

COMUNE DI GROMO
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE N. 1 AL PIANO DELLE REGOLE
AI SENSI DELLA L.R.12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

Data:
FEBBRAIO 2014

RELAZIONE DI VARIANTE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

0

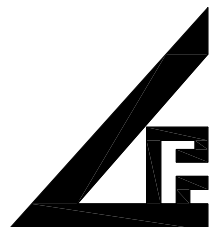
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

Comune di Gromo

Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio

1 - PREMESSE

La presente variante n.1 al Piano di Governo del Territorio, si è resa necessaria al fine di risolvere una complicata questione procedimentale che ha determinato l'incertezza applicativa della normativa urbanistica inerente le aree interessate dell'ex PL denominato "Zambelli" in località Boario di Gromo.

In breve, di seguito, si illustrano i fatti che hanno determinato la necessità di procedere con l'approvazione della presente variante.

In data 20/11/2010 con delibera del c.c. n. 48 veniva approvato il P.E. "Zambelli"; successivamente, con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica del 04/03/2011 veniva da terzi chiesto l'annullamento della delibera n. 48/2010 per supposta illegittimità. Il Comune di Gromo, come azione di difesa, opponendosi al ricorso, chiedeva la trasposizione del giudizio presso il TAR Lombardia, dove però la causa non risulta mai essere stata iscritta a ruolo. Nelle more del procedimento giuridico, il responsabile del servizio competente presso il comune di Gromo disponeva l'avvio del procedimento di riesame della delibera consigliere impugnata, con provvedimento del 4/05/2011, al fine di poter valutare un eventuale annullamento in autotutela. L'esito del riesame, tuttavia, ha confermato, in data 29/09/2011, la legittimità della delibera impugnata, consentendo così, in data 26/10/2011, la sottoscrizione della convenzione relativa al P.E. in oggetto.

Nello stesso periodo, precisamente in data 23/03/2011, veniva adottato il PGT del comune di Gromo, dove, nel Piano delle Regole, si confermava il P.E. (art. 1.5.2 delle NTA) in oggetto



alla condizione che la relativa convenzione urbanistica venisse approvata nel termine perentorio di 90 giorni dalla data di adozione del PGT stesso.

Pertanto la convenzione urbanistica del PL è stata sottoscritta ben oltre i 90 giorni prescritti dalle norme di PGT, e, di conseguenza, il non rispetto dei tempi per la sottoscrizione della convenzione ha comportato l'automatica riclassificazione degli ambiti non più fra quelli edificabili ma fra quelli di valore paesaggistico ed ambientale E2 (come definiti dal PGT vigente), privati quindi delle originarie potenzialità edificatorie.

Risulta però evidente che la volontà amministrativa fosse quella di garantire comunque l'edificabilità delle aree in questione poiché, in alternativa, non avrebbe provveduto a sottoscrivere la convenzione oltre i termini prescritti dalla normativa.

Quindi, a seguito di una più attenta valutazione della situazione giuridico amministrativa che si è andata a costituirsi, valutazione che ha coinvolto consulenti legali sia incaricati dalla stessa Amministrazione Comunale che dalle controparti, si è giunti alla conclusione, condivisa, che risultasse necessario procedere con la riproposizione di una nuova variante al Piano di Governo del Territorio, affinché si venisse a ricostituire un percorso giuridico amministrativo corretto.

Si è così proceduto con la sottoscrizione di un protocollo d'intesa che esplicitasse l'accordo tra le parti nella nuova procedura da intraprendere.

2 - OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente Variante n.1 al PGT ha quindi l'obiettivo, attraverso la modifica del Documento di Piano del PGT, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, di proporre una nuova soluzione urbanistica per le aree interessate dall'ex PL denominato "Zambelli", che:

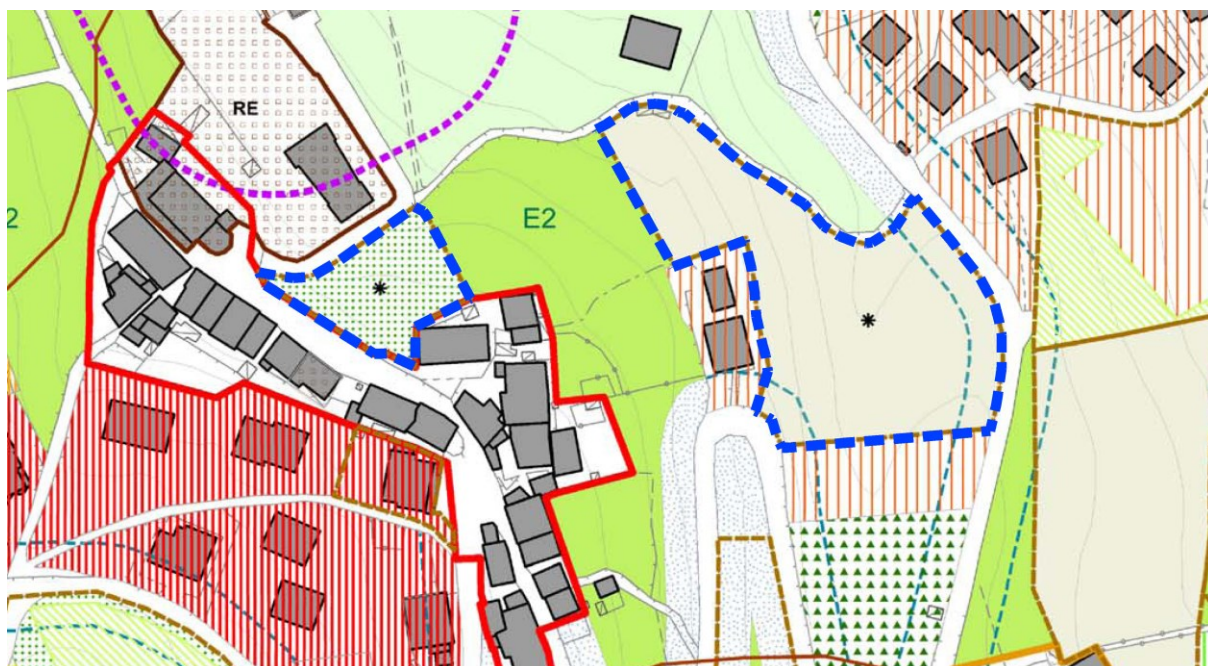
- 1) garantisca lo sviluppo atteso sia dall'Amministrazione Comunale che dai proprietari interessati attraverso un corretto procedimento amministrativo
- 2) intervenga e risolva quelle problematiche emerse sotto il profilo della pianificazione urbanistica e proprie dell'intervento originario, che avevano poi portato alla presentazione di un ricorso in sede giuridica.



3 – I CONTENUTI DELLA VARIANTE

Come detto in precedenza la variante interessa aree classificate come ambiti E2 (aree di valore paesaggistico ed ambientale) atteso infatti che la convenzione urbanistica relativa al PL Zambelli non è stata sottoscritta nei termini prescritti.

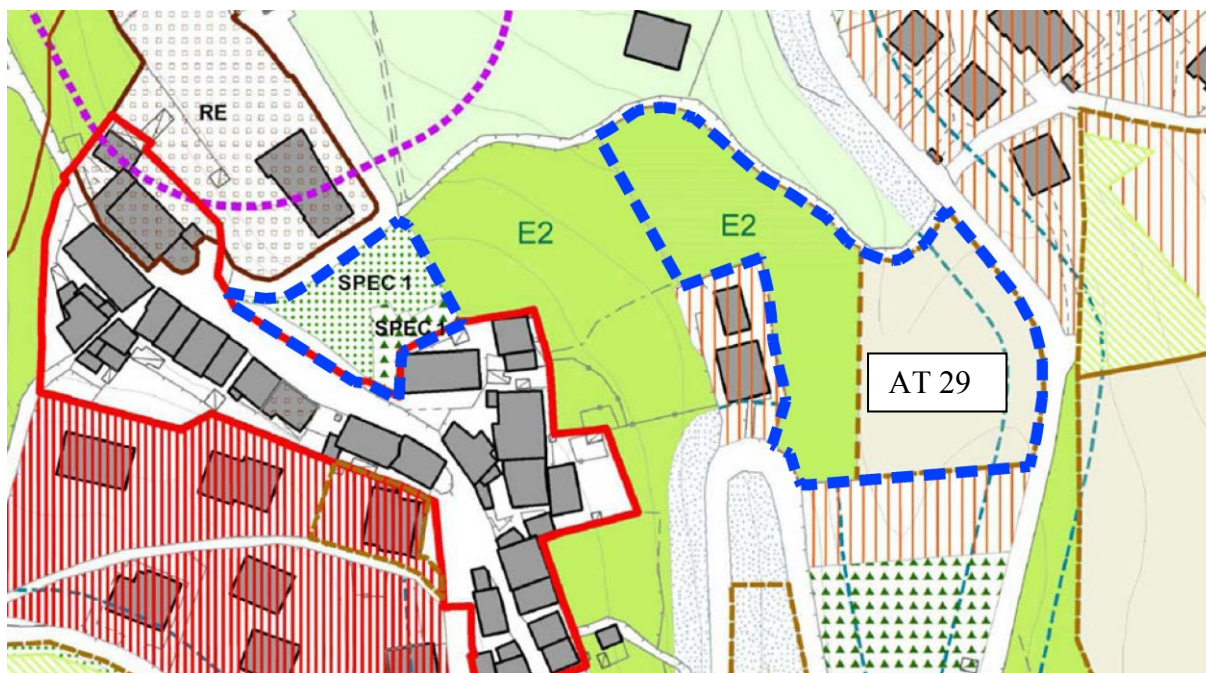
La nuova proposta prevede di suddividere l'originario Piano di lottizzazione in due comparti distinti.



1 – Estratto Piano delle Regole Vigente – Tinta blu: ambiti di variante

Il primo, più a monte, vede la ripерimetrazione, in riduzione, dell'originario perimetro, con la nuova previsione di un Ambito di Trasformazione (AT 29), dall'estensione coincidente con le aree di proprietà della sola ATC immobiliare, soggetto attuatore dell'originario PL. Le aree residuali sono mantenute in ambito E2.

Il secondo, quello più a valle, a ridosso del centro storico, viene riclassificato in parte fra le aree definite dal Piano dei Servizi come “verde pubblico con normativa speciale” ed in parte fra gli ambiti di “verde privato con normativa speciale” definiti dal Piano delle Regole.



2 – Estratto Piano delle Regole di Variante – Tinta blu: ambiti di variante

La variante è quindi finalizzata a garantire un miglior inserimento paesistico ed ambientale delle nuove azioni di piano, rispetto alle previsioni del PL originario. Infatti si prevede:

- 1) Per l'AT29 una significativa riduzione volumetrica complessiva da 3.325 mc. (del PL Zambelli) a 2.560 mc. Questa soluzione porterà alla riduzione dell'impatto vedutistico delle nuove strutture, ad una diminuzione del consumo di suolo, e, ai fini del carico insediativo, ad una minore utilizzazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche esistenti e di progetto.
- 2) Il significativo potenziamento delle infrastrutture e dei servizi presenti nella frazione, attraverso l'investimento dello standard qualitativo previsto dalle norme del piano a carico dell'AT29, e quantificato in € 60.000, in opere da realizzarsi prevalentemente in loco.
- 3) Il potenziamento dei servizi per la sosta veicolare, sia attraverso la realizzazione di nuovi posti auto, a carico dell'AT29, da localizzarsi sulla viabilità principale, che

attraverso la previsione di una nuova autorimessa privata al servizio delle abitazioni esistenti nella frazione da realizzarsi a ridosso del centro storico (ambito più a valle zona Spec-1), ottenendo come risultato la possibilità di liberare i pochi spazi pubblici esistenti per nuovi utilizzatori.

Restano infine sostanzialmente invariati gli altri parametri urbanistici previsti dal PL Zambelli o dal PGT vigente.

Sotto il profilo planivolumetrico nella tabella seguente sono riportati i principali parametri della variante n.1

AMBITO 1						
ZONE	VIGENTE MQ.	VIGENTE MC	VARIANTE MQ.	VARIANTE MC.	DIFF. MQ.	DIFF. MC.
E2	7.445	0	3.672	0	-3.773	0
AT 29	0	0	2.393	2.560	2.393	2.560
Verde attrezzato (SPEC1)	0	0	919	0	919	0
Verde privato (SPEC1)	0	0	316	0	316	0
Viabilità	0	0	145	0	145	0
Modifica artt. 1.5.2 NTA PdR e PdS : eliminati riferimenti a PL Zambelli						
Modifica art. 2.1 Criteri DdP : corretta capacità insediativa						
Modifica art. 2.2 Criteri DdP : Individuato nuovo ambito AT29						
Modifica allegato 1 Criteri DdP : Inserita nuova scheda ambito AT29						
Modifica art. 3.6 NTA PdS : Integrato articolo (aree a verde attrezzato) con normativa speciale						
Modifica art. 7.24 NTA PdR : Integrato articolo (aree a verde privato) con normativa speciale						
TOTALE	7.445	0	7.445	2.560	0	2.560

4 – NUOVO DIMENSIONAMENTO DI PIANO

La variante nel dettaglio introduce quindi le seguenti variazioni ai pesi insediativi previsti dal PGT: (in considerazione al fatto che per il PGT la tardiva sottoscrizione della convenzione dell' ex PL Zambelli determina l'automatica riclassificazione delle aree interessate in ambito E2)

Variatione destinazioni residenziali da Documento di piano	+ 3.325 mc.
Variatione dotazione Piano dei servizi	+ 919 mq.

5 – COMPATIBILITA' CON IL PTCP

Le aree oggetto della presente variante (vedi tavola n. 1) sono classificate dal PTCP vigente fra gli “**Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente**”. Pertanto le previsioni della presente variante al PGT risultano perfettamente coerenti con le previsioni del PTCP, in quanto, per l'Amministrazione Provinciale, la loro pianificazione è demandata alle esclusive esigenze delle comunità locali.

6 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E DI INCIDENZA

La presente variante n. 1 al PGT è stata sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica ed a Valutazione di Incidenza come prescritto dalla normativa vigente, per cui si rimanda a tali studi per una descrizione più approfondita delle tematiche.