

Comune di Gandosso  
Provincia di Bergamo

**p g t**

Proposta di controdeduzioni alle osservazioni al PGT

Sindaco:  
Alberto Maffi

Vicesindaco  
Manuel Belotti  
Riqualificazione urbana

Consigliere Delegato  
Cultura e Valorizzazione  
del Territorio, Ambiente  
Elide Micheli

Responsabile Ufficio Tecnico  
e Urbanistica  
rag. Gianpietro Maffi  
Tecnico referente:  
Geom. Chiara Lozza

Progettisti:



Masterplanstudio srl  
Via Massena, 18  
20145 Milano

Marzo, 2024

**PGT 2022**

|      |            |         |         |            |           |
|------|------------|---------|---------|------------|-----------|
| 04   | 14/03/2024 | 681_GPR | FA-RP   | FA         | FA        |
| 03   | 10/02/2024 | 681_GPR | FA-RP   | FA         | FA        |
| 02   | 27/11/2023 | 681_GPR | FA-RP   | FA         | FA        |
| 01   | 22/11/2023 | 681_GPR | FA-RP   | FA         | FA        |
| Rev. | Data       | Codice  | Redatto | Verificato | Approvato |

## Premessa

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 02/08/2023 è stato adottato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Gandosso.

Sono pervenute N. 30 osservazioni nei termini di legge, e N. 5 fuori termine, cui si aggiungono i pareri espressi da ARPA e ATS .

Nel dettaglio, i tre temi maggiormente affrontati hanno riguardato:

- la richiesta di diversa classificazione UP, per un totale di 17 osservazioni, pari a circa la metà di quelle presentate;
- gli edifici in zona agricola, per un totale di 7 osservazioni (20%);
- aree interessate da previsioni di ATU o PA, per un totale di 8 osservazioni complessive, 4 per ciascun tema (11% ciascuna categoria).

Tra queste, è pervenuta una osservazione d'Ufficio a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune che segnala la necessità di alcuni chiarimenti e verifiche relativa a elementi di pubblico interesse e generale.

Complessivamente, l'esito proposto delle controdeduzione risulta in:

- n. 4 osservazioni accolte (11%);
- n. 19 parzialmente accolte (51%);
- n. 12 respinte (33%);
- n. 2 prese d'atto (5%).

Le controdeduzioni tengono conto della decisione della AC di adeguare il PGT al Parere di compatibilità espresso in data 26/02/2024 dalla Provincia di Bergamo, con provvedimento n. 47/2024.

Le controdeduzioni tengono conto della decisione della AC di adeguare l'Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica al Parere espresso in data 09.04.2024 prot. 1497 dalla Regione Lombardia – Direzione Generale del Territorio e Sistemi verdi, Difesa del suolo e Gestione attività commissariali Assetto Idrogeologico, Reticoli e Demanio Idrico , con provvedimento n. prot. Z1.2024.0011034 del 08.04.2024.

I pareri espressi da Arpa, ATS, Provincia di Bergamo e Regione Lombardia riguardo l'aggiornamento della componente geologica sono riportati di seguito alle osservazioni con numerazione dal n. 36 al n.39.





| COD         | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE                 | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI   | TIPOLOGIA |
|-------------|---------|------------|-----------------------------|--------------------|---|-----------|
| 1./<br>2023 | 3874    | 06/10/2023 | Varinelli Ezechiele e altri |                    | Fg.9; map.<br>629-628-<br>12269-648-<br>2864-647-<br>646-650- | ATR       |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| <p>Gli Osservanti richiedono lo stralcio dell'AT-R.1 e la conseguente classificazione delle aree all'interno del sistema di interesse agricolo e ambientale.</p>   |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è redatta da una serie di proprietari i cui terreni (mappali indicati in osservazione) corrispondono alla quasi totalità della superficie dell'ATR proposto dal PGT. Si vogliono qui pertanto brevemente riprendere le considerazioni svolte in sede di formazione del piano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dal punto di vista della capacità insediativa il PGT rispetta un ordine di grandezza congruo alle stime/previsioni di popolazione, mirando sia ad una "densificazione" (relativa del TUC) sia ad alcune (poche) mirate espansioni residenziali;</li><li>- dal punto di vista della strategia complessiva nella tavola DP.03 si legge chiaramente:<ul style="list-style-type: none"><li>a) la sostanziale conferma del TUC nelle UP.1, 2, 3, 5 e 6;</li><li>b) il consolidamento mediante nuovi ATU delle UP. 4 e 7, laddove a Celatica-Tolari si tratta di una conferma di previsioni previgenti relazionate all'accessibilità del Centro sportivo, e a Romagnoli di n. 2 espansioni residenziali (una previgente e l'altra di nuova individuazione);</li></ul></li><li>- che rispetto a questo scenario prudente e conservativo, va considerato il "rapporto" con gli AAS, ovvero la "reciproca" delimitazione e perimetrazione;</li><li>- l'area in oggetto, si presenta con acclività moderata e accesso dalla via Romagnoli; si tratta sicuramente di un terreno pregiato la cui trasformazione comporta un "impatto" adeguatamente valutato in sede di VAS.</li></ul> <p>A queste previsioni di carattere urbanistico generale, si aggiunge come corollario e non come premessa, la proposta di una connessione viaria tra la via Romagnoli e la via Pertini, il cui ruolo (cfr. Relazione del DP) viene ritenuto fondamentale per regioni sia di pubblica sicurezza che di miglioramento della viabilità comunale.</p> <p>Nella bozza di PGT adottato, è stata quindi la somma delle considerazioni urbanistiche e viabilistiche che, nell'interesse generale perseguito dal piano, ha motivato tale localizzazione e classificazione.</p> <p>Si prende atto "del non interesse" degli Osservanti alla valorizzazione residenziale dei terreni in oggetto e si ritiene di poter separare la previsione viabilistica da quella strettamente urbanistica.</p> <p>Si collegano alle suddette considerazioni gli argomenti trattati nel parere di compatibilità espresso dalla provincia laddove scrive: <i>"Verificato che l'Ambito AT-R1 a dest. urb. residenziale, è interessato parzialmente dalle aree di elevata naturalità ex art. 17 PPR, nonché dagli elementi di li livello della RER/REP/REC, la concentrazione della capacità edificatoria di competenza, dovrà essere convogliata al di fuori delle aree di elevata naturalità ex art.17 PPR oggetto di tutela ambientale"</i>.</p> <p><b>Pertanto, in sintesi, si controdeduce quanto segue:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>non viene derogata la previsione viabilistica della citata connessione viaria, che viene confermata;</b></li><li>- <b>viene stralciata la previsione residenziale relativa all'ATR-1.</b></li></ul> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta.</b></p>  |      |



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

**ESITO DELLA VOTAZIONE**

|         |                             |             |
|---------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |
|---------|-----------------------------|-------------|

Con voti favorevoli 8 (otto), contrari 3 (tre: Belotti Tiziano, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.

Dichiarazione di voto:

- Il consigliere Tiziano Belotti precisa che il suo gruppo era contrario all'inserimento di questo AT-R1 già in fase di adozione; quindi pur essendo favorevoli a togliere questo AT-R1, sono contrari alla previsione della nuova strada con assetto diverso da quello già pianificato nel PGT vigente.
- Il vicesindaco Manuel Belotti ribadisce la bontà della previsione sulla viabilità e che questa è senz'altro migliore rispetto a quella già prevista nel PGT vigente.



| COD         | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE  | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA          |
|-------------|---------|------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2./<br>2023 | 4002    | 16/10/2023 | Maffi Urbano | Via Celatica       | Fg.9;<br>1575 map. | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE                                       |
|---|--|
| <p>L'Osservante richiede lo stralcio dell'area di proprietà dall'AT-R.3 e la conseguente classificazione in UP 7.</p>   |  |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>L'Osservante rileva il diverso azionamento della medesima proprietà ovvero parte nella UP.7 e parte minoritaria nell'ATR-3.</p> <p>La richiesta va inquadrata all'interno delle priorità indicate dal PGT ovvero dall'obiettivo di interesse pubblico e generale della realizzazione di una nuova viabilità di accesso al centro sportivo, nonché di realizzazione di piste ciclopedonali e sistemazioni ambientali del RIM.</p> <p>Lo stato dei luoghi – esaminato sia in loco sia mediante la mappa satellitare Google - indica chiaramente le pertinenze effettive dell'edificio esistente rispetto alla conformazione del lotto di proprietà, di cui l'Osservante indica in tinta marrone e verde l'effettiva consistenza.</p> <p>Peraltro, l'intento di non frazionare la proprietà non costituisce un elemento rilevante ai fini urbanistici, mentre è obiettivo della norma favorire e semplificare le procedure attuative dell'ATR.</p> <p>Da questo punto di vista, si richiama l'art. 2.4 delle NTA, il quale così recita: “</p> <p>2.4.1. <i>Le “Schede normative ATU” facenti parte integrante delle presenti norme individuano, per alcuni AT, stralci funzionali di cui al comma 1 dell'articolo 12 della LR 12/2005 e ssmi.</i></p> <p>2.4.2 <i>In coerenza con quanto stabilito al precedente comma, per evitare attuazioni incoerenti delle OO.UU., il DP stabilisce la sottoscrizione preventiva obbligatoria di uno Atto convenzionale o unilaterale d'obbligo nel quale i Proprietari sottoscrivono l'impegno a rispettare l'assetto delle U1 e U2 individuato dalla “Scheda normativa” dedicata.</i></p> <p><i>Per i Proprietari si deve intendere i Proprietari aventi la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano di cui al comma 4 dell'articolo 12 della LR 12/2005 e ssmi. Allegata al suddetto Atto viene redatta una tabella proporzionale degli obblighi (cessioni, oneri e monetizzazioni) che ciascuna UMI e ciascuna Proprietà dovrà assumersi per la completa e organica attuazione dell'ATU.</i></p> <p>2.4.3 <i>È altresì prevista la redazione di uno schema ovvero “disegno unitario d'ambito”, inteso come disegno planimetrico atto a definire la coerenza delle U1 e U2 in applicazione degli obiettivi di PGT, nonché nel caso degli ATU la coerenza con le parti prescrittive delle “Schede normative ATU”</i></p> <p>Ciò è stato pensato e normato proprio ai fini di rendere flessibile e attuabile per “stralci funzionali” il comparto stesso, pur mantenendo i criteri di coordinamento e unitarietà delle OO.PP.</p> <p>Nel caso in oggetto ovvero ATR-3, gli approfondimenti e considerazioni svolti in sede di controdeduzione (vedi anche osservazione N. 32) ovvero sulla base delle dichiarazioni dell'Osservante, permettono di meglio modulare la perimetrazione dell'ATR e identificare preventivamente le sue unità minime di intervento.</p> <p><b>Si propone pertanto di ridefinire complessivamente l'ATR-3 con i seguenti criteri ai fini di favorirne un attendibile attuazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>riduzione della St complessiva, azionando le tratte di viabilità e verde U1 e U2 esterne come aree DOP preordinate all'esproprio, mettendo quindi in capo al Comune la loro realizzazione all'interno di un quadro previsionale certo;</b></li><li>- <b>identificazione di sole NN. 2 unità minime di intervento definite sull'effettivo stato dei luoghi; tale identificazione vincolante, insieme alle indicazioni prescrittive della Scheda normativa dell'ATR-3, viene pertanto ad assumere</b></li></ul> | <p>COLLEGATA ALLA 32<br/>ALLEGATO N. 1</p> |



|   |  |
|---|--|
| <p>funzione di “disegno unitario d’ambito” e ne rende possibile l’attuazione anche in assenza di Atto unilaterale d’obbligo di cui all’art. 2.4.2.<br/>In caso di realizzazione in attuazione di PGT (senza modificazioni alla Scheda normativa) ciascuno stralcio funzionale potrà essere convenzionato anche mediante PCC.<br/>Si allega alla controdeduzione schema grafico di modificazione dei perimetri (Allegato n. 1).<br/>In conclusione, e con riferimento specifico alle richieste della presente osservazione, si ritiene di inserire tutta la porzione non edificata della proprietà, ritenendola autonoma e indipendente dall’edificio esistente, demandando alla normativa di ATR-3 opportunamente modificata come da criteri sopraesposti, la possibilità di attuare autonomamente lo stralcio funzionale in oggetto.</p> |  |
| <p>PROPOSTA DI VOTAZIONE:<br/>L’osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>   |  |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 8 (otto) , astenuti 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD         | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE    | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA                   |
|-------------|---------|------------|----------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| 3./<br>2023 | 4003    | 16/10/2023 | Maffi Patrizia | Via Prato Alto     | Fg.10; map.<br>204 | Edifici in zona<br>agricola |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| L'Osservante richiede lo stralcio dell'edificio dai Nuclei di Antica Formazione e la conseguente classificazione tra gli edifici sparsi in aree agricole con possibilità di ampliamento e cambio d'uso residenziale.   |      |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>La perimetrazione del NAF segue precisi criteri: <ul style="list-style-type: none"><li>- comparazione con basi cartografiche IGMI alle soglie 1880 o disponibili;</li><li>- valutazione delle caratteristiche degli edifici e dei terreni di pertinenza;</li><li>- elementi specifici del luogo.</li></ul> Nel caso in oggetto si ritiene che la logica prosecuzione del margine est del nucleo storico urbanizzato sia da riferire alla facciata del corpo di fabbrica adiacente fino a connettersi linearmente (sia planimetricamente che altimetricamente) con le aree edificate a monte (non più facenti parte del NAF).<br><b>Ciò precisato, data la consistenza del manufatto esistente e la coerenza del richiesto ampliamento residenziale, è possibile controdedurre quanto segue:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>perimetrazione di un nuovo PdR denominato "via Pertini" (in via Leopardi) relativo al mappale in osservazione;</b></li><li>- <b>definizione di un intervento in ristrutturazione urbanistica con possibile modificazione della sagoma e mantenimento del sedime (non è ammessa la traslazione dei volumi);</b></li><li>- <b>SL assegnata una tantum pari a 120 mq.</b></li></ul> |      |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b> .  |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 8 (otto) contrari 3 (tre: Belotti Tiziano, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.

Dichiarazione di voto:

- Il consigliere Tiziano Belotti richiama nuovamente sul rischio di un eccessivo ampliamento degli edifici sparsi



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD         | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE        | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI           | TIPOLOGIA |
|-------------|---------|------------|--------------------|--------------------|-------------------|-----------|
| 4./<br>2023 | 4049    | 19/10/2023 | Bortolotti Umberto | Via Bossoletti     | Fg.9; map.<br>672 | Normativa |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| L'Osservante presenta proposta progettuale di aumento di SLP a fini residenziali / turistico ricettivi, da realizzarsi mediante inserimento di strutture "sospese" in legno (case sull'albero). Si richiede un aumento di SLP, aggiuntiva all'esistente, pari a circa 250 mq.   |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p><b>Si ritiene di assentire con le prescrizioni normative di seguito riportate</b> alla richiesta dell'Osservante sulla base delle seguenti motivazioni di ordine generale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- coerenza con gli indirizzi di valorizzazione turistico ricettiva stabiliti dal PGT;</li><li>- individuazione di tecnologie di costruzione sostenibili e definibili come reversibili.</li></ul> <p>Pertanto, si propone l'individuazione di un PdR identificato dai mappali in osservazione, tale da consentire un intervento mirato con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- interventi di ampliamento e nuova costruzione fino ad un max di 250 mq di SL;</li><li>- vincolo all'uso di tecnologie di costruzione a secco, preferibilmente in legno, caratterizzate da completa reversibilità secondo la definizione qui di seguito riportata:</li></ul> <p>Si possono definire reversibili le costruzioni che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sono assemblate a secco, senza utilizzo di leganti, per una parte maggiore del 50% delle componenti dell'edificio stesso;</li><li>- possiedono un attacco a terra poco invasivo, cioè con fondazioni poco profonde e rimovibili;</li><li>- sono costruite con materiali e sistemi ecocompatibili o riciclabili;</li><li>- sia nota la procedura di montaggio e di smontaggio, cioè entrambe le fasi siano supportate da un progetto.</li></ul> <p>In coerenza con gli obiettivi di pubblico interesse e generale all'intervento in oggetto viene applicato un onere secondario e di qualità non inferiore a 120 €/mq di SL utilizzato al fine della realizzazione di interventi di riqualificazione del Parco delle Molere, ovvero con finalità di valorizzazione turistico culturale del territorio comunale.</p> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>   |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.

Dichiarazione di voto:

- Il consigliere Tiziano Belotti fa presente che la struttura oggetto dell'osservazione in passato aveva destinazione ricettiva e che il suo gruppo è favorevole ad uno sviluppo sostenibile del territorio



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD         | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE  | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA                   |
|-------------|---------|------------|--------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| 5./<br>2023 | 4075    | 20/10/2023 | Belotti Elio | Via Cascina Coste  | Fg.9; map.<br>2226 | Edifici in zona<br>agricola |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| <p>L'Osservante rileva la mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la classificazione assegnata nella tavola PR.04 - <i>Identificazione degli edifici in zona agricola</i> all'edificio identificato al n. 67.</p> <p>Si richiede il riconoscimento della:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- classe B – prevalente destinazione non produttiva agricola, trattandosi di fabbricato a uso civile abitazione;</li><li>- tipologia: II – Corrente.</li></ul> <p>Si richiede inoltre di consentire la possibilità di incremento della superficie residenziale per ampliare l'abitazione a 120 mq.</p>  |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>Nel quadro della formazione del PGT si prendono in considerazione le osservazioni finalizzate alla integrazione/aggiornamento del database degli edifici in area agricola collegato alla cartografia GIS/SIT del territorio comunale.</p> <p>Pertanto, sulla base della documentazione fornita, si assente alla modifica di suddetti dati e della relativa tavola PR.04.</p> <p>Le modalità di ampliamento sono regolate dalle norme specifiche della proposta di PGT. In sede di procedimento edilizio è fatta salva la verifica della legittimità degli atti di fabbrica e di eventuali diritti di terzi.</p> <p>L'aggiornamento del database GIS/SIT collegato alla tavola DP.04 <i>Identificazione degli edifici in area agricola</i> non è considerato come variante al PGT ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis della LR 12/2005 e ssmi.</p> <p>Si ritiene accoglibile per la parte relativa alla classificazione dell'edificio in classe B con le modalità di attuazione di interventi come previsto dalle NTA</p> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>  |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD                 | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE     | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                 | TIPOLOGIA          |
|---------------------|---------|------------|-----------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>6./<br/>2023</b> | 4076    | 20/10/2023 | Maffi Giancarlo | Via Celatica       | Fg.9; map.<br>3130-3133 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| L'Osservante richiede lo stralcio dei mappali di proprietà dalla UP 7.1 - Residenziale e la conseguente classificazione in UP 11 – Aree agricole, al fine di dare corso alla piantagione di alberi da frutto e piccoli frutti.  |      |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>L'Osservante non adduce alcuna motivazione specifica alla richiesta, la quale sulla base di considerazioni generali basate su una casistica comparata.<br>Tuttavia, ciò considerato in ordine generale, si ritiene che la classificazione specifica proposta sia coerente con un razionale quanto documentabile stato dei luoghi, identificandosi l'area come stretta pertinenza del fabbricato residenziale.<br><b>Per le suddette ragioni l'osservazione risulta assentibile parzialmente accoglibile con la prescrizione di cedere al Comune una fascia di 3,00 m ca in fregio al confine ovest tale da consentire una viabilità di servizio (esclusiva e non accessibile al pubblico) per l'accesso alle opere di regimazione idraulica in corso di realizzazione.</b> |      |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b> .   |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE        | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI   | TIPOLOGIA          |
|--------------------|---------|------------|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| 7./<br><b>2023</b> | 4098    | 21/10/2023 | Belotti Giuseppina | Via Zanolì         | Fg.9; map.<br>297-927-<br>300-939-<br>2363-2358-<br>941-298-942 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE             |
|--|------------------|
| <p>L'Osservante, riferendo l'avvenuta urbanizzazione dell'area e il reperimento degli standard urbanistici in forza di Piano di Lottizzazione convenzionato con apposito atto nell'anno 1982, richiede, per l'area di comproprietà individuata come PA4:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la classificazione in UP 2 – Gandosso Alto;</li><li>- la ripermetrazione del PA4 per una superficie complessiva pari a circa 2.970 mq, e che la stessa sia esclusa da ulteriore richiesta di aree a standard, in quanto già cedute con il citato procedimento;</li><li>- la classificazione della restante parte, di circa 100 mq, quale verde privato.</li></ul>   | COLLEGATA ALLA 9 |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>La presente osservazione va controdedotta congiuntamente alla N. 9 che pertanto risulta controdedotta nei medesimi termini.<br/>Sulla base di una più precisa considerazione dello stato di fatto dei luoghi, si prende atto di quanto affermato dall'Osservante.<br/>Pertanto, per l'area attualmente perimetrata come PA4, si propone di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- classificare la medesima come UP.2 Gandosso alto, con i relativi parametri urbanistici;</li><li>- sottoporre gli interventi a PCC (permesso di costruire convenzionato), ciò in ragione di una verifica – da effettuarsi in sede convenzionale – degli interventi viabilistici effettuati e da effettuarsi per la corretta accessibilità dei lotti, nonché per una verifica alla luce della normativa di PGT degli standard a parcheggio richiesti.</li></ul> |                  |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br/>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>   |                  |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.

Nota: su richiesta dell'estensore del PGT di seguito viene data lettura anche dell'osservazione n. 9 in quanto identica



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                 | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE    | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                          | TIPOLOGIA          |
|---------------------|---------|------------|----------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>8./<br/>2023</b> | 4099    | 21/10/2023 | Maffi Giovanna | Via Zanolì         | Fg.9; map.<br>2425-2422-<br>2420 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| L'Osservante richiede lo stralcio dei mappali di proprietà dalle aree per dotazioni pubbliche e di suo pubblico – Verde comunale, stante la mancata manifestazione di volontà di realizzare l'opera da parte del Comune nel periodo dei 13 anni trascorsi dalla prima individuazione, e la conseguente classificazione in area agricola o similare.  |      |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>Il PS identifica l'area oggetto di osservazione come area a parcheggio preordinata all'esproprio; l'identificazione come area a verde costituisce errore materiale e dovrà essere corretto negli elaborati finali del PGT.<br>Tale vincolo a valenza quinquennale può essere motivatamente reiterato, tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento della dotazione di aree a standard (DOP).<br>Nella UP.2 Gandosso alto, il PS rileva N. 11 parcheggi per una superficie complessiva di 2.120 mq (pari a circa 170 stalli).<br>Stimando la popolazione della UP.2 in circa 350 abitanti (inclusi quelli attesi in relazione alle previsioni) e con riferimento alla quantità minima di aree a parcheggi fissata dal PGT (10 mq/ab, cfr. p. 59 della Relazione di piano), si ha un fabbisogno non soddisfatto di circa 1.400 mq.<br>Si ritiene dunque motivata la reiterazione del vincolo e la conferma della previsione del PS in oggetto. |      |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione <b>respinta</b> .  |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD        | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE    | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI           | TIPOLOGIA          |
|------------|---------|------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 9/<br>2023 | 4100    | 21/10/2023 | Maffi Giovanna | Via Zanolì         | Fg.9; map.<br>942 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE             |
|--|------------------|
| L'Osservante, riferendo l'avvenuta urbanizzazione dell'area e il reperimento degli standard urbanistici in forza di Piano di Lottizzazione convenzionato con apposito atto nell'anno 1982, richiede, per l'area di comproprietà compresa nel PA4, la classificazione in UP 2 – Gandosso Alto.  |                  |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>La presente osservazione va controdedotta congiuntamente alla N. 7.<br>Sulla base di una più precisa considerazione dello stato di fatto dei luoghi, si prende atto di quanto affermato dall'Osservante.<br>Pertanto, per l'area attualmente perimetrata come PA4, si propone di: <ul style="list-style-type: none"><li>- classificare la medesima come UP.2 Gandosso alto, con i relativi parametri urbanistici;</li><li>- sottoporre gli interventi a PCC (permesso di costruire convenzionato), ciò in ragione di una verifica – da effettuarsi in sede convenzionale – degli interventi viabilistici effettuati e da effettuarsi per la corretta accessibilità dei lotti, nonché per una verifica alla luce della normativa di PGT degli standard a parcheggio richiesti.</li></ul> | COLLEGATA ALLA 7 |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b> .  |                  |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD      | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE      | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI         | TIPOLOGIA |
|----------|---------|------------|------------------|--------------------|-----------------|-----------|
| 10./2023 | 4111    | 23/10/2023 | Silario Federico | Via Attilie        | Fg.9; map. 2559 | ATR       |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE              |
|---|-------------------|
| <p>L'Osservante richiede lo stralcio dell'area di proprietà dall'AT-R.2 e la conseguente classificazione in area agricola, stante l'intento di proseguire la coltivazione di ulivi e alberi da frutto come già in essere, salvaguardandone la vocazione agricola e naturalistica e senza pregiudizio per la possibilità di attuazione da parte degli altri Proprietari interessati dalla perimetrazione dell'ambito.</p>  |                   |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>L'osservazione è redatta dal Proprietario del mappale in oggetto, parte dell'ATR-2 posizionata nella parte sud-est del medesimo, di circa 900 mq.<br/>Si vogliono qui pertanto brevemente riprendere le considerazioni svolte in sede di formazione del piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dal punto di vista della capacità insediativa il PGT rispetta un ordine di grandezza congruo alle stime/previsioni di popolazione, mirando sia ad una "densificazione" (relativa del TUC) sia ad alcune (poche) mirate espansioni residenziali;</li> <li>- dal punto di vista della strategia complessiva nella tavola DP.03 si legge chiaramente: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la sostanziale conferma del TUC nelle UP.1, 2, 3, 5 e 6</li> <li>b) il consolidamento mediante nuovi ATU delle UP. 4 e 7, laddove a Celatica-Tolari si tratta di una conferma di previsioni previgenti relazionate all'accessibilità del Centro sportivo, e a Romagnoli di n. 2 espansioni residenziali (una previgente e l'altra di nuova previsione);</li> </ul> </li> <li>- rispetto a questo scenario prudente e conservativo, va considerato il "rapporto" con gli AAS, ovvero la "reciproca" delimitazione e perimetrazione; si tratta di assumere tecnicamente, ma ancor più "culturalmente" che il perimetro degli AAS deve diventare l'effettivo limite al consumo di suolo, in termini normativi e programmatici; in questo senso, la "vecchia logica" di progressiva erosione, attraverso "varianti" e "aggiunte" puntuali pare destinata a terminare; siamo forse in un frangente in cui si fissano in modo definitivo i contorni dell'edificato di Gandosso?</li> <li>- l'area in oggetto, della quale si riprende la previsione del PGT vigente, si presenta con acclività moderata e accesso dalla via Romagnoli; si tratta sicuramente di un terreno agricolo pregiato (la documentazione fornita e quanto affermato in osservazione comprovano la conduzione a fondo agricolo destinato ad uliveto e frutteto) la cui trasformazione comporta un "impatto" adeguatamente valutato in sede di VAS.</li> </ul> <p>Ciò detto si rileva che complessivamente il PGT intende comunque assicurare – pur in misura molto contenuta – un'offerta residenziale tale da stimolare eventuali nuovi interventi, la frammentazione e/o riduzione delle superfici previste risulterebbe problematica e contraddittoria.<br/>Le previsioni di piano pertanto devono conservare il loro carattere programmatico di medio-lungo periodo, senza pregiudicare gli usi attuali.<br/>Pertanto, si propone di confermare le previsioni di espansione residenziale in quanto scelta coerente con i principi generali del PGT e gli scenari previsti della capacità insediativa.</p> | COLLEGATA ALLA 21 |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br/>L'osservazione è <b>respinta</b>.</p>  |                   |

**ESITO DELLA VOTAZIONE**

|         |                      |                    |
|---------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |
|---------|----------------------|--------------------|



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

Con voti favorevoli 8 (otto) , contrari 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.

Dichiarazione di voto: Il consigliere Belotti Tiziano dice che secondo il suo gruppo l'osservazione (così come la n. 21) andrebbe accolta in quanto l'osservante già in fase di "avvio del procedimento" aveva inoltrato una memoria richiedendo che l'area non fosse più riconosciuta come edificabile



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE        | LOCALIZZAZIONE/VIA      | MAPPALI            | TIPOLOGIA          |
|--------------|---------|------------|--------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 11./<br>2023 | 4113    | 23/10/2023 | Tallarini Maurizio | Via Papa Giovanni XXIII | Fg.9; map.<br>2368 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE                     |
|---|--------------------------|
| <p>L'Osservante richiede la classificazione dell'area di proprietà in UP residenziale, stante la prossimità con il tessuto consolidato e le relative urbanizzazioni.</p>  |                          |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>L'osservazione riguarda una porzione di territorio ritenuta urbanisticamente critica; inoltre, la presente osservazione è da leggersi e valutarsi in relazione alle successive N. 14.<br/>Le previsioni insediative del PGT vigente hanno consentito la realizzazione di un corpo di fabbrica "a schiera" di N. 3 unità insediative, nonché sono presenti aree di deposito a cielo aperto (cfr. immagine qui sotto).</p>  <p>La definizione del perimetro del TUC ha evidenziato fenomeni di erosione delle aree agricole e di potenziale "saldatura" tra l'edificato e la viabilità della SP82, ritenuti in contrasto con gli obiettivi generali contenimento dell'edificato dell' UP.2 Gandosso alto.<br/>Per altro verso la richiesta, pare voler dare soluzione ad una situazione di fatto nella quale le aree sono utilizzate come deposito a cielo aperto.<br/>Dagli schemi grafici si desume quanto segue ovvero assumendo i seguenti punti come requisiti inderogabili:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il manufatto seminterrato è destinato esclusivamente a rimessa e deposito, la destinazione non è modificabile come da atto convenzionale del PCC;</li><li>- il limite edificabile è posto a non oltre 18 m dal ciglio della strada esistente con altezza massima di 4,50 mt.;</li><li>- la soletta di copertura è posta alla quota della strada esistente, in modo tale da costituire un piano orizzontale trattato a verde (tetto verde) in continuità con essa;</li><li>- la realizzazione di tale manufatto interrato/seminterrato presuppone la</li></ul> | <p>COLLEGATA ALLA 14</p> |



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

|  |  |
|--|--|
| <p>completa eliminazione e ripristino a verde delle attuali superfici impropriamente utilizzate.<br/>Fermo restando le suddette caratteristiche/requisiti minimi non derogabili, si assente alla realizzazione del suddetto manufatto con SL massima di 400 mq, mediante permesso di costruire convenzionato (PCC), da considerarsi come pertinenza degli edifici esistenti.</p> |  |
| <p>PROPOSTA DI VOTAZIONE:<br/>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>  |  |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE       | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI           | TIPOLOGIA          |
|--------------|---------|------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 12./<br>2023 | 4114    | 23/10/2023 | Tallarini Claudio |                    | Fg.9; map.<br>280 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE                    |
|---|-------------------------|
| L'Osservante richiede la classificazione dell'area di proprietà in UP residenziale.   |                         |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>L'Osservante non produce alcuna motivazione a sostegno di una richiesta di edificabilità di un terreno (map. 280) completamente avulso dall'abitato e privo di urbanizzazioni.<br/>Inoltre, la presente osservazione è da leggersi e valutarsi in relazione alle NN. 11,13 e 14.<br/>Si nota inoltre che il PGT individua i seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- UP.8 Aree ad elevata naturalità ex art. 17 (PPR);</li><li>- UP.9 Aree boschive.</li></ul> <p>Nonché dal punto di vista idrogeologico (aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- presenza di elementi del reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto;</li><li>- aree ad acclività elevata;</li><li>- classe di fattibilità 3 (il piano vigente individua una parte in classe 4).</li></ul> <p>Per le suddette ragioni di ordine generale e specifico non si ritiene assentibile l'osservazione in oggetto.</p> | COLLEGATA ALLA 11,13,14 |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br/>L'osservazione è <b>respinta</b>.</p>  |                         |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE     | LOCALIZZAZIONE/VIA      | MAPPALI           | TIPOLOGIA          |
|----------------------|---------|------------|-----------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>13./<br/>2023</b> | 4115    | 23/10/2023 | Tallarini Marco | Via Papa Giovanni XXIII | Fg.9; map.<br>913 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE                    |
|--|-------------------------|
| L'Osservante richiede la classificazione dell'area di proprietà in UP residenziale, stante la prossimità con il tessuto consolidato.   |                         |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>L'Osservante non produce alcuna motivazione a sostegno di una richiesta di edificabilità di un terreno (map. 913) completamente avulso dall'abitato e privo di urbanizzazioni.<br>Si nota inoltre che il PGT individua i seguenti vincoli: <ul style="list-style-type: none"><li>- UP.8 Aree ad elevata naturalità ex art. 17 (PPR);</li><li>- UP.9 Aree boschive.</li></ul> Nonché dal punto di vista idrogeologico (aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica): <ul style="list-style-type: none"><li>- presenza di elementi del reticolo idrico minore e relative fasce di rispetto;</li><li>- aree ad acclività elevata;</li><li>- classe di fattibilità 3 (il piano vigente individua una parte in classe 4).</li></ul> Per le suddette ragioni di ordine generale e specifico non si ritiene assentibile l'osservazione in oggetto. | COLLEGATA ALLA 11,12,14 |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>respinta</b> .  |                         |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE     | LOCALIZZAZIONE/VIA      | MAPPALI            | TIPOLOGIA          |
|--------------|---------|------------|-----------------|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 14./<br>2023 | 4116    | 23/10/2023 | Tallarini Marco | Via Papa Giovanni XXIII | Fg.9; map.<br>2367 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE                     |
|---|--------------------------|
| <p>L'Osservante richiede la classificazione dell'area di proprietà in UP residenziale, stante la prossimità con il tessuto consolidato e le relative urbanizzazioni.</p>  |                          |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>L'osservazione riguarda una porzione di territorio ritenuta urbanisticamente critica; inoltre, la presente osservazione è da leggersi e valutarsi in relazione alla precedente N.11. Se ne riprende integralmente il testo.<br/>Le previsioni insediative del PGT vigente hanno consentito la realizzazione di un corpo di fabbrica "a schiera" di N. 3 unità insediative, nonché sono presenti aree di deposito a cielo aperto (cfr. immagine qui sotto).</p>  <p>La definizione del perimetro del TUC ha evidenziato fenomeni di erosione delle aree agricole e di potenziale "saldatura" tra l'edificato e la viabilità della SP82, ritenuti in contrasto con gli obiettivi generali contenimento dell'edificato dell' UP.2 Gandosso alto.<br/>Per altro verso la richiesta, pare voler dare soluzione ad una situazione di fatto nella quale le aree sono utilizzate come deposito a cielo aperto.<br/>Dagli schemi grafici si desume quanto segue ovvero assumendo i seguenti punti come requisiti inderogabili:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il manufatto seminterrato è destinato esclusivamente a rimessa e deposito, la destinazione non è modificabile come da atto convenzionale del PCC;</li><li>- il limite edificabile è posto a non oltre 18 m dal ciglio della strada esistente con altezza massima di 4,50 mt.;</li><li>- la soletta di copertura è posta alla quota della strada esistente, in modo tale da costituire un piano orizzontale trattato a verde (tetto verde) in continuità con essa;</li></ul> | <p>COLLEGATA ALLA 11</p> |



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

|   |  |
|---|--|
| <p>- la realizzazione di tale manufatto interrato/seminterrato presuppone la completa eliminazione e ripristino a verde delle attuali superfici impropriamente utilizzate.</p> <p>Fermo restando le suddette caratteristiche/requisiti minimi non derogabili, si assente alla realizzazione del suddetto manufatto con SL massima di 400 mq, mediante permesso di costruire convenzionato (PCC), da considerarsi come pertinenza degli edifici esistenti.</p> |  |
| <p>PROPOSTA DI VOTAZIONE:<br/>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>   |  |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE  | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI          | TIPOLOGIA                   |
|--------------|---------|------------|--|--------------------|------------------|-----------------------------|
| 15./<br>2023 | 4124    | 23/10/2023 | arch. Alessandro Maria Oggioni , per conto di Brevi Emanuela | VIA Cascina Sponda | Fg.3; map<br>715 | Edifici in zona<br>agricola |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| <p>L'Osservante, con riferimento alla classificazione assegnata nella tavola PR.04 - <i>Identificazione degli edifici in zona agricola</i> all'edificio identificato al n. 34, richiede:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il riconoscimento della classe B – prevalente destinazione non produttiva agricola;</li><li>- l'aggiornamento della scheda di rilievo n. 37 (rif. documento 5<sup>VAR1</sup> <i>Edifici isolati in ambito agricolo: schede di rilievo e progetto</i> del PGT vigente) con i riferimenti corretti alla proprietà interessata;</li><li>- che in assenza della scheda di rilievo e fino a definitivo inquadramento dell'edificio siano consentite le opere previste dall'art. 5.4.8 delle NTA;</li><li>- che fino alla definizione della scheda di intervento specifica e relative dimensioni massime di ampliamento sia consentita la realizzazione di verande e sistemi di protezione atmosferica non costituenti superficie coperta.</li></ul> <p>In linea generale si richiede inoltre di integrare l'art. 5.4.9 con il riferimento esplicito alla L12/2005 art. 62.</p>   |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>Per quanto attiene al primo punto, nel quadro della formazione del PGT si prendono in considerazione le osservazioni finalizzate alla integrazione/aggiornamento del database degli edifici in area agricola collegato alla cartografia GIS/SIT del territorio comunale. Pertanto, sulla base della documentazione fornita si assente alla modifica di suddetti dati e della relativa tavola PR.04.</p> <p>Le modalità di ampliamento sono regolate dalle norme specifiche della proposta di PGT. In sede di procedimento edilizio è fatta salva la verifica della legittimità degli atti di fabbrica e di eventuali diritti di terzi.</p> <p>L'aggiornamento del database GIS/SIT collegato alla tavola DP.04 <i>Identificazione degli edifici in area agricola</i> non è considerato come variante al PRG ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis della LR 12/2005 e ssmi.</p> <p>Per quanto attiene al rilievo di carattere logico-sintattico all'art. 5.4.8 delle NTA si ravvisa che la locuzione "della stessa" dovrà essere opportunamente corretto in "della LR 12/2005 e ssmi".</p> <p>Per quanto attiene alla relazione tra "Schede di rilievo e progetto degli edifici isolati in ambito agricolo (luglio 2014), la norma recita come segue: "Fanno parte del patrimonio conoscitivo acquisito nel tempo e tutt'ora valide ai fini della consultazione e del completamento della presente norma le Schede di rilievo e progetto degli edifici isolati in ambito agricolo (luglio 2014). Il PGT aggiorna e integra i contenuti del suddetto censimento mediante l'elaborato grafico PR.04 – Individuazione degli edifici in zona agricola"; laddove "aggiorna" va inteso come contenuto prevalente riferendosi appunto solo alla parte conoscitiva e non normativa delle stesse.</p> <p>Non è pertanto necessario l'aggiornamento delle schede del 2014 poiché la parte normativa risulta disapplicata dagli artt. 5.3 e 5.4 e relativi commi.</p> <p>Pertanto, per i fabbricati identificati dalla tavola PR.04 – <i>Individuazione degli edifici in zona agricola</i> le modalità di intervento sono quelle stabilite dall'art. 5.4.10.</p> <p><b>Si propone di accogliere l'osservazione per la sola parte relativa alla corretta classificazione dell'edificio Classe B – prevalente destinazione non produttiva agricola ovvero Sottoclasse B1 – prevalentemente residenziali.</b></p> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>  |      |



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

***ESITO DELLA VOTAZIONE***

|         |                             |             |
|---------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |
|---------|-----------------------------|-------------|

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD      | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE              | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI | TIPOLOGIA |
|----------|---------|------------|--------------------------|--------------------|---------|-----------|
| 16./2023 | 4126    | 24/10/2023 | Ufficio Tecnico Comunale |                    | vari    | Generale  |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| <p>L'osservazione è redatta a cura dell'Ufficio Tecnico ed ha caratteristiche strettamente tecniche relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- individuazione di alcuni errori materiali;</li><li>- precisazioni e integrazioni a diversi articoli delle NTA, necessarie e funzionali ad una loro corretta interpretazione ed applicazione;</li><li>- alcune specifiche integrazioni di carattere tecnico, dovute alla disponibilità presso l'UT di informazioni tecniche di dettaglio non rese disponibili in fase di redazione (es. punti 29, 30);</li><li>- richiesta di modificazione/integrazione e aggiunta di alcuni articoli di natura strettamente applicativa non sufficientemente chiariti/presenti nelle NTA adottate (punto 32).</li></ul> <p>Si rimanda al testo originale dell'osservazione per il dettaglio delle richieste di correzione/modificazione.</p>   |      |
| <p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</p> <p>1) Si prende atto di alcuni errori di battitura e/o sintattici che vengono qui ripresi a titolo indicativo e non esaustivo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- all'art. 2.4.1 "uno" deve intendersi come "un"; all'art. 3.9.7 l'espressione "facenti parte del TUC" si ritiene debba essere sostituita con "<i>del sistema insediativo consolidato (TUC)</i>";</li><li>- all'art. 3.12.2 correggere il riferimento alla DGR con "<i>di cui all'allegato B della DGR n.TX/2727 del 22.12.2011</i>";</li><li>- all'art. 3.12.2 punto e) "piante" aggiungere "<i>e siepi</i>" e di seguito "<i>ovvero noccioli, biancospini, ecc.</i>";</li><li>- all'art. 3.3.3 il riferimento corretto è all'art. 3.13.1;</li><li>- all'art. 3.15.3 l'espressione "per le realizzazioni" è ridondante e viene rimossa.</li></ul> <p>Si prende pertanto atto che nel testo vi sono anche altri errori non qui menzionati in quanto evidenti meri errori materiali che si chiede di controllare e correggere nella versione finale in approvazione.</p> <p>2) All'art. 1.1.1 si introduce al primo capoverso del secondo elenco la frase "<i>e nel rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica</i>".</p> <p>3) All'art. 2.2.1 si sostituisce la frase finale dell'articolo "<i>mediante l'apposizione di vincoli idonei di inedificabilità</i>" con la frase "<i>mediante apposizione di idonei vincoli paesaggistici</i>".</p> <p>4) All'art. 2.4.2 secondo capoverso si sostituisce la parola "proprietari" con la parola "soggetti".</p> <p>5) All'art. 3.9.4 si corregge il primo punto dell'elenco come segue: "il volume urbanistico di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si <i>ottiene secondo la definizione di cui all'art. 8.16</i> (togliere quindi la frase "moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di mt. 3,00"); di conseguenza si modifica tutto l'art. 8.16.1 come evidenziato qui di seguito:<br/><i>"Il volume si ricava moltiplicando la SL per l'altezza lorda (HL).</i><br/><i>Per vani e fabbricati indipendenti interrati o parzialmente interrati, esclusi dai criteri dell'art. 8.14.1, comma d, delle presenti NTA, verrà conteggiata l'intera volumetria.</i><br/><i>Nel caso di vani o fabbricati indipendenti completamente interrati (ovvero con estradosso alla quota del piano determinate), destinati a ricovero dei veicoli (box) il volume non viene conteggiato.</i><br/><i>Ai fini del calcolo del volume urbanistico (VU) necessario per la determinazione degli oneri</i></p> |      |



primari e secondari (art. 44 della LR 12/2005 e ssmi, per gli edifici diversi da quelli produttivi HL è definita in via convenzionale in 3,30 m, mentre per gli edifici produttivi si utilizza l'altezza massima (H)".

6) All'art. 3.9.7 al terzo capoverso si ritiene di inserire "Destinazioni produttive e terziarie e artigianato di servizio", e inoltre, al sesto capoverso "Destinazioni commerciali", seconda riga si introduce "nonché pubblici esercizi" e si riduce la superficie prevista di mq. 400 a mq. 250.

7) Art. 3.10.4 si modifica il capoverso "nelle UP a prevalente destinazione terziario produttiva, maggiore del limite di mq 400 " riducendo tale limite in mq 250.

8) All'art. 3.11.3 all'ultimo capoverso viene aggiunto "esclusi quelli appartenenti all'UP 7.2".

9) Art. 3.10.5 si aggiunge "e pubblici esercizi".

10) Art. 3.12.2 si aggiunge alla fine dell'art. la frase "di cui all'allegato B della DGR n. IX/2727 del 22.12.2011".

11) Art. 3.13.1 si aggiunge al riferimento della DGR 7/11045 la data di emanazione dell'8 novembre 2002;

12) All'art. 3.17.1 riferito ai sottotetti e al divieto di sopraelevazione per il raggiungimento delle altezze minime, alla terza riga ove si dice "nelle zone NAF e agricole" si specifica "nelle zone UP 1.1" e si aggiunge anche la zona UP 6 Dossone.

13) All' Art. 3.15.3 la definizione "ristrutturazione edilizia mod. A" costituisce un refuso ovvero mero errore materiale viene sostituita con la locuzione "ristrutturazione senza modificazione del sedime e della sagoma".

14) Agli Artt. 4.2.3. e 4.2.11, risulta non chiara e di possibile fraintendimento la definizione delle funzioni complementari ammesse, pertanto si modifica così come segue il testo: Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: TER1, TER2, RIC1, PES1, PES2, ART fino al limite di mq. 300 di SL, VIC nonché DOP.

La fattispecie si ripete negli articoli successivi e pertanto è stata uniformata. Viene introdotto un capoverso con la seguente specificazione: "In caso di attuazione mediante PA sono ammesse le destinazioni TER3 e ART fino ad un limite di 300 mq. di SL".

15) Art. 4.2.13 per maggior chiarezza si introduce la seguente dicitura "Interventi consentiti esclusivamente mediante PA: ristrutturazione urbanistica".

La fattispecie si ripete anche agli articoli successivi e pertanto è stata uniformata.

16) All'art. 4.8.11 vengono meglio esplicitati i criteri di efficienza energetica, così come segue:

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, si dovranno rispettare i seguenti criteri:

|   | Criteri/requisiti   | Parametro                  | Soddisfacimento | Modalità di applicazione   |
|---|---|----------------------------|-----------------|--|
| 1 | Rigorosa applicazione dei requisiti minimi di legge relativi all'utilizzo di fonti rinnovabili con incremento della potenza fotovoltaica installata maggiore del 10% rispetto ai requisiti di legge | 60% e +10% kW fotovoltaici | tutti           | i quattro criteri devono essere sempre soddisfatti; in caso contrario le attività edilizie sono limitate alla manutenzione ordinaria e straordinaria fino ad adeguamento |
| 2 | Riutilizzo dell'acqua meteorica o di reflui recuperabili  | si                         |                 |  |



|   |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
| 3 | Raggiungimento di adeguate prestazioni di isolamento acustico. In caso di installazione di macchinari esterni si dovranno prevedere opportune barriere di abbattimento | Involucro<br>>= a 40 dB<br>barriere riduzione<br>>= a 10 dB |  |  |
| 4 | Assolvimento fabbisogno energetico per illuminazione esterna mediante fonti rinnovabili  | 100%  |  |  |

Per interventi di ristrutturazione urbanistica sono richieste opere a verde di mitigazione e inserimento ambientale.

17) Agli artt. 5.3.1, 3.5.6, 5.3.6 e 5.2.1 è stato integrato il riferimento alla classe di sensibilità paesaggistica dell'UP.

18) All'Art. 5.2.3 alla fine del capoverso, laddove si indica l'ammissione di nuovi alpeggi per bovini ed ovini è stato specificato il limite di SL, oltre al fatto che sia questi manufatti sia i manufatti per la trasformazione dei prodotti agricoli sono ammessi solo per imprenditori agricoli.

19) All'art. 5.3 è stato aggiunto l'art/comma 5.3.11 per normare le recinzioni ed i muri di sostegno; così come di seguito esplicitato:

#### *Recinzioni e muri di sostegno*

*Le recinzioni delle aree di cava sono realizzate in rete metallica sostenuta da adeguati sostegni verticali fissati su plinti; devono essere idonee ad evitare intrusioni/ingressi da parte dei non addetti ai lavori anche al fine di garantirne l'incolumità e tali da evitare incidenti ed intrusioni o lo sversamento di rifiuti nelle aree di coltivazione delle cave.*

*Dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:*

- *H. min = 180 cm*
- *H. max eventuale zoccolatura cieca = 80 cm*
- *è consentita la realizzazione di recinzioni cieche ma non sono ammessi prefabbricati in cemento o laterocemento;*

*Le recinzioni dovranno essere mascherate con arbusti a foglia perenne tali da occultarne completamente la vista.*

*Segnali ammonitori di divieto e pericolo indicanti la presenza di attività estrattiva, atti a precludere l'accesso di mezzi e di persone non autorizzate anche al fine di garantirne l'incolumità, devono essere collocati lungo la recinzione ad intervalli non superiori a m 50 ed in posizione tale che da ogni cartello sia visibile il cartello precedente e quello successivo.*

*Nel caso di recinzioni relative ad edifici residenziali di pertinenza si dovranno seguire le prescrizioni relative alle relative UP residenziali.*

20) Art. 5.4.3 è stato introdotto il riferimento all'art 62 comma 1 bis della LR 12/2005 sulla realizzazione di manufatti di piccole dimensioni in area agricola.

21) Art. 5.4.10 al capoverso - Determinazione delle quantità ammesse in ampliamento – è corretto il testo come di seguito:

- (...) finalizzate a favorire il recupero e il riuso *ad uso residenziale* (...)

Inoltre:

- la sigla SL è corretta con *SL TOT* in quanto mero errore materiale rispetto a quanto chiaramente esplicitato alla riga precedente;
- si corregge il limite di mq. 250 per la UP1 .8 in mq. 300.

22) All'Art. 6.5.9 manca il parametro per le MSV il quale dovrebbe essere stabilito in "*MSV: n. 1 posto auto ogni 25 mq di SL, non inferiore al 70% delle DOP*".

23) Art. 8.14.1 (definizioni): all'ultimo capoverso si elimina la specificazione relativa ai



sottotetti in edifici con copertura piana in quanto ricompresa nella definizione generale e quindi ridondante.

24) All'art. 8.17.1 (definizioni) si aggiunge il seguente capoverso: "*La pendenza delle falde del tetto deve essere inferiore al 40%*"

25) Art. 8.21.1 (definizioni): si ritiene di precisare per una corretta interpretazione l'ultima frase del primo capoverso nel modo seguente: "si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio, per un'altezza media (b) inferiore a m 0.80 misurata all'intradosso *della soletta strutturale*".

27) Art. 8.26.1, si introduce una specifica riguardante le pergole e le pergotende come di seguito riportata.

*"Si definisce "pergola" una struttura per ombreggiare , costituita da impalcatura formata da montanti verticali ed orizzontali in ferro, alluminio o legno, capace di consentire il passaggio di persone ed aperta su tutti i lati e sulla parte superiore , ovvero priva di copertura non retrattile e non stabilmente infissa al suolo. Il pergolato presenta le medesime caratteristiche della pergola o pergotenda ma si differenzia per essere in aderenza o appoggio al fabbricato esistente. Per le strutture definite "pergotenda " si veda la voce n. 50 del Glossario Edilizia Libera ai sensi dell'art.1, comma 2, del DLgs n. 222 del 25.11.2016, G.U. n. 81 del 07.04.2018. Tutte le suddette strutture devono rispettare le distanze minime di cui all'art. 8.21".*

*"Ai fini della determinazione di "manufatto di limitate dimensioni" per le pergole e pergotende oggetto di edilizia Libera si precisa che la superficie massima consentita è pari a mq. 20,00. Si specifica che le pergole bioclimatiche, cioè quelle strutture, che pur aperte sui lati presentano una copertura a lamelle orientabili, devono essere intese come portico e quindi essere ricomprese nell' SA e nella SC".*

28) Art. 8.39 la titolazione corretta è: "Pericolosità *geologica, geomorfologica e idrogeologica*".

29) Per quanto attiene al PA10 si veda la controdeduzione all'osservazione N. 17.

30) Si ravvisa e corregge un errore materiale nella perimetrazione PA1 come da immagine qui sotto riportata.



31) Art. 9.16.1 (definizioni): è stato corretto l'errore materiale relativo all'altezza virtuale utilizzata per il calcolo del volume urbanistico indicata in m. 3,00 anziché in mt. 3,30 in coerenza con la definizione complessiva.

Infine, l'osservazione d'Ufficio pone le seguenti ulteriori richieste di chiarimento e integrazione:

- a) introdurre un articolo che dettagli la normativa per i Distributori di Carburante in quanto non contenuta nelle NTA; così come di seguito specificato:



|   |  |
|---|--|
| Titolo 3  |  |
| GESTIONE ASSETTO FUNZIONALE E PAESAGGISTICO, NORME SETTORIALI   |  |
| 3.19 Distributori di carburante   |  |
| 3.19.1  | <p>1. Eventuali nuovi distributori per autoveicoli, con o senza altri servizi annessi (ufficio, autofficina, lavaggio, vendita di accessori) sono esclusi dalle seguenti UP:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- UP1.1 NAF, UP1.2 sottoposte a particolare vincolo paesaggistico;</li><li>- UP1.3, UP.1.4, UP.1.5 a carattere prevalentemente residenziale per ragioni di ordine igienico sanitario e di sicurezza;</li><li>- UP2.1, UP2.2, UP2.3, UP2.4.</li></ul> <p>Sono altresì incompatibili con le aree identificate dal piano dei servizi come DOP di qualsiasi natura, stando che pur essendo l'attività di distribuzione di carburanti un servizio pubblico essa non è annoverabile tra quelli di pubblica utilità.<br/>È comunque esclusa la realizzazione di distributori di carburante, con eventuali servizi annessi, lungo le strade e percorsi di interesse paesistico.</p> |
| 3.19.2  | <p>Tali impianti possono essere realizzati in aree laterali alle strade, eventualmente destinate a fasce di rispetto, ma esclusivamente nei luoghi e secondo le prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale mediante apposito provvedimento deliberativo riguardante l'insieme delle attrezzature esistenti o previste nel territorio comunale.</p>   |
| 3.19.3  | <p>Nelle aree laterali alle strade i chioschi e gli edifici, anche se prefabbricati, adibiti ad ufficio, officina, lavaggio, non devono superare un rapporto di copertura (Rc) del 10%, rispetto alla superficie fondiaria interessata. Le tettoie annesse non devono mai superare un rapporto di copertura (Rc) del 5% anche quando insistono su aree edificabili non destinate a fascia di rispetto.<br/>Eventuali attrezzature esistenti, situate in zone a destinazione incompatibile, o aventi un rapporto Rc superiore a quello ammesso, possono essere interessate esclusivamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.</p>  |
| <p>- b) Per la attuazione degli ATU e dei PA è richiesta la corresponsione di oneri compensativi di qualità ai sensi dell'art. 6.9 delle medesime NTA; è stato pertanto inserito un esplicito riferimento nel testo (artt. 2.5.4 e 2.6.4);</p> <p>- c) E' stato inserito uno specifico il comma relativo alle recinzioni con le specifiche relative ai muri di sostegno, si veda a titolo esemplificativo l'art 2.5.10, così come di seguito riportato:</p> |  |
| 2.5.10  | <p>Recinzioni e muri di sostegno</p> <p>Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziali e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- H. max = 200 cm</li><li>- H. max zoccolatura cieca = 50 cm</li><li>- Permeabilità visiva</li></ul> <p>L'altezza massima dei muri di sostegno è pari a 3,00, inclusi i manufatti posti in opera al confine con spazi pubblici (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali è pari a 3,00 m, mentre l'altezza massima dei muri di sostegno riferiti a manufatti posti in opera al confine con proprietà private è pari a 2,50 m.<br/>Il paramento dei muri deve essere realizzato in pietra.</p>  |
| <p>Tale articolato è stato declinato per tutte le UP ove necessario specificare e precisare l'Art. "Recinzioni" in "Recinzioni e muri di sostegno".</p> <p>- d) Si chiarisce che i NAF sono stati individuati come aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 , comma 2, let. "e quinquies" della LR 12/2005; pertanto nell'art. 4.2.6 sono stati esplicitati e meglio chiariti i criteri di incentivazione del PGT:</p>                             |  |



|       |  |  |
|-------|--|--|
| 4.2.6 | <p>Strumenti di incentivazione per la rigenerazione del Centro Storico.</p> <p>Al fine di incentivare la riqualificazione del NAF si prevede:</p> <p>a) Indifferenza funzionale per i piani terra</p> <p>Al fine di incentivare l'inserimento nei nuclei di antica formazione delle attività economiche che costituiscono un fattore di vitalità dello spazio pubblico, è sempre consentito l'utilizzo di locali esistenti ai piani terra dei fabbricati affacciati sullo spazio pubblico per l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (Gf 6.1), attività di pubblico esercizio (Gf 4.1), piccole attività terziarie (Gf 3.1 e 3.2, attività artigianali di servizio (Gf 2.4).</p> <p>Per i relativi cambi d'uso non è richiesta la verifica delle dotazioni urbanistiche e della dotazione di parcheggi pertinenziali.</p> <p>b) Riduzione del contributo di costruzione</p> <p>Per tutti gli interventi edilizi da realizzare all'interno dei comparti di rigenerazione urbana, il contributo di costruzione di cui agli artt. 16 e seguenti del DPR 380/2001 è ridotto del 50% in applicazione delle disposizioni della LR 18/2019.</p> <p>Per gli interventi realizzati a seguito dell'approvazione di un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, potranno essere portate a scampo del contributo di costruzione le opere finalizzate al rispetto delle disposizioni relative all'invarianza idraulica, anche quando realizzate all'interno delle superfici fondiarie.</p> <p>c) Dotazioni urbanistiche e monetizzazioni</p> <p>Per gli interventi assoggettati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, la verifica dell'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche deve essere effettuata in applicazione dell'art. 10 delle NTA del Piano dei Servizi.</p> <p>Quando le nuove destinazioni d'uso inserite nei PdR o PCC determinano un maggior fabbisogno di aree per servizi e spazi pubblici si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- deve essere garantita la dotazione di parcheggi pubblici disposta dagli artt. 3.10 del PR e 6.6 delle NTA del PS;</li><li>- la restante superficie da destinare a servizi e spazi pubblici può essere monetizzata ed al valore di monetizzazione si applica una riduzione del 50%.</li></ul> <p>d) Nei PdR nei quali si preveda la realizzazione di interventi per edilizia sociale consistente in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- alloggi protetti per anziani/portatori di handicap;</li><li>- alloggi di co-housing destinati a specifiche categorie di utenti socialmente deboli;</li><li>- alloggi di edilizia convenzionata con determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi, determinati ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni (D.M. 5 agosto 1994 - G.U. n. 194 del 20 agosto 1994);</li><li>- interventi realizzati ai sensi della L 112/2016 "Dopo di noi";</li></ul> <p>non saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria, mentre per quelli di urbanizzazione secondaria, così come determinati dalle aliquote tabellari comunali, verrà applicata una riduzione del 50%.</p> |  |
|       | <ul style="list-style-type: none"><li>- e) All'art. 4.8.11 viene introdotta la seguente tabella di carattere esplicativo, precedentemente omessa per mero errore materiale, come da precedente punto 16.</li><li>- f) All'Art. 6.6.6, si introduce la seguente nota esplicativa: "Nota 1. Ove vi sia ammissibilità di medie strutture nel tessuto consolidato, qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a dotazioni pubbliche, l'insediamento di MS1 dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare, se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando: (a) il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico; (b) l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione; (c) la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.</li><li>- Nota 2. Per le MSV1 e MSV2 è fatto obbligo l'accertamento della compatibilità dei flussi di traffico generati, della sosta indotta e della sosta operativa per carico-scarico merci, mediante idonei studi specialistici".</li><li>- g) Sulla materia resta indispensabile il pronunciamento per competenza del Consiglio comunale; è possibile sulla base di una comparazione e di valutazioni in relazione all'ordine di grandezza degli investimenti immobiliari, indicare un ordine di grandezza economico di riferimento (art. 6.9 e 6.9.3);</li></ul>   |  |
| 6.9.3 | <p>Il valore dell'onere compensativo e di qualità è determinato contestualmente alla delibera di Consiglio Comunale di approvazione del Bilancio di Previsione.</p> <p>L'Amministrazione Comunale, con motivata deliberazione di Consiglio, potrà determinare la non applicazione di tale onere.</p> <p>Per le destinazioni residenziali, il valore minimo orientativo considerato nelle elaborazioni del PGT è di € 100,00/mq di STOT.</p>  |  |



|  |   |  |
|--|---|--|
| - h) si inserisce la seguente definizione:   |   |  |
| Titolo 8   | DEFINIZIONI   |  |
|  | 1.1 Alveo di un corso d'acqua   |  |
| 1.1.1  | Porzione della regione fluviale compresa tra le sponde incise naturali, costituite dal limite dell'erosione dei terreni operata dalla corrente idrica, ovvero fisse (artificiali, come: scogliere e muri d'argine in frodo).  |  |
| - i) per gli edifici sparsi individuati all'interno del Sistema di interesse agricolo ed ambientale si chiede di specificare quanto segue:   |   |  |
| a) si precisa che all'art. 5.1.12 è presente la seguente definizione: "Ai fini dell'applicazione della presente norma si definisce "area di pertinenza" una superficie pari a otto (8) volte la SC del fabbricato, disposta logicamente attorno ad esso e in relazione a siepi, recinzioni ed altri elementi che la possono correttamente identificare; tutti gli interventi di edificazione, fatte salve le norme igienico sanitarie, devono obbligatoriamente ricadere all'interno di tali aree, ciò con particolare riferimento ad autorimesse, piscine, ecc";  |   |  |
| b) si conferma che la realizzazione delle autorimesse interrato deve rispettare i requisiti e i vincoli della "Legge Tognoli" n. 122/1989;   |   |  |
| c) Si precisa che all'art. 5.4.10 si legge la seguente frase: "Alla richiesta di cambio d'uso o recupero degli immobili di classe B censiti nell'elaborato PR.04 – Individuazione degli edifici in zona agricola, qualora non siano presenti le opere di urbanizzazione primaria, il proprietario/soggetto attuatore dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo assumendosi ogni onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, anche qualora il costo di intervento sia superiore all'importo degli oneri dovuti per le urbanizzazioni primarie e secondarie secondo le tariffe vigenti; in ogni caso il Comune si riserva la facoltà di concederne lo scomputo in relazione alle specifiche condizioni dell'intervento". |   |  |
| - l) si specifica la questione dei seminterrati con il presente articolo:  |   |  |
| Titolo 3   | GESTIONE ASSETTO FUNZIONALE E PAESAGGISTICO, NORME SETTORIALI   |  |
|  | 3.18 Seminterrati   |  |
| 3.18.1   | Il recupero dei piani seminterrati è disciplinato dalla LR 7/2017 – Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti. Il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi, purché siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza delle persone non sia inferiore a 2,40 metri e ferme restando le norme vigenti in materia di ambiente e paesaggio.   |  |
| 3.18.2   | Le presenti norme stabiliscono le seguenti limitazioni rispetto alle quali non è consentita l'applicazione della norma generale:<br>- manufatti/edifici in classi di fattibilità geologica 4 con gravi limitazioni;<br>- edifici e manufatti al di fuori del TUC.<br>La pratica edilizia deve essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio comunale o, in difetto, dalle linee guida di cui al decreto del direttore generale sanità della Giunta regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor) |  |
| PROPOSTA DI VOTAZIONE:<br>L'osservazione è <b>accolta</b> .  |   |  |

**ESITO DELLA VOTAZIONE**

|                |                      |             |
|----------------|----------------------|-------------|
| <b>ACCOLTA</b> | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA |
|----------------|----------------------|-------------|

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI

| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE      | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI  | TIPOLOGIA          |
|--------------|---------|------------|------------------|--------------------|--|--------------------|
| 17./<br>2023 | 4136    | 24/10/2023 | Capitano Alessia | Via Pertini        | Fg.9; map.<br>2787-2785-<br>2792-2780-<br>2781 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE                             |
|---|----------------------------------|
| <p>L'Osservante elenca le fasi dell'iter che ha interessato l'area di proprietà, compresa all'interno del Piano di Lottizzazione "Prato Alto" (Lotto L4), partendo dall'approvazione nel 2006, proseguendo con il convenzionamento e la cessione delle aree pubbliche al Comune (2008) per concludere con la proroga di scadenza al 24/09/2020.</p> <p>Si richiede che l'area di proprietà venga classificata in UP 1.2 – <i>Tessuto consolidato di Gandosso Chiesa</i>.</p>  |                                  |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>Si prende atto di quanto dichiarato dall'Osservante e si riprendono i criteri che hanno guidato l'individuazione del PA. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- come dichiarato dallo stesso Osservante ogni procedura di pianificazione attuativa progressa è scaduta e l'area deve essere ripianificata;</li><li>- si tratta di un'area interclusa in posizione chiave rispetto al nucleo di Gandosso Chiesa, con estensione di circa 3.300 mq;</li><li>- le cessioni a DOP (escluse le urbanizzazioni primarie) realizzate riguardano un parcheggio di 8 stalli pari a circa 250 mq del tutto marginali rispetto alla dimensione e conformazione dell'area.</li></ul> <p>Per altro verso, le urbanizzazioni hanno comportato notevoli oneri per la predisposizione di quote e livellamento del terreno con ingenti murature in pietra a vista.</p> <p>Si può quindi contemperare l'esigenza di semplificazione espressa dall'Osservante con quella del Comune di mantenere uno specifico e stringente controllo in fase attuativa da intendersi come volontà di far rispettare un assetto d'insieme armonico e proporzionato e verificare l'effettivo assolvimento delle DOP.</p> <p><b>In questo senso si ritiene di poter parzialmente accogliere l'osservazione assoggettando a PCC l'intero comparto, che pertanto viene classificato nella UP1.2 Tessuto residenziale consolidato Gandosso Chiesa.</b></p> <p><b>Gli interventi edilizi ricadenti nelle aree libere comprese tra le vie Pertini e Prato Alto saranno soggetti a PCC.</b></p> | COLLEGATA ALLA 28 (TESTO UGUALE) |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>   |                                  |

| ESITO DELLA VOTAZIONE |                             |             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA               | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco

Nota: L'estensore del PGT chiede al Consiglio di poter valutare di seguito anche l'osservazione n. 28 in quanto identica alla presente n.17



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE      | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 18./<br>2023 | 4138    | 24/10/2023 | Belotti Emanuele | Via Leopardi       | Fg.9; map.<br>3196 |           |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| <p>L'Osservante richiede la possibilità di realizzare parcheggi seminterrati pertinenziali all'abitazione, per una superficie di circa 128 mq.<br/>In alternativa, si richiede, per il rudere di una vecchia stalla ancora esistente, la classificazione come edificio sparso in area agricola non più legato all'attività rurale.</p>   |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>L'area interessata dall'osservazione è collocata a valle di alcuni lotti di recente edificazione; dall'immagine satellitare Google (data riportata a video 2023) si può constatare l'attività edilizia ancora in corso (lotto adiacente) e l'utilizzo delle aree agricole (o quantomeno classificate come tali) a valle dell'edificato.<br/>Come reiteratamente esplicitato una delle operazioni urbanistiche di maggior significato ai fini del reale contenimento del consumo di suolo è quella della attenta perimetrazione del TUC e la netta separazione dalle aree agricole (in questo caso trattasi di aree classificate UP.8 Aree di elevata naturalità ex art. 17 (PPR) ovvero con particolare carattere di tutela paesaggistica).<br/>L'Osservante pur richiamando non meglio documentati "motivi geo-morfologici", non adduce specifiche motivazioni della scelta di urbanizzare la parte inferiore del terreno.<br/>Si tratta quindi di una erosione importante e sostanziale dei terreni agricoli a valle che potrebbe preludere alla saldatura con l'edificato sottostante.<br/>La richiesta pertanto appare in contrasto con i principi generali di tutela paesaggistica espressi con la classificazione nel'UP.8, con le specifiche caratteristiche del sito e con le finalità di contenimento del consumo del suolo della proposta di PGT.<br/>Per le suddette ragioni si ritiene non assentibile l'osservazione in oggetto.</p> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br/>L'osservazione è <b>respinta</b>.</p>   |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE         | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                | TIPOLOGIA          |
|--------------|---------|------------|---------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| 19./<br>2023 | 4139    | 24/10/2023 | Tallarini Raffaella | Via Verdi          | Fg.9; map.<br>2221-536 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| L'Osservante richiede lo stralcio dell'area di proprietà da UP residenziale e la conseguente classificazione in aree a verde.  |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>L'osservazione non è formulata in modo chiaro e compiutamente controdeducibile; da un lato si afferma che i mappali in oggetto sono "di fatto indetificabili", dove con termine medesimo pare intendersi "non identificabili", dall'altro si richiede la classificazione genericamente "a verde", da presumersi "verde privato".</p> <p>Per altro verso, la posizione adiacente alla viabilità pubblica potrebbe suggerire un uso pubblico a parcheggio, per esempio.</p> <p>Una più attenta osservazione dello stato dei luoghi, sia con riferimento alla situazione morfologica e della acclività, nonché delle coltivazioni a vite esistenti, portano a riconsiderare la classificazione dell'intera area compresa tra la via Verdi e il lotto edificato soprastante, la quale appartiene di fatto alla UP.11 Aree agricole ex art, 62 LR 12/2005 e ssmi.</p> <p><b>Si ritiene pertanto di proporre la riclassificazione dell'intera area nella UP.11 Aree agricole ex art, 62 LR 12/2005 e ssmi.</b></p> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>  |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE       | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA                   |
|--------------|---------|------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| 20./<br>2023 | 4140    | 24/10/2023 | Mascheroni Thomas | Via degli Alpini   | Fg.3; map.<br>3192 | Edifici in zona<br>agricola |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE                               |
|--|------------------------------------|
| L'Osservante, con riferimento alla classificazione assegnata nella tavola PR.04 - <i>Identificazione degli edifici in zona agricola</i> all'edificio identificato al n. 14, ovvero Classe C – <i>edifici dismessi e rustici</i> , richiede la possibilità di ampliare l'edificio in oggetto attualmente privo di servizio igienico.  |                                    |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>L'edificio, identificato nella tavola PR.04 - <i>Identificazione degli edifici in zona agricola</i> al n. 14, è compreso in UP.8 – Aree di elevata naturalità e classificato con le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"><li>- classe C – edifici dismessi e rustici;</li><li>- tipologia II – corrente.</li></ul> L'Osservante produce documentazione catastale riguardante il fabbricato in oggetto, definito in planimetria parte a “deposito” e parte a “pergolato”, e alcune fotografie, da cui non è dato evincere compiutamente lo stato effettivo dei luoghi.<br>In considerazione di quanto sopra esposto non si ravvisano i presupposti per assentire alla richiesta presentata. | FOTO 2 NON CHIARAMENTE<br>VISIBILE |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>respinta</b> .  |                                    |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE     | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                              | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|-----------------|--------------------|--------------------------------------|-----------|
| 21./<br>2023 | 4142    | 24/10/2023 | Maffi Giancarlo | Via Romagnoli      | Fg.9; map.<br>665-2908-<br>2912-1420 | ATR       |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE              |
|---|-------------------|
| L'Osservante richiede lo stralcio dell'area di proprietà dall'AT-R.2 e la conseguente classificazione in area agricola.   |                   |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>L'osservazione è redatta dal Proprietario dei mappali in oggetto, parte dell'ATR-2 posizionata nella parte nord del medesimo, di circa 2.365 mq.<br/>Si vogliono qui pertanto brevemente riprendere le considerazioni svolte in sede di formazione del piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dal punto di vista della capacità insediativa il PGT rispetta un ordine di grandezza congruo alle stime/previsioni di popolazione, mirando sia ad una "densificazione" (relativa del TUC) sia ad alcune (poche) mirate espansioni residenziali;</li> <li>- dal punto di vista della strategia complessiva nella tavola DP.03 si legge chiaramente: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la sostanziale conferma del TUC nelle UP.1, 2, 3, 5 e 6;</li> <li>b) il consolidamento mediante nuovi ATU delle UP. 4 e 7, laddove a Celatica-Tolari si tratta di una conferma di previsioni previgenti relazionate all'accessibilità del Centro sportivo, e a Romagnoli di n. 2 espansioni residenziali (una previgente e l'altra di nuova previsione);</li> </ul> </li> <li>- rispetto a questo scenario prudente e conservativo, va considerato il "rapporto" con gli AAS, ovvero la "reciproca" delimitazione e perimetrazione; si tratta di assumere tecnicamente, ma ancor più "culturalmente" che il perimetro degli AAS deve diventare l'effettivo limite al consumo di suolo, in termini normativi e programmatici; in questo senso, la "vecchia logica" di progressiva erosione, attraverso "varianti" e "aggiunte" puntuali pare destinata a terminare; siamo forse in un frangente in cui si fissano in modo definitivo i contorni dell'edificato di Gandosso?</li> <li>- l'area in oggetto di cui si conferma la destinazione del PGT vigente, si presenta con acclività moderata e accesso dalla via Romagnoli; si tratta sicuramente di un terreno con valore agricolo la cui trasformazione comporta un "impatto" adeguatamente valutato in sede di VAS.</li> </ul> <p>Ciò detto si rileva che complessivamente il PGT intende comunque assicurare – pur in misura molto contenuta – un'offerta residenziale tale da stimolare eventuali nuovi interventi, la frammentazione e/o riduzioni delle superfici previste risulterebbe problematica e contraddittoria.<br/>Le previsioni di piano pertanto devono conservare il loro carattere programmatico di medio-lungo periodo, senza pregiudicare gli usi attuali.<br/>Pertanto si propone di confermare le previsioni di espansione residenziale in quanto scelta coerente con i principi generali del PGT e gli scenari previsti della capacità insediativa.</p> | COLLEGATA ALLA 10 |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br/>L'osservazione è <b>respinta</b>.</p>  |                   |

| ESITO DELLA VOTAZIONE |                      |                    |
|-----------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA               | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 8 (otto) , contrari 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE       | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                                      | TIPOLOGIA                   |
|----------------------|---------|------------|-------------------|--------------------|--|-----------------------------|
| <b>22./<br/>2023</b> | 4143    | 24/10/2023 | Belotti Francesco | Via degli Alpini   | Fg.9; map.<br>181-2710;<br>Fg.3; map<br>2709 | Edifici in zona<br>agricola |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| L'Osservante richiede la possibilità di demolizione e ricostruzione con ampliamento del fabbricato di proprietà - identificato nella tavola PR.04 - <i>Identificazione degli edifici in zona agricola</i> al n. 12 – o, in alternativa, una condizione di ampliamento tale da consentire una sistemazione per casa vacanza e/o con valenza agrituristica.  |      |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>L'edificio, identificato nella tavola PR.04 - <i>Identificazione degli edifici in zona agricola</i> al n. 12, è compreso in UP.8 – Aree di elevata naturalità e classificato con le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"><li>- classe A – prevalente destinazione produttiva agricola e relativi annessi funzionali;</li><li>- tipologia II – corrente.</li></ul> L'Osservante non produce documentazione specifica riguardo il fabbricato in oggetto, ma viene data indicazione di categoria C/2, corrispondente a magazzini e locali di deposito. Le modalità di ampliamento sono regolate dalle norme specifiche della proposta di PGT, che prevedono all'art. 5.1.3 che <i>“nelle UP destinate all'agricoltura dal PR sono ammesse esclusivamente le nuove costruzioni realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda”</i> e inoltre che <i>“per gli edifici in classe A sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia entro la sagoma esistente”</i> .<br>In considerazione di quanto sopra esposto non si ravvisano i presupposti per assentire alla richiesta presentata. |      |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>respinta</b> .  |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE    | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                              | TIPOLOGIA          |
|----------------------|---------|------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>23./<br/>2023</b> | 4145    | 24/10/2023 | Monieri Angelo |                    | Fg.1; map.<br>2325 sub.<br>2/3 – 535 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| L'Osservante, in qualità di Presidente dell'Associazione Nazionale Alpini Gruppo Gandosso, richiede, per l'area in comodato d'uso all'associazione, la classificazione come lc – Attrezzature di interesse comune al posto dell'assegnata Vs – Attrezzature sportive. |      |
| PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:<br>Si prende atto dell'Osservazione e dell'effettivo stato dei luoghi e si assente alla modifica di classificazione all'interno della categoria delle DOP da Vs a lc.  |      |
| PROPOSTA DI VOTAZIONE:<br>L'osservazione è <b>accolta</b> .   |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |             |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>ACCOLTA</b>               | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco

Dichiarazione di voto: il consigliere Belotti Tiziano ricorda che c'è in essere una convenzione con l'Associazione Alpini



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE                               | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                          | TIPOLOGIA          |
|----------------------|---------|------------|---|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>24./<br/>2023</b> | 4150    | 25/10/2023 | Belotti Pasqualino, Belotti<br>Alessandro | Via I Maggio       | Fg.9; map.<br>2349-1840-<br>1838 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| L'Osservante richiede lo stralcio della capacità edificatoria dalle aree di comproprietà.  |      |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>La conformazione del lotto congiuntamente a:<br>- la consistenza edilizia del manufatto adiacente;<br>- l'assenza di recinzione;<br>determinano un chiaro vincolo funzionale di pertinenzialità; in questo senso l'area in oggetto è da considerarsi il "giardino" dell'edificio adiacente e ne concorre a determinare il valore.<br>La richiesta non è pertanto assentibile. |      |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>respinta</b> .  |      |

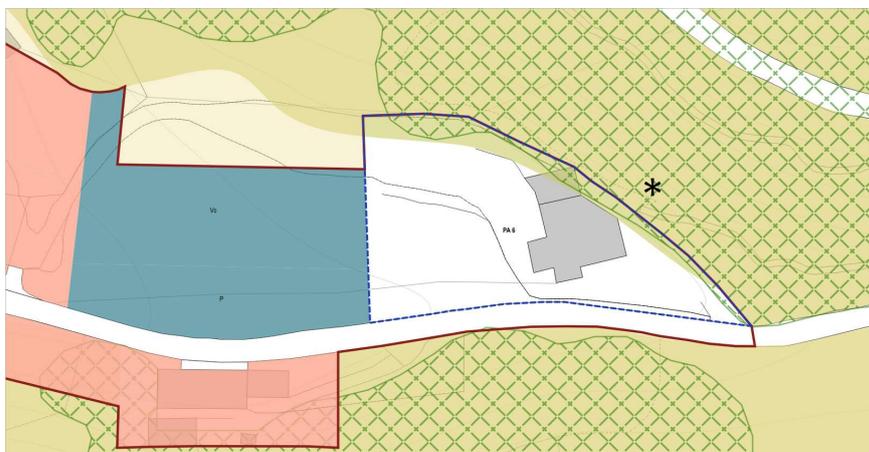
| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 8 (otto) , astenuti 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE                                   | LOCALIZZAZIONE/VIA  | MAPPALI   | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|---|---------------------|---|-----------|
| 25./<br>2023 | 4151    | 25/10/2023 | Società agricola SALT srl –<br>Saleggi Andrea | Località Bassoletti | Fg.9; map.<br>2446-2443-<br>1342-886-<br>165-1424-<br>1425-1444-<br>1343-3220 | PA        |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE   |
|---|--|
| <p>L'Osservante richiede la possibilità di realizzare, sulle aree di proprietà e sulle aree per cui si qualifica come promissario acquirente, una struttura turistico-ricettiva, secondo il dettaglio di scheda e planimetrico presentato.</p> <p>Richiede inoltre di comprendere all'interno del perimetro del PA6 l'adiacente area, di circa 3.300 mq, per la realizzazione di strutture diffuse destinate all'ospitalità.</p>  | <p>L'OSSERVAZIONE E' FATTA DA PROPRIETARIO E PROMISSARIO ACQUIRENTE DI PARTE DELLE AREE, POTREBBE ESSERCI DIFETTO DI TITOLARITA'</p> |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>In primo luogo, al punto 3 del testo, l'Osservante incorre in un errore sostanziale di valutazione affermando che la superficie azzonata dal vigente PGT (ovvero al 2014) risulterebbe "già consumata" e pertanto ininfluenza ai fini del calcolo del consumo di suolo. La riduzione del consumo di suolo si calcola percentualmente proprio sulla riduzione delle superfici degli ATU vigenti al 2014 e non realizzati (non approvati, ai sensi della norma). Le superfici quindi escluse dall'edificazione concorrono pienamente al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PTCP e assunti dal PGT di Gandosso.</p> <p>Si tratta, quindi, di una previsione rilevante e significativa non solo in termini quantitativi, ma anche e soprattutto qualitativi, volendo conservarsi un'ampia superficie pubblica a verde e parcheggio tra l'edificato e il lotto oggetto di osservazione.</p> <p>Per altro verso, proprio attraverso il PA è interesse pubblico e generale non solo favorire lo sviluppo di attività turistico-ricettive sostenibili, ma anche quella di realizzare opere di riqualificazione ambientale e fruitiva del Parco delle Molere.</p> <p>In questo senso, si deve distinguere chiaramente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il perimetro del PA, destinato ad interventi di consolidamento e ampliamento della struttura esistente, collocati tuttavia in modo tale da non interessare tutto il pianoro;</li><li>- l'eventuale ammissibilità di strutture reversibili tipo "casa sull'albero" prospettate nelle aree adiacenti a est (a valle).</li></ul> <p>Per il primo aspetto, si ritiene che le superfici del PA possano essere ulteriormente ampliate per una fascia di 10 m, come da schema grafico allegato.</p> | <p>COLLEGATA ALLA N. 30</p>  |





Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

Per il secondo aspetto, l'area viene identificata da un simbolo grafico \* (asterisco) al quale si assegna il seguente significato normativo: "Per le strutture ricettive di tipo "reversibile non poggianti al suolo" (RIC3) valgono i seguenti parametri:  
STOT = 1/20 della Sf fino a un massimo di 10 unità ricettive;  
H = 3,50 m dalla quota di pavimento al colmo del tetto;  
SC singola unità dimensioni massime 30 mq.  
Interventi soggetti a PCC ed a onere secondario e di qualità".

**PROPOSTA DI VOTAZIONE:**

L'osservazione è **parzialmente accolta secondo le indicazioni riportate nelle controdeduzioni** .

**ESITO DELLA VOTAZIONE**

ACCOLTA

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

NON ACCOLTA

Con voti favorevoli 8 (otto) , astenuti 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE                                   | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA          |
|----------------------|---------|------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>26./<br/>2023</b> | 4152    | 25/10/2023 | Società agricola SALT srl –<br>Saleggi Andrea | Località Fontanile | Fg.9; map.<br>1330 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| L'Osservante richiede la classificazione delle aree di proprietà in UP residenziale, al fine di poter realizzare strutture destinate ad attività di tipo turistico-ricettivo.   |      |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>L'area è caratterizzata da una vocazione turistica-ricettiva che si vuole urbanisticamente consolidare.<br>Il PdR 12 è stato individuato (su altra area non oggetto della presente osservazione) al fine di favorire interventi di riqualificazione dell'offerta. Il PR individua nel complesso esistente, di notevole dimensione volumetrica, le potenzialità necessarie e sufficienti per il raggiungimento di questo obiettivo.<br>L'area oggetto di osservazione si colloca sul margine sud della frangia edificata e fa parte delle aree verdi di pertinenza del complesso esistente,<br>Si tratterebbe di un'erosione non coerente delle aree agricole esistenti, tale da comportare modifica del perimetro del TUC; entrambe le azioni sono in contrasto con i principi generali del PGT, sia di riduzione del consumo del suolo sia di netta e precisa identificazione dei limiti dell'edificato (TUC).<br>Per tali ragioni non si ritiene assentibile la richiesta dell'osservazione. |      |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>respinta</b> .   |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE                                   | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA          |
|--------------|---------|------------|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| 27./<br>2023 | 4153    | 25/10/2023 | Società agricola SALT srl –<br>Saleggi Andrea | Località Fontanile | Fg.9; map.<br>1111 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE |
|--|------|
| <p>L'Osservante richiede la classificazione delle aree di proprietà, comprese all'interno del perimetro dal PR12, in area agricola e, in secondo luogo, la possibilità di poter destinare parte dell'edificio esistente ad attività di tipo commerciale-ristorativo.</p> <p>L'Osservante afferma che attualmente l'edificio presente sull'area è a uso agricolo, destinato a cantina vinicola, e che parte è dedicata ad attività di tipo ristorativo.</p>   |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>Il complesso edilizio in oggetto, per come si è configurato nella sua consistenza e destinazione funzionale, è oggi una struttura turistico-ricettiva ovvero appunto destinata a ristorazione, catering ed eventi. La struttura è definita "cantina" in senso generale (vedi sito web Tallarini.com) in quanto è presente una "cantina di stoccaggio e invecchiamento", ma non risultano spazi dedicati ad attività di produzione e imbottigliamento del vino propri dell'azienda agricola.</p> <p>Inoltre, tale struttura si è sviluppata in continuità con l'edificato di Località Fontanile ovvero in fregio alla via Cascina Zucchello, definendo un vero e proprio "borgo rurale".</p> <p>Il PGT intende riconoscere e consolidare tale vocazione e assetto spaziale e pertanto ha correttamente inserito l'edificio all'interno del TUC.</p> <p>All'interno di questa classificazione e mediante specifico strumento attuativo ovvero PdR è possibile dare migliore risposta alle esigenze trasformatrici dell'attività in oggetto.</p> <p>In questo senso, si specifica che le destinazioni funzionali ammesse dal PdR sono le seguenti: RIC1, RIC2, PES3.</p> <p>All'art. 4.8.4, dopo la tabella dei PA/PdR si inserirà il seguente capoverso:<br/><i>PdR "Fontanile".</i></p> <p><i>Il PdR relativo alla struttura turistico ricettiva esistente è finalizzato alla riqualificazione e consolidamento della struttura con specifico riferimento al miglioramento dell'accessibilità e degli spazi aperti.</i></p> <p><i>Le funzioni ammesse sono pertanto: RIC1, RIC2, PES3.</i></p> <p><i>È ammesso un incremento una tantum del 10% della SL esistente.</i></p> <p><b>L'osservazione è accolta solo per la parte relativa alla richiesta di esaustiva identificazione delle destinazioni ammesse.</b></p> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>  |      |

| ESITO DELLA VOTAZIONE |                             |             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA               | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 8 (otto) , astenuti 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI

| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE    | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                               | TIPOLOGIA          |
|--------------|---------|------------|----------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|
| 28./<br>2023 | 4156    | 25/10/2023 | Polini Alessio | Via Pertini        | Fg.9; map.<br>2823-2825-<br>2837-3020 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:  | NOTE                             |
|--|----------------------------------|
| <p>L'Osservante elenca le fasi dell'iter che ha interessato l'area di proprietà, compresa all'interno del Piano di Lottizzazione "Prato Alto" (Lotto L11b), partendo dall'approvazione nel 2006, proseguendo con il convenzionamento e la cessione delle aree pubbliche al Comune (2008) per concludere con la proroga di scadenza al 24/09/2020.</p> <p>Si richiede che l'area di proprietà venga classificata in UP 1.2 – <i>Tessuto consolidato di Gandosso Chiesa</i>.</p>   |                                  |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>L'osservazione in oggetto ricalca integralmente la N. 17 della quale si riportano le controdeduzioni.</p> <p>Si prende atto di quanto dichiarato dall'Osservante e si riprendono i criteri che hanno guidato l'individuazione del PA. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- come dichiarato dallo stesso Osservante ogni procedura di pianificazione attuativa progressa è scaduta e l'area deve essere ripianificata;</li><li>- si tratta di un'area interclusa in posizione chiave rispetto al nucleo di Gandosso Chiesa, con estensione di circa 3.300 mq;</li><li>- le cessioni a DOP (escluse le urbanizzazioni primarie) realizzate riguardano un parcheggio di 8 stalli pari a circa 250 mq del tutto marginali rispetto alla dimensione e conformazione dell'area.</li></ul> <p>Per altro verso, le urbanizzazioni hanno comportato notevoli oneri per la predisposizione di quote e livellamento del terreno con ingenti murature in pietra a vista.</p> <p>Si può quindi contemperare l'esigenza di semplificazione espressa dall'Osservante con quella del Comune di mantenere uno specifico e stringente controllo in fase attuativa da intendersi come volontà di far rispettare un assetto d'insieme armonico e proporzionato e verificare l'effettivo assolvimento delle DOP.</p> <p><b>In questo, senso si ritiene di poter parzialmente accogliere l'osservazione assoggettando a PCC l'intero comparto che pertanto viene classificato nella UP1.2 Tessuto residenziale consolidato Gandosso Chiesa.</b></p> <p><b>Gli interventi edilizi ricadenti nelle aree libere comprese tra le vie Pertini e Prato Alto saranno soggetti a PCC.</b></p> | COLLEGATA ALLA 17 (TESTO UGUALE) |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta</b>.</p>  |                                  |

| ESITO DELLA VOTAZIONE |                             |             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA               | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE            | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                                 | TIPOLOGIA                   |
|----------------------|---------|------------|------------------------|--------------------|---|-----------------------------|
| <b>29./<br/>2023</b> | 4160    | 25/10/2023 | Belotti Enrica Pierina | Via dei Colli      | Fg.3; map.<br>486<br>Fg. 9; map.<br>514 | Edifici in zona<br>agricola |

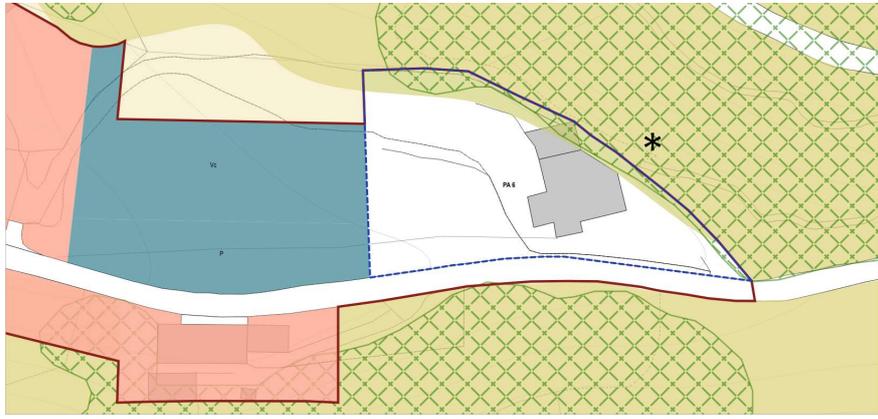
| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| L'Osservante richiede che l'immobile di proprietà, a uso locale deposito, venga identificato nella tavola PR.04 - <i>Identificazione degli edifici in zona agricola</i> e che ne venga ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale privato.   |      |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>L'edificio, non identificato nella tavola PR.04 - <i>Identificazione degli edifici in zona agricola</i> , è compreso in UP.8 – Aree di elevata naturalità.<br>L'Osservante produce documentazione catastale riguardante il fabbricato in oggetto, definito in planimetria quale "locale deposito" in piano interrato, e materiale fotografico. Non sono tuttavia esplicite né la consistenza né la classificazione catastale.<br>In considerazione di quanto sopra esposto non si ravvisano i presupposti per assentire alla richiesta presentata.<br>Per altro verso, l'aggiornamento del database GIS/SIT collegato alla tavola DP.04 <i>Identificazione degli edifici in area agricola</i> non è considerato come variante al PGT ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis della LR 12/2005 e ssmi e l'Osservante potrà sottoporre la necessaria documentazione anche a seguito dell'approvazione del PGT. |      |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>respinta</b> .   |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |                    |
|------------------------------|----------------------|--------------------|
| ACCOLTA                      | PARZIALMENTE ACCOLTA | <b>NON ACCOLTA</b> |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE                         | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI  | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|-------------------------------------|--------------------|--|-----------|
| 30./<br>2023 | 4165    | 25/10/2023 | Kenobi SPV srl – Battisti<br>Andrea | Via Bossoletti     | Fg. 9; map.<br>165-743-<br>886-1100-<br>1329-1342-<br>1343-1424-<br>1425-1444-<br>1606-3220<br>Fg. 3; map.<br>1437 | PA        |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE                 |
|---|----------------------|
| <p>L'Osservante richiede:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la salvaguardia della volumetria generata per le porzioni di aree comprese all'interno dell'ex ATR5 individuato dal piano vigente, con possibilità di realizzazione sulla medesima area;</li><li>- l'ampliamento della St/Sf assegnata al PA6, accorpando le aree edificabili di proprietà comprese all'interno dell'ex ATR5 individuato dal piano vigente;</li><li>- la possibilità di consentire edificazione diretta senza assoggettamento a PA, a prevalente destinazione residenziale;</li><li>- l'assegnazione di parametro di altezza pari o superiore a m 10 e indice If almeno pari a 1 mc/mq;</li><li>- il mantenimento della funzione principale ammissibile a residenza libera;</li><li>- la rettifica della perimetrazione secondo la cartografia catastale.</li></ul>   |                      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è collegata alla N. 25 e pertanto viene controdedotta in relazione alle considerazioni già svolte.</p> <p>I criteri che hanno determinato l'eliminazione dell'ATR 5 sono di ordine generale e relative alla riduzione del consumo di suolo, non sono pertanto derogabili. Le superfici quindi escluse dall'edificazione concorrono pienamente al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PTCP e assunti dal PGT di Gandosso.</p> <p>Le finalità perseguite con la realizzazione del PdR si possono meglio precisare mediante l'inserimento di un nuovo capoverso all'art. 4.5.4 dopo la tabella, così formulato:<br/>"PdR via Bossoletti<br/>Lo strumento attuativo è finalizzato alla trasformazione dell'edificio esistente con ampliamento e nuova costruzione con volumetria assegnata (la volumetria assegnata è da intendersi come complessiva). Tale volumetria viene confermata come congrua e riferita a una densità comparabile con quelle adiacenti (1,0 mc/mq ca)".</p> <p>Con riferimento al punto 2 dell'Osservazione, si ritiene che le superfici del PA possano essere ulteriormente ampliate per una fascia di 10 m, come da schema grafico allegato.</p> | COLLEGATA ALLA N. 25 |
|   |                      |



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

Per quanto attiene alle modalità di attuazione, si ritiene che gli interventi edilizi relativi al comparto possano essere assentiti anche mediante PCC, a fronte di un progetto unitario comprendente la realizzazione delle DOP previste.

Come acclarato all'osservazione N. 25, il PCC è soggetto alla corresponsione dell'onere secondario compensativo e di qualità, di cui all'art. 6.9 delle NTA.

Le destinazioni ammesse sono quelle della UP.4, con destinazione prevalente RES.

Non si ritiene coerente con le linee del PGT la modificazione dell'altezza massima di UP.

Co riferimento ai punti specifici dell'osservazione e in base a quanto qui argomentato:

- non accolti: punti 1, 4, 6;
- accolti: 2, 3 parzialmente e con i criteri di cui sopra, 5.

**PROPOSTA DI VOTAZIONE:**

L'osservazione è **parzialmente accolta secondo le prescrizioni riportate nelle controdeduzioni.**

**ESITO DELLA VOTAZIONE**

|         |                             |             |
|---------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |
|---------|-----------------------------|-------------|

Con voti favorevoli 8 (otto) , astenuti 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE        | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 31./<br>2023 | 4170    | 26/10/2023 | Belotti Giuseppina | Via Chiesa         | Fg. 9; map.<br>106 | PA        |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| L'Osservante richiede lo stralcio dell'area di proprietà dal PA1, stante l'esigua porzione che non consente adeguato utilizzo ai fini edificatori.  |      |
| <p>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:<br/>L'osservazione fa riferimento alla conformazione e vocazione dell'area in oggetto (map. 106) la cui consistenza non permette concretamente interventi edilizi.<br/>Si assente pertanto alla richiesta di stralcio (vedi schema grafico estratto dall'osservazione):</p>  |      |
| <p>PROPOSTA DI VOTAZIONE:<br/>L'osservazione è <b>accolta</b></p>   |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |             |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>ACCOLTA</b>               | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco

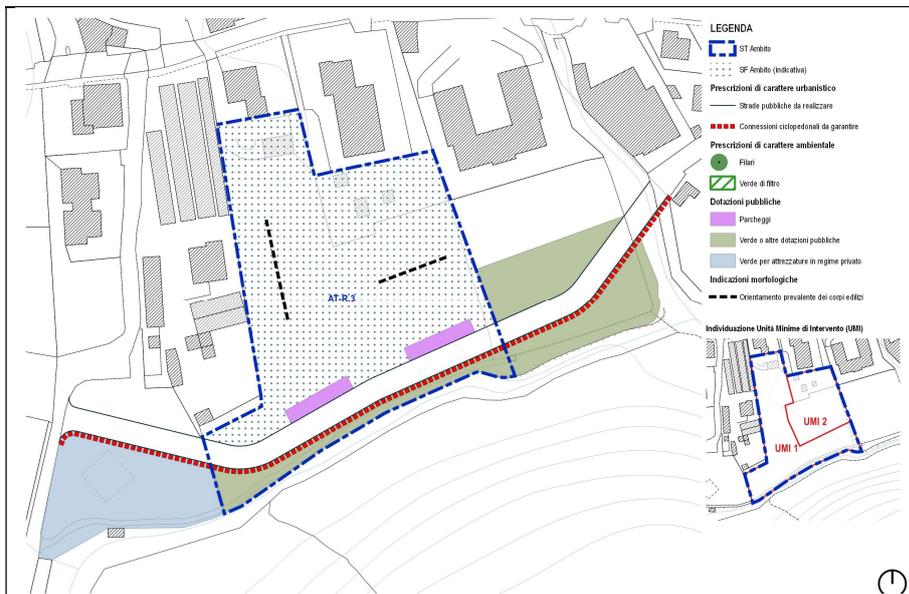


Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE         | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                                | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|---------------------|--------------------|--|-----------|
| 32./<br>2023 | 4179    | 26/10/2023 | Tallarini Guglielmo | Via Celatica       | Fg. 9; map.<br>3244-3245-<br>1247-1212 | ATR       |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE          |
|---|---------------|
| L'Osservante richiede l'individuazione di un'Unità Minima di Intervento all'interno dell'AT-R.3 che comprenda le aree di proprietà, con accesso da via Celatica Tolari a nord.  |               |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>La controdeduzione va letta insieme alle considerazioni di cui all'Osservazione N. 2 che viene qui parzialmente ripresa.</p> <p>La richiesta va inquadrata all'interno delle priorità indicate dal PGT ovvero dall'obiettivo di interesse pubblico e generale della realizzazione di una nuova viabilità di accesso al centro sportivo, nonché di realizzazione di piste ciclopedonali e sistemazioni ambientali del RIM.</p> <p>Come richiamato nella controdeduzione N. 2 il PGT prevede all'art. 2.4 la possibilità di formazione di Unità Minime di intervento al fine di una più flessibile attuazione dell'ATR.</p> <p>Con riferimento ai contenuti specifici dell'osservazione in oggetto, nonché del combinato disposto della controdeduzione alla osservazione N.2, si propone pertanto di ridefinire complessivamente l'ATR-3 con i seguenti criteri ai fini di favorirne un'attendibile attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- riduzione della St complessiva, azzonando le tratte di viabilità e verde U1 e U2 esterne come aree DOP preordinate all'esproprio, mettendo quindi in capo al Comune la loro realizzazione all'interno di un quadro previsionale certo;</li><li>- identificazione di sole NN. 2 unità minime di intervento definite sull'effettivo stato dei luoghi; tale identificazione vincolante, insieme alle indicazioni prescrittive della Scheda normativa dell'ATR-3, viene pertanto ad assumere funzione di "disegno unitario d'ambito" e ne rende possibile l'attuazione anche in assenza di Atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 2.4.2.</li></ul> <p>In caso di realizzazione in attuazione di PGT (senza modificazioni alla Scheda normativa) ciascuno stralcio funzionale potrà essere convenzionato anche mediante PCC.</p> <p>Si allega alla controdeduzione schema grafico di modificazione dei perimetri complessivo e delle UMI (Allegato n. 1).</p> | ALLEGATO N. 1 |



Con riferimento all'accesso, si ritiene di confermare che nell'assetto definitivo ovvero in presenza di completa attuazione della strada di PGT dovrà essere comunque garantita accessibilità anche dalla suddetta via.

PROPOSTA DI VOTAZIONE:  
L'osservazione è **parzialmente accolta**.

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                             |             |
|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA                      | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 8 (otto) , astenuti 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE  | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI            | TIPOLOGIA          |
|----------------------|---------|------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>33./<br/>2023</b> | 4182    | 26/10/2023 | arch. Alessandro Maria<br>Oggioni, per Brevi<br>Emanuela | Via Cascina Sponda | Fg. 3; map.<br>686 | Classificazione UP |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| L'Osservante richiede la rettifica dell'individuazione di aree boscate sul mappale di proprietà, trattandosi invece di prato stabile, e la classificazione in UP10 – Aree agricole strategiche.   |      |
| <b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br>La perimetrazione adottata è mutuata da database regionale e dagli strumenti settoriali PIF, quindi non è modificabile unilateralmente da parte del Comune.<br>Per altro verso, la documentazione allegata comprova l'effettivo stato dei luoghi e possibili sovrapposizioni dovute ai sistemi di georeferenziazione e alla cartografia in scala vasta.<br>Pertanto, ai fini della gestione del caso in oggetto si dovrà considerare che il limite del bosco non si sovrapponga all'edificio e che la classificazione prevalente relativa alle pertinenze dell'edificio, esso compreso, sia da considerarsi nella UP.10 Aree agricole strategiche senza ulteriori stratificazioni. |      |
| <b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br>L'osservazione è <b>accolta</b> .  |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |             |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>ACCOLTA</b>               | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE                                   | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|---|--------------------|---------|-----------|
| 34./<br>2023 | 4300    | 06/11/2023 | Gruppo Consigliare<br>GANDOSSO BENE<br>COMUNE |                    | vari    | Generale  |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| <p>L'osservazione è di carattere generale, con riflessioni di ampia portata sull'impostazione della proposta di PGT, si rimanda pertanto alla lettura integrale del testo per la comprensione delle richieste.</p> <p>Ai soli fini istruttori e di sintesi, si riprendono testualmente i NN. 5 punti del testo introduttivo con funzione di indice degli argomenti:</p> <p>1) non viene garantita la riduzione degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero previsti alla data del 2 dicembre 2014 pari al 25%</p> <p>2) non viene garantito il Bilancio Ecologico del Suolo pari o inferiore a zero;</p> <p>3) non viene rispettata la LR 12/2005 a causa della riclassificazione di aree di espansione residenziale esterne al TUC previste dal Documento di Piano, all'interno del Piano delle Regole;</p> <p>4) viene previsto un ingiustificato sovradimensionamento residenziale del PGT;</p> <p>5) viene definita un'ingiustificata revisione del quadro normativo riferito agli edifici non rurali in ambito agricolo, finalizzata ad un'indiscriminata cementificazione della collina.</p> <p>Si nota a margine che il <i>tono</i> e le <i>argomentazioni</i> dell'osservazione sono di tipo evidentemente "politico" ovvero caratterizzate da frasi assertorie e conclusioni di cui gli autori si assumono ogni responsabilità.</p>   |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>1) Con riferimento al primo punto dell'osservazione, si richiamano i contenuti del paragrafo 5.1.1 Consumo di suolo della Relazione di PGT, in cui la soglia di riduzione del consumo di suolo viene verificata secondo la matrice di verifica quantitativa della Provincia di Bergamo, e relativa tabella (allegato [mod. 2] matrice di verifica quantitativa – scheda tecnica PTCP).</p> <p>Nella suddetta tabella, una volta calcolata la quantità di consumo di suolo da garantire per adempiere alla richiesta provinciale, sulla base della Superficie territoriale degli ambiti vigenti alla data del 02/12/2014, essa viene confrontata con la differenza tra:</p> <p>a) le aree rese agricole o con previsione di verde pubblico dal nuovo PGT;</p> <p>b) gli ambiti introdotti dal nuovo PGT (nuova previsione di consumo di suolo su superficie libera)</p> <p>e viene così stabilita la effettiva percentuale di riduzione operata dal piano.</p> <p>Nella tabella si leggono pertanto i seguenti numeri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- calcolo della soglia di riduzione al 02/12/2014, superficie pari a 22.031 mq (25,0%);</li><li>- superficie libera resa agricola o a verde pubblico al 2023, pari a 44.646 mq;</li><li>- aree di nuovo consumo di suolo PGT 2023, pari a 13.358 mq;</li><li>- differenza pari a 31.288 mq, 35,5%.</li></ul> <p>Per la comprensione del suddetto calcolo nelle tabelle provinciali si deve meglio esplicitare come viene calcolata la superficie libera al 2023; tale numero è ricavato dalla differenza tra:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- superficie urbanizzabile al 02/12/2014 (compreso verde pubblico), pari a 88.123 mq più superficie urbanizzata alla stessa data pari a 2.916 mq (colonna F);</li><li>- superfici urbanizzabili da ATU 2023, cui si sommano anche le superfici previste ad ATU nel 2014 e trasferite per scelte urbanistiche al 2023 nel PR e PS (nota bene: quindi non vi è nessuna "sottrazione indebita" di aree) e superficie urbanizzata alla stessa data pari a 175 mq (colonna L).</li></ul> <p style="text-align: center;"><math>(88.123+2.916) - (24.473+21.746+175) = 44.646</math></p> <p>Pertanto, le aree che vengono "spostate" dal Documento di Piano (AT) al Piano delle Regole</p> |      |



o Piano dei Servizi (PA o modalità attuativa diretta) e che restano urbanizzabili (o urbanizzate, nel caso di avvenuta attuazione delle previsioni vigenti) non contribuiscono, ovvero non influenzano, il calcolo della riduzione del consumo di suolo.

Con l'applicazione di tale modalità, non trovano in alcun modo spazio gli "artifici contabili" adombrati nel testo dell'osservazione; le verifiche sono scrupolosamente effettuate sulla base dei Criteri regionali e delle tabelle di calcolo messe a disposizione dalla Provincia; si tratta evidentemente di un metodo "formale" di verifica, basata su un set di parametri altrove stabiliti.

Come già sottolineato nelle presentazioni pubbliche del PGT, l'utilizzo tendenzioso e improprio di calcoli non aventi riscontro nella normativa, assume il solo scopo di alzare il tono della polemica.

Per quanto riguarda all'AT-AGR il PGT vigente prevedeva una "superficie zonale edificabile" di 15.100 mq e una volumetria massima ammessa dal DP di 5.000 mc, pertanto ogni illazione sulla sua presunta natura "agrituristica" è tecnicamente insostenibile.

2) Con riferimento al secondo punto riguardante il BES, innanzitutto, si deve riprendere alla p. 89, la Relazione del PGT vigente (paragrafo 6.2.4 *Riepilogo previsioni di sviluppo edificatorio relative al sistema urbano*): "Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, occorre rilevare come le capacità edificatorie residue del PRG vigente, pur se integralmente riconfermate dal Piano di Governo del Territorio, non contribuirebbero significativamente allo sviluppo atteso a causa delle difficoltà che ne hanno ostacolato finora l'attuazione. Per questo motivo occorrerà applicare a queste previsioni volumetriche delle percentuali riduttive che consentano di determinare in modo più verosimile la probabilità di realizzazione.

*Allo stesso modo, anche per le aree di nuova previsione si assisterà inevitabilmente ad un'attuazione progressiva e in misura inferiore alle reali potenzialità.*

*Per questo motivo si ritiene che il progetto di Piano dovrà prevedere una capacità insediativa teorica superiore al fabbisogno predeterminato, prevedendo percentuali riduttive dei pesi insediativi ascrivibili ai vari ambiti territoriali, al fine di consentire l'effettiva attuazione dello sviluppo atteso".*

Tale argomentazione sancisce un problema tecnico e propone una soluzione di contabilità urbanistica: il calcolo oggettivo determinato sulle aree e sugli indici determina volumetrie palesemente sovradimensionate; il Progettista deve quindi "suggerire" l'introduzione di un "coefficiente o percentuale di riduzione" per motivare e rendere sostenibili i volumi previsti e confermati.

Infatti, al successivo paragrafo 7.3.1 *Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione residenziale e turistico-ricettiva*, nella tabella si evidenzia:

- Piano delle Regole: volumetria prevista 36.145 mc, "probabile" 19.000 mc (55%);
- ATU: volumetria prevista 44.597 mc, "massima attuabile" (?) 25.000 mc;
- Totale: volumetria prevista 80.732 mc, "massima attuabile" (?) 44.000 mc.

Alla p. 116 si legge: "Si è ricorso all'analisi di realtà simili a quella in esame ed alla considerazione che molte delle volumetrie previste dal Piano delle Regole erano già previste dai precedenti PRG senza però aver dato luogo ad effettiva edificazione. Per questo motivo si ritiene più corretto dimensionare il PGT stimando in circa mc. 19.000 e non mc. 36.145 l'effettiva probabile attuazione Comune di Gandosso – Piano di Governo del Territorio – Documento di attuazione, nei prossimi cinque anni, delle potenzialità volumetriche offerte dal Piano delle Regole".

Non si entra nel merito di tali affermazioni, nell'assoluto rispetto dell'operato tecnico dell'Estensore, si rileva soltanto che non solo di esse non è esplicitato alcun criterio oggettivo, mentre la ricaduta normativa è affidata all'art 2 dei Criteri di attuazione, comma 3 nel quale si distinguono:

- a) nuove destinazioni residenziali complessive di probabile attuazione (44.000 mc);
- b) quota massima di volumetria assentibile nei 5 anni (25.000 mc);

senza tuttavia indicare nessun criterio rispetto alle aree identificate come ATR; laddove l'applicazione di un criterio meramente proporzionale effettuato nel testo dell'osservazione è



del tutto arbitrario.

Ciò rende inapplicabile (ovvero impossibile da applicare) il presunto criterio di "riduzione" delle capacità, ma soprattutto in relazione alle St relative agli ATU individuati cartograficamente, rendendo – proprio ai sensi della LR 31/2014 e dei Criteri regionali – del tutto corretto e legittimo il calcolo effettuato nella proposta di PGT.

L'espediente di azionare gli ATU a livello cartografico, mentre nelle norme stabilire un limite capacità insediative non corrispondente alla effettiva superficie azionata, oltre ad essere di palese inapplicabilità, introdurrebbe la necessità di meccanismi selettivi di pubblica evidenza dei diritti edificatori che in Lombardia stanno totalmente al di fuori del solco normativo vigente.

3) L'osservazione non esplicita quali aree si intendano; la definizione del TUC viene preliminarmente effettuata sulla base di un complesso di criteri di carattere storico-morfologico e funzionale; secondariamente si valutano quali aree possono considerarsi intercluse o contigue tali da poter essere considerate parte dello stesso ancorché "libere"; in questo senso rilevante è il ruolo e la valutazione delle urbanizzazioni già presenti.

L'unico criterio per così dire "interpretativo" riguarda l'opportunità in un comune di piccole dimensioni di utilizzare lo strumento dell'ATU, con i relativi oneri (temporali ed economici); in questo senso il PGT opera una volontaria e mirata selezione, con una riflessione sugli obiettivi generali e di pubblica utilità che si vogliono conseguire, privilegiando gli strumenti attuativi più rapidi e semplificati; non è un caso infatti che in presenza di un convenzionamento, ovvero di un accordo convenzionale tra le parti, il PGT opti sempre per il Permesso di costruire convenzionato (PCC), quale strumento consona alla gestione del territorio di Gandosso.

Le argomentazioni ulteriori addotte sono prive di fondamento sostanziale e logico e non hanno quindi nessun rilievo tecnico.

4) Come ampiamente esplicitato nella Relazione (PS, pag. 58 e sgg) le stime di popolazione si basano su una metodologia molto prudente e di impostazione comparativa. La stima viene eseguita interpolando le serie storiche dei diversi parametri (nati, morti, immigrati, emigrati); l'interpolazione utilizzata è di norma di tipo lineare.

È del tutto improprio affermare non solo che "non discendono da nessuna considerazione logica", ma soprattutto che "sono basate su un'evoluzione delle dinamiche demografiche non coerenti con la tendenza registrata negli ultimi anni".

Al contrario, proprio in virtù della considerazione di serie storiche sufficientemente estese e quindi più affidabili, sono state effettuate le suddette stime.

Ma il fatto che si è maliziosamente ommesso è che il metodo comparativo proposto prevede uno scenario cosiddetto "alto" e uno scenario cosiddetto "basso"; in un primo caso i dati considerati prospettano un tendenziale incremento (poiché "allunghiamo" le serie anche oltre i dieci anni), nel secondo caso un decremento (perché "accorciamo" le serie); ciò significa che:

- i dati considerati sono in ogni caso coerenti con i dati pregressi e costituiscono diverse possibili stime;
- il PGT è un atto di "geografia volontaria", cioè l'espressione di un "progetto" ovvero di una "visione" al futuro in cui domanda e offerta interagiscono virtuosamente; sarebbe metodologicamente errato e oltretutto concettualmente "suicida" assecondare meccanicamente fenomeni di spopolamento, i quali come sappiamo hanno profonde e negative conseguenze socio-economiche.

L'obiettivo finale delle stime non è "azzeccare" gli abitanti futuri, quanto mettere in luce se gli scenari di evoluzione producono "ordini di grandezza" completamente diversi da quelli ottenuti sulla base delle volumetrie "offerte" dal piano".

Infine, nella sostanza il PGT prevede nell'arco di un decennio (quindi anche oltre la vigenza del DP stesso) un "ordine di grandezza" di circa 290 abitanti con un saldo annuo di circa 30 nuovi abitanti; numeri che appare paradossale definire di "assoluto sovradimensionamento".



5) Relativamente a questo punto è opportuno rispondere con i numeri alla mano:

- numero edifici censiti in area agricola pari a N. 75;
- numero edifici di categoria B ovvero trasformabili con incremento inversamente proporzionale alla STOT, pari a N. 33, di cui N. 21 non ampliabili poiché in UP.8 Elevata naturalità
- numero di edifici di categoria C ovvero trasformabili una tantum N. 11, di cui N. 8 non ampliabili poiché in UP.8 Elevata naturalità.
- Totale edifici ampliabili N. 14.

Infine, per gli edifici di classe B che risultino già recuperati e ristrutturati nei 15 anni antecedenti la data di adozione del PGT le previsioni di ampliamento una tantum si applicano nella misura ridotta del 50%.

La norma quindi, che appare decisamente prudente e restrittiva, è pensata in prospettiva al fine di istituire un meccanismo flessibile, ma chiaro ed applicabile, il quale potrà essere anche perfezionato nel tempo, mantenendo però chiara la sua impostazione.

Entrando nel merito delle motivazioni del PGT, si è osservato che la ridotta ampiezza degli edifici residenziali in area agricola e comunque delle strutture tipiche della fascia pedecollinare è in genere limitata, e gli ampliamenti del 20% risultano più spesso di 3-4 mq rendendo del tutto non conveniente qualsiasi investimento; solo una più incisiva modificazione delle STOT può generare un reale processo rigenerativo.

L'affermazione che la normativa "porrà in serio pericolo la salvaguardia ambientale" del territorio agricolo appare quindi del tutto infondata.

Si sottolinea che il Parere emesso dalla Provincia di Bergamo, laddove tratta del consumo di suolo al punto 6.2, non richiede né verifiche o modificazioni del calcolo del consumo di suolo né del bilancio ecologico, in particolare si afferma:

*"La Variante Generale verifica il Bilancio Ecologico del Suolo (BES), ovvero la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.*

- superficie agricola trasformata per la prima volta: 30.616,20 mq.
- superficie urbanizzata e urbanizzabile, ora ridestinata a superficie agricola/naturale: 40.947,30 mq.

*Il bilancio tra aree consumate per la prima volta e aree restituite è quindi positivo, con 10.330 mq circa di aree urbanizzabili non riconfermate e quindi contestualmente ridestinate a suolo libero (agricolo/naturale), corrispondenti a circa l'11,8% della superficie urbanizzabile complessiva alla soglia temporale del 2014 (pari a 87.565 mq).. Ciò si conferma anche dalla lettura dell'esito della verifica di compatibilità (punto 7), in cui non sono richiamate prescrizioni o osservazioni in tema di consumo di suolo".*

La natura generale dall'osservazione senza specifici quesiti la rende tecnicamente non controdeducibile, tuttavia in relazione alle specifiche osservazioni relative ai dati, si propone il suo completo respingimento.

PROPOSTA DI VOTAZIONE:

L'osservazione è **respinta**.

#### ESITO DELLA VOTAZIONE

ACCOLTA

PARZIALMENTE ACCOLTA

**NON ACCOLTA**

Nota : la presente controdeduzione viene esaminata e votata dopo la n. 35 così come stabilito dal Consiglio Comunale in quanto più complessa



Con voti favorevoli 8 (otto) , contrari 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.

Dichiarazioni di voto:

- il consigliere Belotti Tiziano specifica che aveva chiesto di avere prima del Consiglio Comunale la controdeduzione all'osservazione di cui trattasi in quanto per la stesura della medesima si sono affidati ad altri urbanisti, quindi ne prenderà atto e la valuterà. Ribadisce quanto già sostenuto in altre occasioni e cioè che secondo loro parte degli ATR previsti dal vigente PGT sono stati trasformati in PA e quindi esclusi dal conteggio del risparmio di suolo e dal BES. Ribadisce che gli ATR previsti dal vigente PGT non hanno avuto attuazione a causa della crisi economica e ritiene eccessivo il numero di abitanti teorici previsti con la presente Variante. Per quanto relativo agli edifici sparsi in aree agricole ribadisce che gli ampliamenti concessi sono eccessivi (vista anche la variante del 2014) e che non ci sia un vero interesse in questo senso da parte dei proprietari. Rileva la questione dei confini comunali.
- Il vicesindaco Belotti Manuel rileva che dalla variante del 2014 sono già trascorsi 10 anni e che comunque era stata fatta principalmente per normare il NAF aggiornando le previsioni solo per pochi edifici sparsi. Ribadisce quanto riportato nelle controdeduzioni dall'urbanista estensore sia in merito alla correttezza dei conteggi riferiti al risparmio di consumo di suolo e del BES, sia in riferimento alla tabella relativa alle possibilità di ampliamento degli edifici sparsi, che come indicato alla fine sono solo 14 su 75. In riferimento alle previsioni di PA fa notare quanto e come edificato in passato in alcune zone del paese (es. Via Caporali) addirittura senza Piano Attuativo vero e proprio. Fa inoltre presente che degli ATR previsti dal PGT vigente non ne è stato avviato nessuno, anche a causa dell'elevato frazionamento in proprietà degli stessi e dell'eccessiva incidenza della perequazione. Ribadisce altresì che l'obiettivo dell'Amministrazione comunale con questo PGT è quello di uno sviluppo sostenibile.
- Il Sindaco Maffi Alberto ringrazia per i toni pacati della discussione, precisa che nessun membro del Consiglio Comunale ha interessi e che tutti hanno a cuore il bene del proprio territorio. Si rammarica però per alcuni termini usati dal gruppo di Minoranza nella loro osservazione e ne legge alcuni:  
*"Artefizi contabili", "Non veritieri", "Riduzione falsata", "Artefizi", "Obiettivo di confondere"...*  
Ribadisce che tutti i consiglieri vogliono il meglio per il proprio territorio e ritiene che a questa Amministrazione comunale non si possa affibbiare l'etichetta di "cementificatori" con un risparmio di consumo di suolo (primo obiettivo dichiarato dall'Amministrazione Comunale) che si attesta al 42,50% così come anche certificato nel parere di compatibilità della Provincia di Bergamo.
- Aggiunge una nota l'arch. Acuto, estensore della variante generale in oggetto, specificando che la questione dei confini è sorta in quanto il database ufficiale della Regione non coincide con la cartografia areofotogrammetrica e catastale ed anche nello stesso database regionale vi sono cartografia non coincidenti tra loro.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI

| COD      | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE   | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI                | TIPOLOGIA |
|----------|---------|------------|---------------|--------------------|------------------------|-----------|
| 35./2023 | 4447    | 16/11/2023 | Belotti Luigi | Via Bossoletti     | Fg. 9; map. 2625 e 261 | PA        |

| ESAME OSSERVAZIONE:   | NOTE |
|---|------|
| L'Osservante richiede che parte dell'area di proprietà, compresa all'interno del perimetro del PA5 identificata al mappale 261, venga classificata in area agricola, mentre la restante parte, identificata al mappale 2625, possa essere ampliata per eventuale cambio d'uso a destinazione residenziale.  |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b></p> <p>Il PGT, ovvero PR, riconoscendo la particolare collocazione dell'area considerata e una specifica vocazione edificatoria intende contemperare gli interessi dell'Osservante con quelli della PA, dunque, si rende necessaria una procedura con convenzione tale da sancire tale impostazione.</p> <p>Per quanto riguarda l'interesse pubblico e generale, si identifica l'area come potenziale espansione di quello che di fatto si è qualificato come il "centro civico" del paese (scuole, palestra più Municipio), in particolare è possibile prevedere un'area di circa 1.500 mq tali da soddisfare future esigenze di consolidamento.</p> <p>Per quanto riguarda i legittimi interessi dell'Osservante non si riscontrano ragioni ostative tali da sconsigliare un ampliamento anche con modificazione di sagoma e sedime del manufatto esistente (ristrutturazione urbanistica).</p> <p><b>Ciò riassunto in linea di principio si propone di inserire dopo la tabella all'ultimo capoverso dell'art. 4.4.3 il seguente testo:</b></p> <p><b><i>"PA-5 SP82 ovvero Bossoletti</i></b><br/><b><i>Le finalità di interesse pubblico e generale consistono nell'acquisizione di un'area pubblica di non meno di 1.500 mq (DOP) a servizio del Municipio e delle Scuole.</i></b><br/><b><i>L'intervento privato si qualifica come ristrutturazione urbanistica o edilizia del manufatto esistente, fino ad un massimo di 1.500 mc.</i></b><br/><b><i>L'intervento può essere attuato anche mediante PCC.</i></b><br/><b><i>L'onere secondario e compensativo di qualità è compensato dalla cessione".</i></b></p> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b></p> <p>L'osservazione è <b>parzialmente accolta secondo quanto proposto nelle controdeduzioni.</b></p>   |      |

| ESITO DELLA VOTAZIONE |                             |             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|
| ACCOLTA               | <b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 8 (otto) , astenuti 3 (tre: Belotti Tiziani, Belotti Pier Giuseppe, Maffi Andrea) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco.

Dichiarazione di voto : il consigliere Belotti Tiziano ritiene che la volumetria assegnata sia eccessiva rispetto alla richiesta dell'osservante di classificare l'area come non edificabile consentendo solo l'ampliamento del piccolo fabbricato insito.



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE | LOCALIZZAZIONE/VIA   | MAPPALI | TIPOLOGIA |
|----------------------|---------|------------|-------------|----------------------|---------|-----------|
| <b>36./<br/>2023</b> | N. 3786 | 30/09/2023 | ARPA        | Parere post adozione | -       | Generale  |

| ESAME OSSERVAZIONE/PARERE:   | NOTE |
|--|------|
| <p>L'ARPA formula osservazione ai sensi dall'art. 13 comma 6 della L.R. 12/05 e ssmi.<br/>Si riassumono i capoversi dell'osservazione rimandando al testo completo per l'esatto contenuto:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Invarianza idraulica, idrologica e drenaggio urbano sostenibile</li><li>2. Distanze da allevamenti</li><li>3. Zonizzazione acustica</li><li>4. Rete Ecologica Comunale REC</li><li>5. Superfici permeabili</li><li>6. Risparmio della risorsa idrica</li><li>7. ATU del Documento di Piano e PA e PR del Piano delle Regole</li></ol>  |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>Con riferimento ai punti in elenco e alle considerazioni espresse nel testo dell'osservazione, si controdeduce quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Il Documento Semplificato del Rischio Idraulico è stato approvato con DCC n. 7 del 06/06/2020 e completa l'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica , adottata con DCC n. 3 del 14/02/2024;</li><li>2. Si prende atto del rilievo e pur condividendone l'impostazione, con riferimento alla specifica condizione morfologica (acclività e dimensione contenuta del territorio comunale) tale principio sia di difficile applicazione; pertanto non si applica;</li><li>3. Si prende atto del rilievo; l'Amministrazione è responsabilizzata all'adempimento in relazione alle disponibilità di bilancio;</li><li>4. Si prende atto e conferma la presenza della specifica norma sulla REC;</li><li>5. Per quanto attiene alla superficie permeabile, nelle NTA la Sp è calcolata come il 50% della SSC (Sf-SCop), la quale a sua volta, per la destinazione residenziale, negli ATU/PA è del 60% e nelle zone consolidate mediamente del 50%; tali parametri sono in linea con l'indicazione richiamata dal testo; per le destinazioni produttive, i valori risultano inferiori e possono essere corretti come segue:<br/>IC = 70%<br/>Sp= 50% della superficie scoperta (SSC)</li><li>6. Si prende atto del richiamo e si inserisce in normativa all'art 1.1.1 delle NTA</li><li>7. Si prende atto.</li></ol> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br/><b>Si prende atto dell'osservazione con le precisazioni di cui alla controdeduzione.</b></p>  |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |             |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>ACCOLTA</b>               | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo

**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

| COD                  | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE | LOCALIZZAZIONE/VIA   | MAPPALI | TIPOLOGIA |
|----------------------|---------|------------|-------------|----------------------|---------|-----------|
| <b>37./<br/>2023</b> | N. 3611 | 20/09/2023 | ATS         | Parere post adozione | -       | Generale  |

| ESAME OSSERVAZIONE/PARERE:  | NOTE |
|---|------|
| <p>L'ATS, presa visione degli elaborati trasmessi dal Comune con nota prot. n. 3132 del 10/08/2023 a prot. ATS n. I.0079375 del 10/08/2023; rilevato che la documentazione e le informazioni fornite si riferiscono all'insieme degli strumenti di pianificazione e governo del territorio adottati e costituiti da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· DOCUMENTO DI PIANO (supportato dalla VAS)</li><li>· PIANO DEI SERVIZI</li><li>· PIANO DELLE REGOLE</li></ul> <p>Preso atto della documentazione integrativa pervenuta con nota n. 3196 del 17/08/2023, ricevuta in data 17/08/2023 ns. prot n. I.0080614;</p> <p>Visto che il PGT prevede in sintesi una diminuzione delle aree di trasformazione, in riduzione alle previsioni vigenti, da n. 11 a 4 e di revisione dei perimetri delle previsioni confermate, che vengono così denominati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· AT-R.1 "Romagnoli" – destinazione prevalente residenziale;</li><li>· AT-R.2 "Fanti" – destinazione prevalente residenziale;</li><li>· AT-R.3 "Prato Lungo" – destinazione prevalente residenziale;</li><li>· AT-P.4 "Tolari" – destinazione prevalente produttivo;</li></ul> <p>richiamate le osservazioni formulate per la prima conferenza di VAS (prot. ATS U.0060418 del 22.06.2022), nonché per la seconda conferenza di VAS (prot. ATS U.0048232 del 15.05.2023), relative alla revisione del PGT;</p> <p>non rileva, per quanto di competenza, la necessità di osservazioni alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 02/08/2023.</p> |      |
| <p><b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:</b><br/>Si prende atto del parere.</p>   |      |
| <p><b>PROPOSTA DI VOTAZIONE:</b><br/><b>Si prende atto del parere.</b></p>  |      |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |             |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>ACCOLTA</b>               | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE          | LOCALIZZAZIONE/VIA   | MAPPALI | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|----------------------|----------------------|---------|-----------|
| 38./<br>2024 | 871     | 26/02/2024 | PROVINCIA DI BERGAMO | Parere compatibilità | -       |           |

| PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' EMESSA DALLA PROVINCIA  | NOTE |
|---|------|
| <p>Per i contenuti del parere trasmesso dalla Provincia di Bergamo in 18 febbraio 2024. Prot. 871, espresso con Decreto del Presidente n. 47 del 26/2/2024, si rimanda alla lettura integrale del testo.</p> <p>Si riprendono qui di seguito le principali considerazioni e argomentazioni a margine della presa d'atto e recepimento delle prescrizioni ivi riportate in particolare al paragrafo 7 del parere medesimo.</p> <p>Per quanto attiene all'<i>assetto ambientale</i> ovvero alla previsione dell'AT-R1 a destinazione residenziale prendendo atto sia delle prescrizioni della Provincia, sia di quanto argomentato nelle controdeduzioni alla osservazione N. 1, l'Amministrazione comunale ha deciso in sede di approvazione di revocare la previsione in oggetto con riferimento alle previsioni residenziali, mantenendo la sola previsione infrastrutturale; si rimanda al testo della controdeduzione per le argomentazioni specifiche.</p> <p>Per quanto attiene alla componente assetto idrogeologico, si conferma che l'aggiornamento dello Studio geologico comunale è stato dotato con provvedimento separato con DCC n. 3 del 14/02/2024, che è stato pubblicato all'albo pretorio in data 15/02/2024 con conseguente periodo di osservabilità dal 15/02/2024 al 15/03/2024.</p> <p>Nel suddetto periodo non sono giunte osservazioni.</p> <p>Si è preso altresì atto degli adeguamenti richiesti in fase di approvazione, che vengono qui integralmente recepiti.</p> <p>Con riferimento specifico alle osservazioni (di cui alle pp 15 e sgg del Parere), si argomenta quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- si richiamano negli atti di approvazione i citati documenti dello studio geologico;</li><li>- si recepisce integralmente quanto richiesto dal Servizio Mobilità;</li><li>- si prende atto di quanto espresso in merito alle previsioni di popolazione, rimarcando a solo titolo collaborativo che la metodologia adottata assume due scenari (alto e basso) come <i>range</i> di possibile e attendibile evoluzione, non vincolandosi necessariamente ad un'ipotesi "intensiva"; ciò detto tali ordini di grandezza ottenuti per via demografica vengono confrontati con le risultanze delle previsioni insediative (capacità insediativa di PGT).</li></ul> <p>Da tale raffronto, dovrebbe (deve) emergere un certo ordine di grandezza confrontabile ovvero una "congruità" tra trend demografici e previsioni insediative massime.</p> <p>Tale criterio "empirico", tuttavia lungamente sperimentato, si dimostra utile a definire, condividere e talvolta discutere criticamente talune aspettative locali.</p> <p>Si veda in questo senso il punto 4 della controdeduzione all'osservazione N. 34.</p> <p>Nel caso di Gandosso, tali ordini di grandezza fissano in valori assoluti a circa 290 abitanti la previsione totale al "decennio" (ben oltre la vigenza nominale del PGT), valori che quindi sono da considerarsi fisiologici all'interno di uno scenario – per così dire – di "mantenimento" e "presidio" sociale ed economico del territorio comunale.</p> |      |
| PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:<br>Si prende atto del parere.  |      |
| PROPOSTA DI VOTAZIONE:  |      |



Comune di Gandosso Provincia di Bergamo  
**PIANO DEL GOVERNO E DEL TERRITORIO  
CONTRODEDUZIONI**

**Si prende atto del parere.**

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |             |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>ACCOLTA</b>               | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco



| COD          | N° PROT | DATA       | RICHIEDENTE       | LOCALIZZAZIONE/VIA | MAPPALI | TIPOLOGIA |
|--------------|---------|------------|-------------------|--------------------|---------|-----------|
| 39./<br>2024 | 1947    | 09/04/2024 | REGIONE LOMBARDIA |                    | -       |           |

| PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI AL PARERE DELLA REGIONE LOMBARDIA ALL'AGGIORNAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA DEL PGT   | NOTE |
|--|------|
| <p>Per i contenuti del parere trasmesso dalla Regione Lombardia in data 09 Aprile 2024. Prot. 1497 , espresso con protocollo Z1.2024.0011034 del 08/04/2024 dal Dirigente , si rimanda alla lettura integrale del testo.</p> <p>Si riprendono qui di seguito le principali considerazioni e argomentazioni a margine della presa d'atto e recepimento delle prescrizioni ivi riportate in particolare per quanto attiene la trasmissione dell'allegato 3 riportando i dati relativi alle pubblicazioni ed alle osservazioni pervenute , nonché gli elaborati del DOSRI si precisa che tale documentazione è già stata trasmessa alla Regione specificando peraltro che entro il termine ultimo previsto per la presentazione delle medesime non è pervenuta alcuna osservazione relativamente all'aggiornamento della componente geologica..</p> <p>Per quanto attiene alle prescrizioni di carattere formale con adeguamento della documentazione si prende atto delle richieste che in fase di approvazione vengono qui integralmente recepite.</p> <p>Con riferimento specifico alle prescrizioni si argomenta quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• per quanto attiene alla necessità di aggiornare le cartografie e l'analisi tematica di base dello studio geologico, la richiesta regionale si riferisce ad una fase di adeguamento successivo (ovvero ad una successiva variante), ma senz'altro è condivisibile ed auspicabile, vista la vetustà degli elaborati in essere;</li><li>• nell'immediato, si provvederà comunque già in questa fase ad integrare la Relazione Generale con un excursus storico degli eventi di dissesto occorsi sul territorio, anche mediante l'estrapolazione delle schede RASDA predisposte negli ultimi anni dall'Ufficio Tecnico, nonché sulla scorta di informazioni note a livello locale;</li><li>• per quanto attiene agli studi idraulici citati nel parere, si fa presente che lo studio del 2017 riguarda Gandosso in maniera molto marginale; per il secondo (Ecosphera, 2015), si precisa che le opere di difesa idraulica prospettate sono state realizzate, e se del caso, saranno integrate negli elaborati in termini descrittivi ed eventualmente grafici;</li><li>• per quanto attiene al Quadro del Dissesto P.A.I., che in precedenza era vuoto (motivazione per cui, probabilmente, nel 2008 lo studio geologico non era stato inviato in Regione Lombardia per la valutazione di merito), alla luce di quanto richiesto in sede di parere, si provvederà ad esplicitare meglio le frane e le aree esondative ("Ee") di nuova introduzione;</li><li>• per quanto attiene agli "ulteriori ambiti in aggiornamento" descritti nella Relazione Generale si provvederà a valutare se in tutto o in parte siano cartografabili nel Quadro P.A.I. o nella fattibilità geologica, specialmente quelli inerenti a tracimazioni di tombotti o altre problematiche idrauliche;</li><li>• venendo alla parte sismica, si provvederà all'introduzione di uno scenario di scarpata Z3a quanto meno in corrispondenza dei cigli di cava (per il resto, il territorio non presenta cigli di scarpata eclatanti), si aggiungeranno alcune creste (Z3b) specialmente nel comparto collinare sud del territorio, e si valuterà l'inserimento della sottoclasse "4ac" entro uno scenario di instabilità Z1c; si ritiene invece eccessivo inserire in Z1c le estese sottoclassi "3as", che, pur presentando una certa pendenza, non evidenziano, a parere del geologo incaricato, problematiche di livello tale da suscitare effetti sismici di instabilità;</li></ul> |      |



|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• il vincolo di polizia idraulica è stato rappresentato in maniera indicativa (seppur con precisione) traendolo dalla precedente Carta dei Vincoli perché purtroppo il RIM comunale era disponibile ma tracciato su di una base cartografica differente, con conseguenti discrepanze tra fasce originarie ed assi vallivi attuali della nuova cartografia; il Comune provvederà, alla prima occasione utile, all'aggiornamento del Documento di Polizia Idrraulica comunale procedendo nell'immediato a questa correzione in termini di maggiore spiegazione nella Relazione Generale in quanto tale strumento può subire varianti o modifiche anche in maniera indipendente rispetto allo studio geologico;</li><li>• si provvederà a verificare la coerenza degli shape file con il confine comunale, implementando il confine corretto;</li><li>• si provvederà a correggere negli shape file il poligono errato segnalato nel parere.</li></ul> |  |
| PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:<br>Si prende atto del parere.  |  |
| PROPOSTA DI VOTAZIONE:<br><b>Si prende atto del parere.</b>   |  |

| <b>ESITO DELLA VOTAZIONE</b> |                      |             |
|------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>ACCOLTA</b>               | PARZIALMENTE ACCOLTA | NON ACCOLTA |

Con voti favorevoli 11 (undici) su 11 (undici) consiglieri presenti e votanti, espressi ai sensi di legge, incluso il Sindaco

Nota:Il Sindaco chiede di esaminare la presente controdeduzione per prima in quanto sarà illustrata dal geologo estensore dell'Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica che poi deve assentarsi .

Il dott. Chiodelli prima di illustrare la controdeduzione nel merito precisa che si tratta di un parere prescrittivo che andrà recepito.