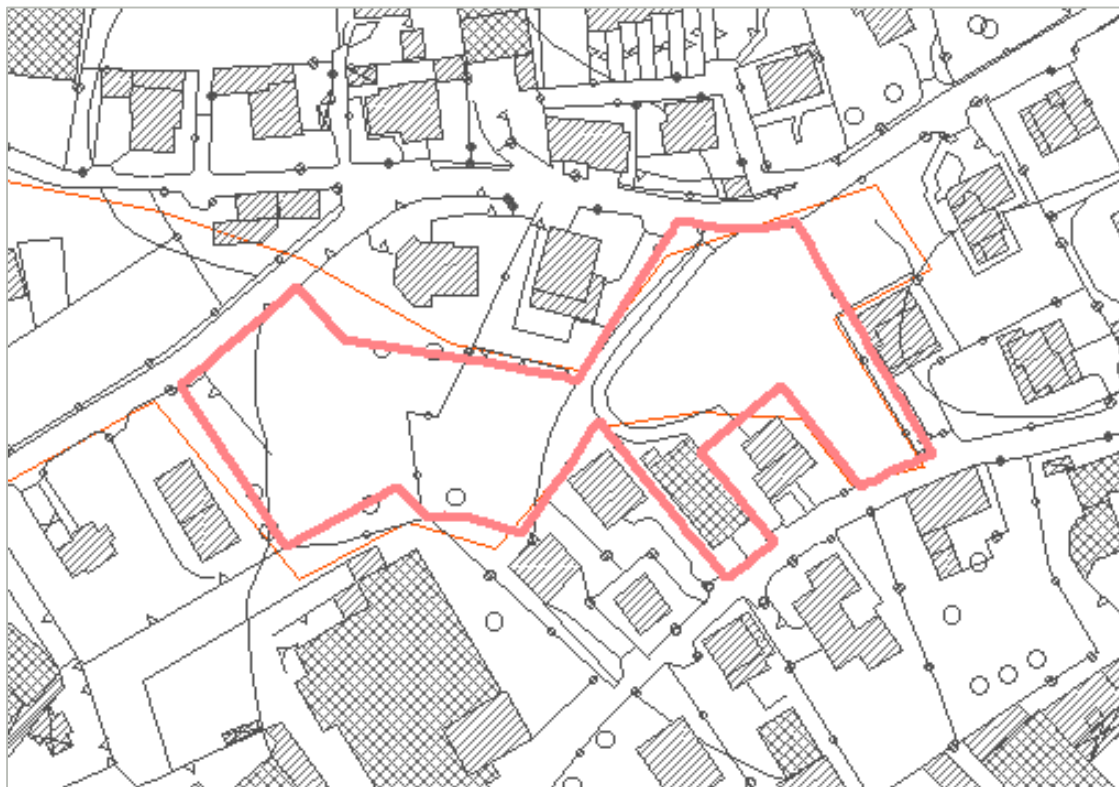


LEGENDA

-  ambiti B2 di completamento
-  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 V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
-  spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
-  spazi di sosta e parcheggio
-  piani attuativi PA
-  fasce di rispetto
-  viabilità
-  percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
-  percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

-  ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
-  ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
-  ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
-  spazi di sosta e parcheggio
-  verde pubblico attrezzato
-  fasce di rispetto
-  viabilità
-  percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



 Inquadramento variante PdR


#### ELEMENTI DEL PTCP

##### Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

##### Ambiti Tutelati


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

##### Altri Ambiti

 Spazi aperti di transizione (SAT)

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

## STRALCI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

## OSS. 27

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 .

## OSS. 28

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.



Inquadramento



Ortofoto

A seguito dell'accoglimento dell'Oss. n. 50 il Pru 4 localizzato a fianco del cimitero di Gandino fra le Via Moro e Viale Rimembranze acquisisce destinazioni e volumetrie diverse. Inoltre a seguito delle indicazioni della Provincia in sede di Parere di Compatibilità assume la connotazione di ambito di rigenerazione urbana e viene inserito nel Documento Di Piano



Inquadramento



Ortofoto

L'area interessata dal Piano di Recupero Urbano viene riclassificata residenziale di completamento, assoggettata pertanto alle regole degli Ambiti B2.

Parametri urbanistico-edilizi degli

Ambiti di completamento B2:	if	1,00 mc/mq
	R	30%
	Dc, De, Ds	valgono i disposti dell'art. 7
	H	8,00

L'Amministrazione comunale ha ritenuto di escludere il piano di recupero al fine di agevolare eventuali interventi edilizi di riassetto dell'area.

La presente variante non comporta né nuovo consumo né risparmio di suolo.



Inquadramento

### PRu5 - residenziale

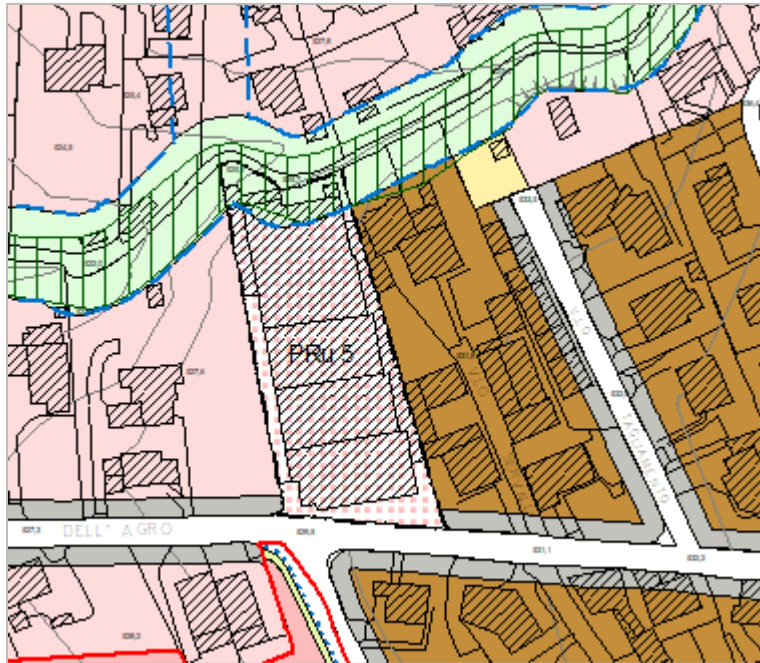
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambito insediativo	3 037,79	2 876,32	-161,47
Superficie verde ambientale	359,69	0,00	-359,69
Superficie fascia di rispetto	0,00	214,90	214,90
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

PRu 5 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti B2 di completamento
  - ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
  - spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
  - spazi di sosta e parcheggio
  - classe di fattibilità geologica quattro
  - piani attuativi PA
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
  - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

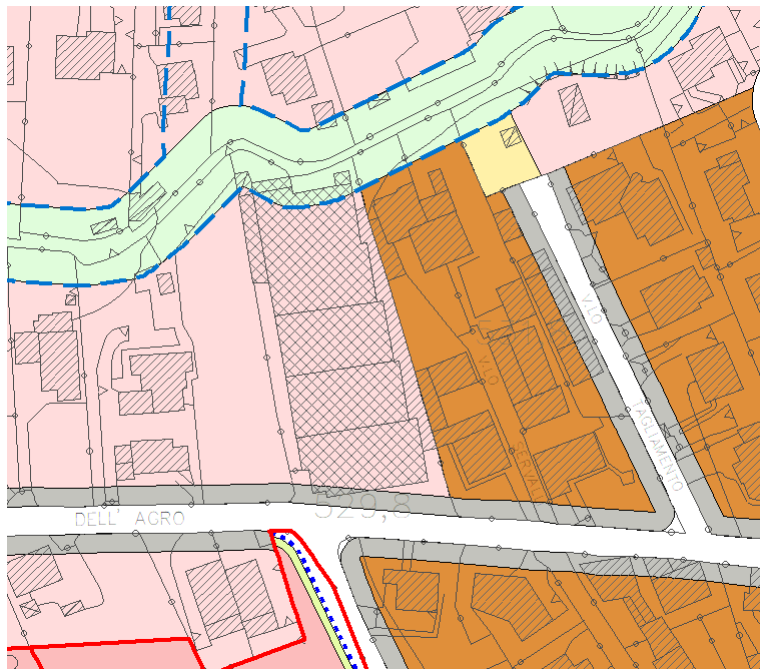
**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

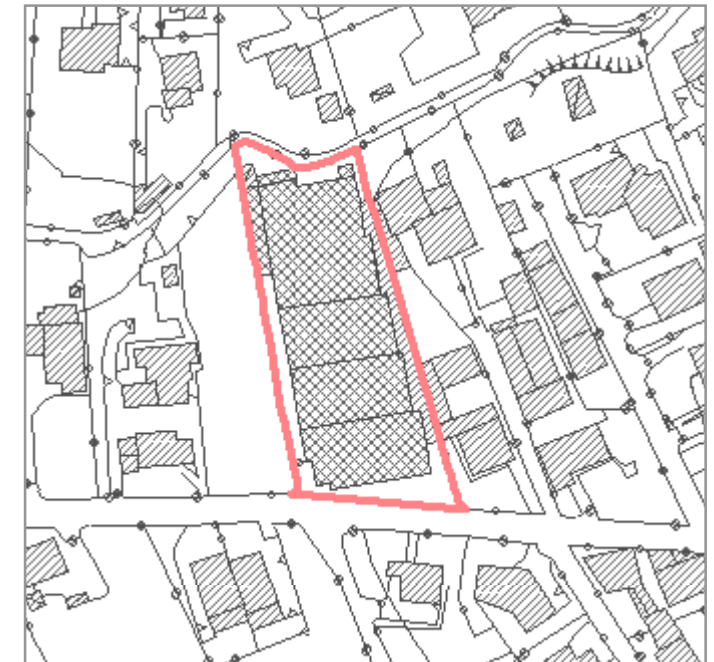
- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti B2 di completamento
  - verde pubblico attrezzato
  - spazi di sosta e parcheggio
  - classe di fattibilità geologica quattro
  - piani attuativi PA
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



A seguito dell'accoglimento dell'Oss. n. 22 il Pru 6 localizzato all'interno del Centro Storico di Gandino viene diviso in due distinti ambiti pur mantenendo una sola scheda di riferimento.

Inoltre a seguito delle indicazioni della Provincia in sede di Parere di Compatibilità assume la connotazione di ambito di rigenerazione urbana e viene inserito nel Documento Di Piano.



Inquadramento



Ortofoto

L'ambito complessivo del P.A. viene ampliato con l'inserimento di un'area destinata a parco urbano, che era già prevista dal PGT vigente quale verde pubblico ma non era stata inclusa nel perimetro del PA.

A seguito di questo ampliamento viene leggermente aumentata la possibilità edificatoria che passa da 3.500 mc a 4.000 mc, mentre gli altri parametri urbanistico-edilizi sono confermati.

E' stato spostato il parcheggio e ricollocato verso est come richiesto dalla proprietà e valutato positivamente dall'Amministrazione. .

La presente variante comporta un risparmio di suolo pari a mq. 95,58.



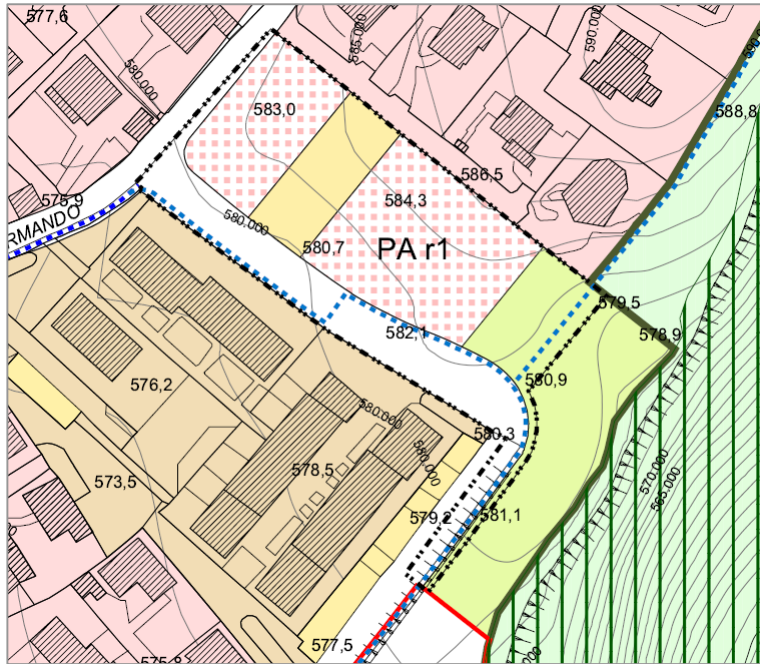
PA r1 - residenziale via Colleoni via Diaz

	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale	4 476,89	5 952,96	1 476,07
<b>Superficie Ambito insediativo</b>	<b>2 250,75</b>	<b>2 908,76</b>	<b>658,01</b>
<b>Superficie Spazi di sosta</b>	<b>556,79</b>	<b>431,13</b>	<b>-125,66</b>
<b>Superficie Strada di previsione</b>	<b>1 041,42</b>	<b>1 041,42</b>	<b>0,00</b>
<b>Superficie verde pubblico</b>	<b>627,93</b>	<b>0,00</b>	<b>-627,93</b>
Superficie verde pubblico attrezzato(fuori dal PA nel 2014) parco urbano (nel 2024)	0,00	1 476,07	1 476,07
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>4 476,89</b>	<b>4 381,31</b>	<b>-95,58</b>



In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

PA r1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti EEP di edilizia economico popolare
- ambiti V1 di valore ambientale
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- perimetro PLIS
- classe di fattibilità geologica quattro
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

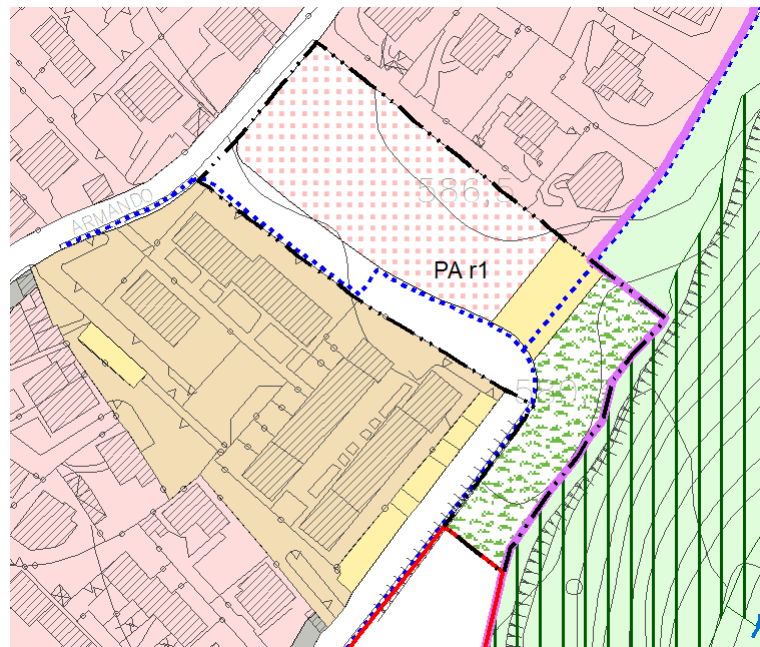
**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

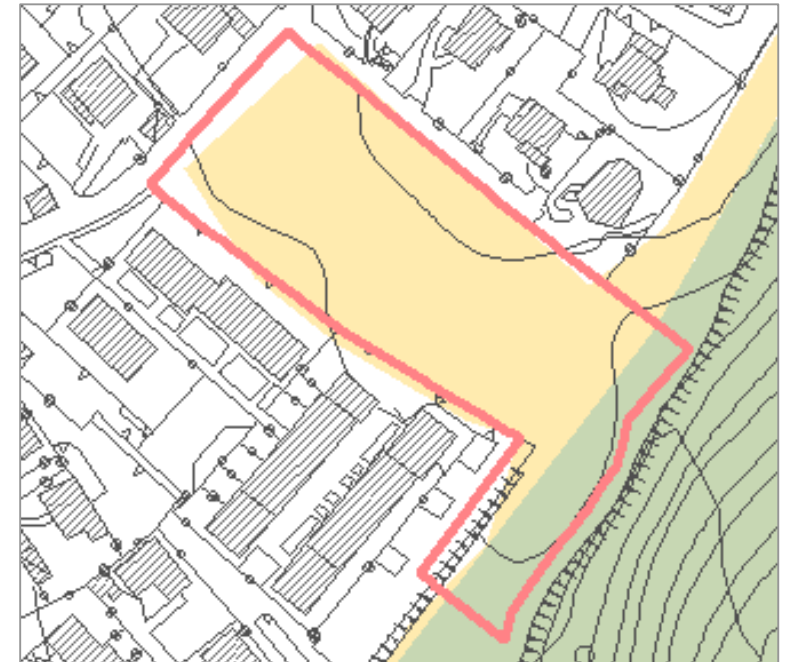
PA r1- 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti EEP di edilizia economico popolare
- ambiti V1 di valore ambientale
- parco urbano
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- classe di fattibilità geologica quattro
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



In accoglimento dell'osservazione 35 parte di quest'area ritorna ad essere parzialmente edificabile.



A seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 10 l'area acquisisce una destinazione residenziale..



Inquadramento



Ortofoto



La presente variante riguarda la modifica agli INDIRIZZI DI PROGETTO non consentendo la possibilità di realizzare tipologie di impianti sportivi diversi da quelli «a terra» per la pratica dello sci che sono consentiti.

In secondo luogo si richiamano le autorizzazioni che hanno consentito la realizzazione della pista da sci attuale : Decreto n. 2/85 ai sensi della L.R. n. 36/85 del Presidente della Comunità Montana Valle Seriana (pista da sci “CONCA DEL FARNO” e delle successive normative in materia.

Il Piano Attuativo P.A. è inoltre ricompreso nell’ambito del demanio sciabile approvato da Regione Lombardia con DGR 23/12/2004.

Da ultimo si è voluto evidenziare una piccola area perimetrata e classificata quale “spazi attrezzati per l’istruzione e attrezzature comuni” con la presenza di un serbatoio dell’acquedotto. Tale struttura è esclusa dalle prescrizioni del P.A. e l’Amministrazione Comunale se del caso ne valuterà le condizioni e l’utilizzo prima dell’approvazione del Piano Attuativo.

La presente variante comporta un consumo di suolo pari a mq 569,18.



#### Pr at2 - agricola

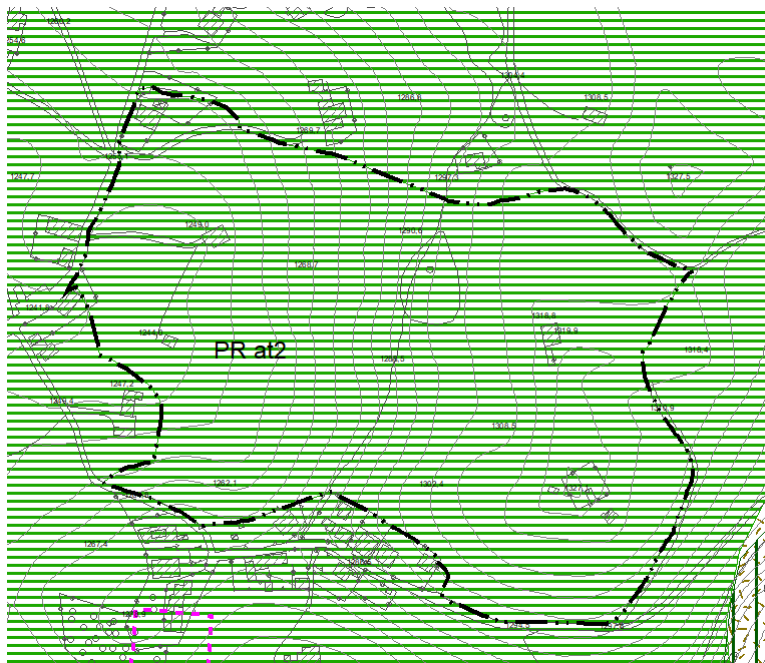
	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale PA at2	93 190,90	93 190,90	0,00
Superficie ambito agricolo	93 190,90	92 621,72	-569,18
<b>Superficie attrezzature collettive (acquedotto montefarno)</b>	<b>0,00</b>	<b>569,18</b>	<b>569,18</b>
<b>Totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>569,18</b>	<b>569,18</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

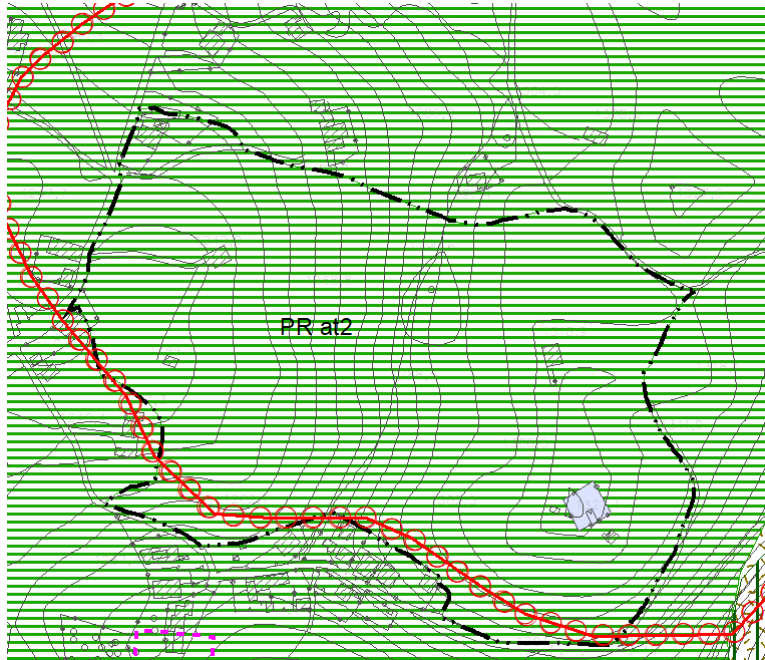


Ortofoto









PR at1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



LEGENDA

-  E2 pascolive
-  spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  fascia di rispetto della seggiovia
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico
-  piani attuativi PA
-  percorsi pedonali e piste ciclabili
-  demanio sciabile approvato con D.G.R. n. VII/20115 del 23 dicembre 2004



 Inquadramento variante PdR

ELEMENTI DEL PTCP


Ambiti Agricoli Strategici

-  Ambiti Agricoli Strategici
-  Ambiti Agricoli Strategici da PGT



Ambiti Tutelati

-  Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
-  Alpeggi (PTCP)

Altri Ambiti

-  Spazi aperti di transizione (SAT)

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000





**VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE  
AREE NON SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

## 2- VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

### 2 A - PIANI ATTUATIVI

#### ( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS )

VARIANTE 7 PRu 1 VIA PROVINCIALE

VARIANTE 8 PRu 2 VIA CA' VOLPARI – VIA FOSCOLO

#### **VARIANTE 9 PRu 3 VIA FOSCOLO**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 24 e 28  
acquisendo la classificazione di PCC (vedi aree non soggette  
a pianificazione PDR 12 PDR 14)*

#### **VARIANTE 10 PRu 4 VIA MORO - VIALE RIMEMBRANZE**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 50  
acquisendo la classificazione di DDP 4 - AR 5  
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA  
(vedi DOCUMENTO DI PIANO)*

VARIANTE 11 PRu 5 VIA CA' DELL'AGRO

#### **VARIANTE 12 PRu 6 centro storico**

##### **VIA GAZZANIGA-VIA SALVATONI**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 22  
acquisendo la classificazione di AR 2 a e AR 2 b*

#### **AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA**

*(vedi DOCUMENTO DI PIANO DDP 3*

VARIANTE 13 PA r1 VIA COLLEONI-VIA DIAZ

#### **VARIANTE 14 PA r2 VIA PINO DI SOTTO**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 35  
VEDI PDR 16*

#### **VARIANTE 15 PA t1 VIA PROVINCIALE**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 10  
VEDI PDR 6*

VARIANTE 16 Bis PR AT2 MONTE FARNO

#### **NOTE**

*\_ IN ROSSO varianti adottate che hanno subito ulteriori modifiche in sede  
di accoglimento osservazioni*

*\_DDP PDR PDS riferimenti per le varianti a seguito accoglimento  
osservazioni*

#### **AREE NON SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA ( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)**

VARIANTE 17 NUOVA STRADA DA Via CA' VOLPARI

VARIANTE 18 AREA PRODUTTIVA Via PROVINCIALE

VARIANTE 19 Via NULLO – CENTRO STORICO

VARIANTE 20 ADEGUAMENTO Via ADAMELLO

VARIANTE 21 Via GHIRARDELLI Via FRANCESCO NULLO  
(raggio di curvatura)

VARIANTE 22 Via CUSTOZA Via SENTIERO LUNGO

VARIANTE 23 AREA AGRICOLA A SUD DI BARZIZZA

VARIANTE 24 AREA RESIDENZIALE Via FARNO

VARIANTE 25 AREA INIZIO Via CA' DA Pi

VARIANTE 26 Via MILANO Via CA' DA Pi

VARIANTE 27 Via DIAZ VECCHIO ACQUEDOTTO

VARIANTE 28 Via MOI

VARIANTE 29 Via MARONCELLI Via MOI

VARIANTE 30 ARRAMPICATA (attrezzature sportive)

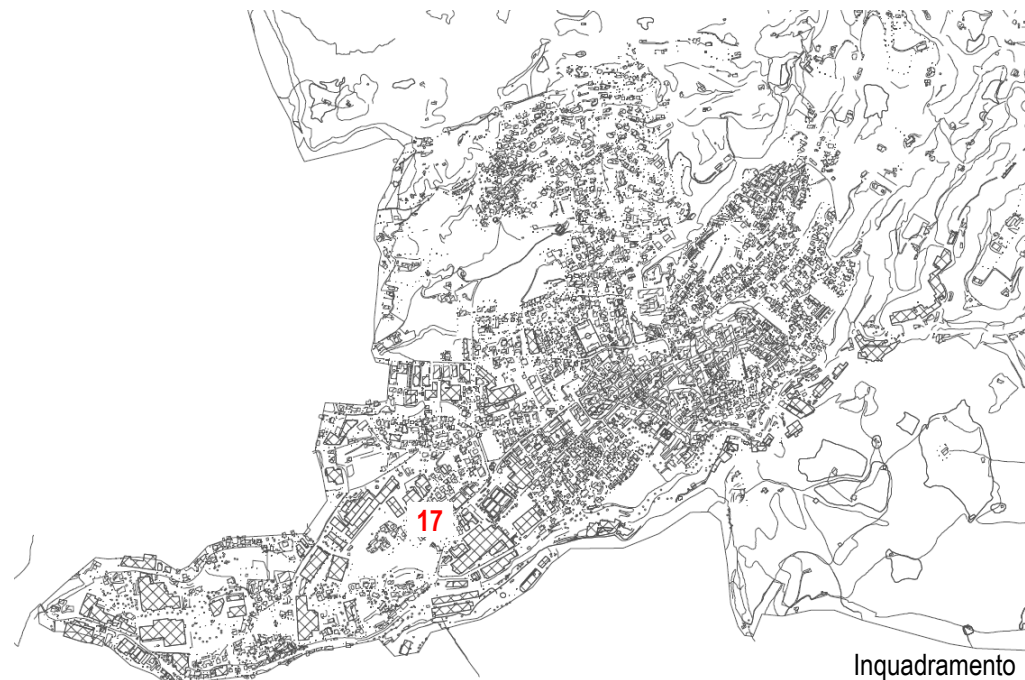
VARIANTE 31 ARCIERI (attrezzature sportive)

VARIANTE 31 Bis INSEDAMENTI RURALI RECUPERATI  
NON A FINI AGRICOLI

La presente variante inserisce una strada di collegamento tra Via Ca' Volpari con Via Provinciale.

Il parcheggio lungo Via Ca' Volpari sul lato sud viene spostato sul lato nord e aumentato nelle sue dimensioni.

Le fasce di rispetto stradale contrassegnate con apposito contorno di colore azzurro potranno accogliere, compatibilmente con la sicurezza della viabilità, impianti per la produzione di energia elettrica attraverso tecnologie innovative quali il «fotovoltaico» (art. 37 NTA Piano delle Regole)



Inquadramento

## Variante 17

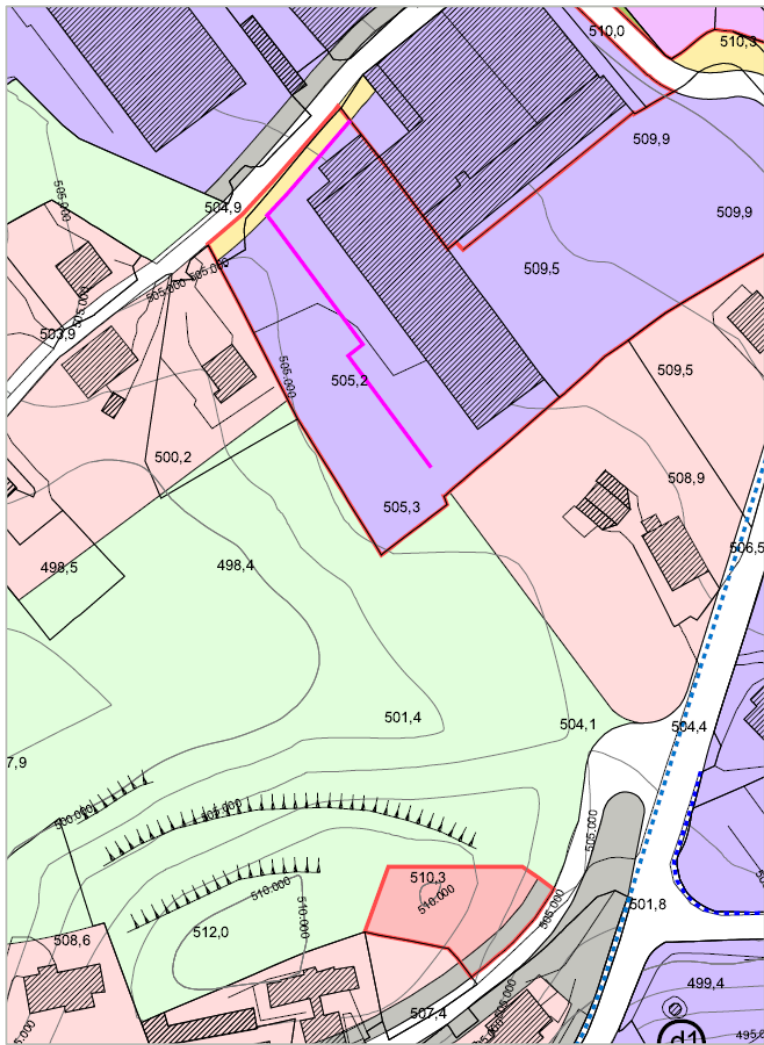
	2014	2024	Differenza mq
<b>Superficie D2 completamento</b>	<b>2 416,59</b>	<b>0,00-</b>	<b>2 416,59</b>
<b>Superficie B2 completamento</b>	<b>1 065,06</b>	<b>0,00-</b>	<b>1 065,06</b>
Superficie verde ambientale	2 345,72	0,00-	2 345,72
<b>Superficie spazi di sosta accanto a D2</b>	<b>309,19</b>	<b>0,00-</b>	<b>309,19</b>
<b>Superficie spazio di sosta a nord</b>	<b>0,00</b>	<b>618,52</b>	<b>618,52</b>
<b>Superficie strada di progetto</b>	<b>0,00</b>	<b>663,23</b>	<b>663,23</b>
Superficie fascia rispetto	0,00	1060,08	1 060,08
<b>Superficie Strada</b>	<b>0,00</b>	<b>1038,21</b>	<b>1 038,21</b>
<b>Superficie fascia di rispetto</b>	<b>0,00</b>	<b>2752,63</b>	<b>2 752,63</b>
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>3790,84</b>	<b>5072,59</b>	<b>1 281,75</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



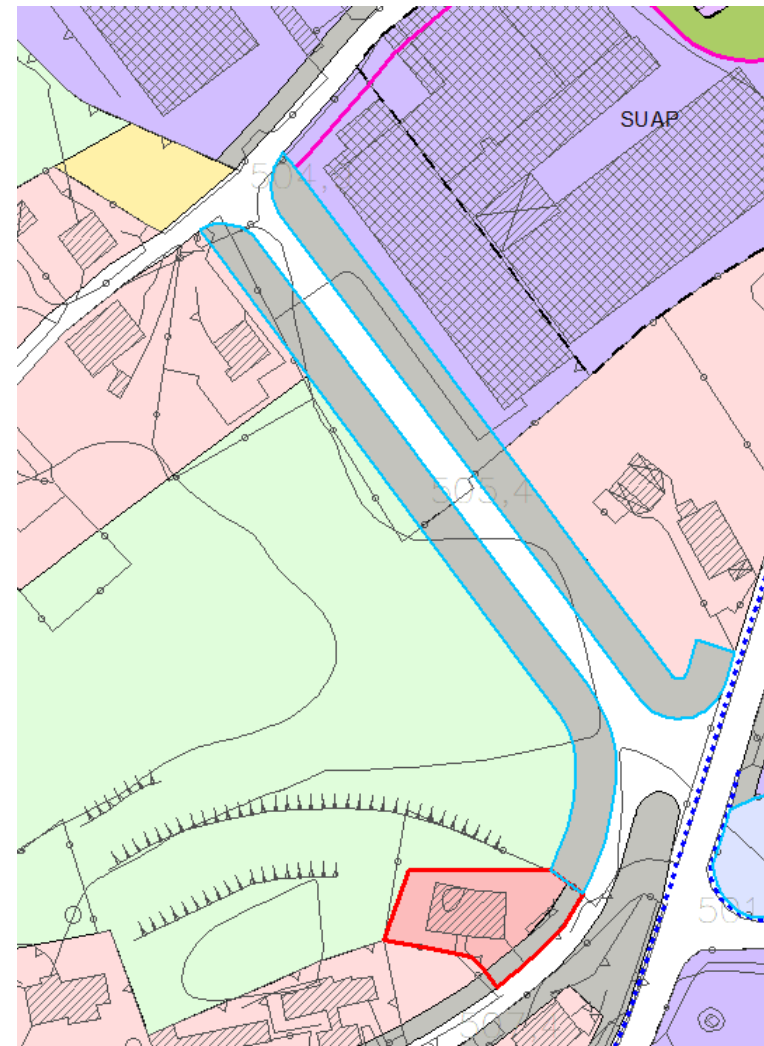
LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- spazi di sosta e parcheggio
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- arretramenti obbligatori
- tecnologie innovative (fotovoltaico)
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

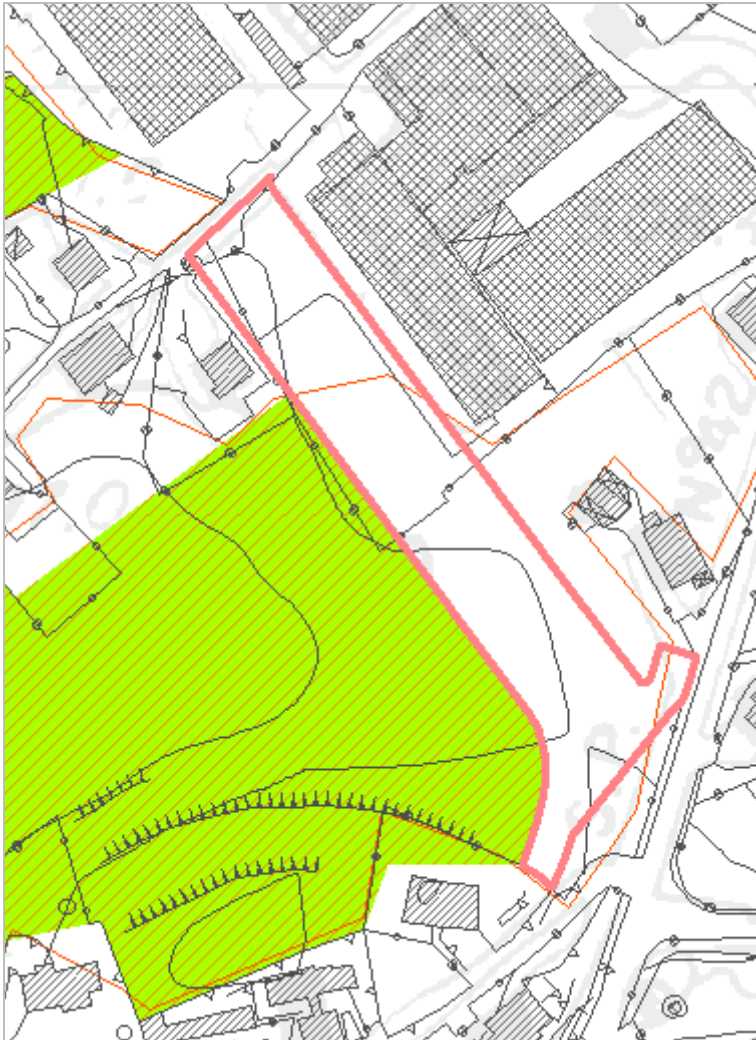
LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- spazi di sosta e parcheggio
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- arretramenti obbligatori
- tecnologie innovative (fotovoltaico)
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



scala 1:2.000



 Inquadramento variante PdR


#### ELEMENTI DEL PTCP


##### Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

##### Ambiti Tutelati


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpelli (PTCP)

##### Altri Ambiti

 Spazi aperti di transizione (SAT)

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

La variante riguarda una parte dell'area produttiva di via Provinciale subito dopo l'incrocio con Via Ca' Antonelli classificata dall'attuale PGT quale ambito D2 industriale e artigianale di completamento.

Valutata attentamente una proposta pervenuta per la realizzazione di una superficie commerciale di tipo alimentare si è ritenuto di accogliere la proposta e di destinare parte dell'area quale Ambiti D1: industriali e artigianali di transizione di cui all'art. 27 delle NTA .



**Variante 18**

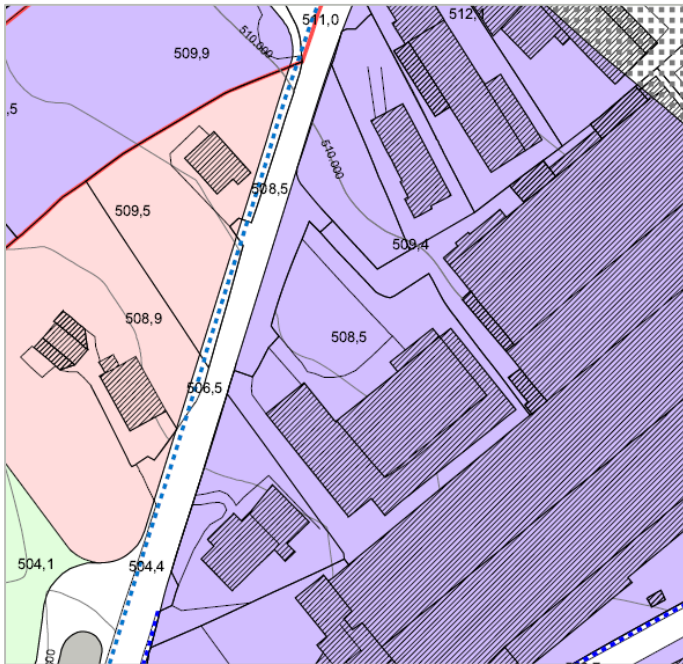
	2014	2024	Differenza mq
Superficie D2 completamento	3615,07	0,00	- 3 615,07
Superficie D1 completamento	0,00	3615,07	3 615,07
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

Ortofoto

**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- arretramenti obbligatori
- fascia di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

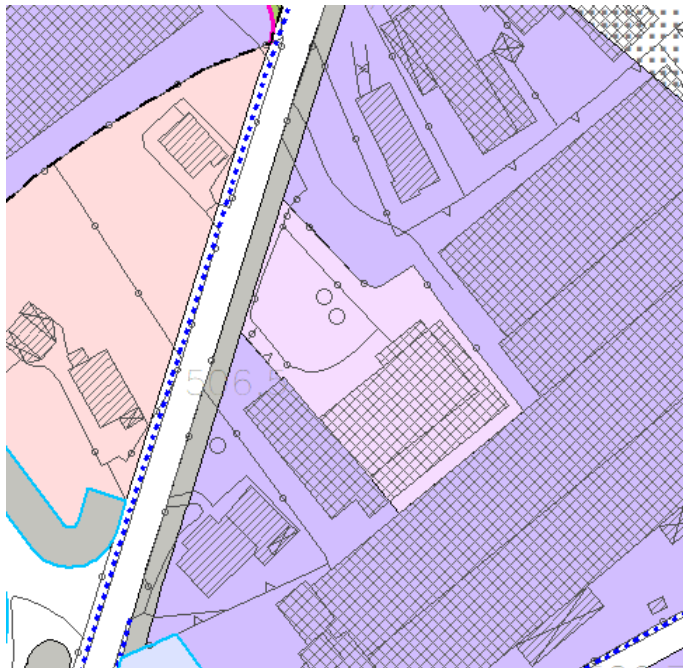
**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

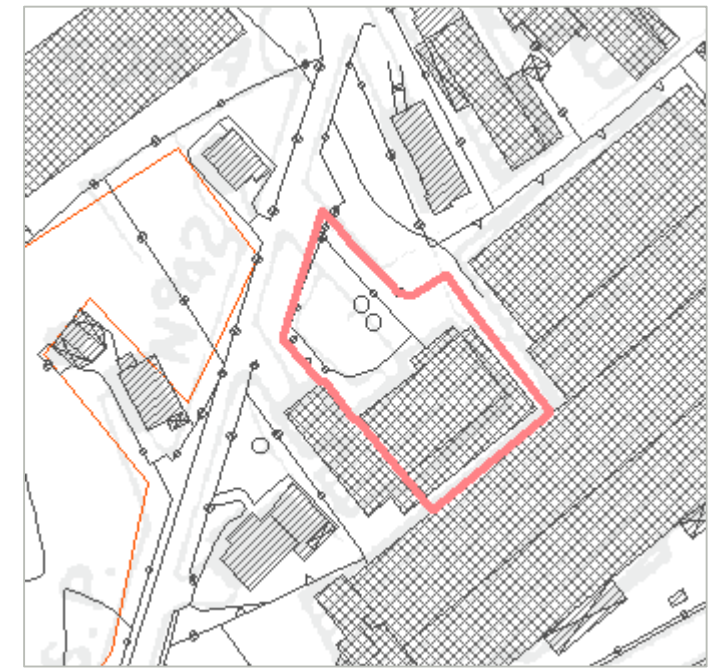
**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti B2 di completamento
- ambiti D1 industriali e artigianali di transizione
- ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
- ambiti V1 di valore ambientale
- piani attuativi PA
- arretramenti obbligatori
- fascia di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



La presente variante riguarda la modifica in adeguamento alla situazione esistente, del grado di intervento in merito alle prescrizioni di intervento relative al Centro Storico.

I due fabbricati interessati, un edificio ed il relativo portico, cambiano il grado di intervento che passa dall'attuale grado V – interventi di demolizione degli edifici a grado III – interventi di ristrutturazione di edifici con il recupero delle caratteristiche tipologiche originali.

Tale variante non comporta consumo di suolo.



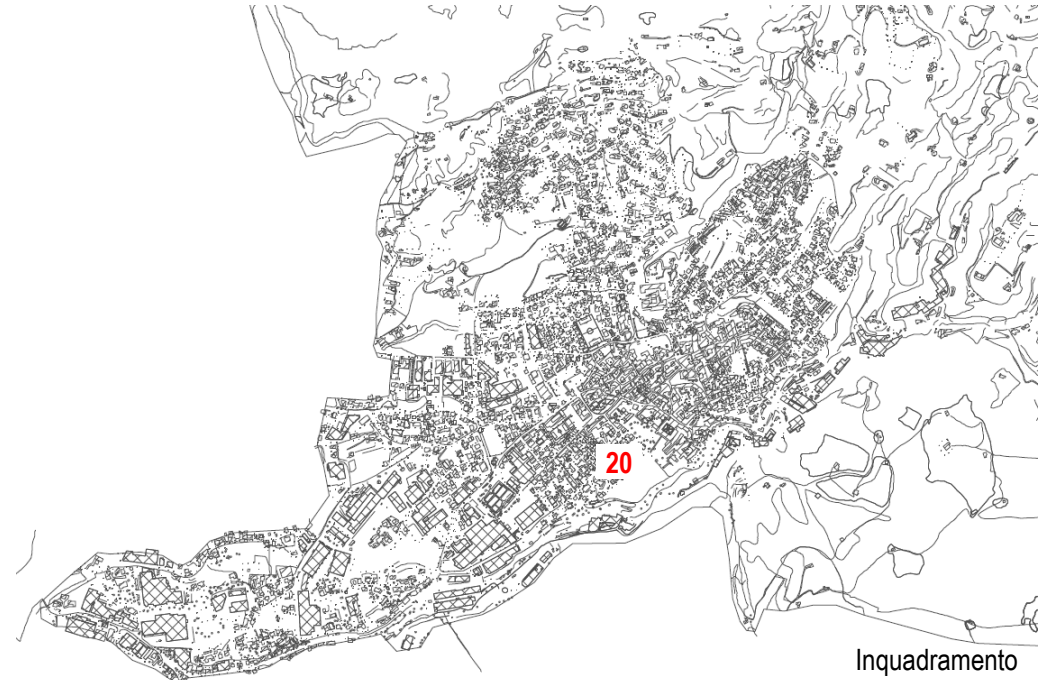
Inquadramento



Ortofoto



A seguito di una richiesta di riduzione di un parcheggio lungo Via Adamello si è ritenuto di valutare l'insieme della situazione della viabilità dell'area, riducendo il parcheggio di previsione esistente e allargando leggermente Via Adamello compresi i raggi di curvatura sul lato nord da Via Redorta a Via Matteotti.



Inquadramento

## Variante 20

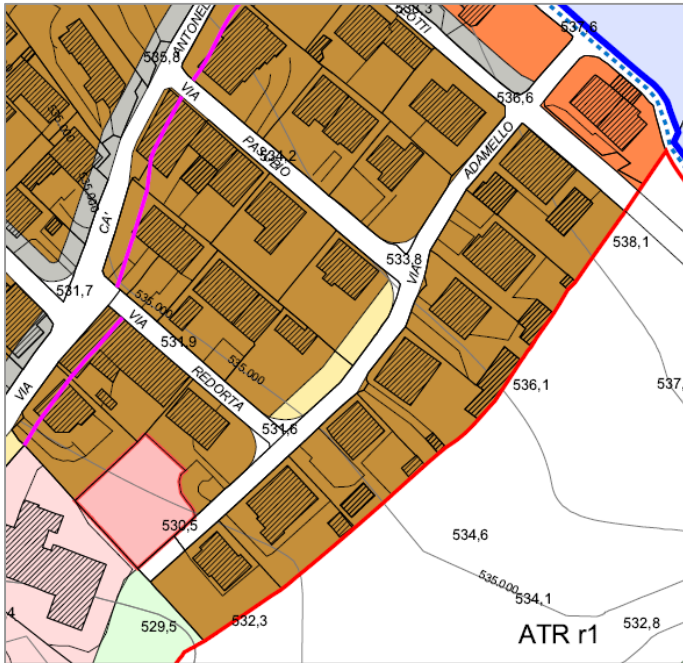
	2014	2024	Differenza mq
Superficie spazi di sosta	258,72	137,06	-121,66
Superficie ambiti B1 (riduzione parcheggio e allargamento stradale)	71,20	0,00	-71,20
Superficie allargamento stradale	0,00	97,15	97,15
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
  - ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
  - ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
  - spazi di sosta e parcheggio
  - nuclei di antica formazione
  - ambiti A di valore storico - artistico
  - Centri Storici
  - arretramenti obbligatori
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
  - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

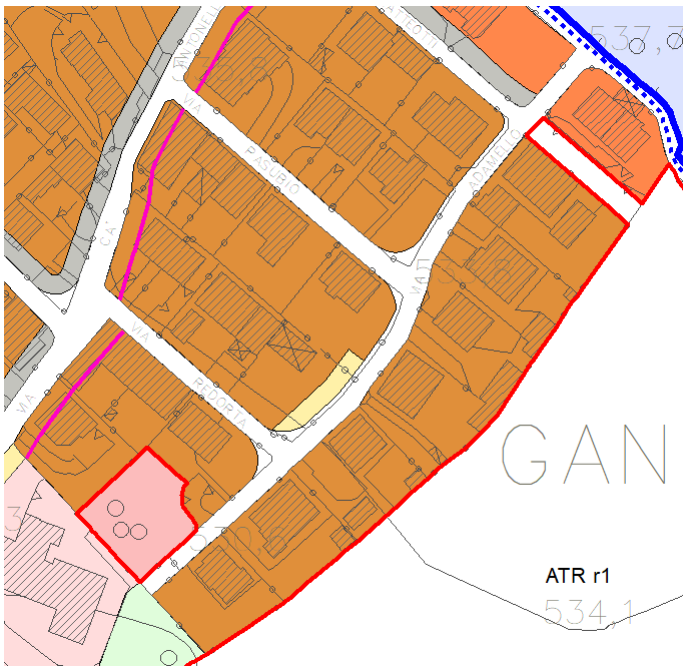
Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

Elementi di primo livello della RER

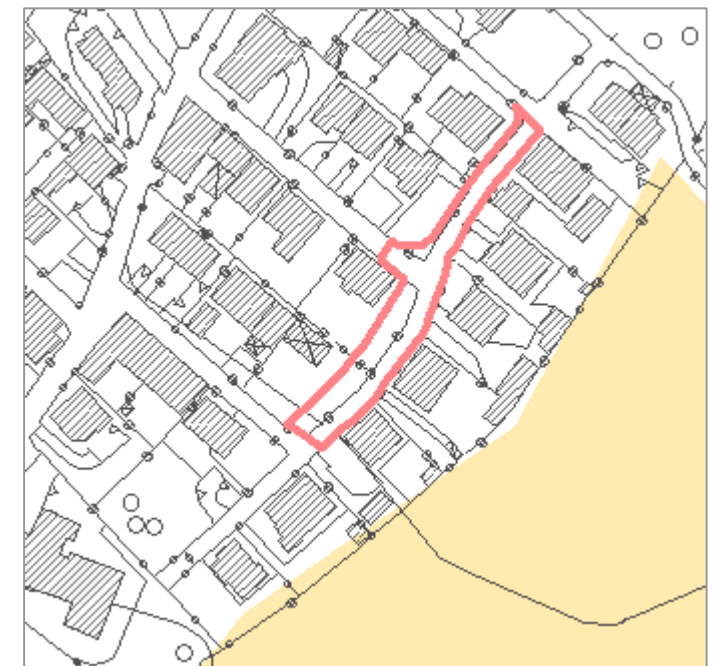
Elementi di secondo livello della RER

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
  - ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
  - ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
  - spazi di sosta e parcheggio
  - nuclei di antica formazione
  - ambiti A di valore storico - artistico
  - Centri Storici
  - arretramenti obbligatori
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



La presente variante riguarda l'allargamento del raggio di curvatura all'incrocio tra Via Ghirardelli e Via Francesco Nullo.



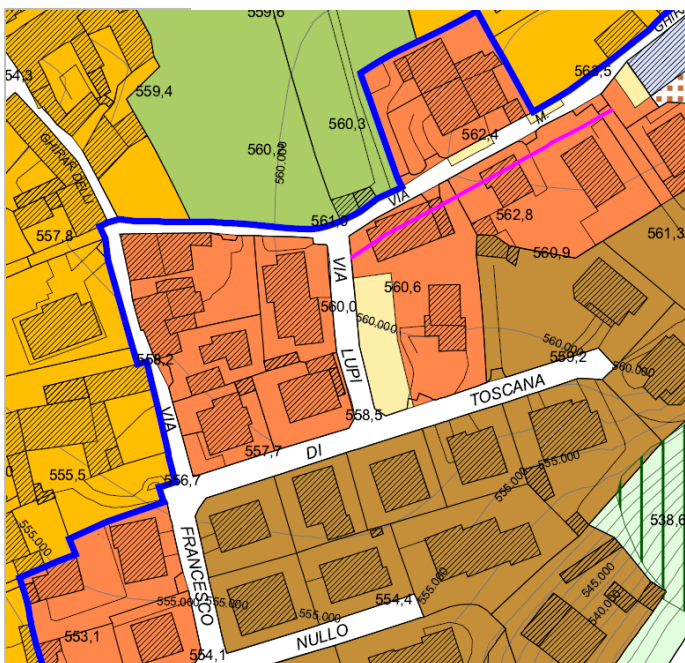
**Variante 21**

	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti A	7,88	0,00	-7,88
Superficie strada di progetto	0,00	7,88	7,88
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

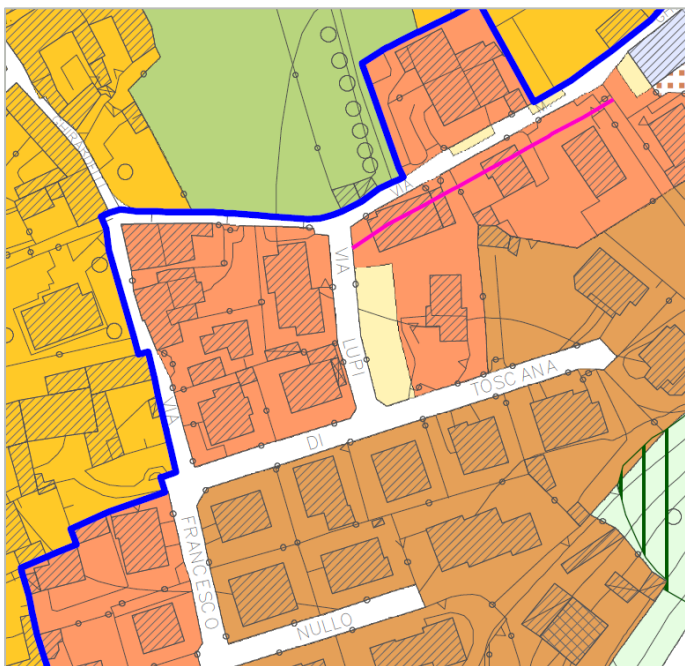
In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale  
Centri Storici
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- spazi di sosta e parcheggio
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- classe di fattibilità geologica quattro
- nuclei di antica formazione  
ambiti A di valore storico - artistico  
Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- fasce di rispetto
- viabilità

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



La presente variante riguarda l'ambito territoriale che comprende Via Custoza. Attualmente il PGT prevede che alla realizzazione dell'ATR r4, posta a nord del tratto terminale di Via Custoza, si debba provvedere all'allargamento di Via Custoza e alla realizzazione di un nuovo breve tratto stradale di collegamento tra via Custoza e via Sentiero Lungo, ritenuto infatti l'ambito insufficientemente servito per il passaggio di un ulteriore carico insediativo.

Queste previsioni, ritenute però di difficile attuazione, sono state modificate sostituendo l'allargamento con una fascia di rispetto stradale lungo tutta la Via Custoza, e mantenendo comunque il nuovo tratto stradale, svincolandolo dagli obblighi previsti dall'ATR r4.

È importante sottolineare che lungo Via Custoza è stato localizzato un nuovo tratto di Reticolo Idrico Minore.

A fronte di questi miglioramenti per l'ATR r4 è stata diminuita la volumetria prevista per l'ambito passando da 5.500 mc a 4.200 mc.

Un altro aspetto affrontato è stato l'inserimento dell'obbligatorietà per l'ATR r4 della cessione di un'area che consta la realizzazione di un accesso carrabile al parco della Casa di Riposo allargando l'attuale percorso pedonale esistente.

Da ultimo la variante ha modificato la classificazione dell'ambito d'intorno di Via Custoza da area B2 di completamento a B1 di contenimento allo stato di fatto.



Inquadramento

**Variante 22**

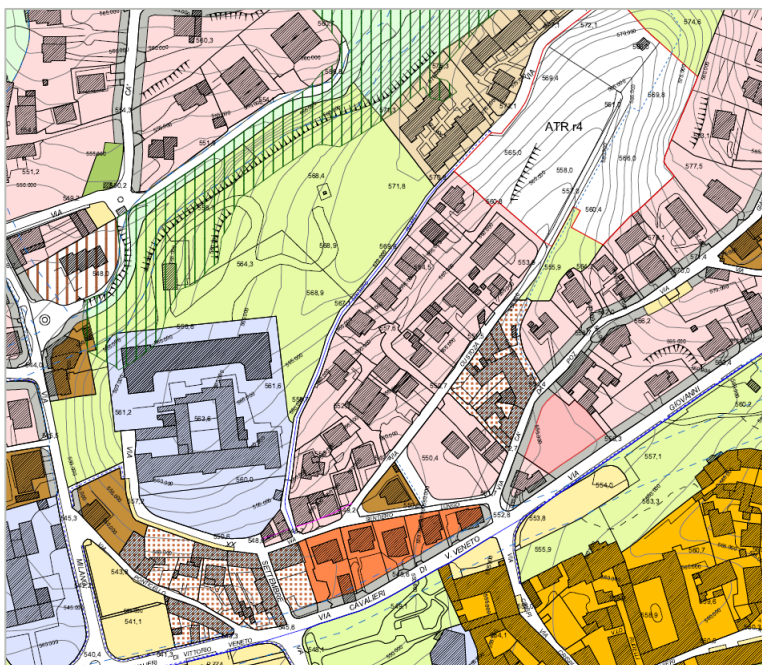
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	12 973,63	0,00	-12 973,63
Superficie ambiti B1	0,00	11 805,68	11 805,68
Superficie fascia rispetto stradale	0,00	1 167,95	1 167,95
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

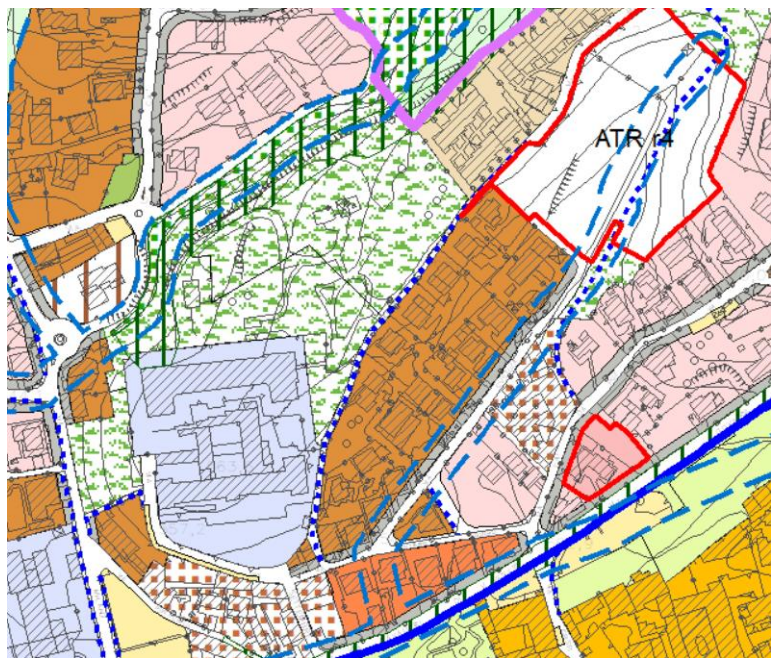
Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



- LEGENDA**
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
  - ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
  - ambiti B2 di completamento
  - ambiti EEp di edilizia economico popolare
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
  - spazi di sosta e parcheggio
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - E1 rurali di fondovalle
  - classe di fattibilità geologica quattro
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore

- nuclei di antica formazione  
ambiti A di valore storico - artistico  
Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti
- ambiti di trasformazione

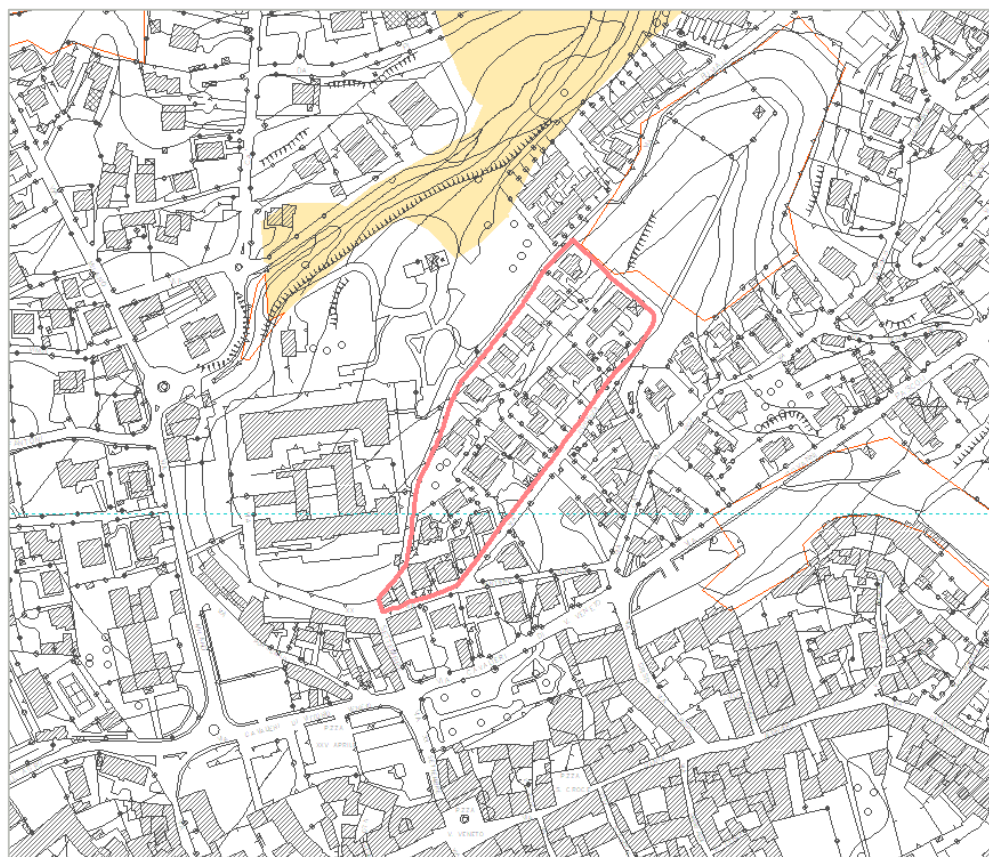
Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



- LEGENDA**
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
  - ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
  - ambiti B2 di completamento
  - ambiti EEp di edilizia economico popolare
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - parco urbano
  - spazi di sosta e parcheggio
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - E1 rurali di fondovalle
  - classe di fattibilità geologica quattro
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore

- nuclei di antica formazione  
ambiti A di valore storico - artistico  
Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili
- ambiti di trasformazione

scala 1:5.000



 Inquadramento variante PdR


**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

 Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

Un'azienda agricola con sede operativa in Comune di Gandino in via Carnevali e in parte insediata nella zona a sud di Barzizza, ha chiesto la possibilità di modificare la classificazione dell'area di sua proprietà da verde ambientale a zona agricola per poter edificare una stalla e accessori complementari alla sua attività.

L'ambito interessato è attualmente individuato dal PTCP della Provincia quale Ambito Agricolo Strategico confermato dall'attuale revisione del PGT.

L'attuale variante va pertanto a modificare la destinazione d'uso di una parte dell'area di sua proprietà quale ambito agricolo E1 rurale di fondovalle.



Inquadramento

## Variante 23

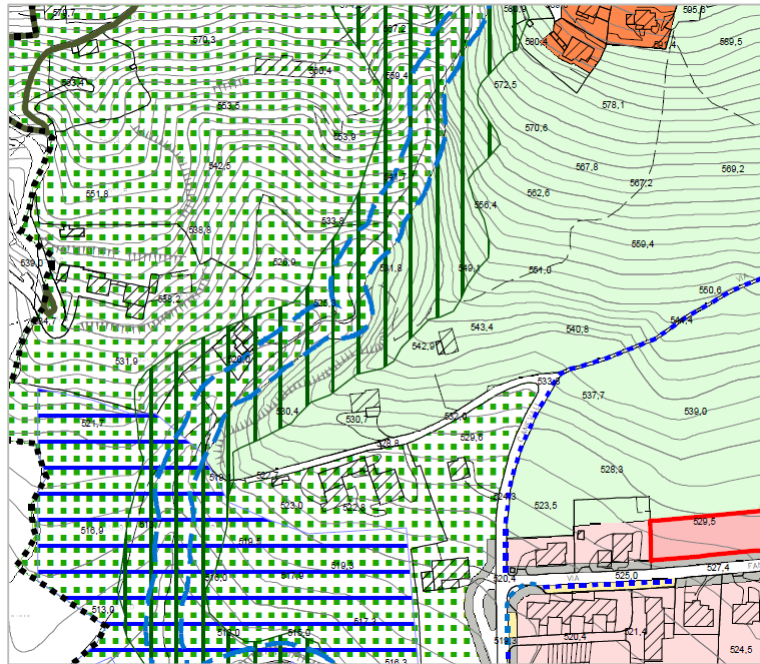
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti V1 valore ambientale	19 971,96	0,00	-19 971,96
Superficie ambiti E1 rurali	0,00	19 971,96	19 971,96
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo













Ortofoto

**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000





**LEGENDA**

-  E1 rurali di fondovalle
-  ambiti V1 di valore ambientale
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
-  attrezzature per lo sport esistenti: pista di fondo
-  attrezzature sportive regolate da atto di asservimento
-  fasce di rispetto
-  viabilità
-  percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
-  percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti



 Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**


**Ambiti Agricoli Strategici**

-  Ambiti Agricoli Strategici
-  Ambiti Agricoli Strategici da PGT



**Ambiti Tutelati**

-  Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
-  Alpeggi (PTCP)

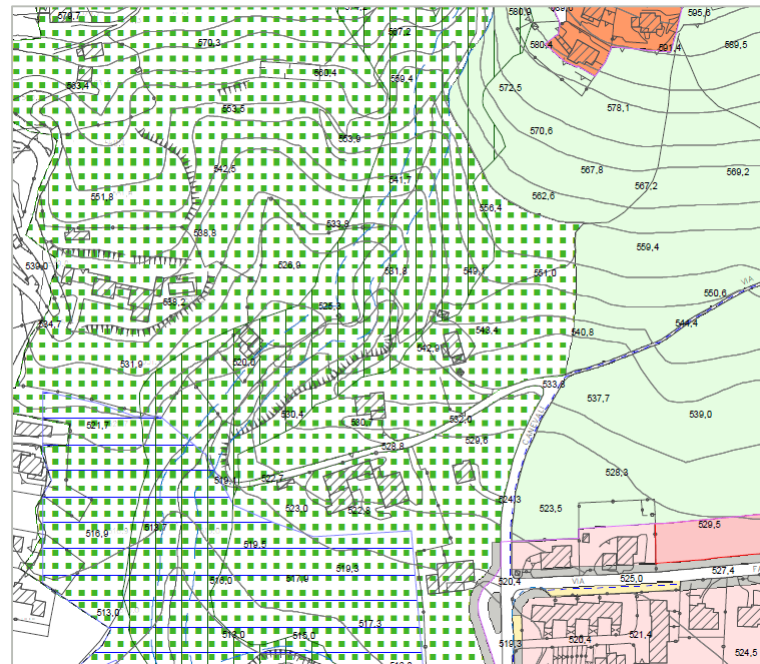
**Altri Ambiti**

-  Spazi aperti di transizione (SAT)










**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER

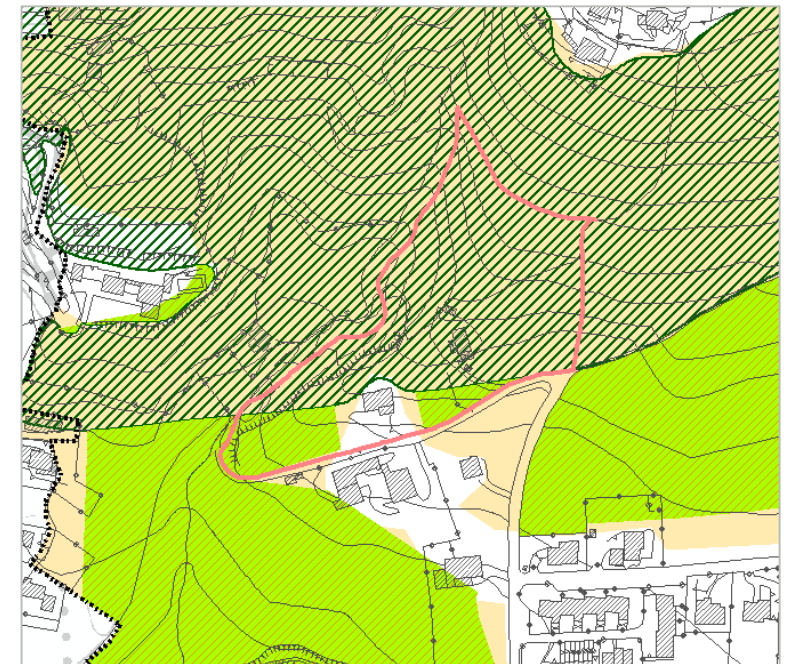
**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



**LEGENDA**

-  E1 rurali di fondovalle
-  ambiti V1 di valore ambientale
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
-  attrezzature per lo sport esistenti: pista di fondo
-  attrezzature sportive regolate da atto di asservimento
-  fasce di rispetto
-  viabilità
-  percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:5.000



L'area interessata dalla presente variante è attualmente classificata quale ambito B2 di completamento, la variante assoggetta a B4 di completamento soggetto a PCC questi due lotti al fine di trovare la possibilità di realizzare una strada che consenta di dare un accesso/uscita anche all'area vicina dell'ex asilo di Barzizza.



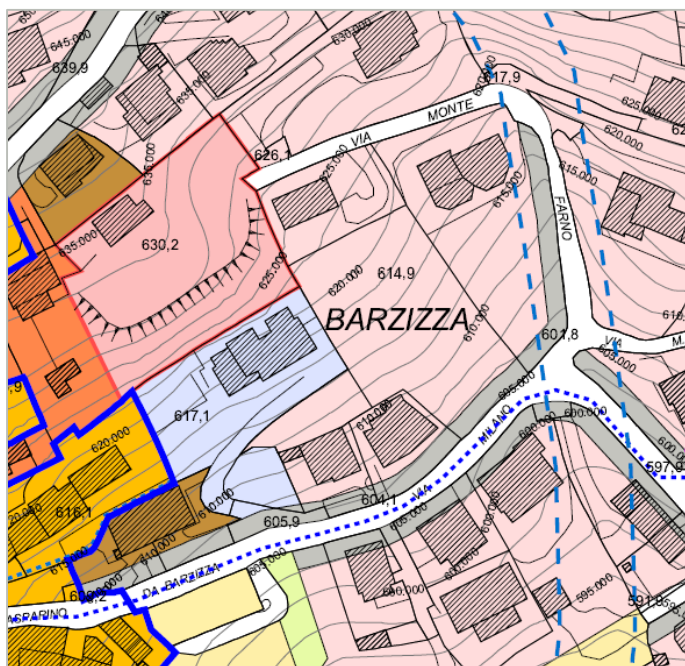
**Variante 24**

	2014	2024	Differenza mq
<b>Superficie ambiti B2</b>	2709,89	0,00	-2709,89
<b>Superficie ambiti B4</b>	0,00	2709,89	2709,89
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	2709,89	2709,89	0,00

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale  
Centri Storici
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- nuclei di antica formazione  
ambiti A di valore storico - artistico  
Centri Storici
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

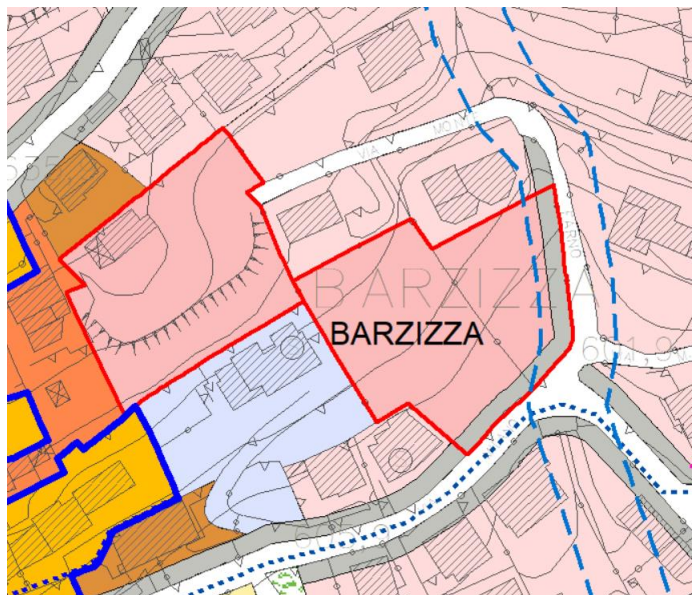
- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

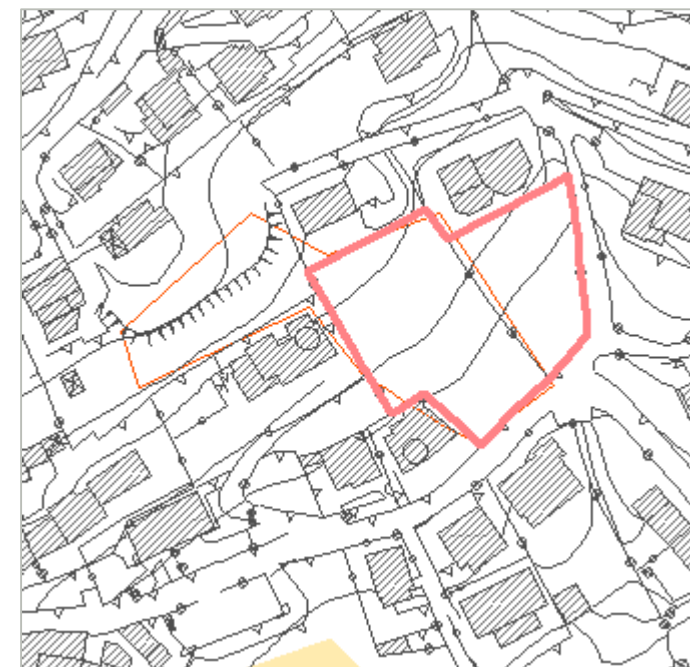
scala 1:2.000

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale  
Centri Storici
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- verde pubblico attrezzato
- spazi di sosta e parcheggio
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- nuclei di antica formazione  
ambiti A di valore storico - artistico  
Centri Storici
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili



In parte su richiesta di un privato sono state modificate le classificazioni di alcune aree che da edificabili sono diventate di ambito V3 a verde privato.

Inoltre sono stati stralciati una porzione di parcheggio lungo un tratto interno di Via Ca' da Pi, e il prospiciente spazio attrezzato a verde pubblico, mentre è stato mantenuto il parcheggio sul lato opposto della strada.



Inquadramento

### Variante 25

per questa variante si espongono solo le aree soggette a variazione, e non la superficie complessiva di ciascun ambito

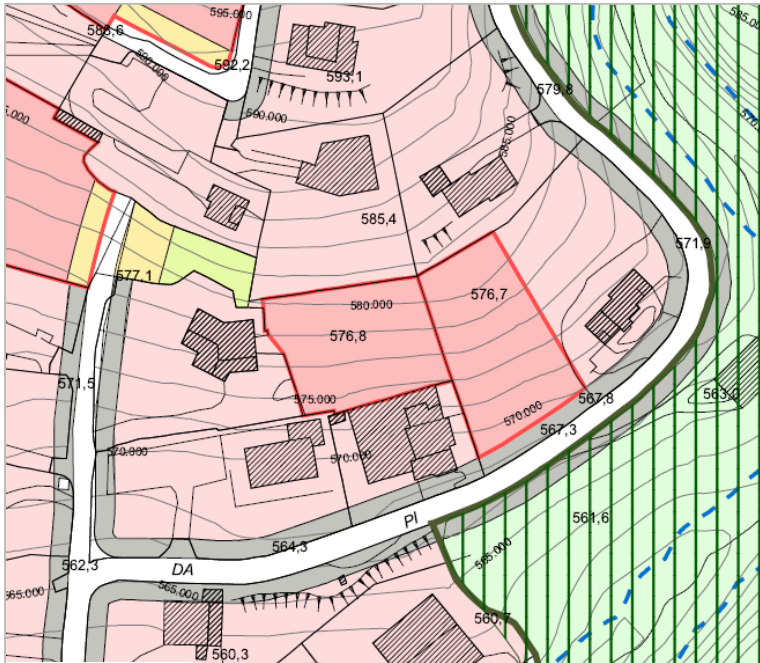
	2014	2024	Differenza mq
<b>Superficie ambiti B2</b>	<b>676,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-676,11</b>
<b>Superficie ambiti B4</b>	<b>1199,91</b>	<b>0,00</b>	<b>-1199,91</b>
<b>Superficie spazi di sosta</b>	<b>217,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-217,70</b>
<b>Superficie verde pubblico attrezzato</b>	<b>281,21</b>	<b>0,00</b>	<b>-281,21</b>
Superficie ambiti V3 verde privato	0,00	2472,98	2472,98
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>2374,93</b>	<b>0,00</b>	<b>-2374,93</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

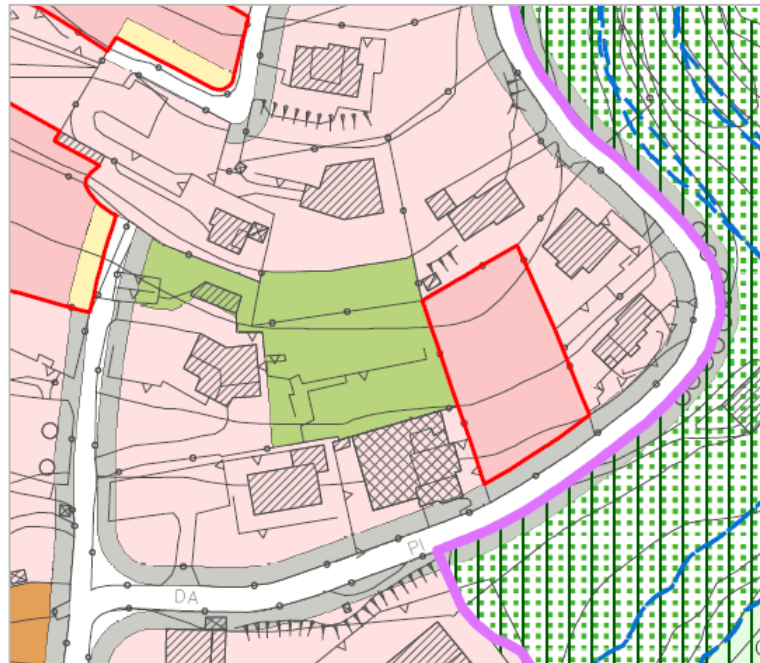
**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- perimetro PLIS
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

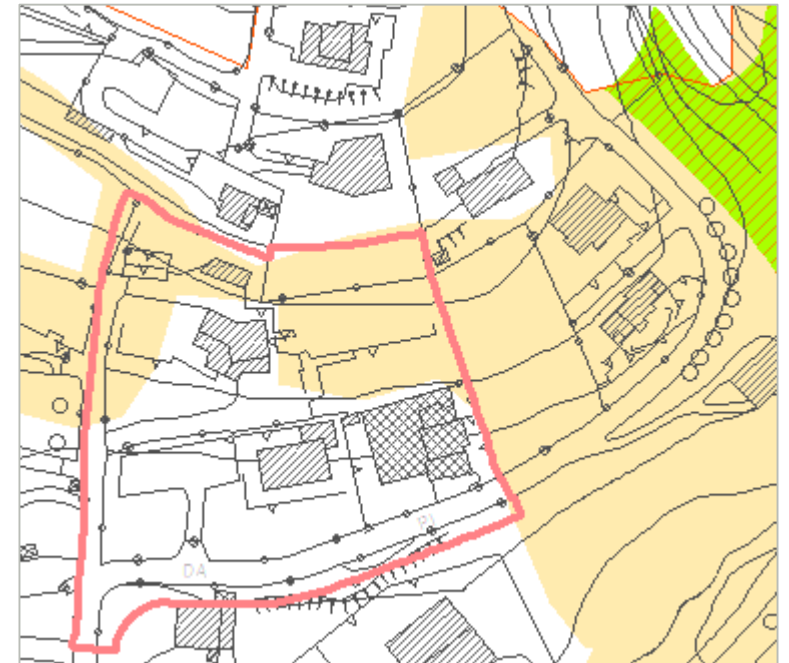
Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



Le aree interessate dalla variante prevedono la trasformazione della loro classificazione da ambito B2 di completamento a B1 di contenimento dello stato di fatto, al fine di contenere l'edificazione di questi lotti e prevenire l'aggravarsi del già difficile transito lungo Via Milano e Via Ca' da Pi.

Variations of this type in order to contain volumetric and use of non-edified land in order to improve the situation also linked to mobility have been proposed also for other areas of the municipal territory.



Inquadramento

## Variante 26

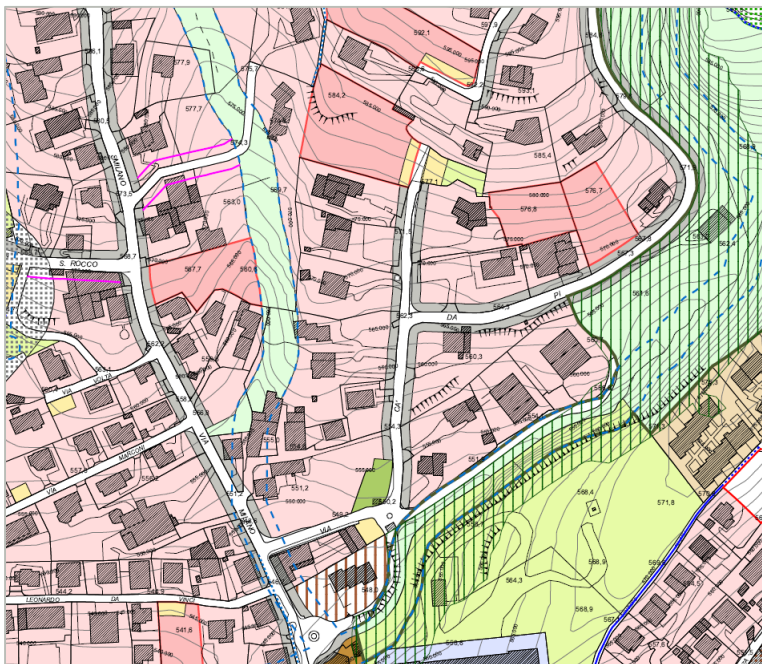
	2014	2024	Differenza mq
<b>Superficie ambiti B2</b>	<b>12983,91</b>	<b>0,00</b>	<b>-12983,91</b>
<b>Superficie ambiti B1</b>	<b>0,00</b>	<b>12983,91</b>	<b>12983,91</b>
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>12983,91</b>	<b>12983,91</b>	<b>0,00</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

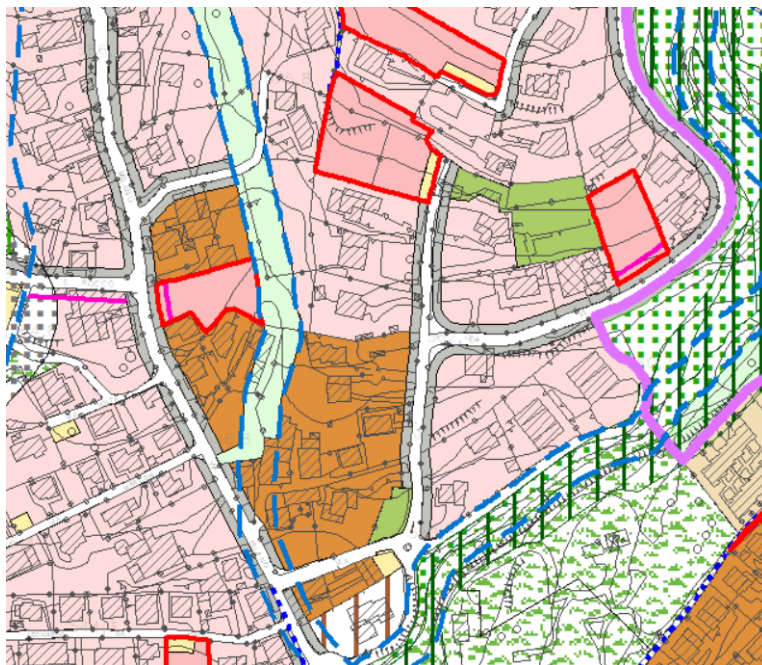
Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- perimetro PLIS
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

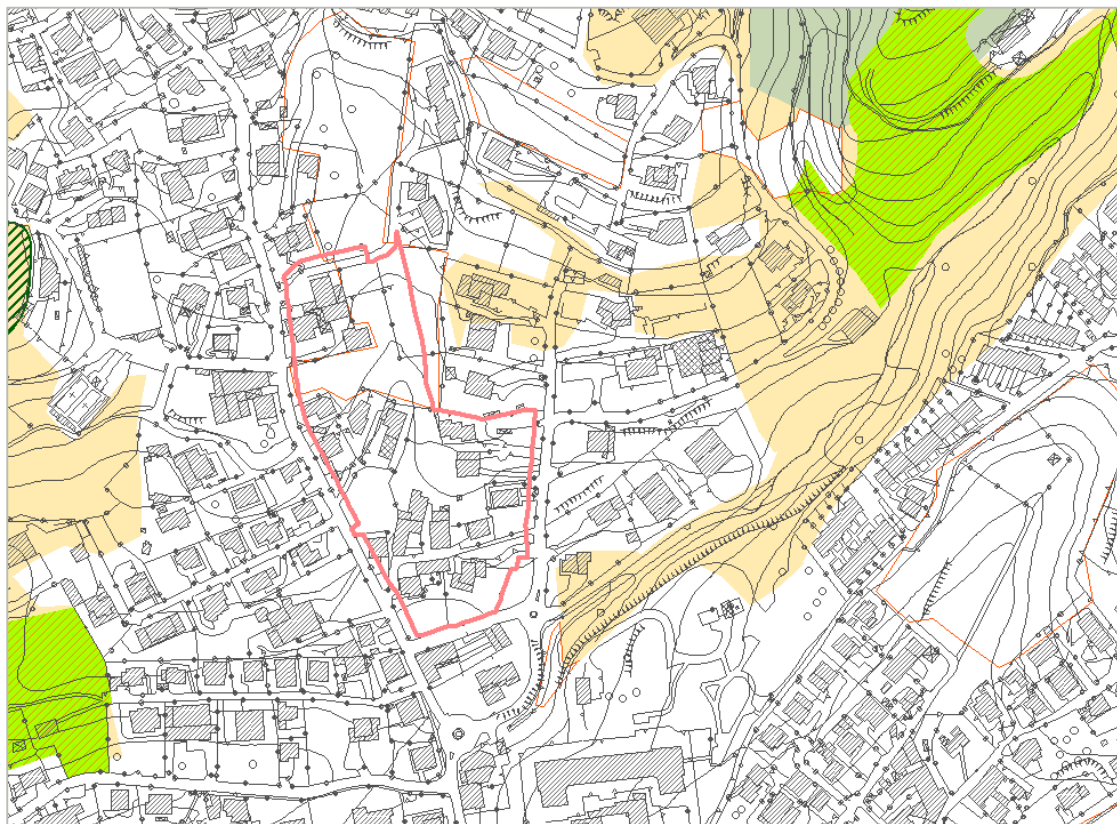
Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



LEGENDA

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- parco urbano
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:5.000



 Inquadramento variante PdR


**ELEMENTI DEL PTCP**


**Ambiti Agricoli Strategici**

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

 Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

 Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

La presente variante riguarda la piccola area dove è localizzato il vecchio acquedotto non più utilizzato (circa 200 mq complessivi), e che è stata trasformata in ambito residenziale di completamento come le aree circostanti.



Inquadramento

**Variante 27**

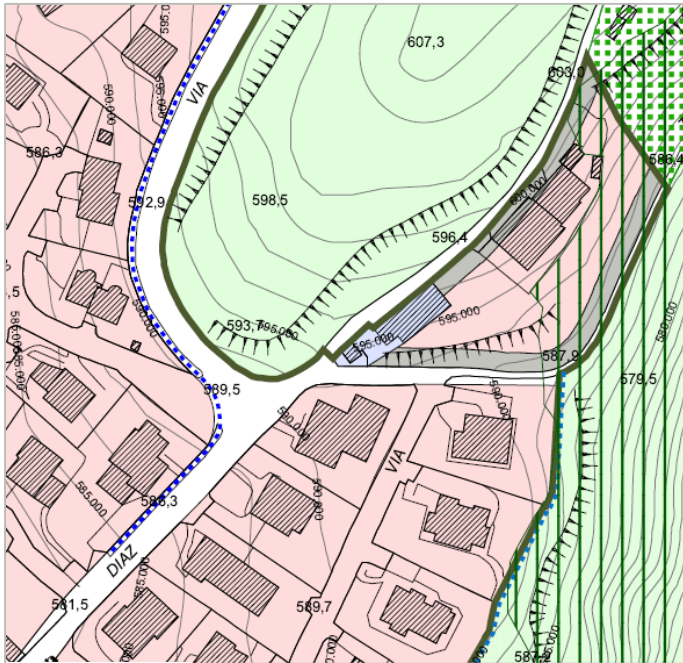
	2014	2024	Differenza mq
Superficie spazi attrezzati comuni	220,64	0,00	-220,64
Superficie ambiti B2	0,00	65,22	65,22
Superficie fascia rispetto	0,00	155,42	155,42
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti B2 di completamento
  - E1 rurali di fondovalle
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - classe di fattibilità geologica quattro
  - Tessuto Urbano Consolidato
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
  - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

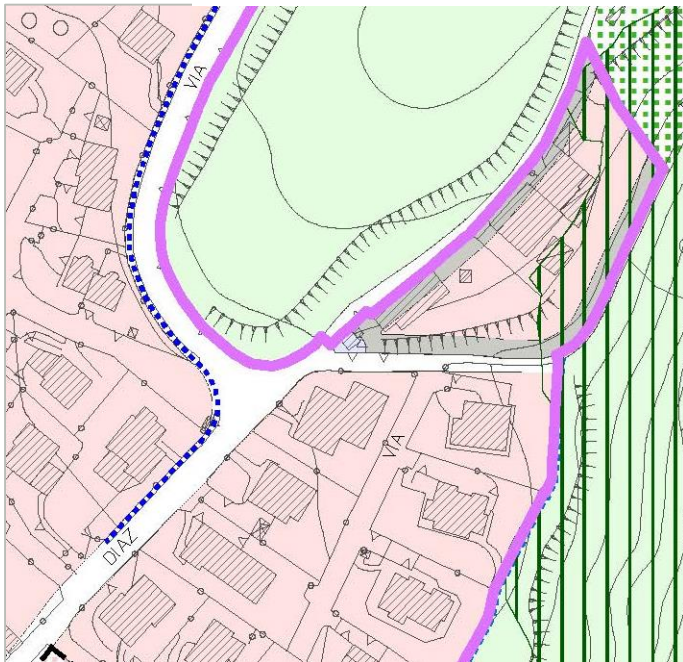
**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti B2 di completamento
  - E1 rurali di fondovalle
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - classe di fattibilità geologica quattro
  - Tessuto Urbano Consolidato
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



La variante interessa un piccolo lotto edificabile attualmente libero che, a seguito della richiesta del proprietario, è stato stralciato dalle aree edificabili ed assoggettato alla normativa degli ambiti V1 a verde ambientale.



Inquadramento

## Variante 28

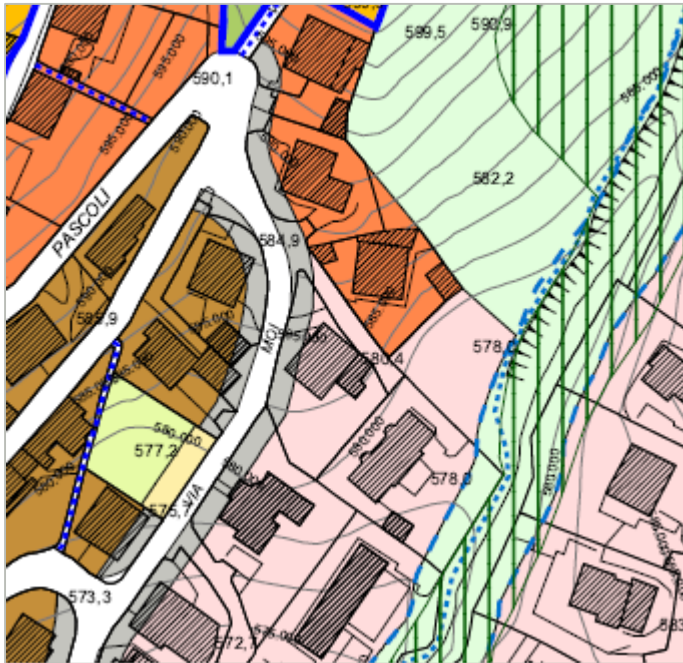
	2014	2024	Differenza mq
<b>Superficie ambiti B2</b>	<b>529,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-529,38</b>
Superficie ambiti V1	0,00	529,38	529,38
<b>totale voci superficie che concorrono al consumo di suolo</b>	<b>529,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-529,38</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
  - ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
  - ambiti B2 di completamento
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
  - spazi di sosta e parcheggio
  - classe di fattibilità geologica quattro
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
  - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

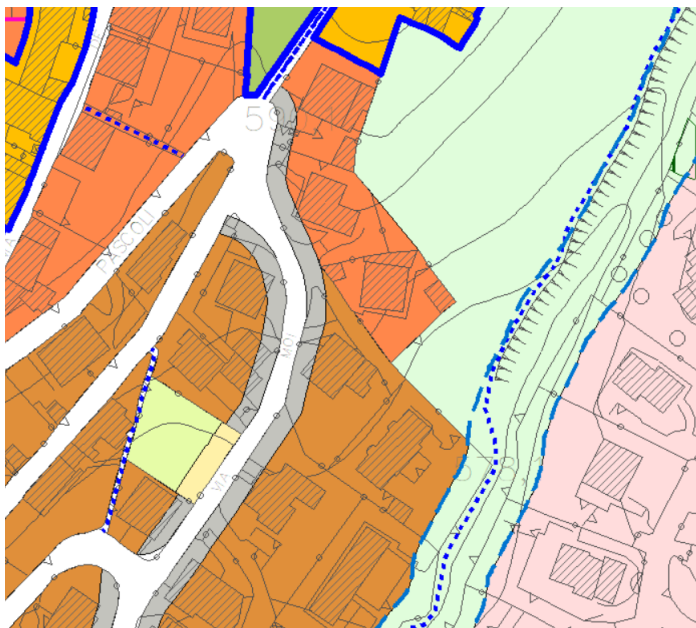
Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
  - ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
  - ambiti B2 di completamento
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - verde pubblico attrezzato
  - spazi di sosta e parcheggio
  - classe di fattibilità geologica quattro
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



La variante riguarda l'ambito completamente edificato posto fra Via Moi e Via Maroncelli, ne uniforma la classificazione assoggettandolo all'ambito B1 di contenimento allo stato di fatto anziché l'ambito B2 di completamento come le aree adiacenti.



Inquadramento

## Variante 29

	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	6875,09	0,00	-6875,09
Superficie ambiti B1	0,00	6875,09	6875,09
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>













In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo














Ortofoto



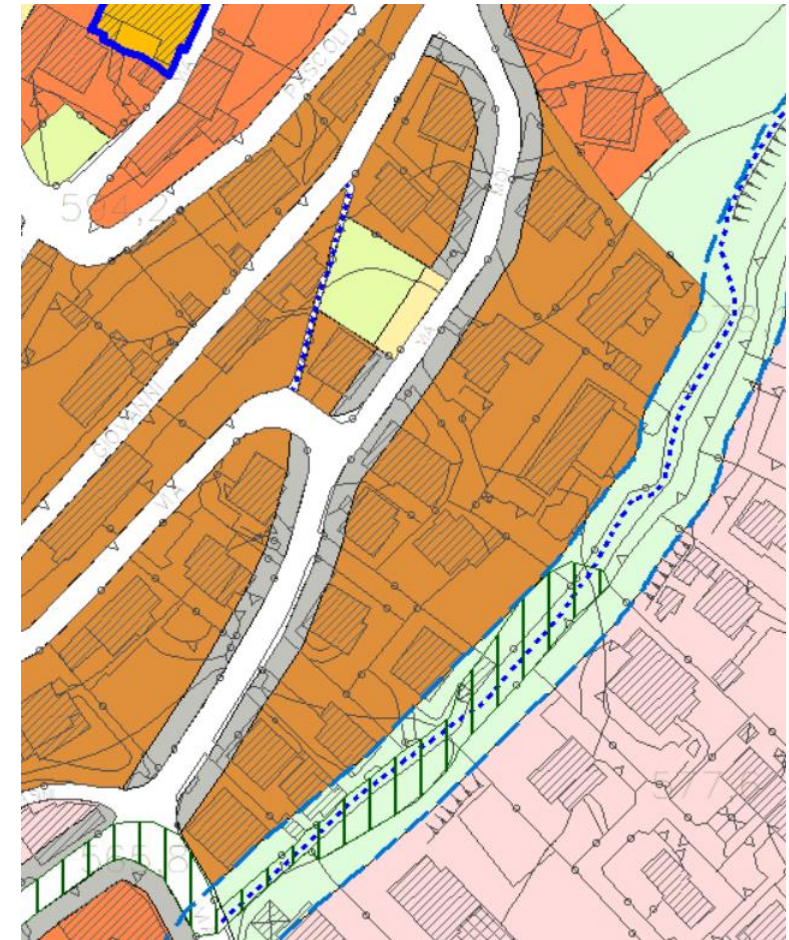
**LEGENDA**

-  ambiti B2 di completamento
-  ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
-  ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
-  spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
-  spazi di sosta e parcheggio
-  ambiti V1 di valore ambientale
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
-  fasce di rispetto
-  viabilità
-  percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
-  percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

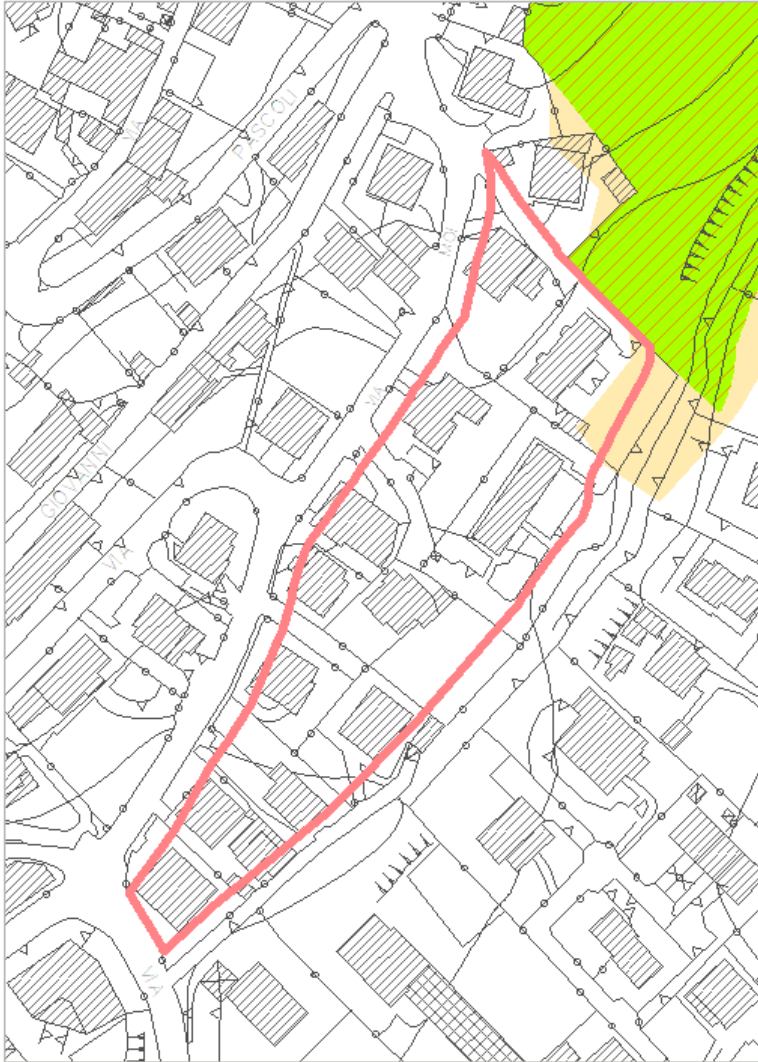
**LEGENDA**


-  ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
-  ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
-  ambiti B2 di completamento
-  ambiti V1 di valore ambientale
-  verde pubblico attrezzato
-  spazi di sosta e parcheggio
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
-  fasce di rispetto
-  viabilità
-  percorsi pedonali e piste ciclabili

Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



scala 1:2.000



 Inquadramento variante PdR


#### ELEMENTI DEL PTCP


##### Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

##### Ambiti Tutelati


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

##### Altri Ambiti

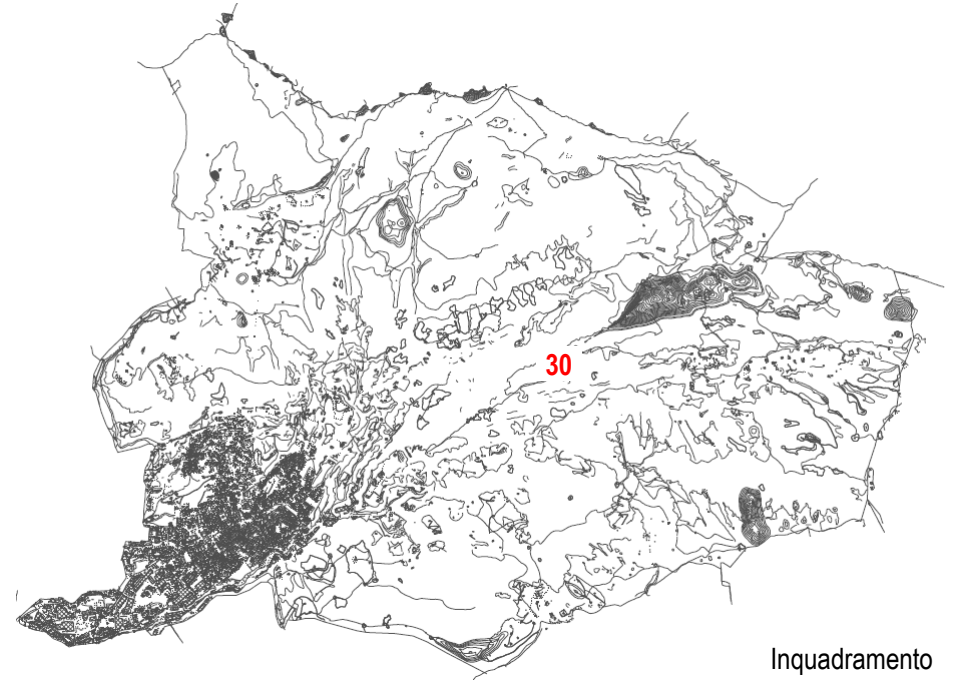
 Spazi aperti di transizione (SAT)

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

Variante stralciata a seguito del recepimento di osservazioni VAS e di riflessioni già in atto con l'Amministrazione rispetto alle caratteristiche geomorfologiche e ambientali delle aree oggetto di variante



Inquadramento



Ortofoto

Variante stralciata a seguito del recepimento di osservazioni VAS e di riflessioni già in atto con l'Amministrazione rispetto alle caratteristiche geomorfologiche e ambientali delle aree oggetto di variante



Inquadramento

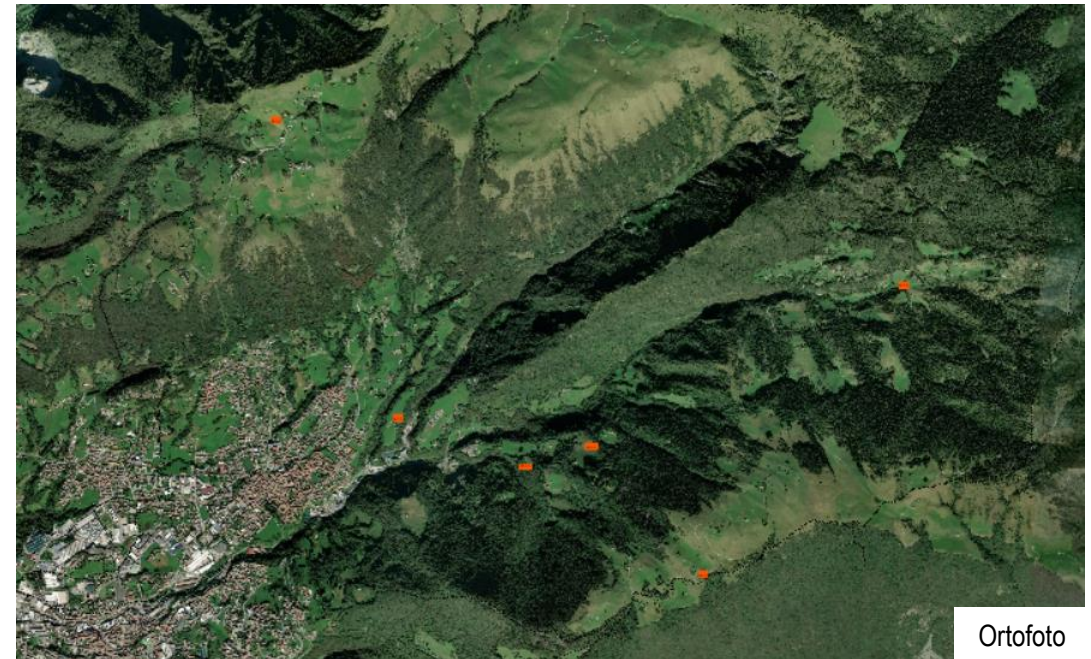
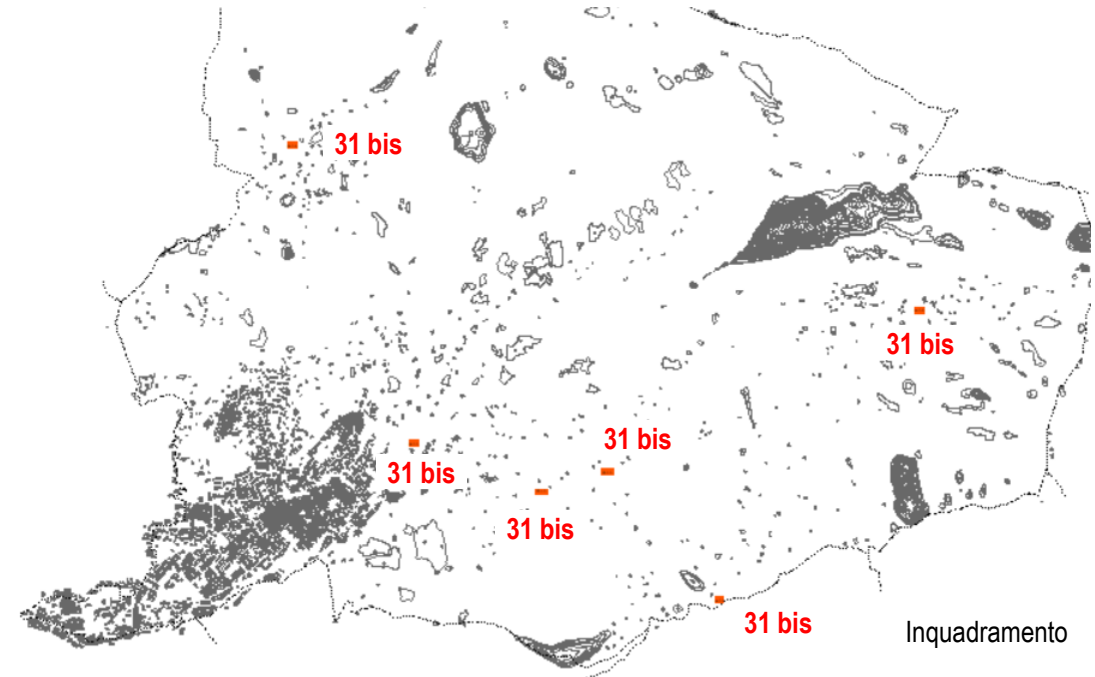


Ortofoto

La variante riguarda l'individuazione di insediamenti rurali in ambito agricolo recuperati a fini non agricoli che ai sensi dell'art. art. 4.2, comma 1 del PTR rientrano nel conteggio del consumo di suolo quale superficie urbanizzata («*Gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata*»).

Tali edifici vengono richiamati nell'art. 33.3 delle NTA del PdR in quanto comunque edifici classificati in ambito agricolo e assoggettati a tale normativa.

Tale variazione genera un consumo di suolo pari a mq. 1.245,79





## VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI

**4 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI  
( ELABORATO DdP 0a SCHEDE DI RAFFRONTO VARIANTI  
ALLEGATO ALLE NTA DEL DDP – PDR - PDS)**

VARIANTE 32 VIA PROVINCIALE VIA CA' ANTONELLI  
(nuova area attrezzature comuni)

VARIANTE 33 AMPLIAMENTO PARCHEGGIO  
(vicinanze via Solferino)

VARIANTE 34 EX ASILO BARZIZZA

VARIANTE 35 PARCHEGGIO CIRANO  
VIA DEGLI ALPINI

VARIANTE 36 PIATTAFORMA ECOLOGICA

VARIANTE 37 PARCHEGGIO VALPIANA STRALCIATA

VARIANTE 38 PARCHEGGIO VIA CA' DELL'AGRO

VARIANTE 39 PARCHEGGIO VIA SANTISSIMA TRINITA'  
(MONTE FARNO)

La variante riguarda un'area attualmente classificata dal PGT «Ambiti D2 industriali e artigianali di completamento», la nuova previsione prevede che l'ambito assuma la destinazione *attrezzature di interesse comune* e nello specifico per attrezzature tecnologiche di interesse comune «destinate alla localizzazione di impianti fotovoltaici» come meglio precisato dalle NTA del piano dei Servizi.



Inquadramento

**Variante 32**

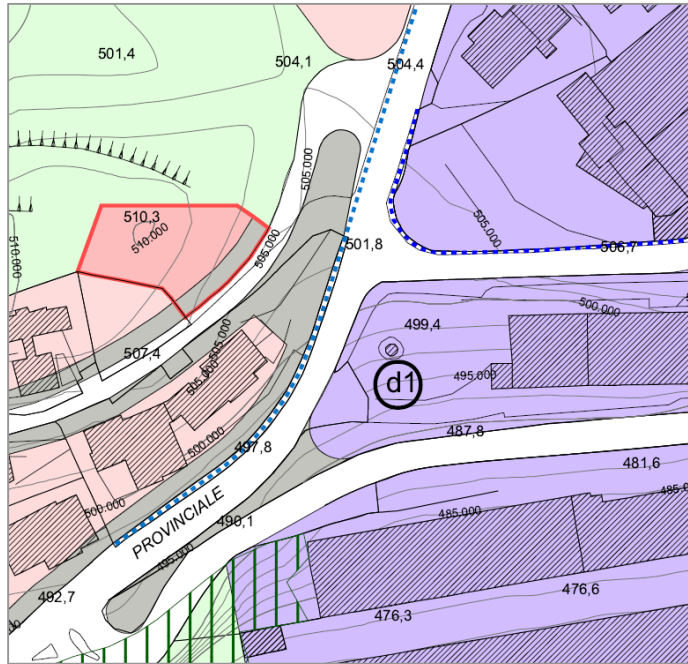
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti D2	3615,07	0,00	-3615,07
Superficie spazi attrezzati comuni	0,00	3615,07	3615,07
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



Ortofoto

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti B2 di completamento
  - ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
  - ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
  - d1 elementi/edifici di archeologia industriale
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - tecnologie innovative (fotovoltaico)
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
  - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdS

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

- Ambiti Agricoli Strategici
- Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

- Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)
- Alpeggi (PTCP)

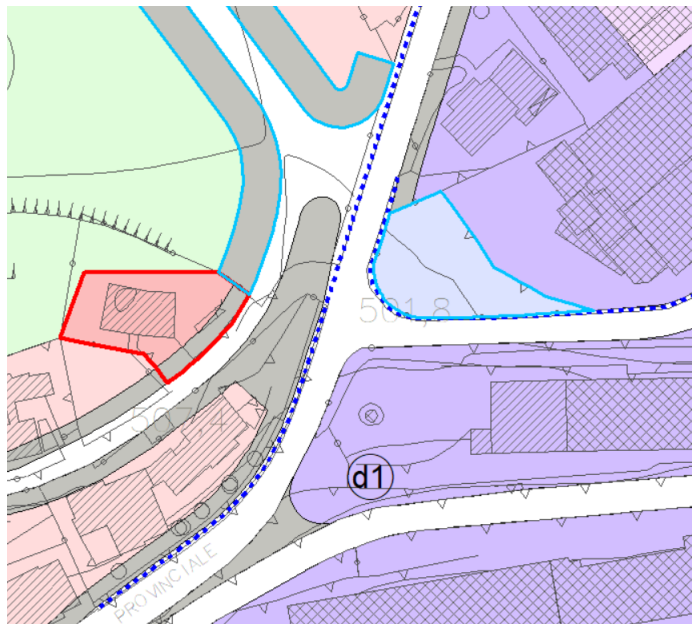
**Altri Ambiti**

- Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti B2 di completamento
  - ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
  - ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
  - d1 elementi/edifici di archeologia industriale
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - tecnologie innovative (fotovoltaico)
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



La variante prevede la destinazione a parcheggio dell'area già prevista a verde pubblico posta a fianco dell'attuale esistente parcheggio nelle vicinanze dell'angolo tra via Solferino e via S. Giovanni Bosco.

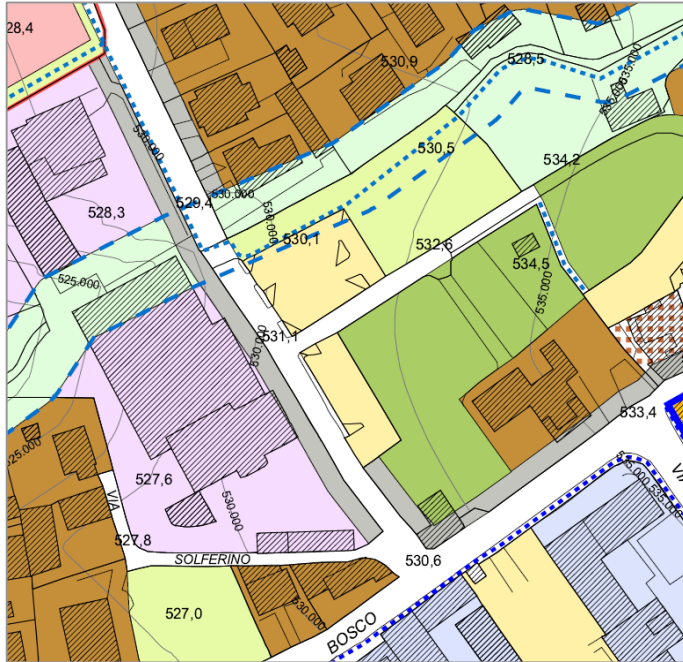


Variante 33	2014	2024	Differenza mq
Superficie verde pubblico attrezzato	1366,91	476,09	-890,82
Superficie spazi di sosta	0,00	890,82	890,82
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
  - ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
  - spazi di sosta e parcheggio
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
  - percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdS

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

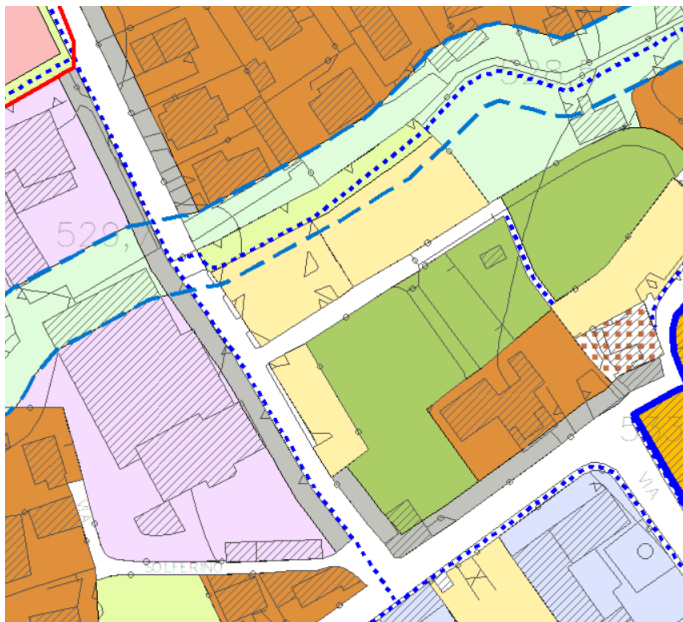
Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

Elementi di primo livello della RER

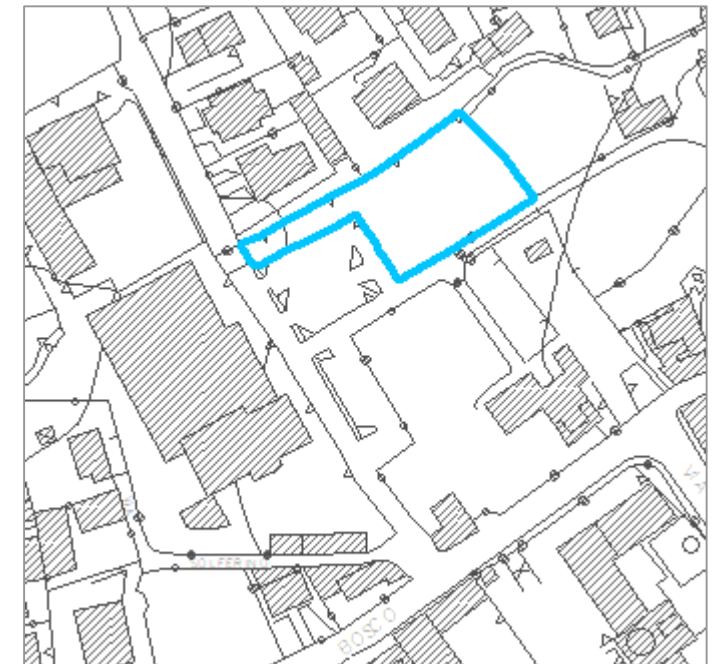
Elementi di secondo livello della RER

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
  - ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - verde pubblico attrezzato
  - spazi di sosta e parcheggio
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - ambiti V1 di valore ambientale
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



La variante riguarda la sola correzione della destinazione d'uso dell'area a valle dell'ex asilo di Barzizza erroneamente classificata Ambito B2 residenziale di contenimento allo stato di fatto e riportata alla corretta destinazione spazi attrezzati di interesse comune.



Inquadramento

## Variante 34

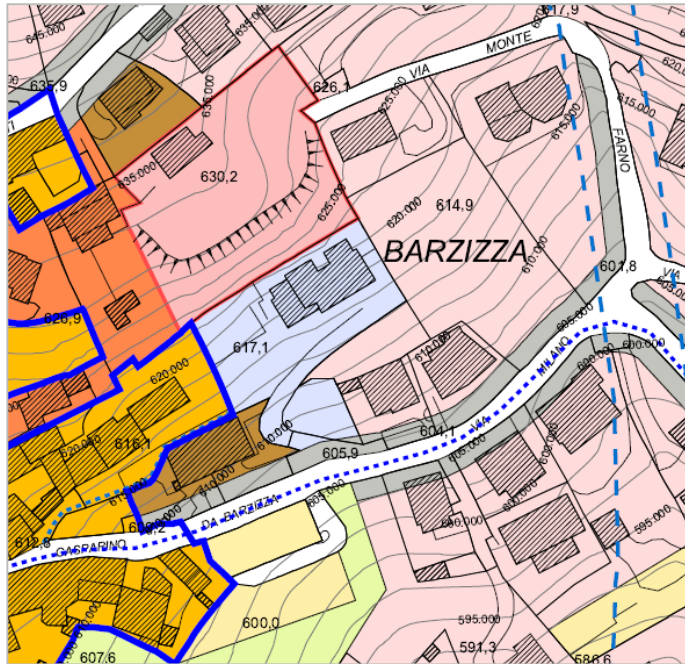
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti B2	3019,15	0,00	-3019,15
Superficie spazi attrezzati comuni	0,00	3019,15	3019,15
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



Ortofoto

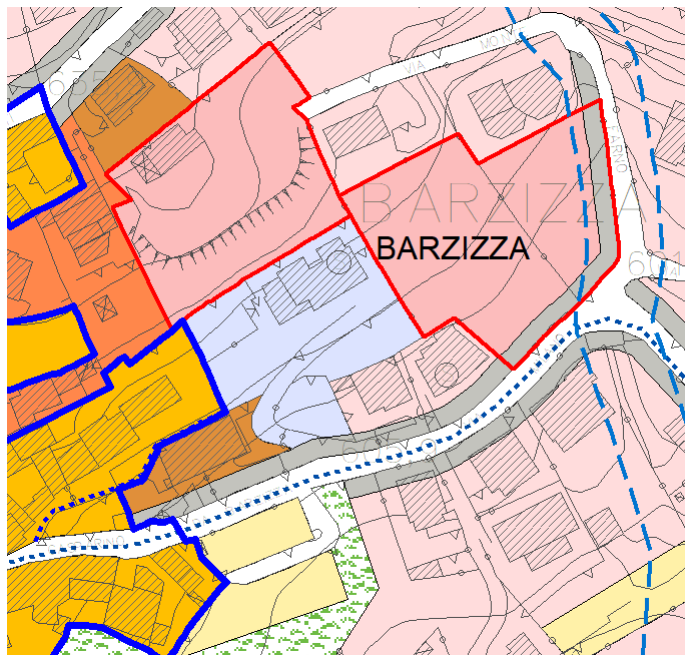
Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale  
Centri Storici
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- nuclei di antica formazione  
ambiti A di valore storico - artistico  
Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- ambiti V1 di valore ambientale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

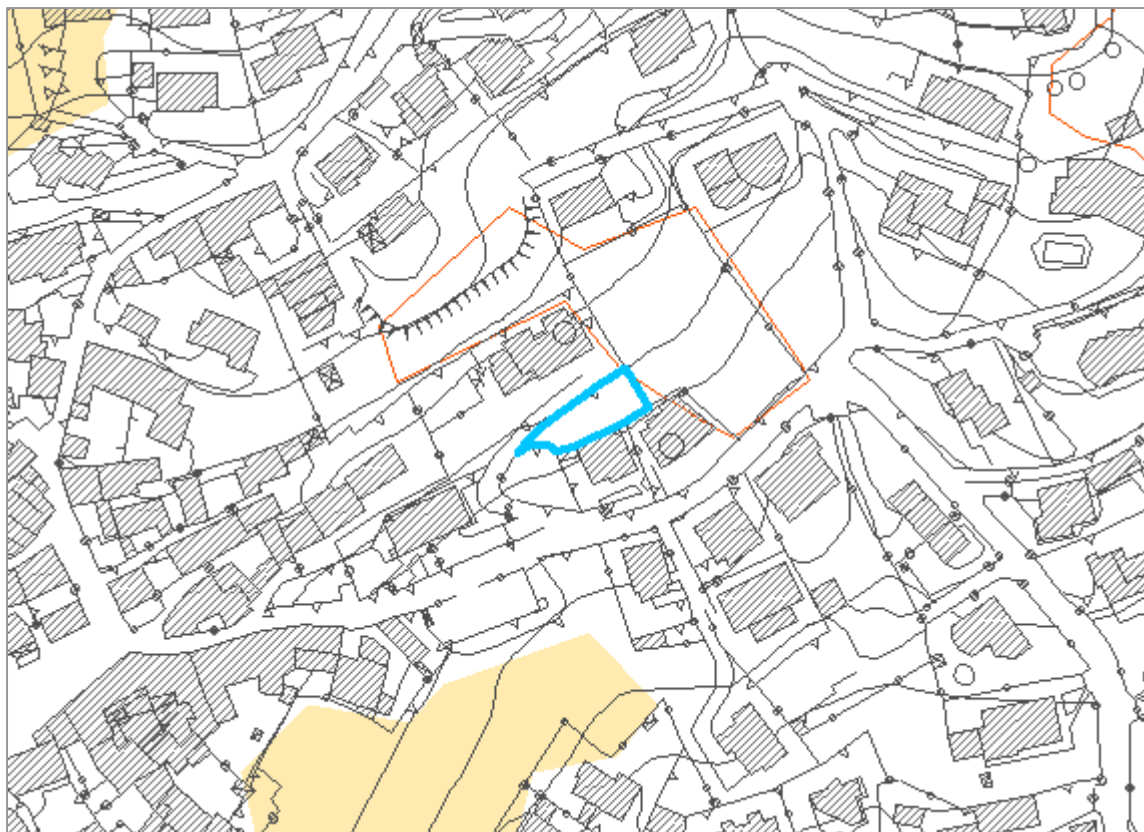
Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale  
Centri Storici
- ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- parco urbano
- spazi di sosta e parcheggio
- nuclei di antica formazione  
ambiti A di valore storico - artistico  
Centri Storici
- arretramenti obbligatori
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- ambiti V1 di valore ambientale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



 Inquadramento variante PdS


**ELEMENTI DEL PTCP**


**Ambiti Agricoli Strategici**

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

 Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

La presente variante riguarda il cambio di destinazione d'uso da verde pubblico a parcheggio per l'area adiacente al centro storico di Cirano lungo la Via degli alpini.



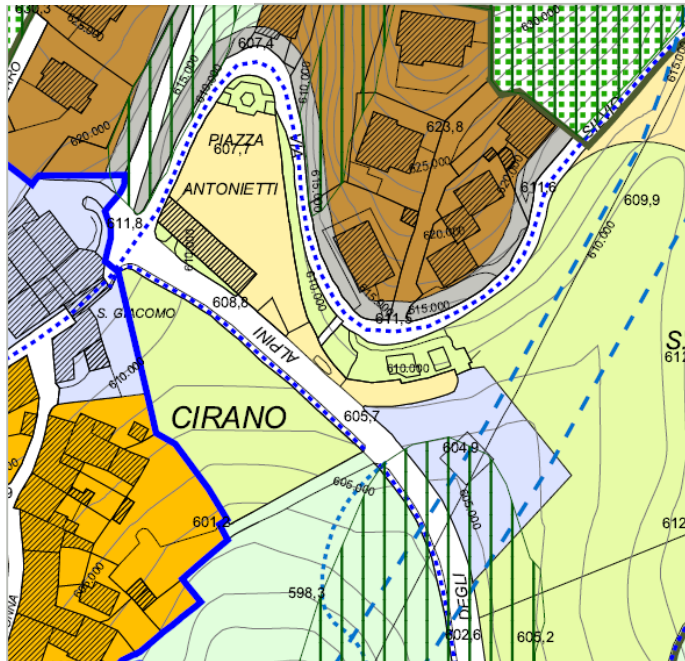
**Variante 35**

	2014	2024	Differenza mq
Superficie verde pubblico attrezzato	1962,21	0,00	-1962,21
Superficie spazi di sosta	0,00	1962,21	1962,21
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo



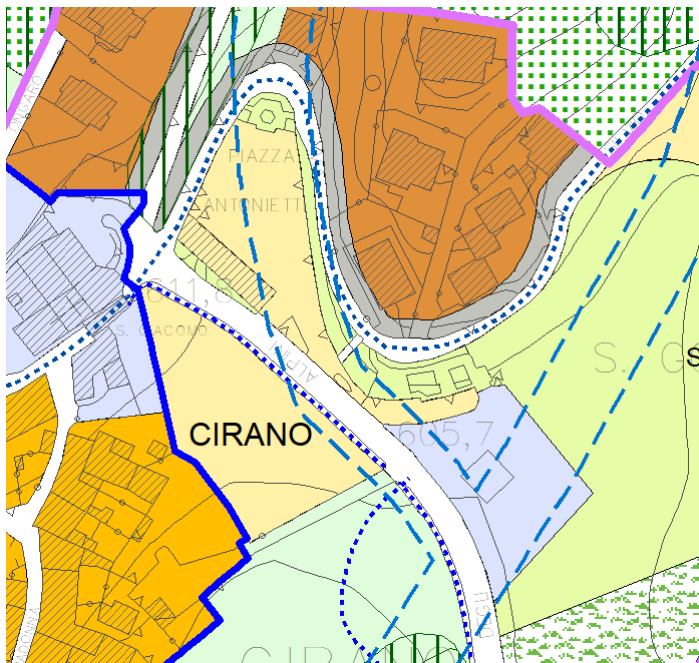
**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale Centri Storici
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- nuclei di antica formazione ambiti A di valore storico - artistico Centri Storici
- perimetro PLIS
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

- ambiti A di valore storico - artistico - ambientale Centri Storici
- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- E1 rurali di fondovalle
- ambiti V1 di valore ambientale
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- verde pubblico attrezzato
- parco urbano
- spazi di sosta e parcheggio
- nuclei di antica formazione ambiti A di valore storico - artistico Centri Storici
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



 Inquadramento variante PdS


#### ELEMENTI DEL PTCP

##### Ambiti Agricoli Strategici

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

##### Ambiti Tutelati


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

##### Altri Ambiti

 Spazi aperti di transizione (SAT)

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

La variante riguarda l'ampliamento dell'attuale area della piattaforma ecologica e genera un consumo di suolo pari a 753,30 mq.



Inquadramento

**Variante 36**

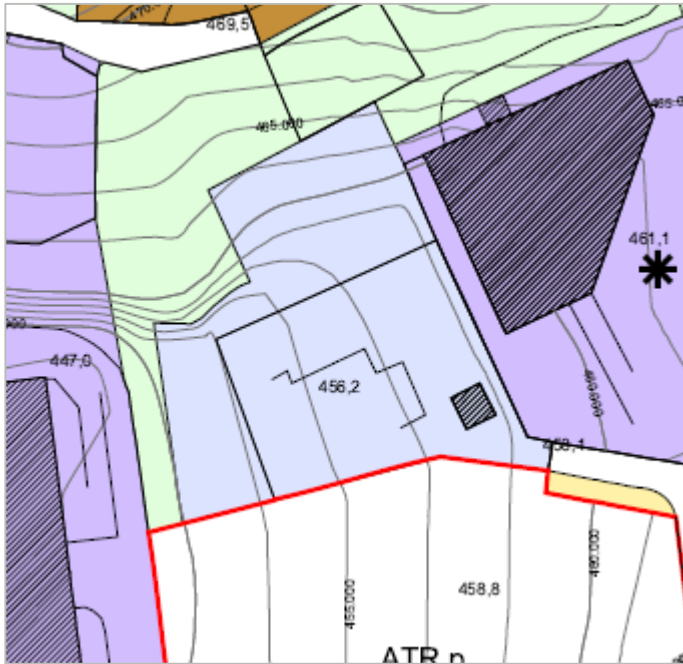
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambiti V1	753,30	0,00	-753,30
<b>Superficie spazi attrezzati comuni</b>	<b>0,00</b>	<b>753,30</b>	<b>753,30</b>
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>753,30</b>	<b>753,30</b>



Ortofoto

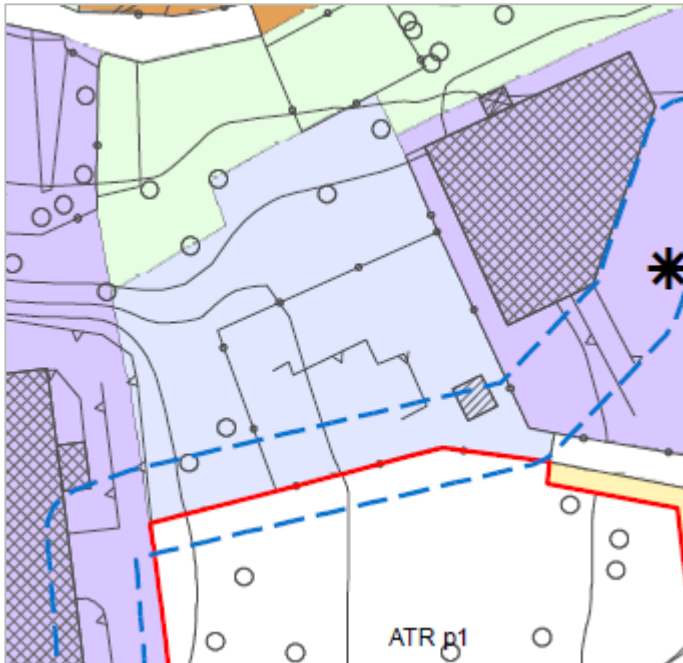
In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



- LEGENDA**
- ambiti V1 di valore ambientale
  - ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
  - ambiti D2 industriali e artigianali di completamento
  - spazi di sosta e parcheggio
  - spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
  - fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  - fasce di rispetto
  - viabilità
  - ambiti di trasformazione

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



Inquadramento variante PdS

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

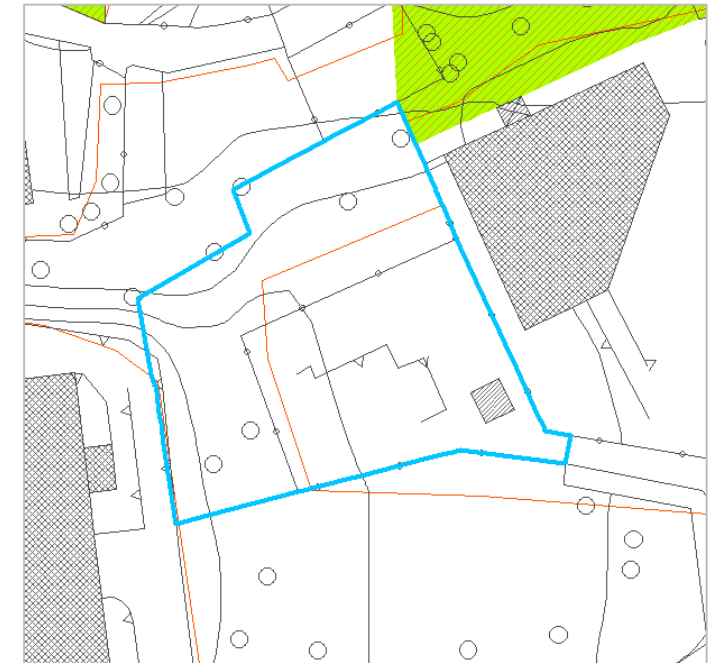
Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



Variante stralciata a seguito del recepimento di osservazioni VAS e di riflessioni già in atto con l'Amministrazione rispetto alle caratteristiche geomorfologiche e ambientali delle aree oggetto di variante



La variante riguarda la previsione di un nuovo parcheggio in Via Ca' dell'Agro di fronte al campo sportivo.  
Tale variazione non genera consumo di suolo.



Inquadramento

**Variante 38**

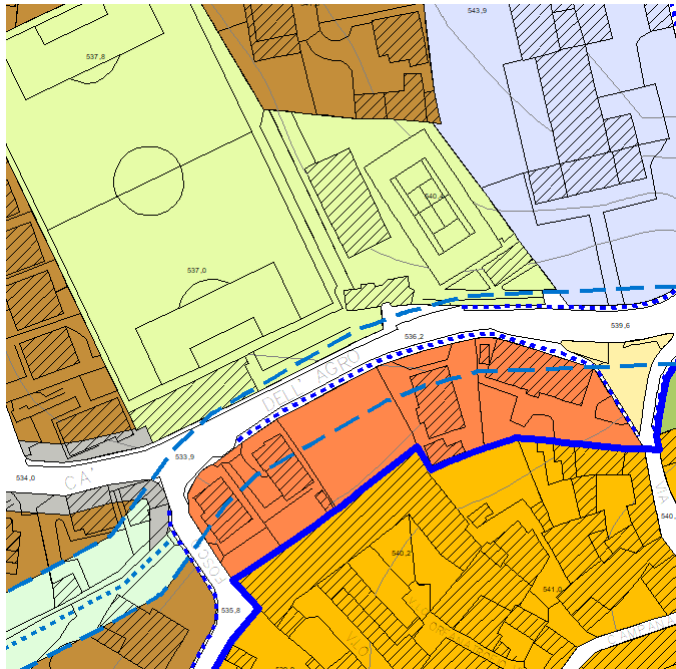
	2014	2024	Differenza mq
Superficie ambito A2	735,27	0,00	-735,27
Superficie parcheggio di previsione	0,00	735,27	735,27
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>735,27</b>	<b>735,27</b>	<b>0,00</b>











Ortofoto

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo

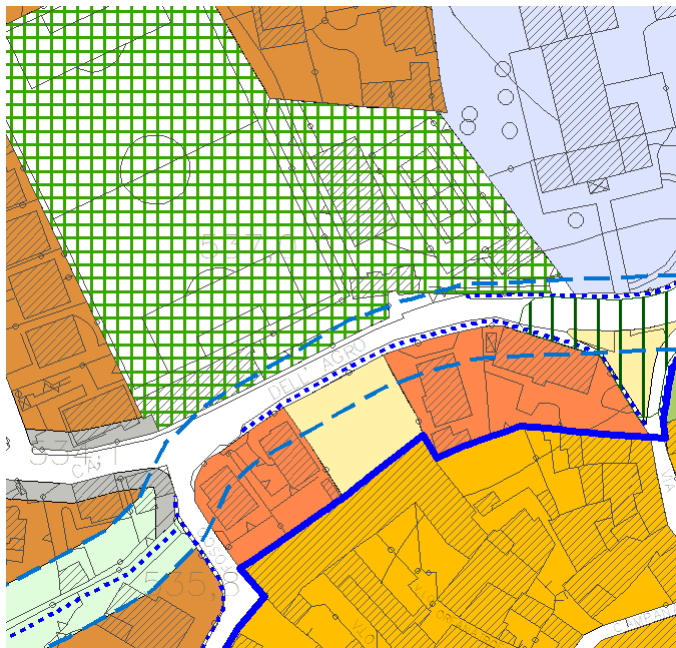
**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000










**LEGENDA**


-  ambiti A di valore storico - artistico - ambientale Centri Storici
-  ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
-  spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
-  spazi di sosta e parcheggio
-  ambiti V1 di valore ambientale
-  percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
-  percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore

**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

-  ambiti A di valore storico - artistico - ambientale Centri Storici
-  ambiti A2 di appartenenza a contesti di valore storico - ambientale
-  spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
-  spazi di sosta e parcheggio
-  attrezzature sportive
-  ambiti V1 di valore ambientale
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore

 Inquadramento variante PdS


**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

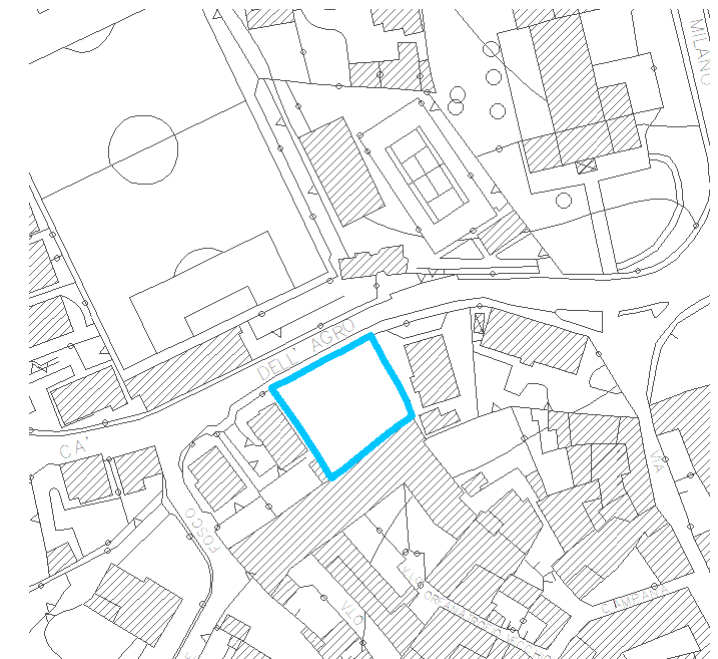
 Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



La variante riguarda la previsione dell'ampliamento di un parcheggio già previsto dal PGT vigente localizzato in Via Santissima Trinità, a servizio dell'ambito AR1 di RIGENERAZIONE URBANA relativo alla ex-colonia Monte Farno..

Tale variazione genera un consumo di suolo pari a mq. 464,85.

Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.



Inquadramento



Ortofoto

**Variante 39**

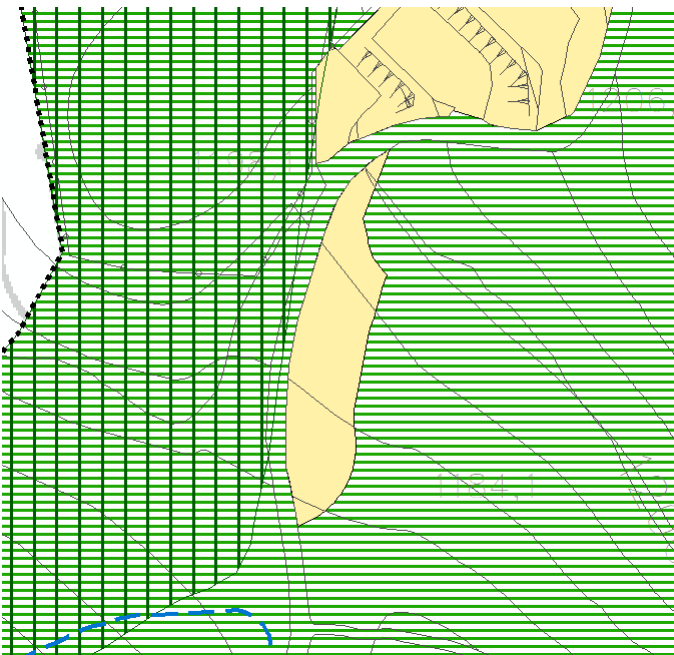
	2014	2024	Differenza mq
<b>Superficie parcheggio di previsione</b>	<b>992,40</b>	<b>1457,25</b>	<b>464,85</b>
<b>totale voci superficie che concorre al consumo di suolo</b>	<b>992,40</b>	<b>1457,25</b>	<b>464,85</b>

In rosso le voci che concorrono al consumo di suolo







**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000




**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



**LEGENDA**

-  E2 pascolive
-  spazi di sosta e parcheggio
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
-  perimetro PLIS
-  viabilità

 Inquadramento variante PdS


**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

 Ambiti Agricoli Strategici


 Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**


 Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)


 Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

 Spazi aperti di transizione (SAT)

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

 Elementi di primo livello della RER

 Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



**VARIANTI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

## DOCUMENTO DI PIANO

### NOTE

*\_ IN ROSSO varianti adottate che hanno subito ulteriori modifiche in sede di accoglimento osservazioni  
\_DDP PDR PDS riferimenti per le varianti a seguito accoglimento osservazioni*

#### 1- VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

##### 1A -AMBITI DI TRASFORMAZIONE

###### **VARIANTE 1 ATR r1 VIA RESENDENZA**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazioni 42-43-45*

*Annullato l'ambito di trasformazione VEDI VARIANTE **DDP1***

###### **VARIANTE 4 ATR r4 VIA CUSTOZA**

*successivamente variata a seguito accoglimento osservazione 38*

*solo per quanto riguarda un percorso pedonale di attraversamento VEDI*

*VARIANTE **DDP2***

##### 1B -AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

VARIANTE\_DDP 3 **OSS. 22 AR 6** ex Pru 6 C.S.

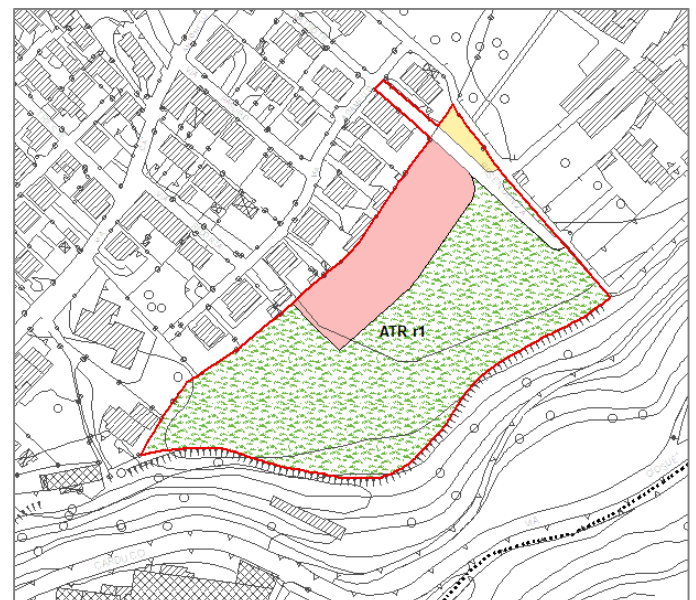
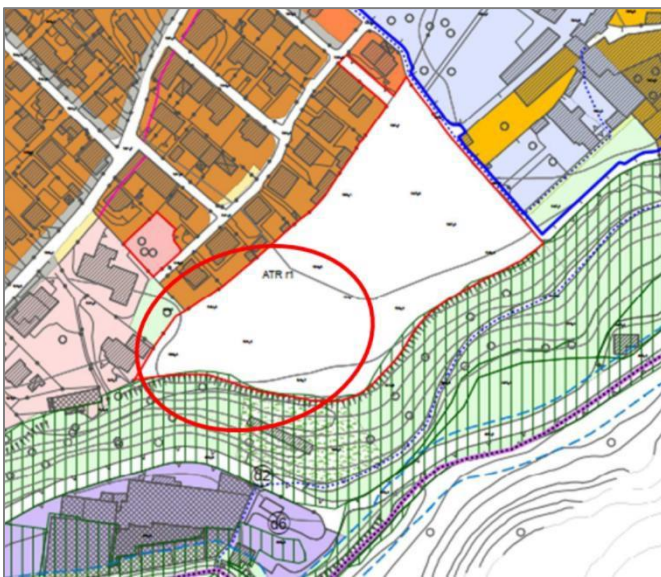
Via GAZZANIGA Via SALVATONI

VARIANTE\_DDP 4 **OSS. 50 AR 5** ex Pru 4 Via MORO

Viale RIMEMBRANZE

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.

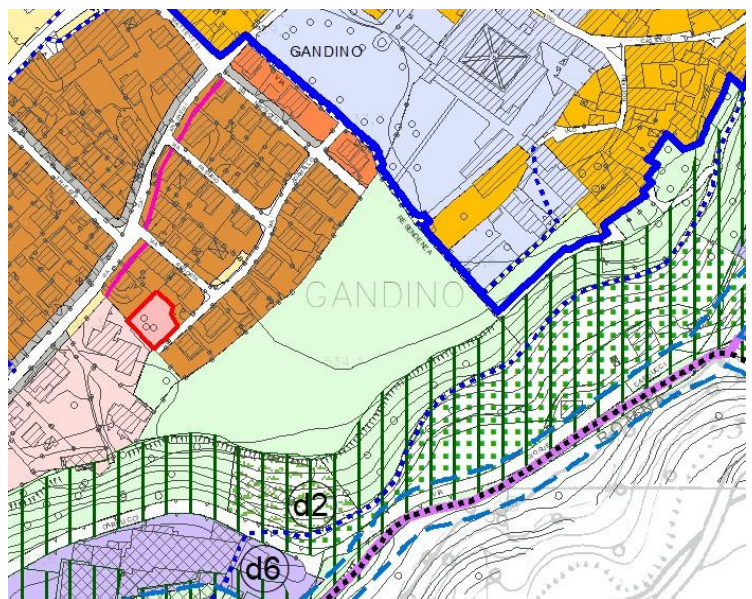
Per quanto ciascuna faccia riferimento quindi alla rispettiva proprietà, si tratta di osservazioni che chiaramente riguardano l'intero ambito di trasformazione e si ritiene che il Consiglio Comunale debba valutarle sotto questo profilo. Si vuol precisare che le osservazioni concernenti l'ambito di trasformazione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

NUOVA classificazione in V1  
Verde Ambientale

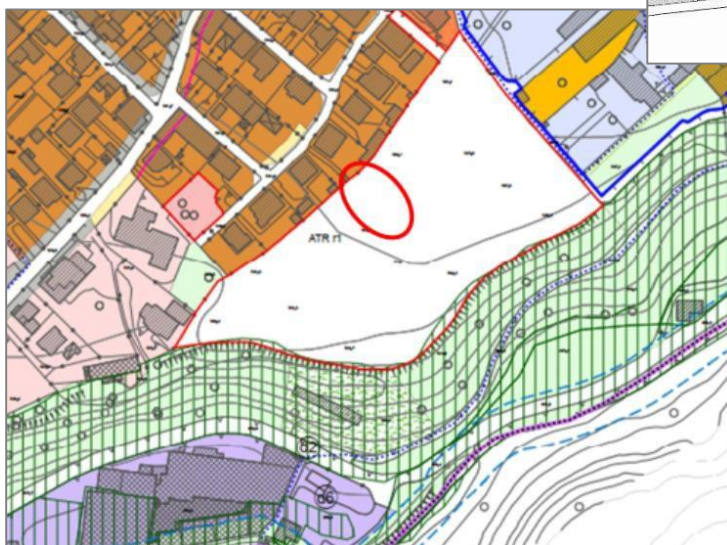


**OSSERVAZIONE ACCOLTA**, con la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde **AMBIENTALE V1** , assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.

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 Residenza"**.

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.

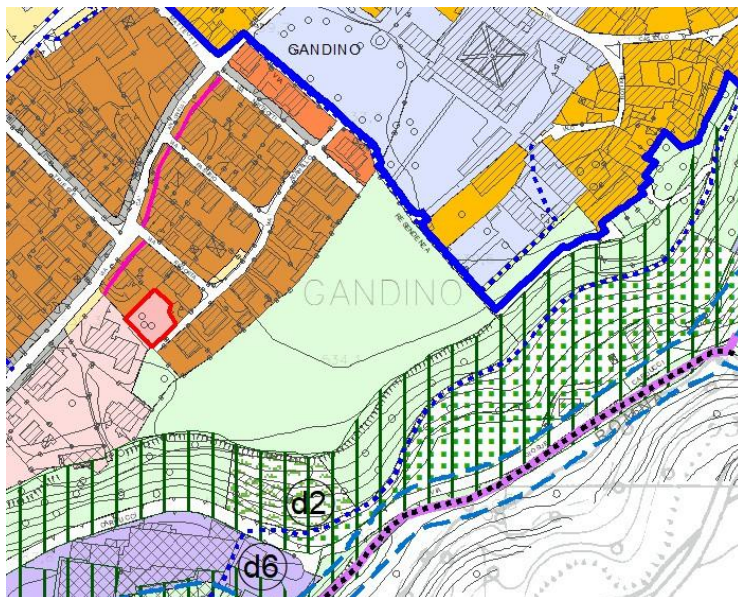
Né si potrebbe mantenere (per l'abnormità del rapporto tra edificazione e standard che ne deriverebbe) la previsione edificatoria sulle sole aree di quelli che non hanno proposto osservazioni, ponendo a carico degli stessi l'attuazione dell'intero parco urbano così come originariamente previsto dallo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

NUOVA classificazione in V1  
Verde Ambientale



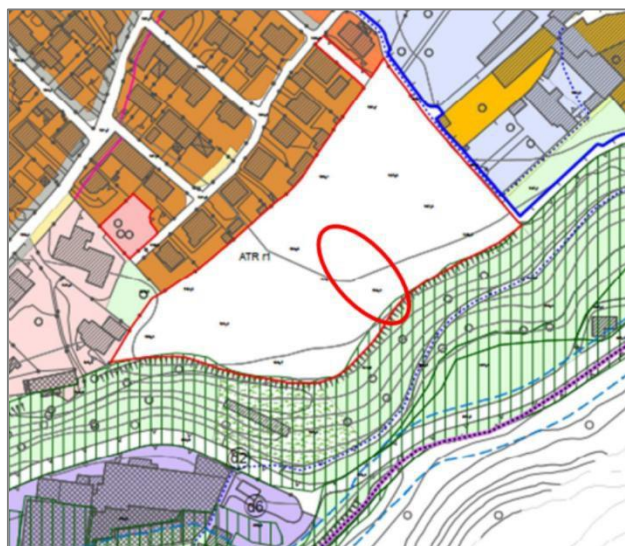
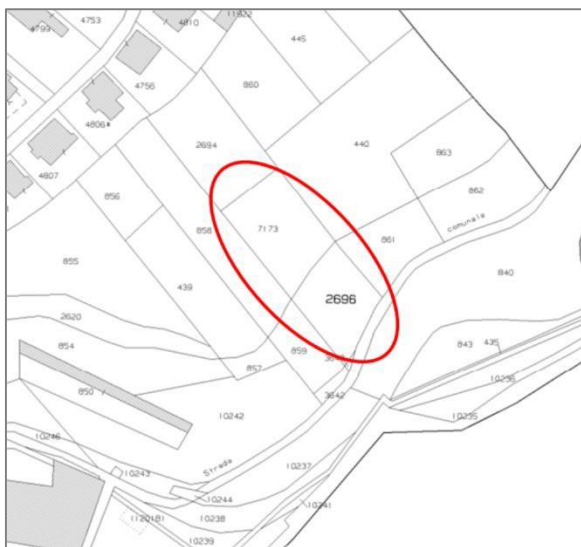
**OSSERVAZIONE ACCOLTA , con la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde AMBIENTALE V1, assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.**

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 Residenza" 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.

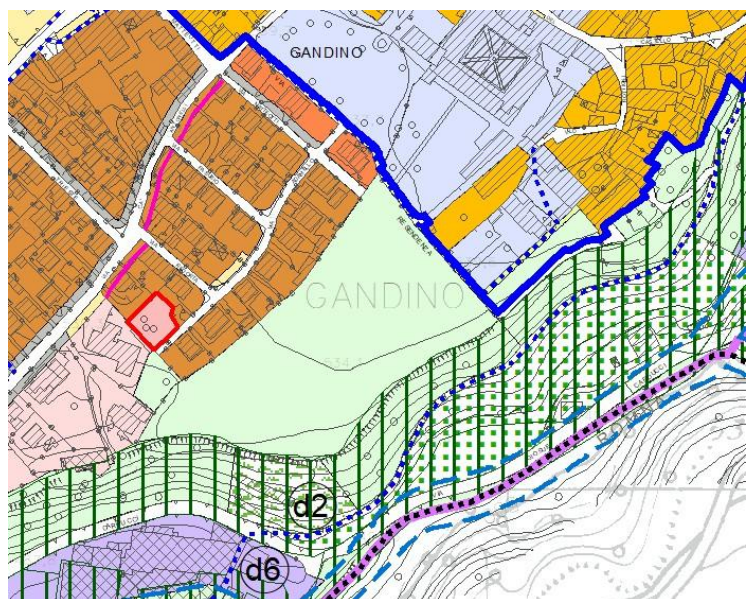
Neppure potrebbe su queste sole aree concentrarsi l'intera capacità edificatoria originariamente prevista, perché ciò determinerebbe una concentrazione dell'edificato inconciliabile con il contesto urbanistico (anche delle aree limitrofe), a maggior ragione a ridosso del nucleo storico dell'abitato;

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 e 43 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.**

NUOVA classificazione in V1  
Verde Ambientale



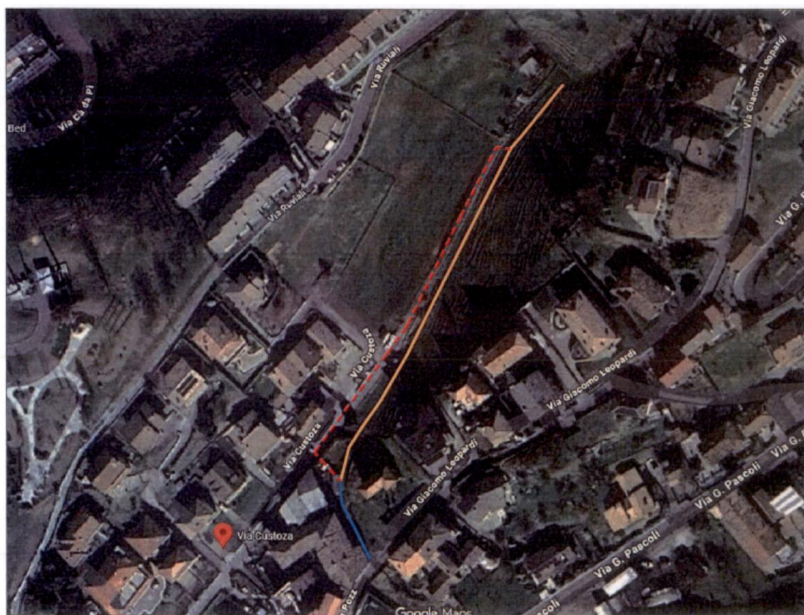
**OSSERVAZIONE ACCOLTA, con la soppressione integrale dell'ambito di trasformazione e l'assegnazione all'area della destinazione a verde AMBIENTALE V1, assolutamente congrua per le qualità e la posizione della stessa.**

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.



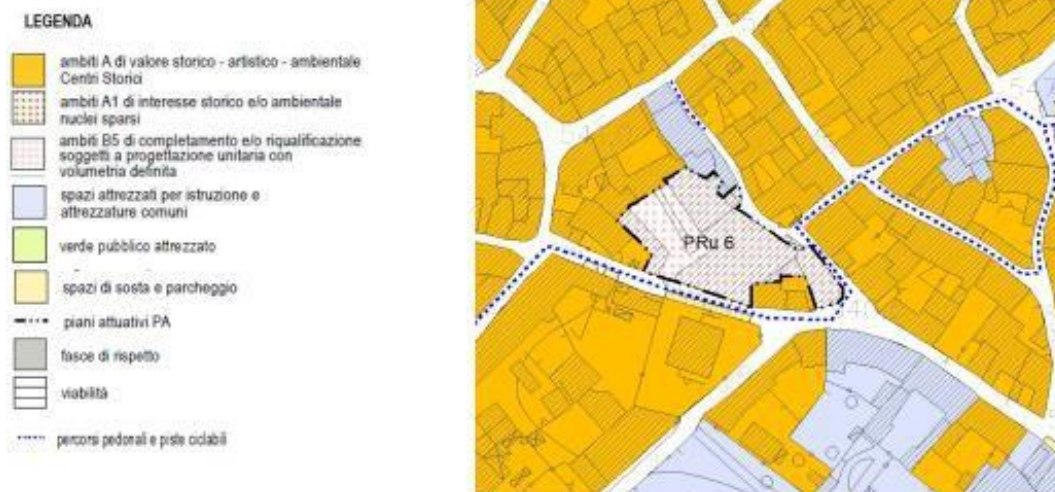
- Strada esistente Via Cà da Pozz fino al pozzo antico esistente (strada a fondo chiuso)
- Tratto di sentiero previsto dal PGT vigente e dal PGT adottato
- - - Tratto di sentiero proposto in variante a quello previsto dal PGT vigente e dal PGT adottato

**CONTRODEDUZIONI**

**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

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.

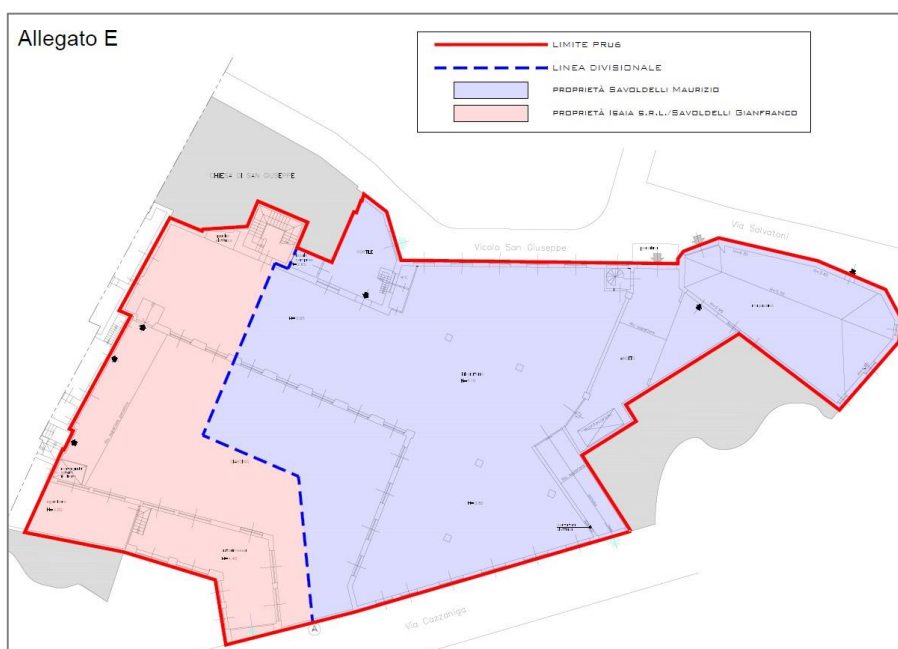
L'immobile è inserito nel **Piano Attuativo** denominato **Piano di Recupero urbano PRu6** (centro storico Gandino - Via Cazzaniga - Via Salvatoni). Il PRu6 include anche il mappale Fg. 32/GA n. 176 sub. 708, di proprietà della ditta **ISAIA s.r.l./Savoldelli Gianfranco**.



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

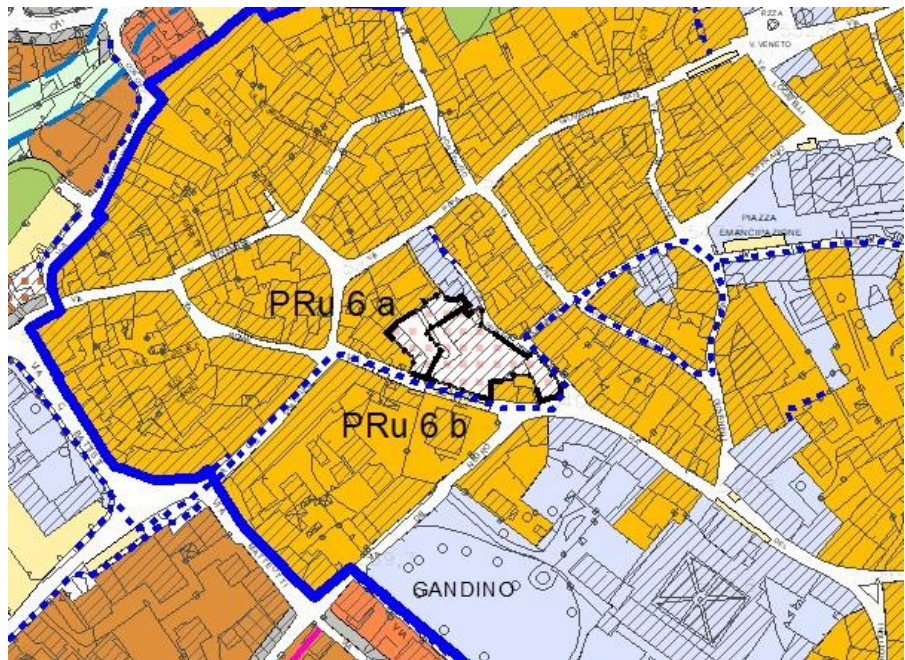
## CONTRODEDUZIONI

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.

## OSSERVAZIONE ACCOLTA



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".

# DIVENTA DOCUMENTO vedi NTA DDP

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

PRu 4 Via Moro – Viale Rimembranze

**LEGENDA**

- ambiti B1 di contenimento allo stato di fatto
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali
- ambiti V3 a verde privato
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- verde pubblico attrezzato
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- fascia di rispetto cimiteriale
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili



**PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

**AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO**  
 Obbligatoria situazione attraverso Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

Superficie territoriale ambito	mq. 8.734,00
Superficie ambito insediativo	mq. 5.161,12
Volumetria complessiva insediabile	<b>50% esistente</b>
<i>Perequazione 20% compensata con la cessione gratuita di tutte le aree e servizi interni all'ambito</i>	
<i>Residenza 10%</i>	
Rapporto di coperture	<b>50% ambito insediativo</b>
Altezza massima	9,50 mt

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI**

art. 11 c5\_LR 12/05: 5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che 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.

Trasferimento volumetrico dal centro storico: Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRu nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto.

per il 50% del volume in demolizione dell'operazione che si sceglie. I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

**DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDEZZA**

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito insediativo) di 2,50 mq/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

## PGT Piano delle Regole

### Piani di Recupero urbano

scala: 1:2.000

## 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 m<sup>2</sup>/ab) 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 scapito 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 DdP 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 poiché non vi possono 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.



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

scala 1:2.000

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE** pervenuta in data 28.11.2025  
**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'INTEGRAZIONE ALL'OSSERVAZIONE** pervenuta in data 06.02.2026

**OSSERVAZIONE ACCOLTA**

## VARIANTI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

## PIANO DELLE REGOLE

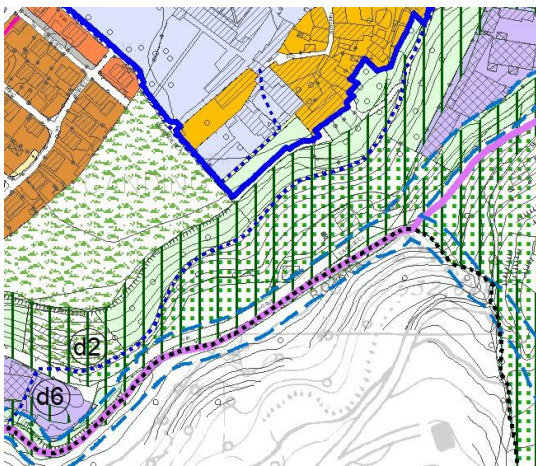
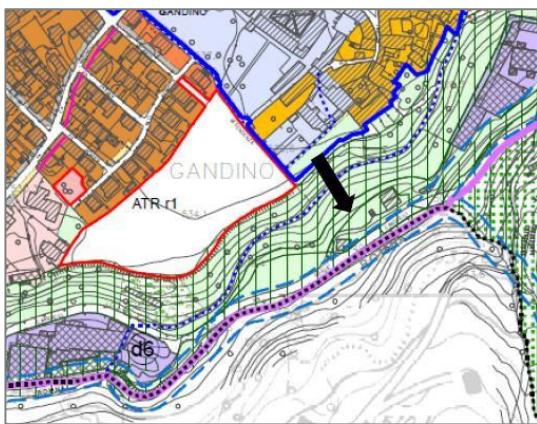
- VARIANTE\_PDR 1 OSS. 1 FONDOVALLE Via FONTANELLA
- VARIANTE\_PDR 2 OSS. 4 C.S. Gandino Via MAZZINI 23
- VARIANTE\_PDR 3 OSS. 5 C.S. Barzizza Via GASPARINO DA  
BARZIZZA 23
- VARIANTE\_PDR 4 OSS. 6 Via FANTONI 3
- VARIANTE\_PDR 5 OSS. 8 Via MILANO
- VARIANTE\_PDR 6 OSS. 10 VIA PROVINCIALE **EX PA t1**
- VARIANTE\_PDR 7 OSS.11 Via PINO DI SOPRA 8
- VARIANTE\_PDR 8 OSS. 14-15-16 AREA AGRICOLA  
VIA CANEVALI (normativa PDR)
- VARIANTE\_PDR 9 OSS. 19 TESSITURA PIETRO RADICI
- VARIANTE\_PDR 10 OSS. 20 Via CA' DELL'AGRO
- VARIANTE\_PDR 11 OSS. 21 C.S. GANDINO (Parrocchia)
- VARIANTE\_PDR 12 OSS. 24 **ex PRu 3** nord Via FOSCOLO ora PCC
- VARIANTE\_PDR 13 OSS. 27 Località CA' PARECIA
- VARIANTE\_PDR 14 OSS. 28 **ex Pru 3** sud Via FOSCOLO ora PCC
- VARIANTE\_PDR 15 OSS. 34 Via CA' DA PI'
- VARIANTE\_PDR 16 OSS. 35 Via CA' DA PI' ex PA r2\_Via Pino di Sotto
- VARIANTE\_PDR 17 OSS. 36  
APPOSTAMENTO FISSO DA CACCIA
- VARIANTE\_PDR 18 OSS. 39 STRUTTURE PER ANIMALI  
D'AFFEZIONE (normativa)
- VARIANTE\_PDR 19 OSS. 44 AREA AGRICOLA VIA CANEVALI  
(normativa)
- VARIANTE\_PDR 20 OSS. 46 Via MILANO
- VARIANTE\_PDR 21 OSS. 47 Via MILANO
- VARIANTE\_PDR 22 OSS. 49 Normativa Piscine aree agricole
- VARIANTE\_PDR 23 OSS. 52 BARZIZZA
- VARIANTE\_PDR 24 OSS. 54 Via OPIFICI

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



NUOVA 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**

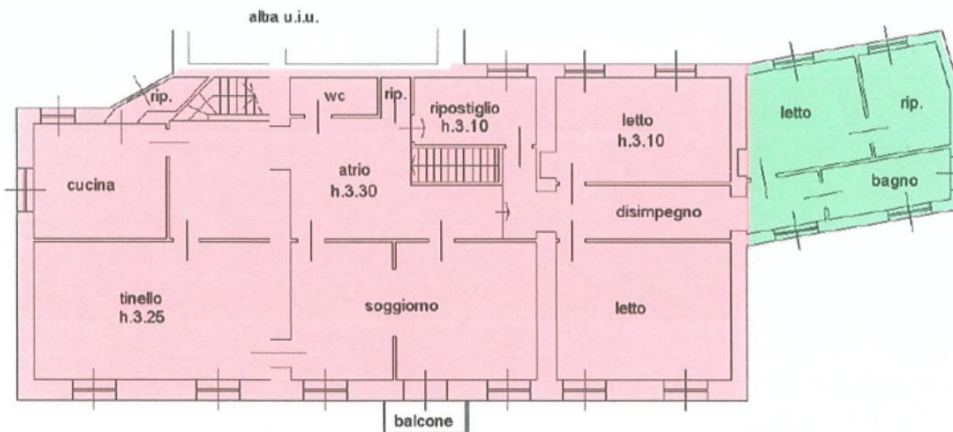
Recentemente sono stati eseguiti lavori di regimazione da parte del Comune lungo l'asta del torrente Romna.

Anche viste le controdeduzioni del geologo osservazione 55:

#### OSSERVAZIONE ACCOLTA

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'assettamento 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.

#### 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

#### 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

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)

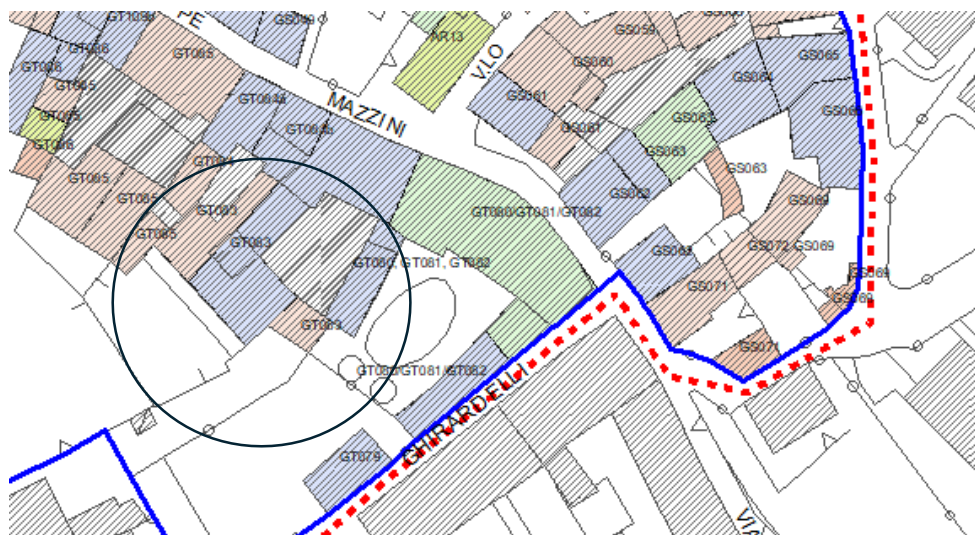


SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE MODIFICANDO IL GRADO DI INTERVENTO DELLA PORZIONE DI EDIFICI  
COLORATO IN VERDE, POSTO A DESTRA PASSANDO DA

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

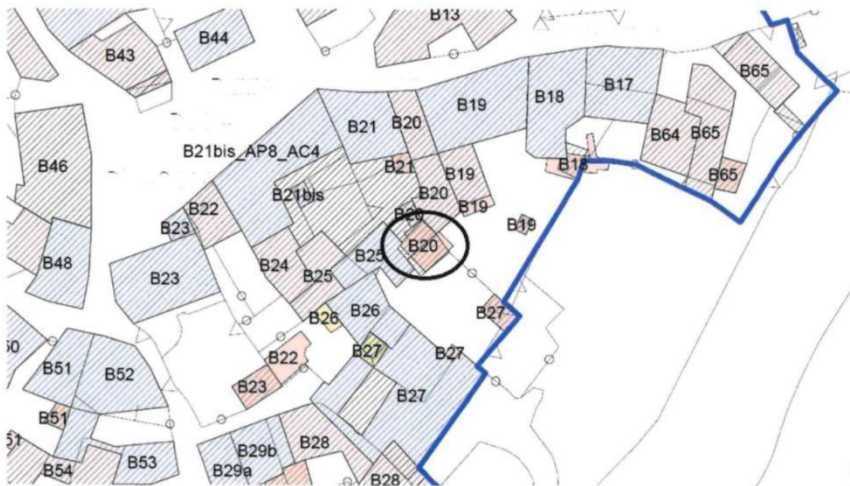
A

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



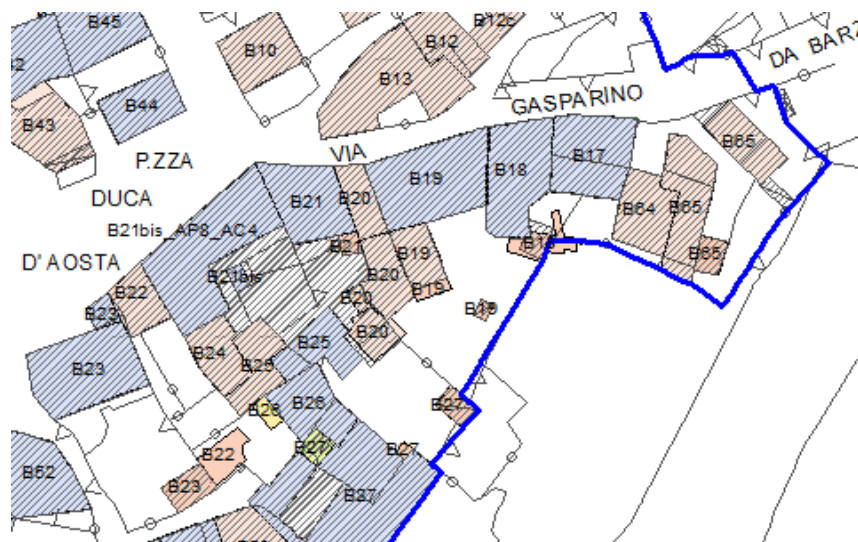
L'osservante, comproprietaria dell'immobile situato a Gandino (BG) in Via Gasparino da Barzizza n. 10, chiede che alla porzione esistente identificata come **B20**, evidenziata nell'estratto della tavola PdR4 Centro storico, venga cambiato il livello di intervento urbanistico assegnato alla porzione 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.

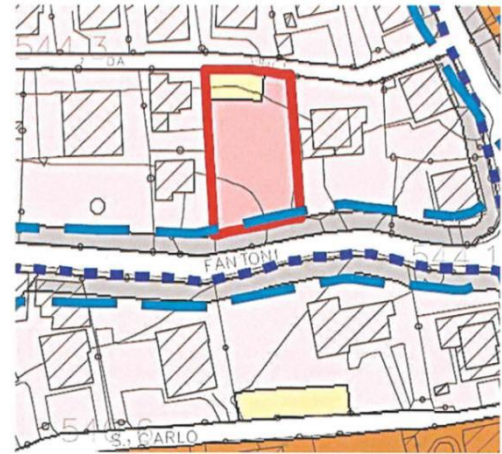







**SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE**

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.

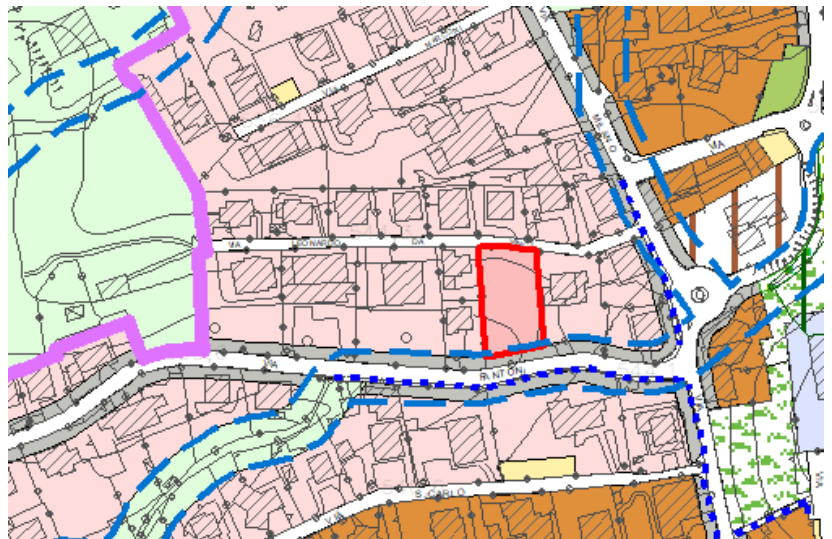


	ambiti B2 di completamento (art. 22)
	ambiti B3 di completamento a volumetria definita (art. 23)
	ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (art. 24)
	ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita (art. 25)
	ambiti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

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**.

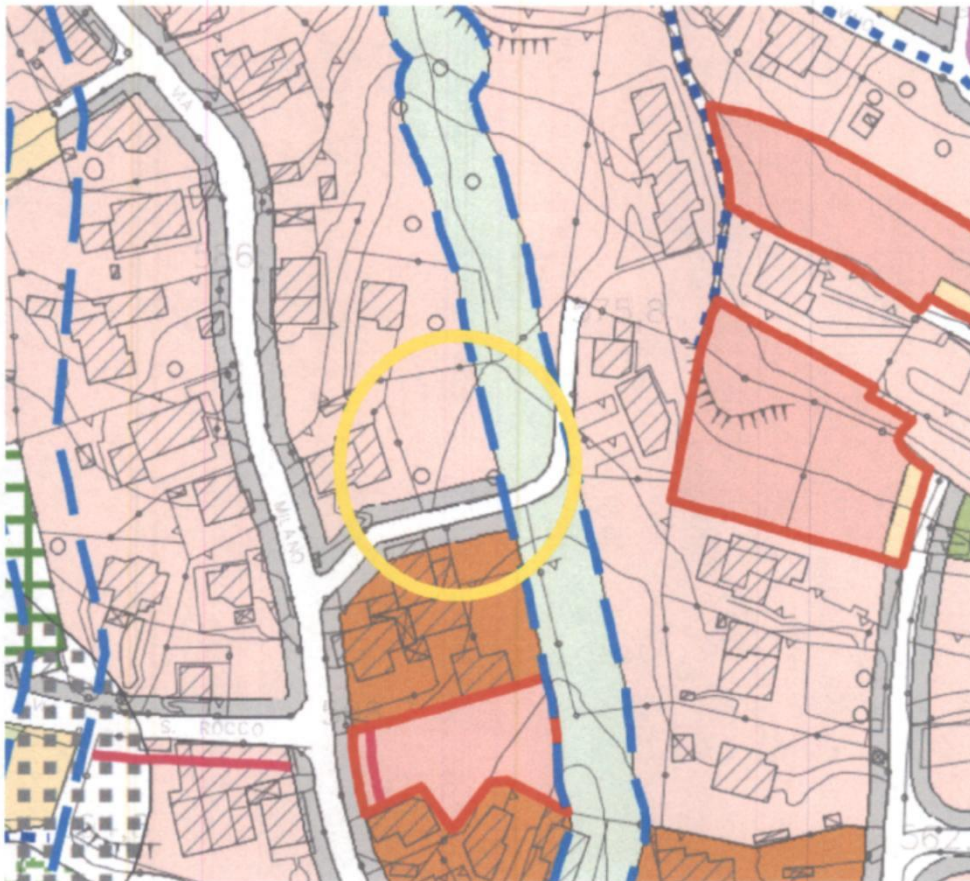
L'area è interamente gravata da una **fascia di rispetto del reticolo idrico** che la rende parzialmente incompatibile con qualsiasi intervento edilizio e svolge di fatto solo una **funzione di tutela ambientale e paesaggistica**.

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)**.

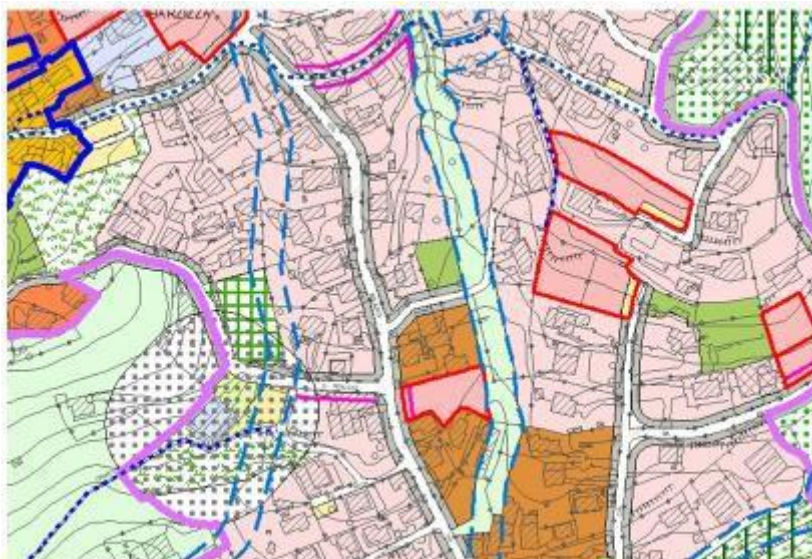
*Estratto elaborato PdR 1 a II con individuazione dell'ambito oggetto di osservazione*



### 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.

NUOVA CLASSIFICAZIONE



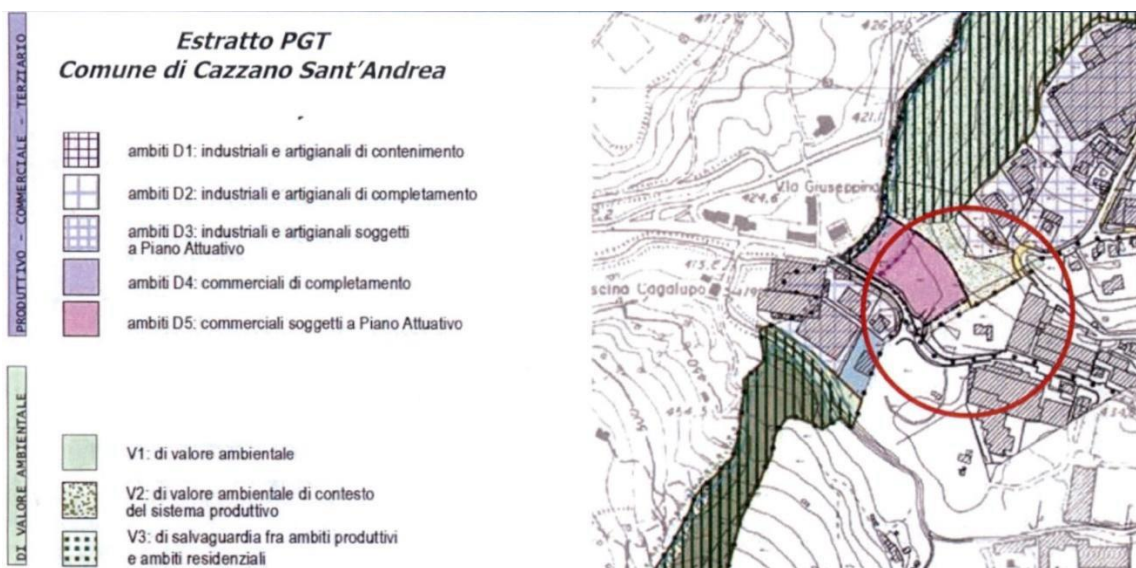
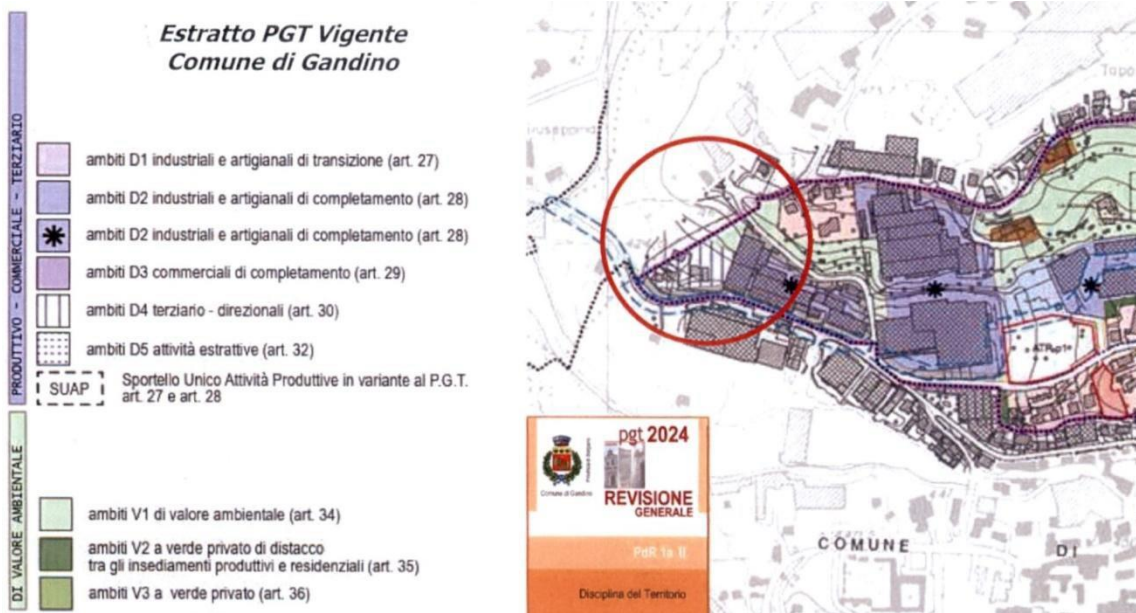
SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE

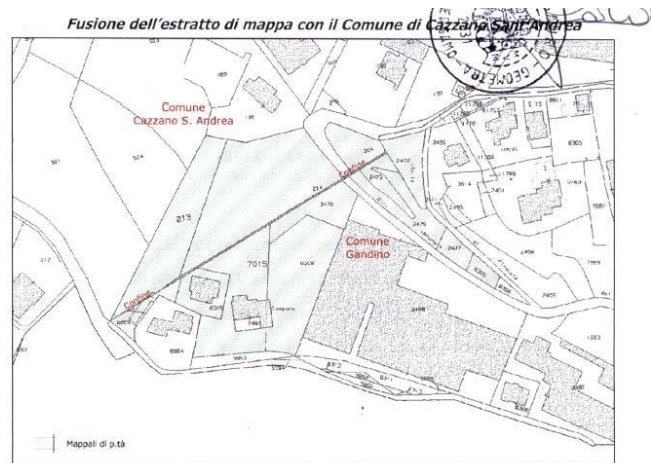
I richiedenti Canali Ferdinando e Canali Pierluigi proprietari di terreni nel comune di Gandino (foglio 9, mappali n. 2472, 2473, 2475, 2477, 3470, 6305 e 6309, 6865, 6867, 7015, 10393) nonché di fabbricati ai mappali nr. 2491 e 6315 suddivisi in:

- 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.





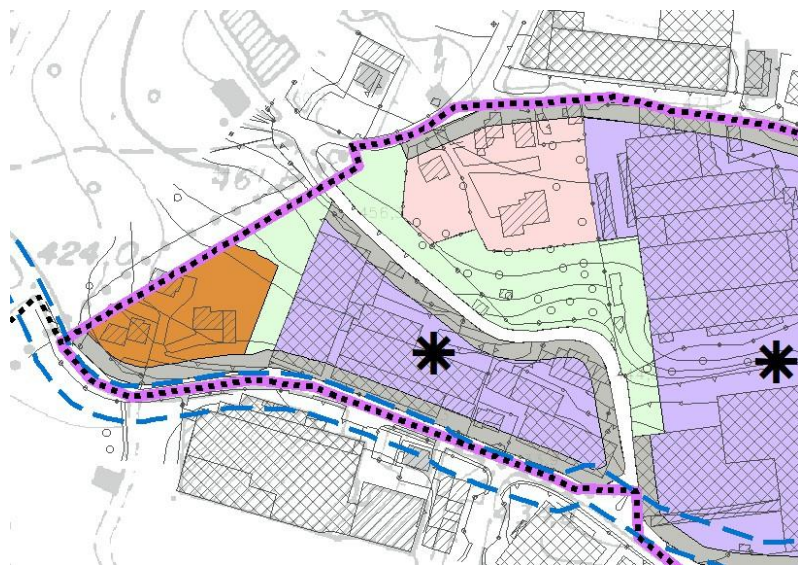
## CONTRODEDUZIONI

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.



NUOVA CLASSIFICAZIONE

**SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

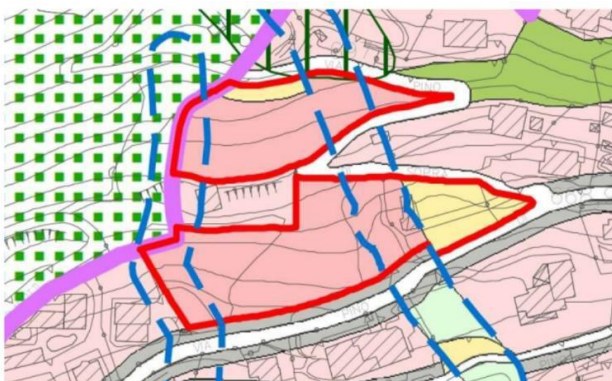
L'osservante è proprietaria di un compendio immobiliare in **Via Pino di Sopra n. 8**, identificato catastalmente dalle particelle n. 1775, 2102, 2429 e 3417 del foglio 9 di superficie di circa 1.064 mq. con un fabbricato esistente di circa 75 mq realizzato, l'osservante dichiara, nel corso del 1966.

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

..... confine comunale

### AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO



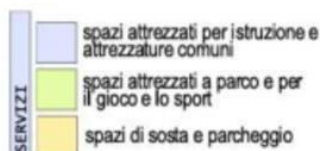
----- piani attuativi PA

— nuclei di antica formazione  
ambiti A di valore storico - artistico - ambientale  
Centri storici

d1 elementi/edifici di archeologia industriale

— arretramenti obbligatori

### AMBITI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

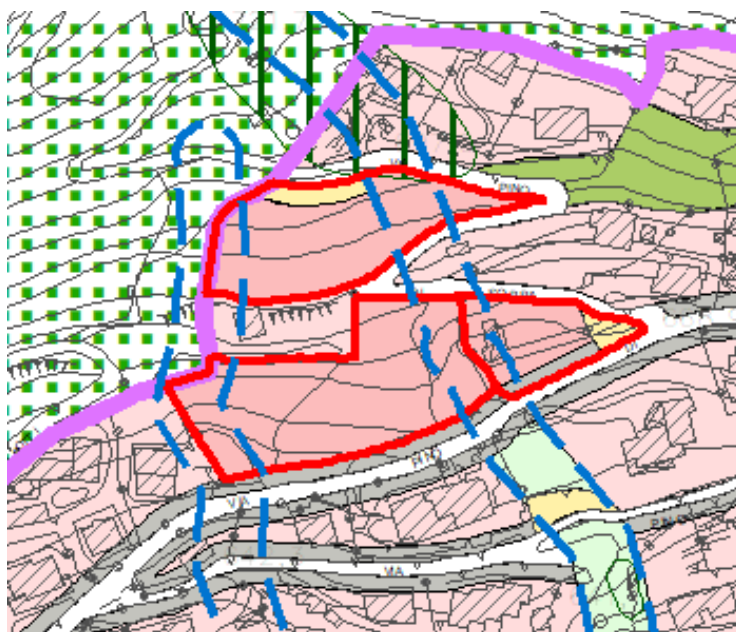


## CONTRODEDUZIONI

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.



NUOVA CLASSIFICAZIONE

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



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 :

- 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.

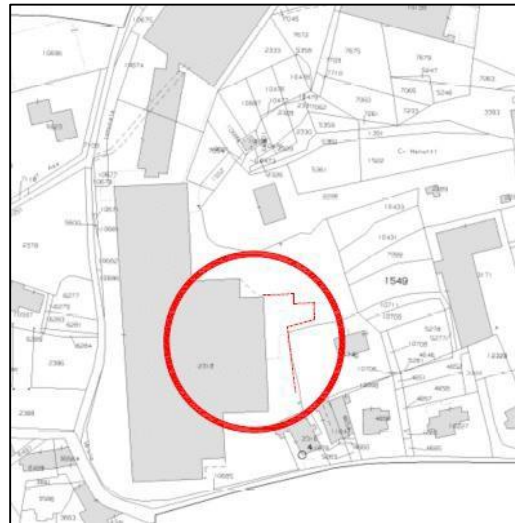
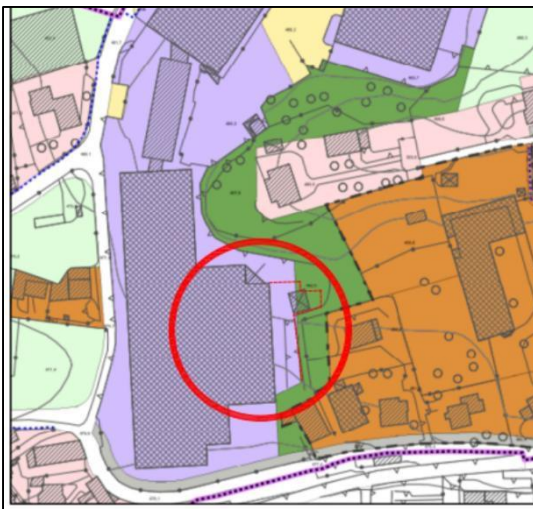
:\_:\_:\_:

**SI ACCOGLIE 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.**

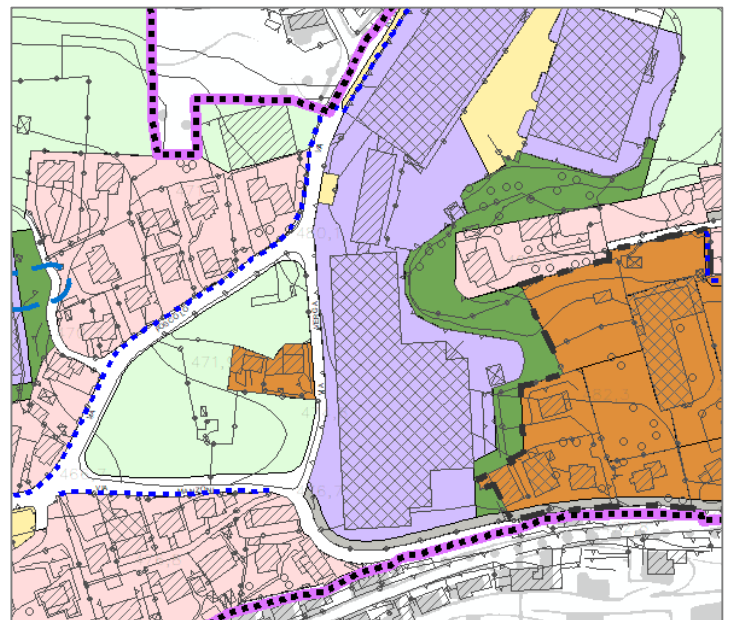
Osservazione presentata da Stefano Frione, in qualità di Legale Rappresentante di Tessiture Pietro Radici S.p.A. proprietari del complesso industriale situato in via Ugo Foscolo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 2318. La richiesta riguarda un'area specifica attualmente classificata 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".



NUOVA CLASSIFICAZIONE



SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE COME DA  
PLANIMETRIA ALLEGATA

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 ciclopedonale 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 ciclopedonale** 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-AMBIENTALE	
	SA nuclei di fondovalle (art. 33.1)
	SA pascolive (art. 33.1)
	SA forestali (art. 33.1)
	SA forestale di tutela ambientale (art. 33.1)
	SA ricostituzione di pregio (art. 33.1)
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
	ambiti di trasformazione (art. 4.1.1.4 del DSP)
AMBITI DEL SISTEMA A RETE DELLA MOBILITÀ	
	fascie di rispetto (art. 37)
	viali (art. 37)
VIVIOLI E PRESCRIZIONI GENERALI	
	fascia di rispetto comunale (art. 42)
	fasce di mobilità geologica quattro art.15
	fascia di rispetto della seggiovia (art. 37)
	fascie di rispetto del Raccordo Idrico Silone e Maggiore art. 15
	trasseo (Ateneo Consolidato)
	permesso edilizio approvato con D.G.R. n. 10/2015 del 23 dicembre 2004
	ambiti V1 di valore ambientale (art. 34)
	ambiti V2 a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali (art. 35)
	ambiti V3 a verde privato (art. 36)
	percorsi pedonali e piste ciclabili (art. 37)
	pluri attuari RA art. 14
	elementi edifici di archeologia industriale art.20
	riserva di antica bonifica art. 10 di valore storico-artistico-ambientale
	ambiti obbligatori art. 8
	tecnologie innovative (risvolto) art. 5.2 del PUS

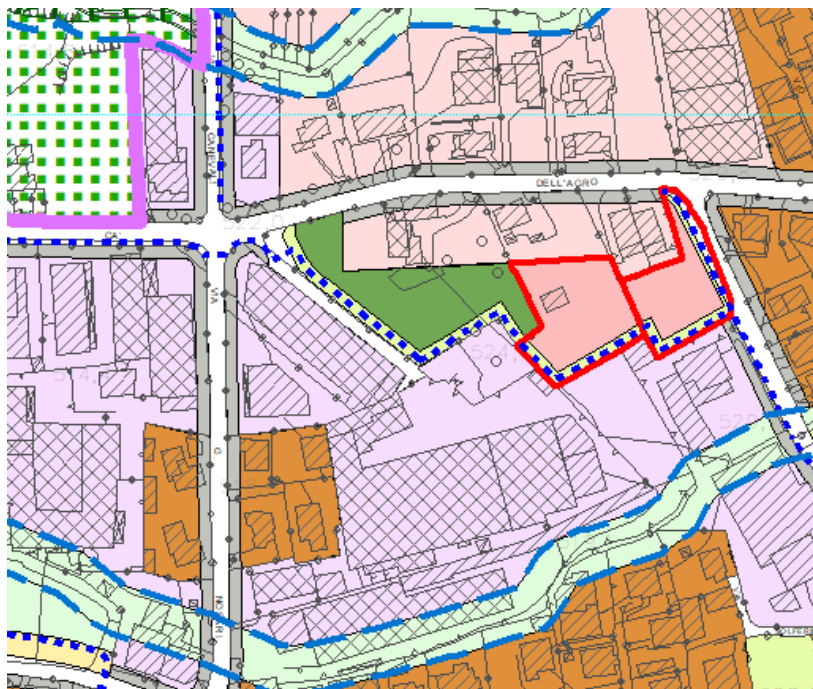
## CONTRODEDUZIONI

Per quanto riguarda la prima parte dell'osservazione si rinvia alla precedente n. 17 e **NON ACCOLTA**

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 mesi 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



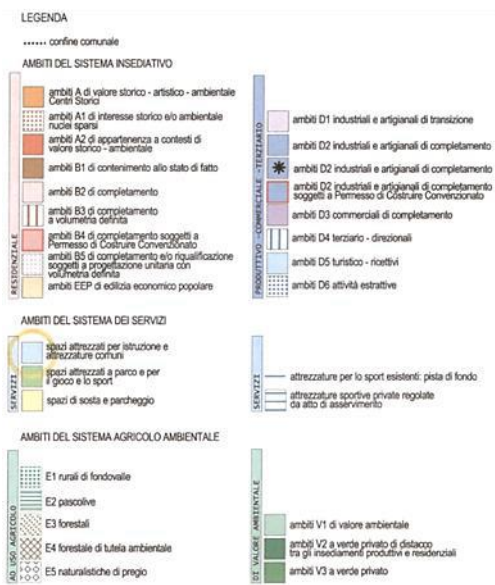
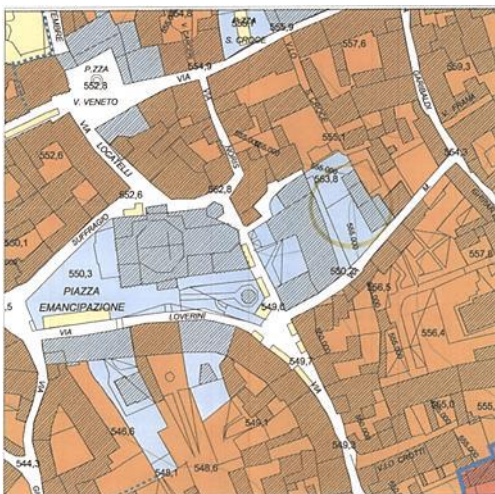
**SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

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.

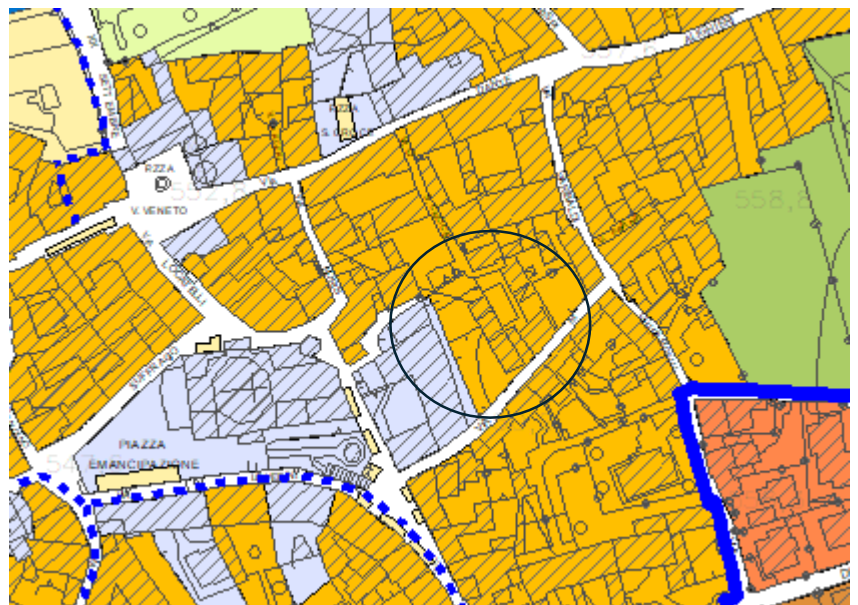
L'immobile, realizzato probabilmente negli anni 1920/1930, è in **pesse condizioni strutturali** e parzialmente crollato, risultando a tutt'oggi **inagibile**. La dichiarazione di inagibilità è stata rilasciata dal Comune di Gandino in data 08/04/2011. Inoltre non risultano titoli edilizi abilitativi 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).





**NUOVA CLASSIFICAZIONE**



**SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE**

## OSSERVAZIONE 23 - Servalli Bruna

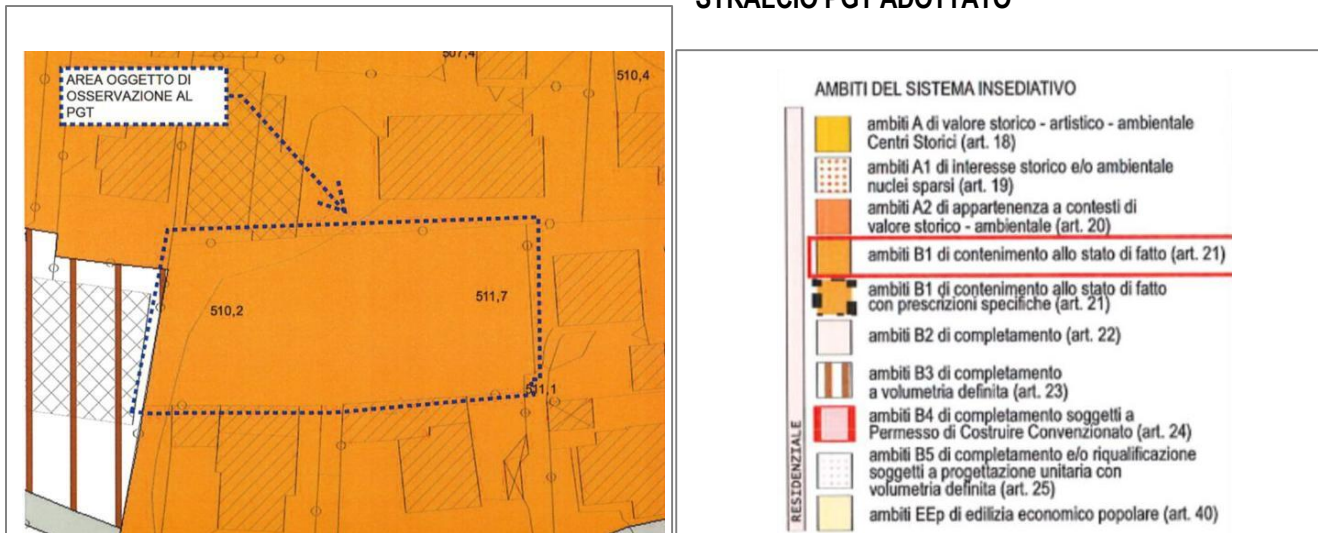
CONTRODEDUZIONI A CURA DEL GEOLOGO DR. DANIELE MORO ALLE QUALI SI RINVIA

L'osservazione non interessa aspetti urbanistici

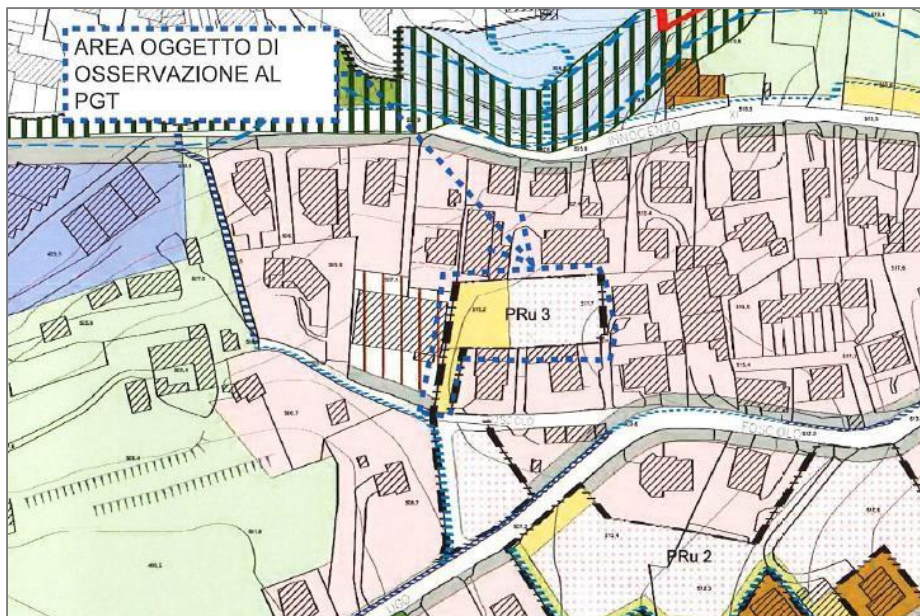
L'osservante, Giovanni Battista Servalli (anche per conto di altri comproprietari), presenta osservazione per modificare la classificazione urbanistica di un lotto di terreno situato in Via Foscolo.

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.

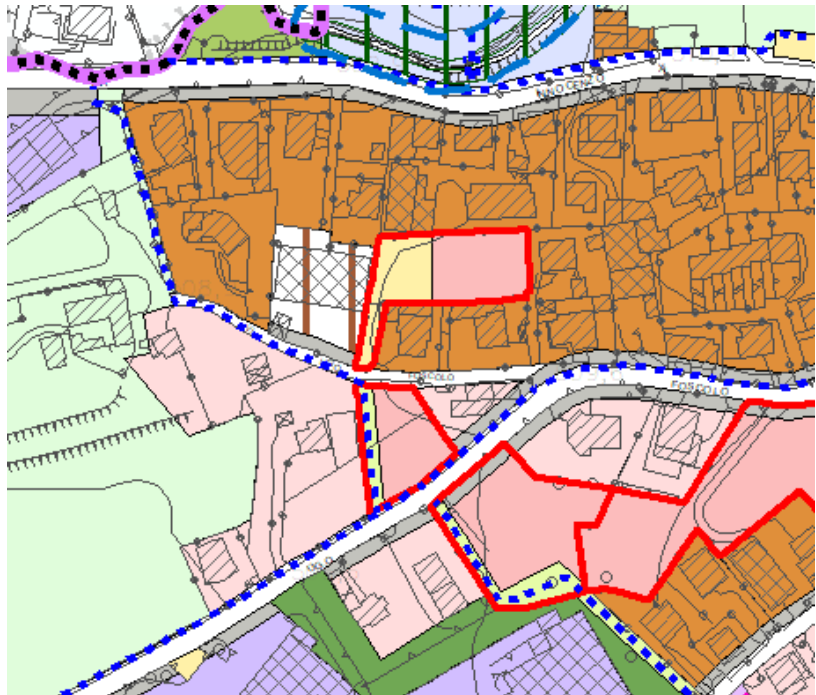
Il PGT **in vigore** aveva modificato le previsioni classificando l'area PRU 3 in parte residenziale e in parte parcheggio e accorpando in un unico intervento soggetto a piano attuativo anche le aree a sud al fine di suddividere fra tutti i proprietari

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 .

NUOVA CLASSIFICAZIONE

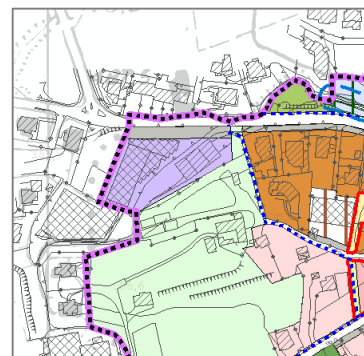
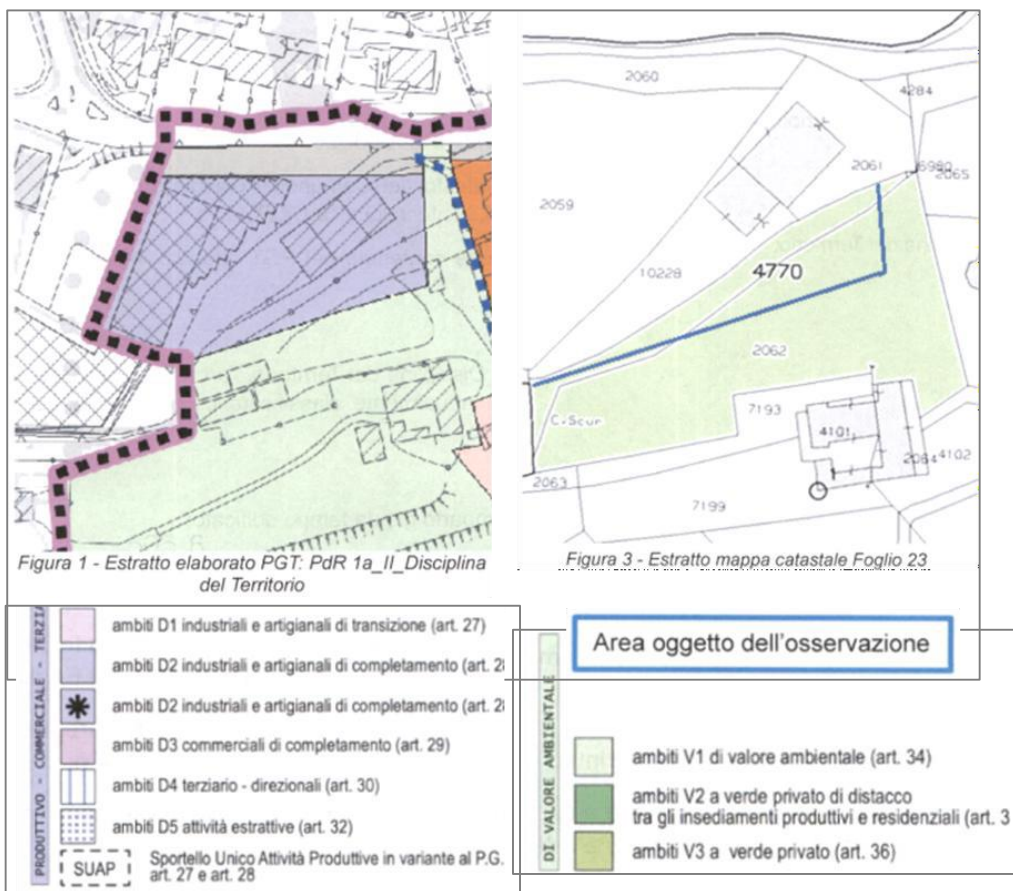


SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE

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 ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE

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\_Disciplina del Territorio

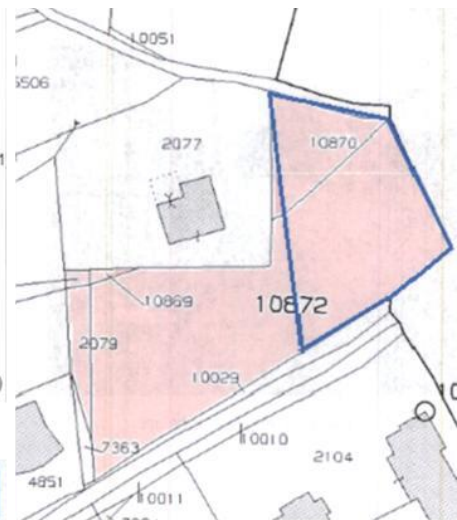


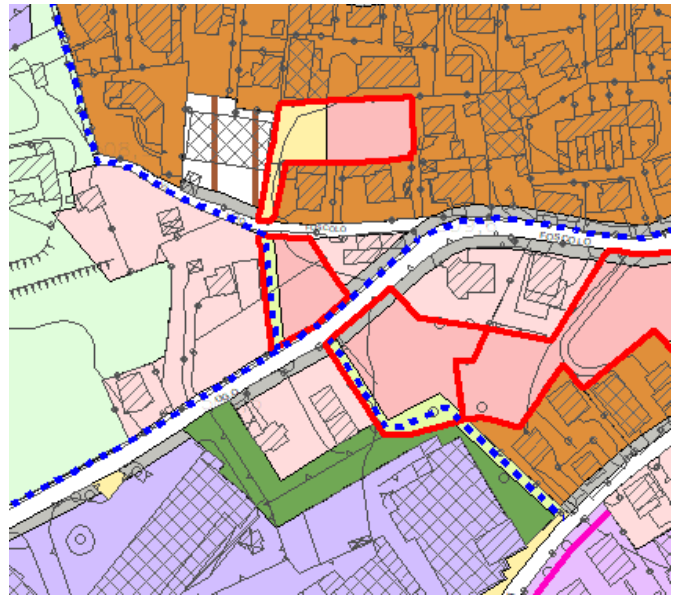
Figura 3 - Estratto mappa catastale Fogli 23/24

## 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 ciclopeditonale 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.

**NUOVA CLASSIFICAZIONE**



**SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE**

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).

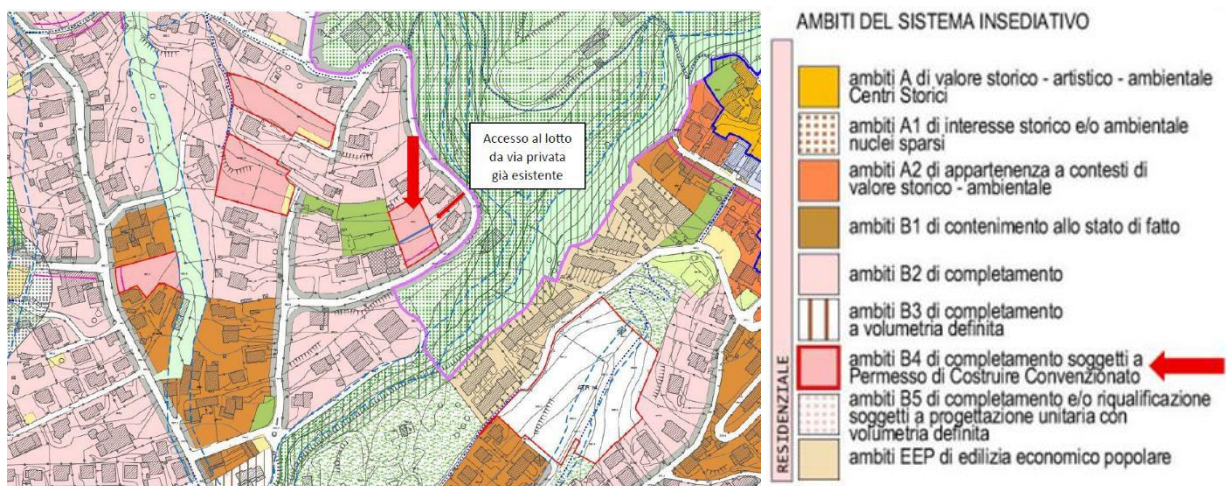
Sia il PGT VIGENTE che il PGT IN ADOZIONE classificano l'area come "ambiti B4 di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato" (Art. 24). Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT in adozione stabiliscono l'obbligo di applicare la perequazione e i limiti massimi di edificazione (If)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

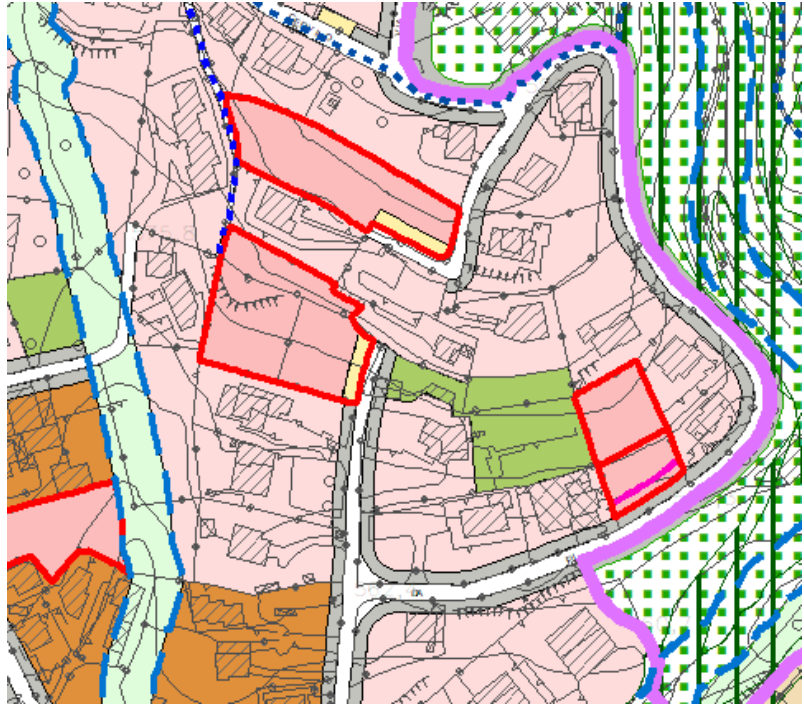


## CONTRODEDUZIONI

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.



NUOVA CLASSIFICAZIONE

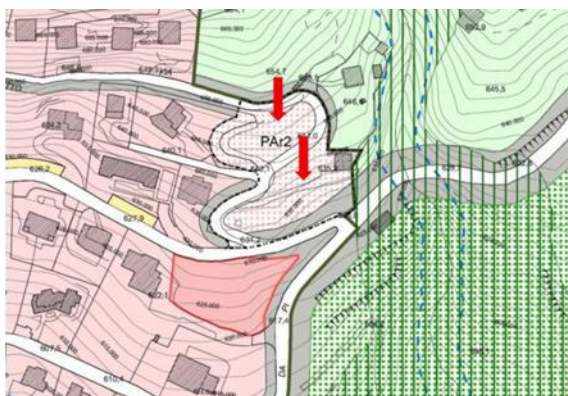
**SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE:** si conferma la previsione dividendo l'ambito in due PCC autonomi.

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:**

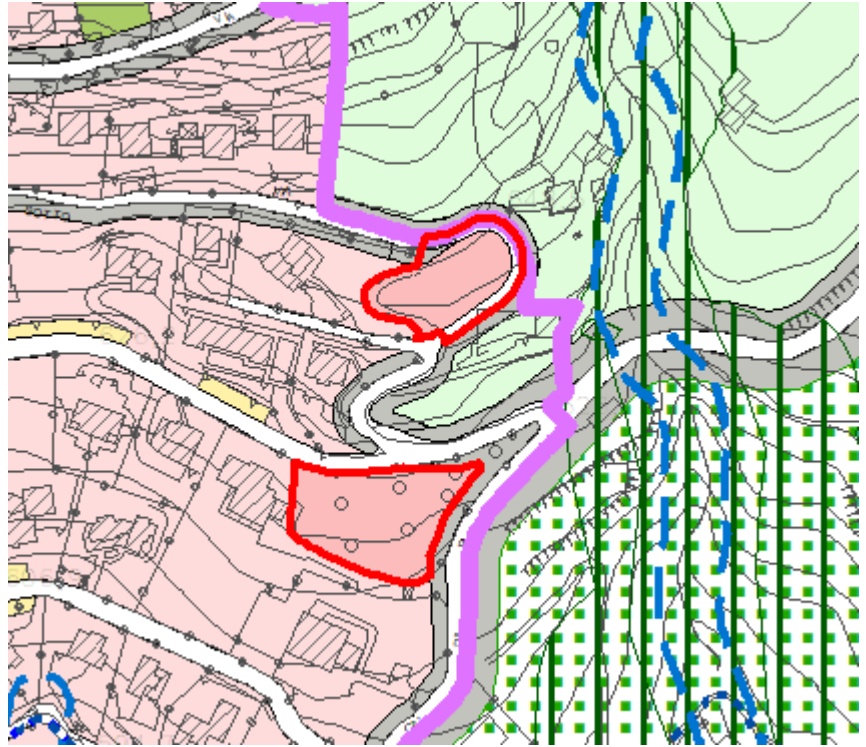
1. Di poter realizzare il tracciato stradale come previsto dal PGT vigente, ma riducendone la dimensione trasversale a un massimo di 3 metri.
2. Di conservare l'edificabilità almeno per il lotto di monte, che verrebbe a crearsi con la realizzazione della strada divisoria.
3. In alternativa, di fissare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



NUOVA CLASSIFICAZIONE

SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE

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

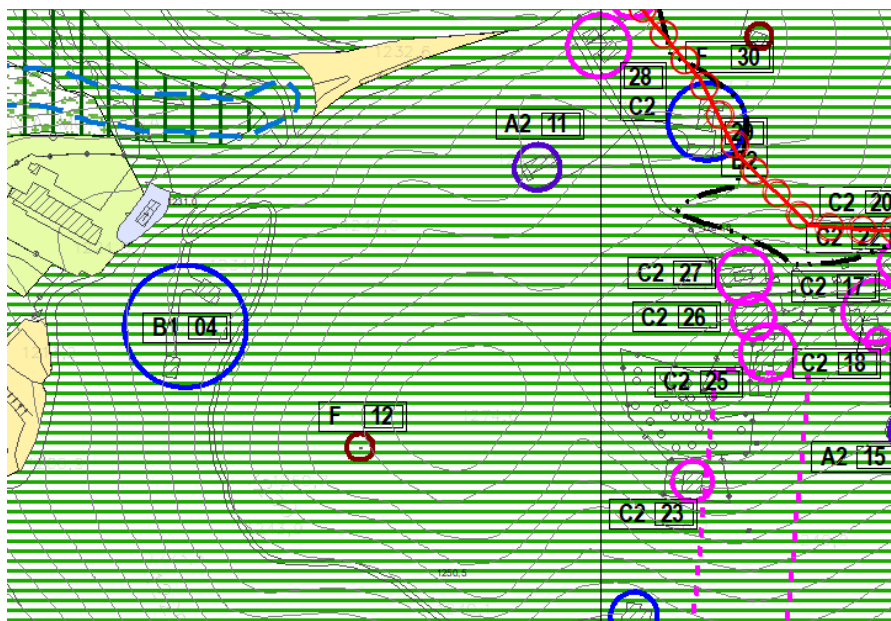
I sottoscritti Merelli Melissa, in qualità di proprietaria del terreno che comprende i mappali 2915, 2916, 3755, 3758, 3761 del censuario di Barzizza, e Merelli Antonio Marco, in qualità di titolare dell'autorizzazione di appostamento fisso per la caccia (ID 13513, decreto n. 6755 del 12.07.2016), segnalano 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



INSERIMENTO NUOVO EDIFICIO



CLASSIFICAZIONE EDIFICI RURALI (ART. 33.3)

EDIFICI RURALI

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

EDIFICI RURALI

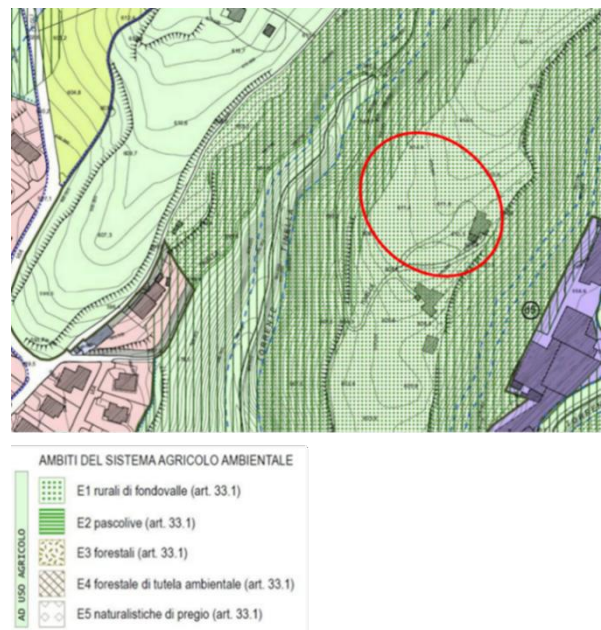
- classe a
- classe b
- classe c
- classe d, e, f

CONTRODEDUZIONE

SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE

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 personali, 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 nazionale, in attesa che il Comune elabori un proprio regolamento si ritiene 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 e alle prescrizioni dettate dalle aziende sanitarie provinciali.**

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

**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.**

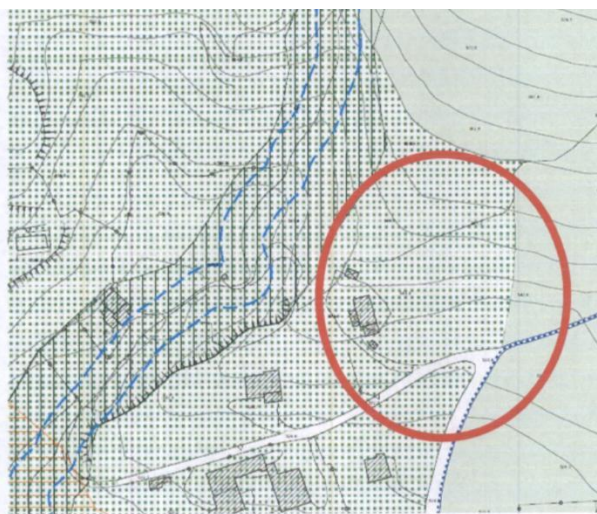
**L'insediamento dovrà dimostrare di non diffondere odori molesti verso le zone abitate e dovrà essere prodotta una valutazione di impatto acustico (specialmente per i cani), per garantire che l'abbaiare non superi i limiti di zona.**

## SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE

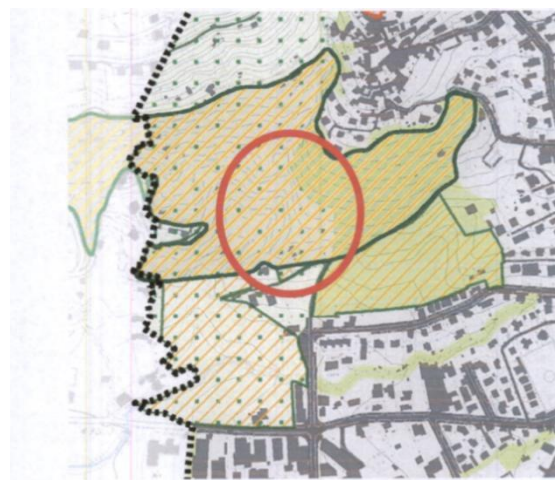
L'osservazione è presentata da Andrea Bettinaglio, titolare dell'omonima azienda agricola con sede a Casnigo, in qualità di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.). L'area interessata si trova in Via Canevali e comprende i mappali 440/ 441/ 442/ 443/ 447/ 448/ 448/ 1010/ 3795/ 3802/ 3805 del foglio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

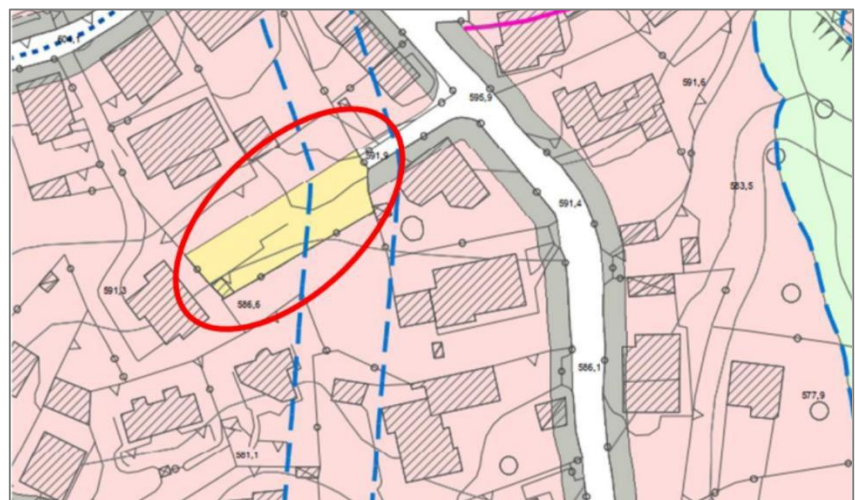
Negli ambiti agricoli strategici **all'interno del TUC** non è consentita l'edificazione né in sottosuolo né in soprassuolo e valgono le norme di cui al successivo art.34. V1 VERDE AMBIENTALE.

## SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE

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

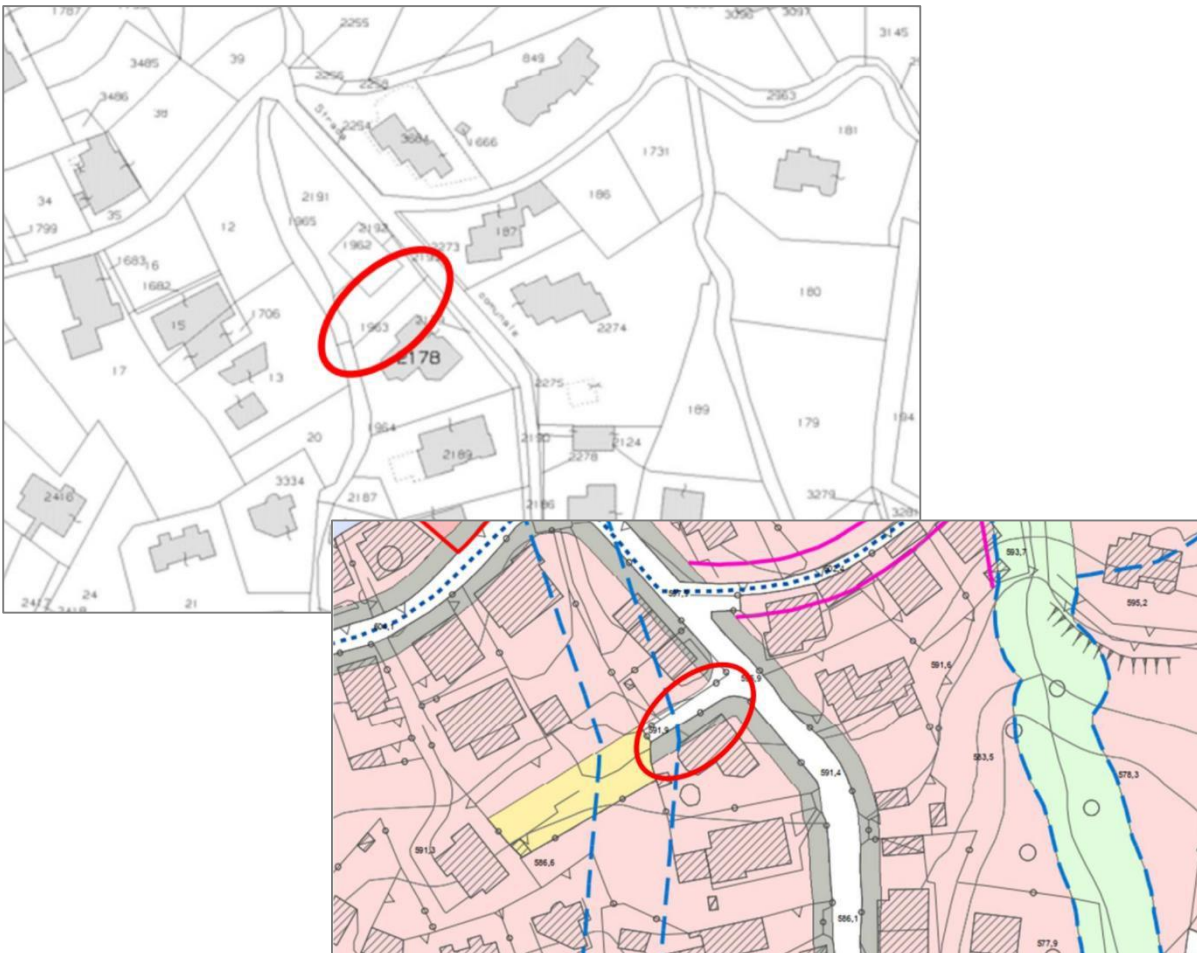
La presente osservazione va letta congiuntamente con precedente n. 46 Giovanni, Lidia, Rachele, Angiolino

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 giustificano 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.

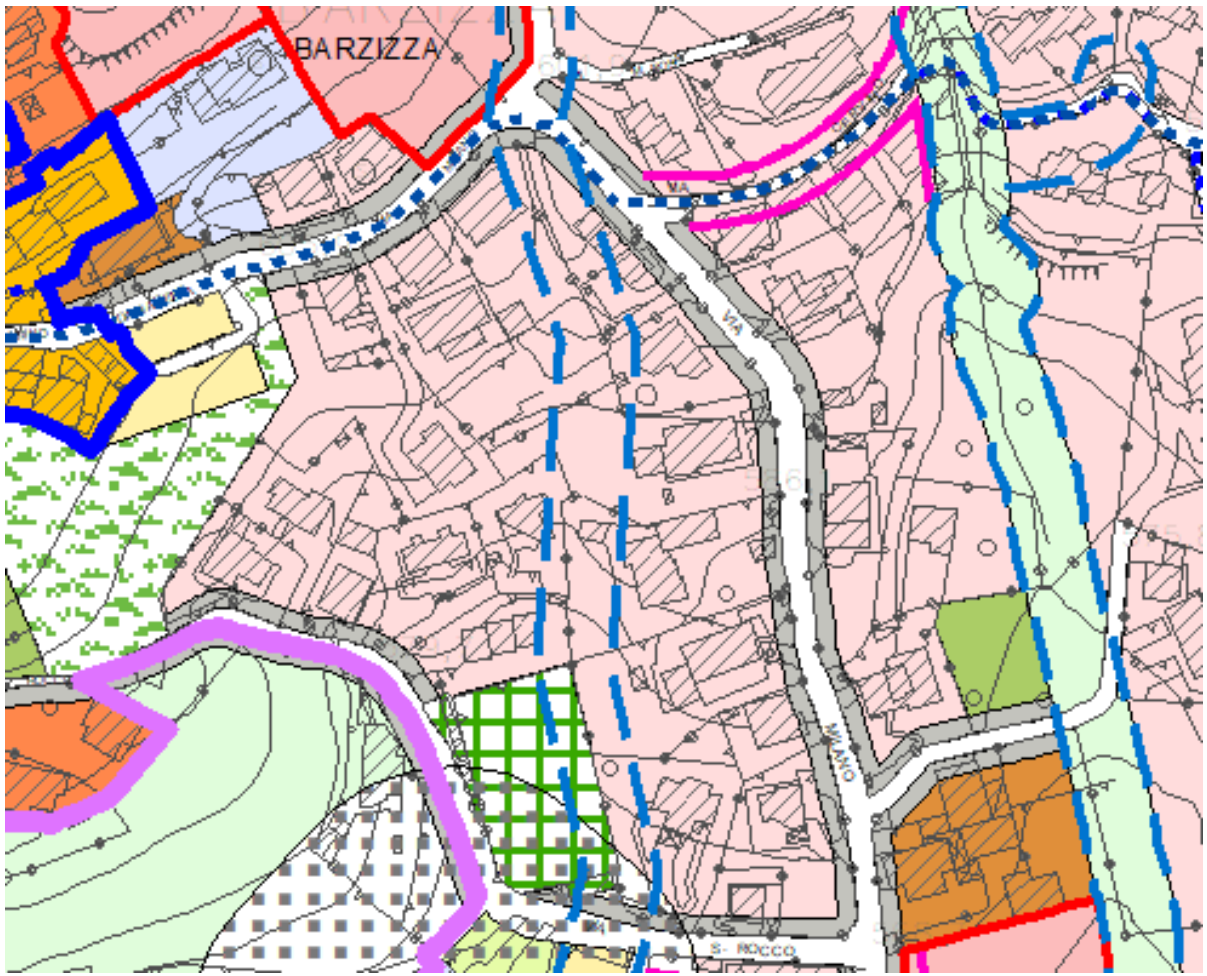
I firmatari chiedono di rivedere tale scelta urbanistica, mantenendo la funzione privata dell'accesso e valutando soluzioni meno impattanti per l'economia pubblica e le proprietà private.



## 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.

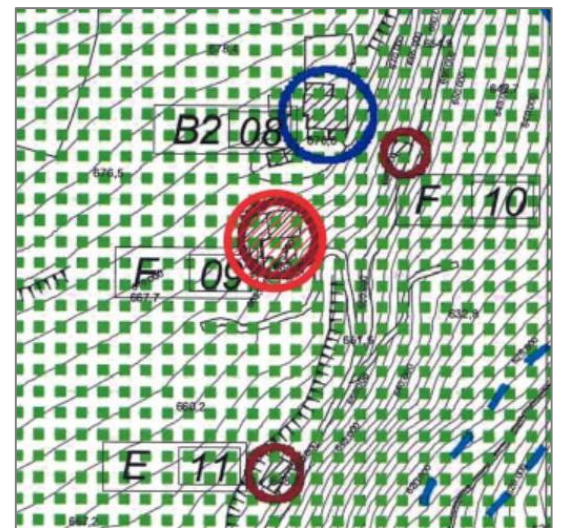
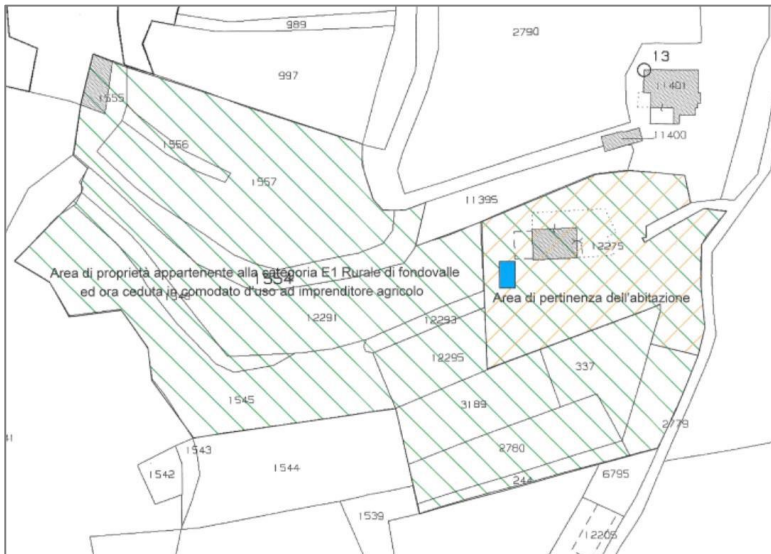
Si prosegue quindi con la fascia di rispetto stradale e l'ambito B2 come da stralcio sottoriportato.



Si accoglie L'OSSERVAZIONE

Il firmatario Calderoni Filippo, in qualità di proprietario di un immobile situato in via Silvio Pellico 46 a Gandino, presenta un'osservazione che riguarda il terreno su cui insiste l'abitazione, attualmente classificato come "E1 Rurali di fondo valle". L'ing. Calderoni richiede **la possibilità di realizzare una piscina interrata all'interno del terreno di pertinenza dell'abitazione e il mantenimento della destinazione agricola per tutto il resto della proprietà.**

Il richiedente sostiene che **tale modifica non danneggerebbe la vocazione agricola della zona, poiché l'area destinata alla piscina è già parte della pertinenza dell'abitazione e non è utilizzata per attività agricole come il pascolo o il taglio del fieno.**



## CONTRODEDUZIONI

Non sono precluse in via di massima le piscine SCOPERTE di dimensioni contenute in ambiti agricoli se localizzate nello stretto ambito di pertinenza delle abitazioni .

Si propone il seguente articolato in aggiunta all'art. 33.2 INTERVENTI AMMISSIBILI

### 33.2 INTERVENTI AMMISSIBILI

In tutte le aree destinate a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali .....omissis .....

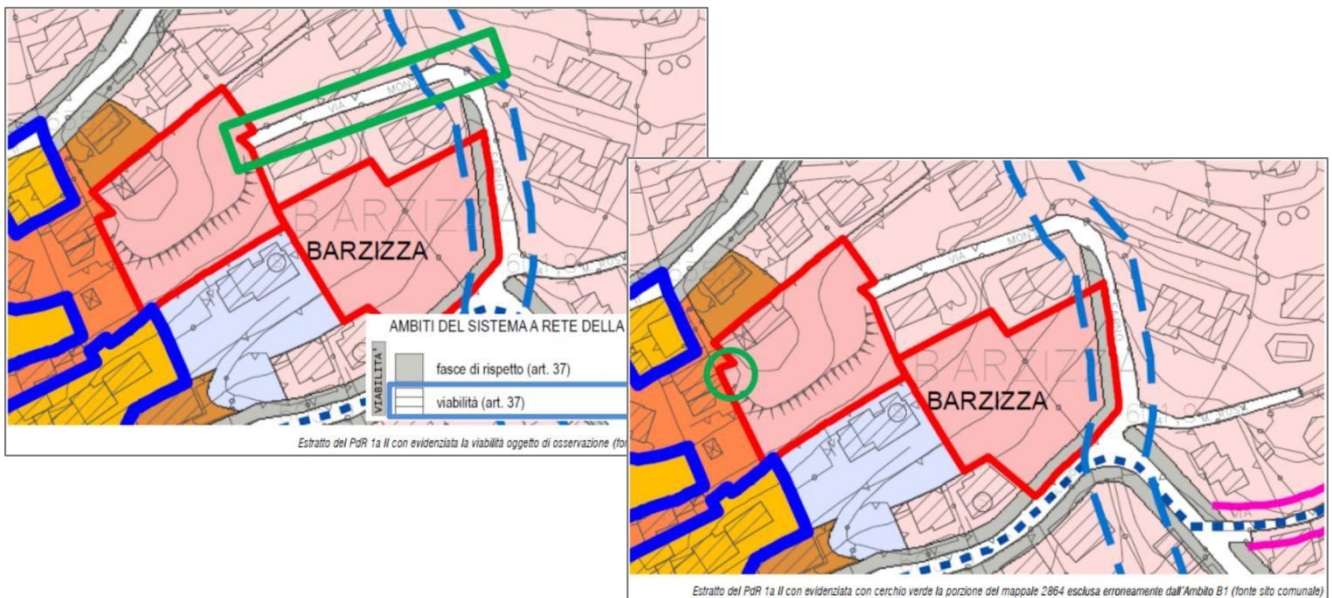
*E' anche ammessa la realizzazione di piscine scoperte di dimensioni contenute ad uso esclusivamente privato nell'ambito di pertinenza delle abitazioni (residenziali).*

**SI ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE**

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.

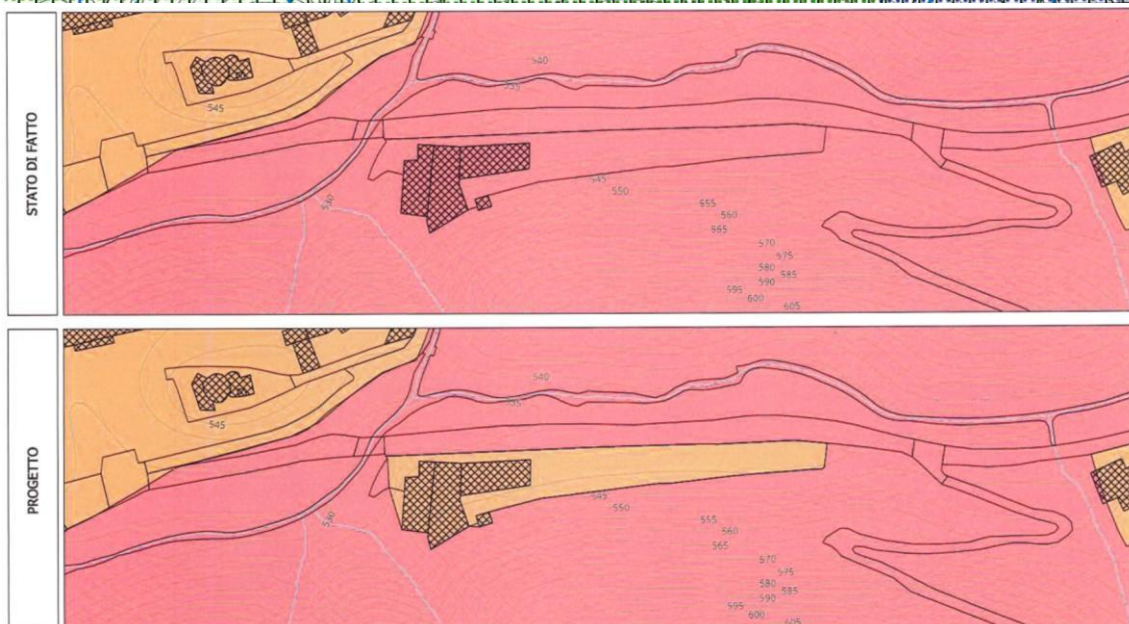
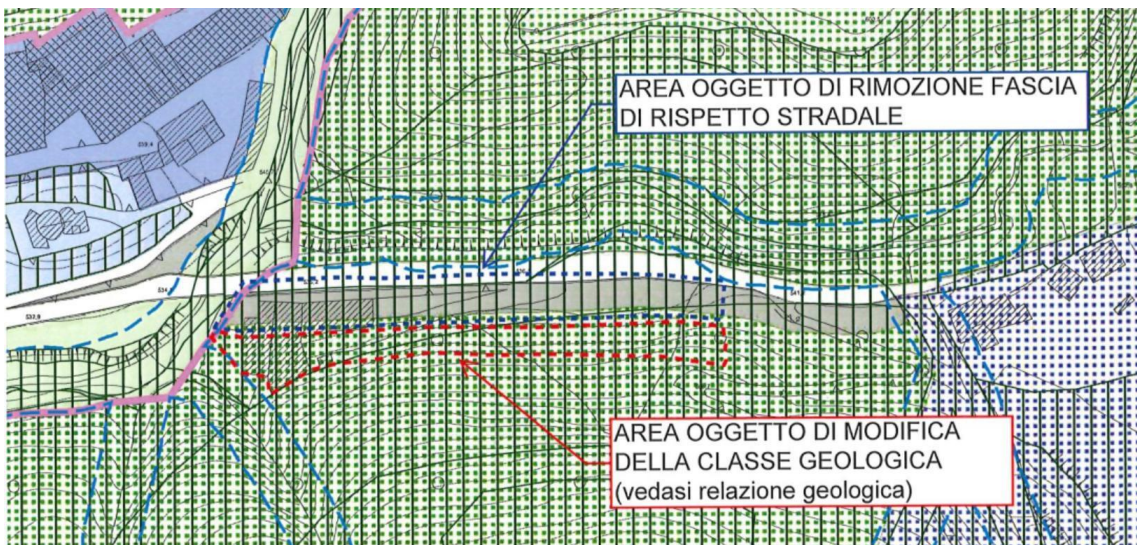
Si rettifica come richiesto il confine di proprietà

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

## SI ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE

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".



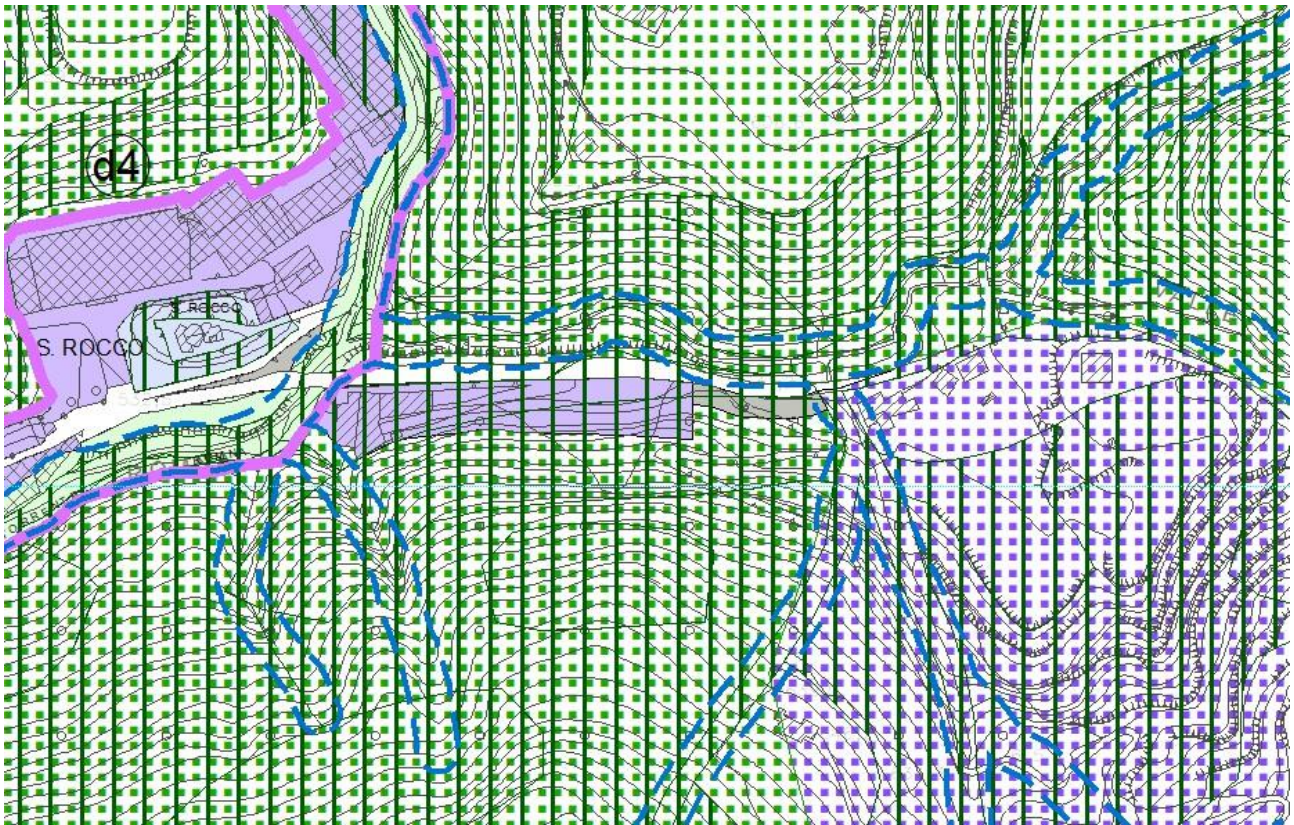
CONTRODEDUZIONI A CURA DEL GEOLOGO DR. DANIELE MORO ALLE QUALI SI RINVIA

.... 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 ACCOGLIE L'OSSERVAZIONE COMPLESSIVAMENTE PER GLI ASPETTI SIA GEOLOGICI CHE URBANISTICI.**

.....

## **VARIANTI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**

### **PIANO DEI SERVIZI**

VARIANTE\_PDS 1 OSS. 29 32 normativa

RETE ECOLOGICA COMUNALE RELAZIONE

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 ACCOGLIE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE

.....

**VARIANTI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI DI:**

**\_ATS BERGAMO**

**\_ARPA LOMBARDIA**

**PROVINCIA DI BERGAMO**

**\_PARERE COMPATIBILITA' CON IL PTCP**

## 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.
  4. 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.
  5. **Rete Ecologica:** si prende atto positivamente che le misure per la Rete Ecologica Comunale (REC) sono diventate prescrittive e non più semplici indirizzi.
  6. Si accoglie il parere pervenuto, che non contiene rilievi specifici sugli elaborati di piano
  7. **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 – PARERE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

Si riporta di seguito quanto indicato nel Parere di Compatibilità della Provincia di Bergamo: *"premesso 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 “ciclovia delle cinque terre della Val Gandino.** (pag.8)
- Il tracciato della **ciclovia 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’ATRp1
    - 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’ATRp1 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.

.....

Le osservazioni post-adozione per la variante generale al PGT da parte di ARPA Lombardia (Dipartimento di Bergamo) che comportano modifiche agli elaborati o alle norme di Piano sono di seguito indicati:

- **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).
- **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.
  - 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.
- **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.).
  - 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.

.....

## PROVINCIA DI BERGAMO PARERE DI COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Nel dettaglio il nuovo PGT prefigura "cinque ambiti di rigenerazione urbana.

L'AR\_5 situato in Via Moro - Viale delle Rimembranze, ripermetrato 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 ricorda che ai sensi della LR 12/2005 le aree della rigenerazione urbana trovano disciplina nel Documento di Piano (DdP), escludendo al PdR la possibilità di definire le modalità di intervento e le misure di incentivazione.

- 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 EX 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.

.....

## SINTESI RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO ATR

Il risultato complessivo rispetto agli AMBITI DI TRASFORMAZIONE per il comune di Gandino, come da tabella riepilogativa, indica una riduzione del **61,86%** calcolata con il seguente rapporto percentuale:

$$\frac{\text{superficie rese agricole/naturali al 2024}}{\text{superfici urbanizzabili + verde pubblico > 2500 mq al 2014}}$$

### TABELLA RIEPILOGO ATR

Destinazione	ATR	Superficie urbanizzabile+suolo libero 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile +suolo libero 2024 (mq)	Differenza (mq) (superficie resa agricola al 2024)
residenziale	ATRr1	21.367,83	0,00	-21.367,83
residenziale	ATRr2	5.004,13	0,00	-5.004,13
residenziale	ATRr3	2.937,25	2.443,67	-493,58
residenziale	ATRr4	11.208,01	11.208,01	0,00
	<b>sommano</b>	<b>40.517,22</b>	<b>13.651,68</b>	<b>-26.865,54</b>

produttiva	ATRp1	8.628,84	8.628,84	0,00
commerciale	ATRc1	9.277,04	0,00	-9.277,04
	<b>sommano</b>	<b>17.905,88</b>	<b>8.628,84</b>	<b>-9.277,04</b>

**totale ATR**

**58.423,09**

**22.280,52**

**-36.142,58**

riduzione consumo di suolo = aree rese agricole 2024 / tot sup. urb.le + verde pubblico 2014 *100	36.142,58	<b>61,86%</b>	[(36.142,58) / 58.423,10]*100
---	-----------	---------------	-------------------------------

## SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE ATR

Il risultato complessivo rispetto alla variazione della superficie urbanizzabile negli AMBITI DI TRASFORMAZIONE per il comune di Gandino è di seguito riepilogato: per gli ambiti residenziali la riduzione di suolo urbanizzabile è pari al 71,05%, mentre per la destinazione commerciale è del 100,00 %, con una riduzione complessiva del 61,85%. L'ambito produttivo è confermato e non sono previste riduzioni.

### TABELLA RIEPILOGO ATR

Destinazione	ATR	Superficie urbanizzabile 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile 2024 (mq)	Differenza (mq) (superficie resa agricola al 2024)	Variazione sup. urb.le %
residenziale	ATRr1	5.316,93	0,00	-5.316,93	-100,00
residenziale	ATRr2	5.004,13	0,00	-5.004,13	-100,00
residenziale	ATRr3	2.937,25	1.386,69	-1.550,56	-52,79
residenziale	ATRr4	6.272,23	4.266,45	-2.005,78	-31,98
	<b>sommano</b>	<b>19.530,54</b>	<b>5.653,14</b>	<b>-13.877,40</b>	<b>-71,05</b>
produttiva	ATRp1	8.628,84	8.628,84	0,00	0,00
commerciale	ATRc1	9.277,04	0,00	-9.277,04	-100,00
	<b>sommano</b>	<b>17.905,88</b>	<b>8.628,84</b>	<b>-9.277,04</b>	<b>-51,81</b>
	<b>totale ATR</b>	<b>37.436,4</b>	<b>14.281,98</b>	<b>-23.154,44</b>	<b>-61,85</b>

## SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

### TABELLA RIEPILOGO AMBITI RIGENERAZIONE URBANA

Destinazione	ATR	Superficie urbanizzabile 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile 2024 (mq)	Differenza (mq) (superficie resa agricola al 2024)	Variazione sup. urb.le %
ricettivo	AR1	3.984,64	7.067,09	3.082,45	77,36
residenziale	AR2a/b (ex Pru6)	0,00	0,00	0,00	0,00
residenziale	AR5 (ex Pru4)	10.808,36	9.462,86	-1.345,50	-12,45
	<b>sommano</b>	<b>14.793,00</b>	<b>16.529,95</b>	<b>1.736,95</b>	<b>11,74</b>

## SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE PIANI ATTUATIVI

### TABELLA RIEPILOGO PIANI ATTUATIVI

	Superficie urbanizzabile 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile 2024 (mq)	Differenza (mq)	Variazione sup. urb.le %
PRu1 e ambiti circostanti	10.248,97	0,00	-10.248,97	<b>-100,00</b>
PRu2 e ambiti circostanti	6.467,14	6.371,30	-95,84	<b>-1,48</b>
VARIANTE PDR12/PDR14 PRu3 - residenziale	2.535,52	2.535,52	0,00	<b>0,00</b>
PRu5 - residenziale	0,00	0,00	0,00	
PA r1 - residenziale via Colleoni via Diaz	4.476,89	4.381,31	-95,58	<b>-2,13</b>
VARIANTE PDR 16 OSS 35 PA r2 - residenziale via Pino di Sotto	3.536,87	1.528,87	-2.008,00	<b>-56,77</b>
VARIANTE PDR6 OSS 10 - terziario via Provinciale	5.293,27	4.556,11	-737,16	<b>-13,93</b>
Pr at2 - agricola	0,00	569,18	569,18	<b>100,00</b>
<b>totale voci superficie urbanizzabile</b>	<b>32.558,66</b>	<b>19.942,29</b>	<b>-12.616,37</b>	<b>-38,75</b>

# SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE VARIAZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

## TABELLA RIEPILOGO VARIANTI NON SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

	Variazione sup. urbanizzabile dal 2014 al 2024 (mq)
Variante 17	1.281,75
Variante 25	-2.374,93
Variante 28	-529,38
Variante 31 bis	1.245,79
VARIANTE PDR 5 OSS 8	-769,77
VARIANTE PDR 7 OSS 11	0,00
VARIANTE PDR 9 OSS 19	-396,73
VARIANTE PDR 10 OSS 20	-2.264,11
VARIANTE PDR 13 OSS 27	-766,42
VARIANTE PDR 23	44,96
VARIANTE PDR 24 OSS 54	4.679,71
Piccoli adeguamenti RIM/Parco Urbano	-1.147,41
<b>Totale variazione sup. urbanizzabile</b>	<b>-996,54</b>

## SINTESI RIDUZIONE SUOLO URBANIZZABILE VARIANTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Delle 7 varianti che interessano il Piano delle Servizi, solo 2 comportano un aumento del suolo urbanizzabile per un totale di 1.218,15 mq.

### TABELLA RIEPILOGO ALTRE VARIANTI PDS

<b>ALTRE VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>Variazione sup. urbanizzabile dal 2014 al 2024 (mq)</b>
<b>Variante 36</b> Piattaforma ecologia	<b>753.30</b>
<b>Variante 39</b> ampliamento parcheggio Via S.S. Trinità	<b>464.85</b>
<hr/>	
<b>Totale aumento sup. urbanizzabile</b>	<b>1,218.15</b>

## SINTESI RIDUZIONE CONSUMO DI SUOLO E SUPERFICI URBANIZZABILI

### TABELLA RIEPILOGO COMPLESSIVO

VARIANTI	Superfici urbanizzabili + verde pubblico al 2014 (mq)	Superfici verde pubblico + superfici rese agricole al 2024 (mq)	Riduzione	Riduzione %
VARIANTI ALLE ATR (ai fini del PTCP)	58.423,09	22.280,52	-36.142,58	-61,86
VARIANTI	Superficie urbanizzabile 2014 (mq)	Superficie urbanizzabile 2024 (mq)	Variazione sup. urbanizzabile dal 2014 al 2024 (mq)	
VARIANTI ALLE ATR - solo superficie urbanizzabile	37.436,41	14.281,98	-23.154,44	-61,85
VARIANTI AR - solo superficie urbanizzabile	14.793,00	16.529,95	1.736,95	11,74
PIANI ATTUATIVI	32.558,66	19.942,29	-12.616,37	-38,75
ALTRE VARIANTI (solo variazione)	0,00	-996,54	-996,54	
VARIANTI AL PDS - solo superficie urbanizzabile	0,00	1.218,15	1.218,15	
<b>SOMMANO</b>	<b>84.788,07</b>	<b>50.975,83</b>	<b>-33.812,25</b>	