

## VARIANTE AL PGT COMUNE DI CLUSONE

allegato B al Parere Motivato (PM) e alla Dichiarazione di Sintesi (DS)

### ANALISI DELLE OSSERVAZIONI e dei CONTRIBUTI PERVENUTI con particolare riferimento al tema del CONSUMO DI SUOLO.

Premesso che gli elaborati della Variante devono essere adeguati alle specifiche indicate dalla Provincia di Bergamo per consentire la valutazione di compatibilità con il PTCP, si ritiene opportuno esprimere una valutazione sul tema del consumo di suolo.

Innanzitutto si condivide, come evidenziato nel contributo PROVINCIA e ARPA, che gli ambiti oggetto di pianificazione attuativa già vigenti siano cartografati con perimetri di colore differente rispetto agli ambiti introdotti dalla Variante oggetto di VAS, al fine di rendere più evidente su quali trasformazioni si stia procedendo a valutare l'applicazione della L.R. 31/2014.

Nell'ordine i Piani Attuativi esclusi dalla VAS, procedendo da sud/ovest a nord/est, sono:

- PII Clara Maffei - comparto Pineta (ex suore Olandesi)
- PII Valflesch
- PR Mazzoleni
- PL Clusonia
- PII Collina San Giorgio
- PII Clara Maffei – comparto Canossiane
- PII Giovanelli
- PL Ginoco
- PII area via Fanzago
- PII Clara Maffei – comparto Villa Gaia
- PII Rezzara

-----

Fatta questa premessa, si elencano gli Ambiti di trasformazione del PGT 2011 così come identificati nella tavola 10 del DDP.

- ATQS01
- ATQS02
- ATPiS
- ATRO 01
- ATPO 01

Si accoglie la richiesta di Provincia di Bergamo di escludere tra gli ambiti di trasformazione già previsti dal previgente PGT l'ATQS 01 e l'ATQS 02, in quanto ambiti la cui vigenza era posticipata all'approvazione di un secondo documento di piano, per cui alla data di riferimento del 02.12.2014 non erano in vigore.

Si ritiene condivisibile la valutazione che le due aree in fondo a via Moroni e a lato di via Brescia (a cui dovrà essere assegnato un nome che le identifichi puntualmente come richiesto nel contributo Provinciale) sottoposte a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato (al fine di rendere più agevole la loro attuazione) vengano comunque conteggiati nel consumo di suolo agricolo introdotto dalla Variante in esame.

Dati del PGT in vigore

Nome Ambito	ST	SF
ATRO 01	28.425	14.935
ATPO 01	41.252	30.164
<b>TOTALI</b>	<b>69.677</b>	<b>45.099</b>

(Dati assunti dalla tavola 10 del DDP)

Complessivamente il PGT in vigore prevede quindi solo due ambiti immediatamente operativi, la cui superficie territoriale ammonta a m<sup>2</sup> 69.677 e la superficie fondiaria ammonta a m<sup>2</sup> 45.099.

Applicando la **riduzione del 25%** richiesta da Provincia, la massima superficie consumabile nella Variante generale si attese in **m<sup>2</sup> 52.257,75** in termini di St e **m<sup>2</sup> 33.824,25** in termini di Sf.

#### Dati della Variante generale

Si riportano ora le Superfici Territoriali delle trasformazioni (AT, PA e PdCC) che, nel rispetto della definizione dell'art. 5 della LR 31/2014, trasformano per la prima volta superfici agricole in aree edificabili,.

Nome Ambito	ST	SF
ATR 01	20.398	6.667
PA 01 (residenziale di via Moroni)	12.342	12.342
PdCC 01 (produttivo di via Brescia)	10.603	10.603
<b>TOTALI</b>	<b>43.343</b>	<b>29.612</b>

*Il dato dell'ATRO1 è assunto in via prudenziale pari a quanto indicato nel Modello 2 - m<sup>2</sup> 20.389 - perché superiore a quanto indicato nella scheda del Documento di Piano - m<sup>2</sup> 19.387, incoerenza segnalata anche da Provincia, da verificare e correggere - I dati del PA residenziale di via Moroni del PdCC produttivo di via Brescia sono stati assunti pari a quanto indicato alle voci Db e Dc del riquadro D del modello 2. Dalle ST dei due ambiti PA 01 e del PdCC 01 andrebbero decurtate le superficie drenanti minime obbligatoria (30% per il piano attuativo residenziale e 15% per il permesso di costruire convenzionato produttivo), tuttavia, essendo una valutazione di macro dati, non si considera l'intera ST come SF).*

**ST m<sup>2</sup> 52.257,75 > m<sup>2</sup> 43.343                      differenza: - m<sup>2</sup> 8.915 circa**

**SF m<sup>2</sup> 33.824,25 > m<sup>2</sup> 29.612                      differenza: - m<sup>2</sup> 4.212 circa**

Residuano pertanto circa m<sup>2</sup> 8.915 di ST di maggior suolo sottratto alla trasformazione e ridestinato all'uso agricolo.

---

#### In merito all'ATPiS che la Variante propone di trasformare in un'area nella quale collocare una Fiera.

L'ATPiS viene espressamente indicato al comma 6 dell'art. 6 della disciplina del DDP come "Ambito di trasformazione del piano dei servizi" e, contrariamente ai due ATQS per i quali si è accolta l'esclusione, la sua vigenza non era differita al secondo documento di piano.

Tuttavia Provincia ne propone l'esclusione dal calcolo del suolo consumato alla data del 02.12.2014, in quanto la scheda di riferimento lo identifica come area destinata ad interventi di valorizzazione e progettazione paesistica.

Come già detto l'Amministrazione propone di insediare nell'ATPiS una nuova Fiera.

La precipua destinazione funzionale, unitamente alla dimensione dell'area, ne lascia presupporre l'interesse sovracomunale, condizione che la porrebbe nella possibilità di ottenere deroga al limite percentuale genericamente predeterminato da Provincia per ogni singolo comune.

Al fine di escludere che Provincia, come lascia intendere nel contributo trasmesso, classifichi la proposta come nuova edificazione in violazione della riduzione percentuale minima obbligatoria di consumo di suolo, fino ad una più puntuale definizione dell'oggettivo interesse sovracomunale ad insediare all'interno di quest'area una Fiera di riferimento ad un comparto territoriale più vasto, si propone di ripristinare la precedente previsione di ATPiS, rivista solo nel perimetro con l'esclusione del mappale 3779 come indicato nella Variante, in modo che Provincia non possa che confermare, come sta sostenendo nella fasi di preistruttoria, che l'ATPiS, nella sua attuale formulazione, non costituisce consumo di suolo.

-----

#### In merito al Bilancio Ecologico

Non entrando nel merito della correttezza dei dati forniti dal progettista e delle modalità di compilazione del modello provinciale che si rimandano al redattore della Variante, attenendosi esclusivamente alla definizione prevista dalla LR 31/2014 dove il bilancio ecologico viene definito come *"la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola"*, limitandosi a confrontare i dati macro delle aree agricole che nel PGT 2011 potevano essere trasformate e che ora sono ridestinate all'uso agricolo e le aree agricole che la VARIANTE prevede di trasformare, si è arrivati alla definizione della tabella sotto riportata.

Intervento	Area agricola portata nel PDR	Area agricola portata nel PdS	Area resa agricola
ATRO 01 (via Brescia)			28.425
ATPO 01 (via Brescia)			41.252
ATR 01 (viale Europa)	20.398		
PA 01residenziale in via Moroni	12.342		
PdCC 01 produttivo via Brescia	10.603		
Nuovo Parcheggio casa dell'Orfano		10580	
Nuovo parcheggio via San Lucio (a sud della braceria)		2164	
Nuovo parcheggio al piede del monte San Lucio (inizio sentiero E-bike)		1000	
Area a standard soppressa, confermata solo limitatamente al parcheggio via San Lucio		290	10150
Bar chiosco pineta a lato della pista ciclo pedonale		1714	
TOTALE	43.343	15.748	79.827
	59.091		

**m<sup>2</sup> 59.091 > m<sup>2</sup> 79.827**

**differenza: - m<sup>2</sup> 20.736 circa**

La tabella evidenzia un bilancio ecologico positivo a vantaggio delle aree agricole sottratte alla trasformazione con un margine evidente.

-----

## CONCLUSIONI

La Variante al PGT sostanzialmente prevede:

- con il secondo documento di piano si dà la possibilità all'ATQS 01 (ora convertito in ATR 01 di viale Europa) e all'ATQS 02 (ora convertito in PA 01) di essere attuati, dopo che l'ATRO 01 e dell'ATPO 01 di via Brescia sono rimasti inattuati dal 2011 ad oggi; **ciò nel rispetto degli impegni assunti nel primo DDP;**
- l'ATPO 01 di via Brescia viene confermato **solo per la parte che, già oggetto delle istanze preliminari n° 11 e 12, durante le consultazioni pubbliche del 24.06.2022 ha dimostrato, con la presenza dei proprietari in sala, che l'interesse ad edificare l'area è ancora vivo.** La consistente riduzione della superficie trasformabile rende il piano attuativo eccessivo; la Variante pertanto opta per un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC 01), in quanto la dimensione del lotto risulta idonea all'insediamento di un solo edificio;
- le ulteriori superfici sottratte all'uso agricolo sono:
  - a. **3 parcheggi pubblici** al servizio del sistema turistico paesaggistico del Monte San Lucio
  - b. **1 parcheggio pubblico** al servizio della struttura ricettiva Casa dell'Orfano, pur nella consapevolezza che attualmente l'area è ricompresa nel PIF come bosco non trasformabile ed è posta all'interno della RER. Ciononostante il PGT evidenzia l'indispensabilità che la struttura, all'interno della quale sono presenti due edifici vincolati ai sensi del Titolo II del D. Lgs. 42/2004, possa essere dotata di un parcheggio di pertinenza, che le consenta una rifunzionalizzazione capace di finanziare il recupero anche degli altri tre edifici in avanzato stato di degrado. L'ambito è individuato come ARU 05 - "CASA DELL'ORFANO".
  - c. l'individuazione di un'area per la realizzazione di un **chiosco/bar al servizio della ciclopedonale** della Pineta.

Premesso che per l'ATPiS si invita a non modificare la prescrizione vigente, il calcolo della riduzione del consumo di suolo della Variante in esame, determinato in modo sommario, su macro dati e nella modalità più prudentiali ipotizzabili, risulta conforme alle prescrizioni della LR 31/2014.

Il professionista incaricato provveda comunque prima dell'adozione a correggere ed integrare gli elaborati nel rispetto delle specifiche indicate dalla Provincia.

