



vDP

Documento di Piano

Relazione di variante PGT

Sindaco

Barelli Mauro

Ufficio tecnico

Devis Lorini

Progettista

Andrea Gavazzoni



PGT 2012

Dott. Arch. Tullio Lazzarini (aspetti territoriali e urbanistici)
Dott. Agr. Leonardo Bellini-Professione Ambiente Studio associato (aspetti ambientali)
Dott. Geol. Fausto Crippa-Ipogeo Studio Geologico (aspetti geologici idrog. e sismici)
Dott. Ing. G. Angelo Bana (coordinamento comunale)

Data

agosto 2020

Approvazione PGT

delibera C.C. 12 del 21/05/2012

Pubb. BURL n. 38 del 19/09/2012

VARIANTE n.2

Adozione
delibera C.C. del

Approvazione
delibera C.C. del

Pubblicazione BURL

VARIANTE PGT n.2

COMUNE di PUMENENGO

PROVINCIA di BERGAMO

Sindaco

Barelli Mauro

Segretario

Angelina Marano

Ufficio Tecnico

Devis Lorini

**Piano di Governo del Territorio
Valutazione Ambientale Strategica**

Andrea Gavazzoni

PREMESSA.....	4
CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLA VARIANTE.....	6
2.1. LA PROPOSTA DI VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO	6
2.2. IL PROGETTO	10
CONCLUSIONI.....	13

PREMESSA

Il presente documento illustra la variante puntuale n.2 al Documento di Piano del PGT del Comune di Pumenengo approvato con delibera di CC n. 12 del 21/05/2012 e pubblicato sul B.U.R.L., serie inserzioni e concorsi n. 38 del 19/09/2012 e che con deliberazione di C.C. n. 3 del 31.01.2013 e pubblicato sul B.U.R.L., serie inserzioni e concorsi n.22 del 29.05.2013 è stata parzialmente revocata la delibera di C.C. n. 12 del 21/05/2012.

Il procedimento di variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio è stato avviato con Delibera di G.C. n. n. 20 del 19/06/2020.

Con riferimento all'art. 4 della L.R. 12/2005, essa è assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità per i seguenti motivi in quanto la variante non comporta consumo di suolo.

L'amministrazione comunale ha inteso dare avvio alla procedura di una circoscritta variante al PGT vigente "Variante puntuale n.2 al PGT", senza alcun aumento del consumo di suolo, al fine di individuare un'area sul territorio comunale da destinare a centro di raccolta rifiuti.

Nel procedere alla redazione della suddetta variante, la Giunta Comunale intende, innanzitutto, attenersi ai principi indicati all'art. 2, co. 5, della citata legge regionale n. 12/2005 che così dispone:

"Il governo del territorio si caratterizza per:

- la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati".

A tal fine si è proceduto alla pubblicazione del relativo avviso pubblico di avvio di variante (per un periodo consecutivo di 15 gg) per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini, ed al riguardo sono pervenuti vari suggerimenti e proposte, vagliate dall'AC nella fase di stesura della presente proposta di Variante.

Si ricorda in questa sede che, trattandosi di variante puntuale al PGT, le analisi effettuate, sono state effettuate tenendo presente il quadro conoscitivo redatto per il PGT. Quindi la presente relazione racchiude le modifiche puntuali dell'oggetto della variante.

Parallelamente alla redazione del suddetto documento, è stata redatta la verifica di assoggettabilità della presente variante al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; tale Rapporto, al quale si rimanda integralmente, ha il compito di determinare i possibili effetti significativi prodotti sull'ambiente a fronte delle trasformazioni di piano introdotte con la variante allo strumento urbanistico vigente.

Con riferimento agli enti coinvolti nel processo di verifica di esclusione della VAS (Provincia, ATS, ARPA, Parco Oglio Nord, ecc.) a seguito dell'avvio del procedimento non sono pervenute istanze e proposte inerenti l'ambito della variante.

VARIANTE PGT n.2

COMUNE di PUMENENGO
PROVINCIA di BERGAMO

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Come illustrato precedentemente, il Comune di Pumenengo è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente.

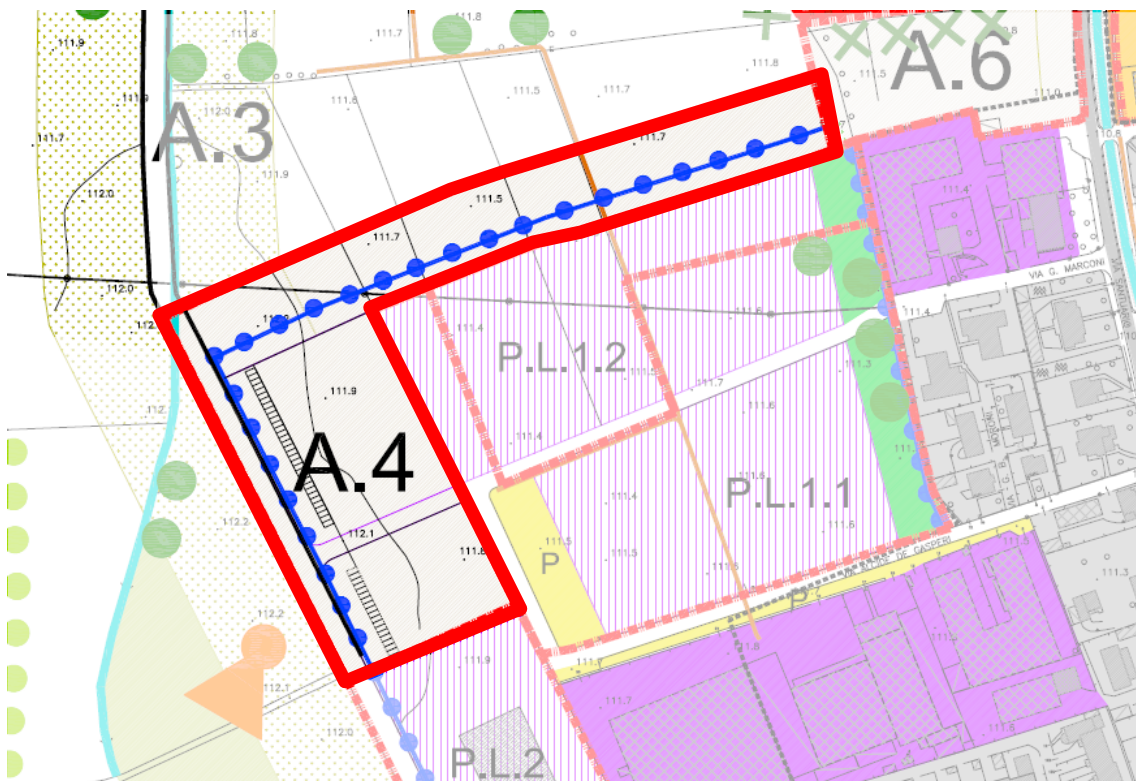
L'amministrazione comunale ha inteso dare avvio alla procedura di una circoscritta variante al PGT vigente "Variante puntuale n.2 al PGT", senza alcun aumento del consumo di suolo, al fine di individuare un'area sul territorio comunale da destinare a centro di raccolta rifiuti.

2.1. LA PROPOSTA DI VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO

La proposta di variante, oggetto della presente verifica di esclusione è volta a modificare la cartografia di piano frazionando l'ambito "A.4 – produttivo" in due sottoambiti distinti (A.4.a / A.4.b) e la conseguente integrazione della scheda d'ambito.

Tale modifica è volta alla realizzazione di un centro di raccolta rifiuti nel sottoambito "A.4.b"

PGT VIGENTE – 2013



Estratto tavola PR 3.2.2 – carta della disciplina delle aree

GLI INDICI URBANISTICI DEL PGT VIGENTE

SCHEDA AMBITO A.4 PRODUTTIVO (art.14 NTA del documento di piano)

Obiettivi della trasformazione

- Gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo e ad attuare un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.
- Completamento polo produttivo.
- Realizzazione pista ciclopedonale lungo il percorso della strada ad ovest
- Realizzazione verde da asservire all'uso collettivo e della pista ciclopedonale lungo il lato nord dell'insediamento produttivo nuovo e di P.R.G.
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle superfici aggiuntive

Funzioni da accogliere

complessi produttivi.

Indici (di massima)

- Superficie aggiuntive rispetto al P.R.G.: mq. vedi scheda mq. 13.630
- Superficie a standard minimi comunali: vedi scheda
- parcheggi secondo schema di ambito.

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Asservimento ad uso collettivo delle aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità

Contenuti dell'intervento

- Tutela paesaggistica:
- formazione corridoio ecologico con la pista ciclo-pedonale lungo la strada ovest.
- prescrizioni legate alla presenza della zona di rispetto del pozzo comunale (vedi norme geologiche PdR – classe 3.a),
- Tipologie edilizie: complessi produttivi
- Altezza massima: (max mt. 8,00),

Strumenti per la perequazione e compensazione

Vedi relazione del DdP, del PdS e del PdR e schede d'ambito.

Strumenti attuativi

P.I.I. – P.P. o P.L.

Priorità da convenzionare

- Cessione di tutti gli standard e asservimento aree alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

VARIANTE PGT n.2

COMUNE di PUMENENGO

PROVINCIA di BERGAMO

CONTO ECONOMICO : AMBITO A.4 – Produttivo

OPERATORE			
mq.	Indice mq./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente
Con il P.R.G.	/	/	/
Con il P.G.T.	0,50	/	mq. 2'726,00

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore ed la Superficie Coperta è il 50% della Superficie Territoriale.

Il prezzo di vendita è di 800,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)

Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.

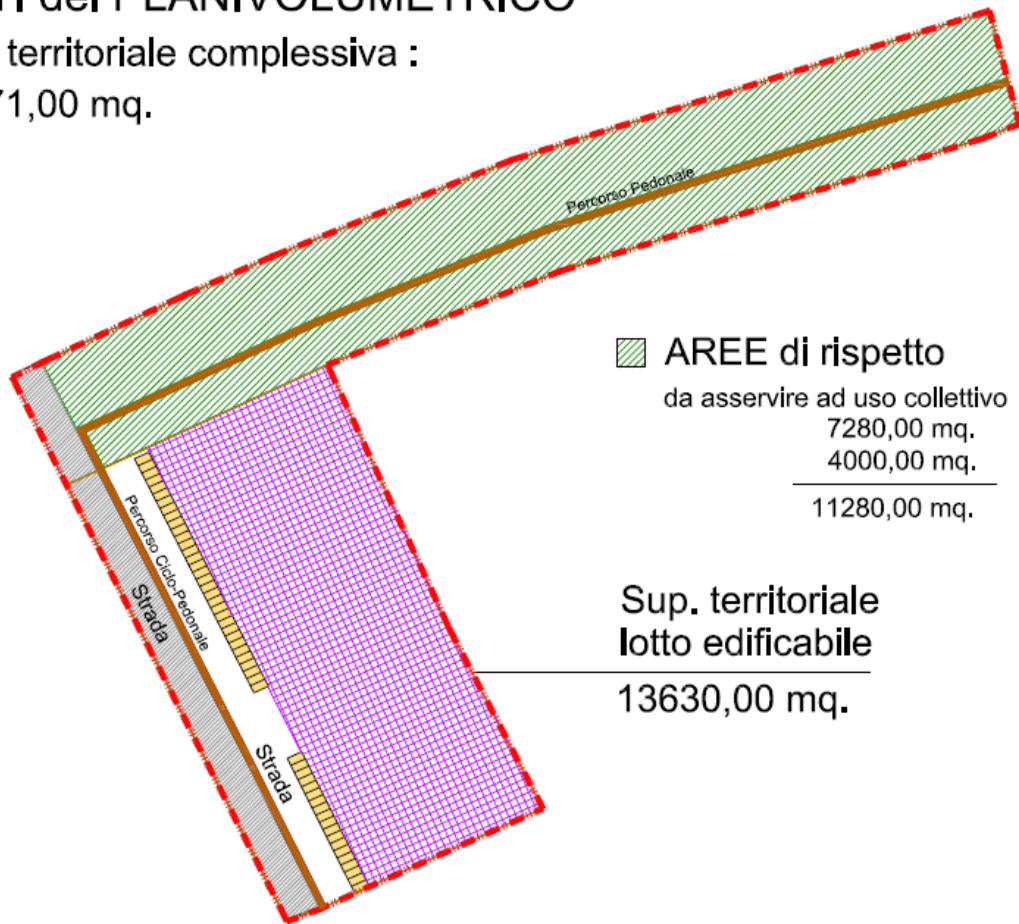
Gli standard da assicurare sono 20 % della Sup. territoriale edificabile

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Superficie aggiuntiva	Sup. virtuale al Comune (50%) S.C.	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq.	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per sup. aggiunta dal P.G.T (155,00 €/mq.)
Op.	produttivo	mq. 13'630,00	mc. 13'630,00 / 2 / 2 mc. 3'407,50	mq. 3'407,50	mq. 3'407,50 x 800,00 € 2'726'000,00	(2'726'000,00x11)/100 € 299'860,00	€ 299'860,00/155 €/mq. mq. 1'934,50
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Superf. edificabile (P.G.T. 20 % S.t.)		Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Aree da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione	Bilancio
Op.	P.g.t. : (13'630,00 x 20) / 100 = 2'726,00 mq. 2'726,00		1'934,50 + 2'726,00 mq. 4'660,50	2'250,00 Parcheggio 960,00 Percorso mq. 3'210,00	4'660,50 - 3'210,00 mq. 1'450,00	155,00 €/mq. mq. 1'450,50 x €mq.155 € 224'750,00	A debito 1'450,00 A debito 224'750,00

Nell'ambito sono ricavati mq. 11'280,00 per Aree di rispetto da asservire ad uso pubblico

DATI del PLANIVOLUMETRICO

Sup. territoriale complessiva :
 25971,00 mq.



AREE di rispetto
 da asservire ad uso collettivo
 7280,00 mq.
 4000,00 mq.

 11280,00 mq.

**Sup. territoriale
 lotto edificabile**

 13630,00 mq.

AREE DA CEDERE

- Percorso
 ciclo - pedonale : 960,00 mq.
- Parcheggio : 2250,00 mq.

Estratto scheda ambito A.4 (PGT vigente)

VARIANTE PGT n.2

COMUNE di PUMENENGO
PROVINCIA di BERGAMO

2.2. IL PROGETTO

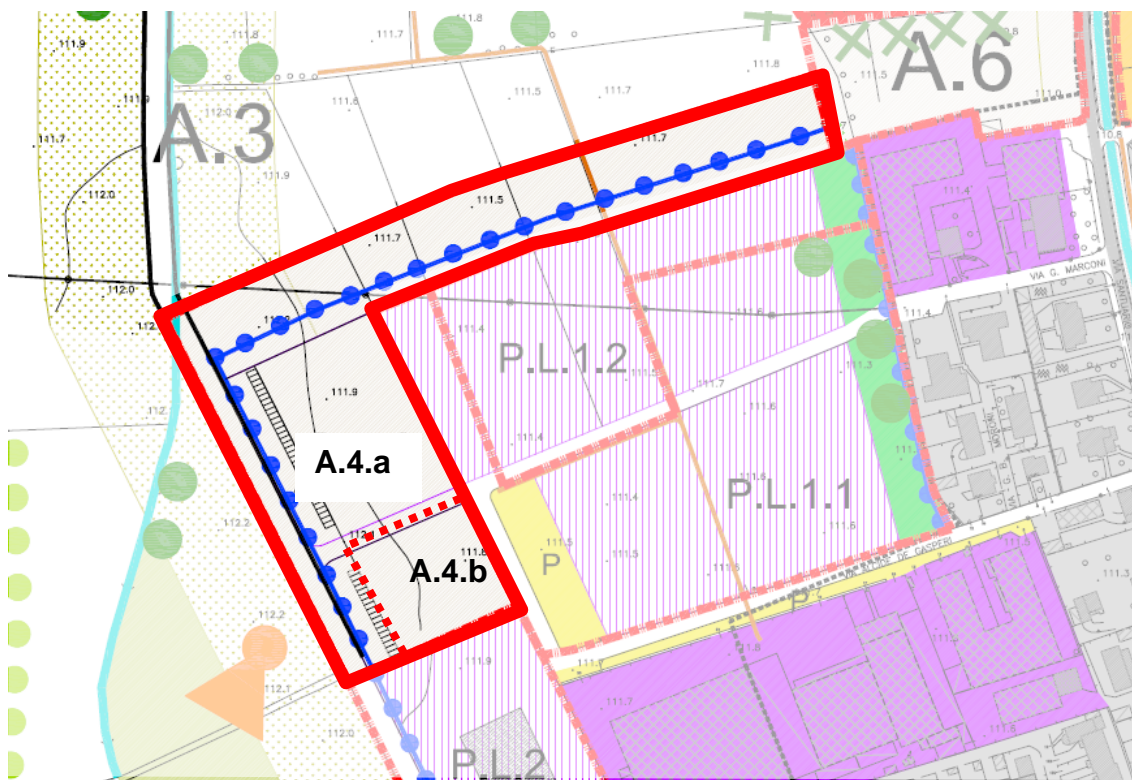
La proposta di variante consiste nella suddivisione dell'ambito A.4 in due sub – ambiti distinti "A.4.a" e "A.4.b" classificando il sub-ambito "A4.b" come area a servizi pubblici per la realizzazione di un centro raccolta rifiuti.

A.4.a = 13.630mq - 1.800mq = **11.830mq** (sup. territoriale edificabile)

A.4.b = **1.800mq** (sup. territoriale a servizi pubblici predeterminata)

Trattasi di un'area di circa 1.800 mq da allestire, ove si svolge unicamente attività di raccolta, mediante raggruppamento per frazioni omogenee per il trasporto agli impianti di recupero, trattamento e, per le frazioni non recuperabili, di smaltimento, dei rifiuti urbani e assimilati a norma di legge.

Proposta variante puntuale PGT n.2



Estratto tavola PR 3.2.2 – carta della disciplina delle aree

GLI INDICI URBANISTICI DELLA VARIANTE PUNTUALE N.2

SCHEDA AMBITO A.4 PRODUTTIVO (art.14 NTA del documento di piano)

CONTO ECONOMICO : AMBITO A.4.a – Produttivo

OPERATORE			
mq.	Indice mq./mq.	mc.	Standard da cedere gratuitamente
Con il P.R.G.	/	/	/
A.4.a	0,50	/	mq. 2.366,00

SCHEDA

Il vantaggio di ogni intervento aggiuntivo del P.G.T. viene ripartito al 50% tra Comune e operatore ed la Superficie Coperta è il 50% della Superficie Territoriale.
 Il prezzo di vendita è di 800,00 €/mq. e l'incidenza del terreno sul prezzo è di 155,00 €/mq. (11%)
 Il prezzo del terreno non urbanizzato è di 80,00 €/mq. mentre quello urbanizzato è 155,00 €/mq.
 Gli standard da assicurare sono 20 % della Sup. territoriale edificabile

1	2	3	4	5	6	7	8
Richiesta N°	Ambito di trasformazione	Superficie aggiuntiva	Sup. virtuale al Comune (50%) S.C.	S.L.P. al Comune	Valore di realizzo €/mq.	Incidenza area 11% sul valore di realizzo	Quantità area urbanizzata da cedere per sup. aggiunta dal P.G.T (155,00 €/mq.)
Op.	produttivo	mq. 11.830,00	mc. 11.830,00 / 2 / 2 mc. 2.957,50	mq. 2.957,50	mq. 2.957,50 x 800,00 € 2.366.000,00	(2.366.000,00x11)/100 € 2260.260,00	€ 2260.260,00/155 €/mq. mq. 1.033,90
		9	10	11	12	13	Bilancio
Richiesta N°	Standard da cedere gratuitamente al Comune per Superf. edificabile (P.G.T. 20 % S.t.)	Totale aree da cedere (punti 8 + 9)	Standard ceduti (ricavati da Planivolumetrico)	Arece da monetizzare (punti 10 - 11)	Valore della monetizzazione		
Op.	P.g.t. : (11.830 x 20) / 100 = 2.366 mq. 2.366,00	1.033,90 + 2.366,00 mq. 3.3390,90	Parcheggio 2250,00 Percorso 960,00 mq. 3'210,00	3.399,90 - 3210,00 mq. 190,00	mq.190,50 x €/mq.155 € 29.450,00	mq. A debito 190,00	€. A debito 29.450,00

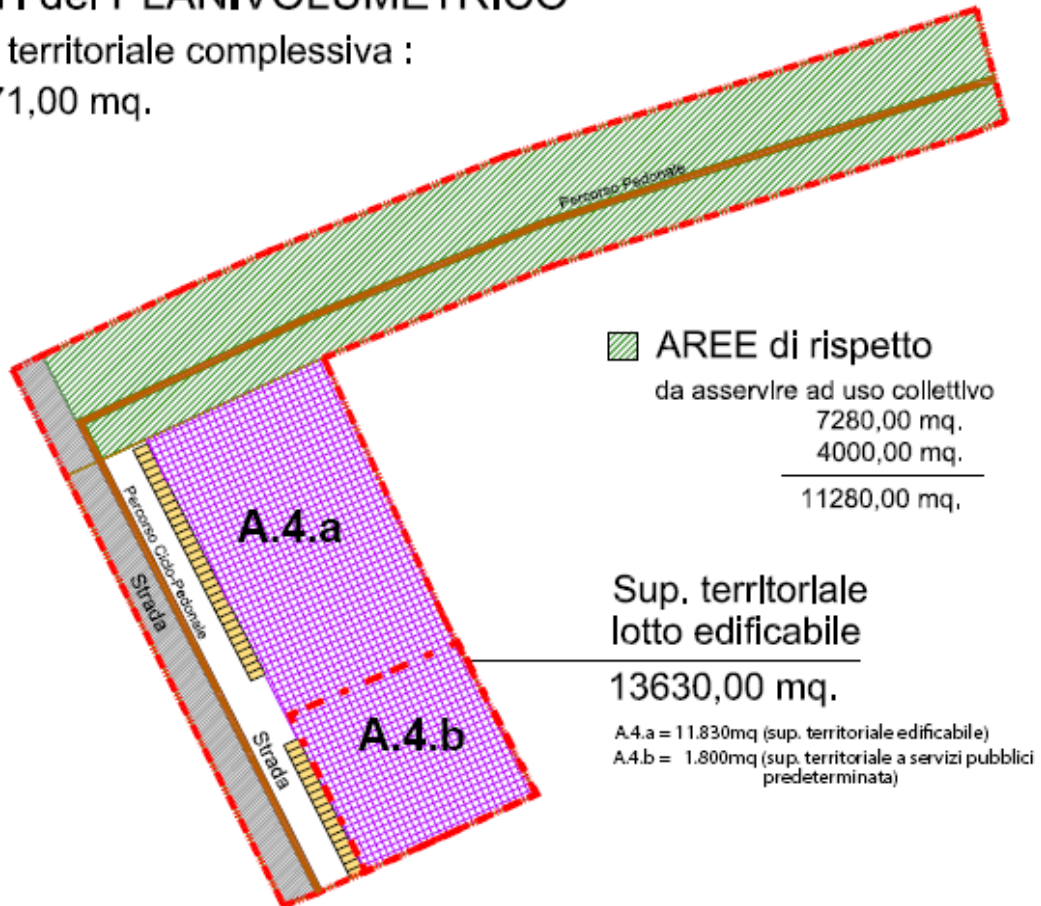
Nell'ambito sono ricavati mq. 11'280,00 per Aree di rispetto da asservire ad uso pubblico

VARIANTE PGT n.2

COMUNE di PUMENENGO
PROVINCIA di BERGAMO

DATI del PLANIVOLUMETRICO

Sup. territoriale complessiva :
25971,00 mq.



AREE DA CEDERE

■ Percorso ciclo - pedonale :	960,00 mq.
■ Parcheggio :	2250,00 mq.
	<hr/>
	3210,00 mq.

Estratto scheda ambito A.4 (variante n.2)

L'ambito A.4 è già stato sottoposto a VAS e verifica di compatibilità del PTCP in fase di redazione del PGT vigente.

Essendo l'area oggetto di variante a contatto con il contesto produttivo non è possibile individuare progetti di trasformazione per i quali si possano ipotizzare contrasti.

CONCLUSIONI

I contenuti della presente variante hanno effetto conformativo sul regime giuridico dei suoli nelle rispettive articolazioni del PGT come da cartografia a cui si rimanda integralmente.

Si ritiene importante evidenziare che in merito all'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio locale, si richiama lo studio elaborato quale parte integrante del PGT approvato.

L'Amministrazione Comunale è intenzionata ad aggiornare lo strumento urbanistico in una prossima variante generale.

La presente variante, in conformità alla L.R. 31/2014, non comporta ulteriore consumo di suolo.