

COMUNE DI FORNOVO S.GIOVANNI
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 1/2023

RELAZIONE DI VARIANTE

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI
via D. Chiesa, 16 - Bergamo 24128
tel/fax 035/220260
e-mail: studio@archtosetti.it

COLLABORATORI:
Dott. Arch. Vittorio Pagetti

adottato dal C.C. con delibera N° del

approvato dal C.C. con delibera N° del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: MARZO 2023 aggiornamenti:

L'iter di formazione delle Varianti oggetto della presente relazione

Il Comune di Forno San Giovanni ha approvato il proprio Piano di Governo del Territorio in data 23.11.2011, con delibera del Consiglio Comunale n° 39.

Il Piano è stato successivamente pubblicato sul BURL della Regione Lombardia in data 13.06.2012 e da quella data è entrato in vigore.

Nel decennio trascorso successivamente alla data di entrata in vigore del PGT erano intervenute significative modificazioni al quadro legislativo, sia statale che regionale, che non essendo presenti nella disciplina del PGT avevano determinato la necessità di ridefinizione del quadro normativo dello strumento urbanistico per superare le difficoltà operative verificatesi nel corso della gestione dello strumento stesso.

La Giunta Comunale aveva quindi deciso, con propria deliberazione n. 37 del 27.04.2020, di por mano alle necessarie variazioni dello strumento urbanistico mediante la predisposizione di una generale revisione dei contenuti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, in funzione della necessaria verifica dell'operatività delle previsioni di piano, in ordine alle esigenze emerse nell'ambito dell'esame delle pratiche edilizie, ma anche in relazione ai fabbisogni dei cittadini e delle attività economiche, che erano stati rappresentati nel tempo all'Amministrazione Comunale.

Conseguentemente a tale deliberazione e nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13 della LR 31 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. il Responsabile del Procedimento, ha provveduto a pubblicare l'"Avviso di avvio del procedimento per la predisposizione di varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi", invitando i cittadini e tutti i soggetti portatori di

interessi diffusi a presentare suggerimenti e proposte utili ad una più completa conoscenza delle esigenze e problematiche presenti all'interno del territorio in relazione alle questioni inerenti l'attività urbanistico edilizia.

A seguito di tale avviso sono state presentate richieste di modifica e variazione degli atti di PGT sia in ordine alle previsioni del quadro progettuale, sia relativamente a vari aspetti normativi.

L'esame delle istanze pervenute ha tuttavia evidenziato la presenza di richieste non sempre compatibili con il quadro normativo vigente e con la strumentazione sovraordinata per cui si è giunti alla determinazione di prevedere un numero più limitato di variazioni rispetto alle richieste presentate, e ciò per le seguenti ragioni:

- a. Innanzitutto, alcune delle proposte formulate dagli interessati fa riferimento all'ampliamento o all'inserimento di aree edificabili rispetto alle quali un accoglimento delle istanze avrebbe determinato un incremento del consumo di suolo in questa fase non consentito dalla disciplina delle l.r. 31/2014
- b. In secondo luogo si è dovuto considerare che altre richieste, pur presentando elementi di valutabilità in tutto o in parte positiva, avrebbero portato a definire variazioni in contrasto o in difformità con le nuove previsioni del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo, che nel frattempo sono entrati in vigore, rispetto ai quali è oggi impellente la necessità per tutti i Comuni di por mano alla revisione complessiva del Documento di Piano oltre che all'adeguamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 31/2014.

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

In particolare l'entrata in vigore del PTCP ha determinato, ai sensi della l.r. 31/2005, l'obbligo per il Comune di por mano all'approvazione di un nuovo Documento di Piano (la cui scadenza avverrà il 03.03.2024), oltre alla necessità di una generale revisione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi al fine di coerenzare tali atti anche alle nuove prescrizioni e previsioni dei due strumenti sovraordinati.

Tali richieste saranno quindi presenti all'attenzione dell'Amministrazione e saranno oggetto di definizione all'interno dell'ormai prossima revisione generale degli Atti di Piano, per la quale la Giunta Comunale ha già avviato il procedimento, all'interno del quale le istanze stesse potranno trovare, quantomeno in parte, la possibilità di un accoglimento totale o parziale, ovviamente in rapporto alle verifiche di coerenza con le prescrizioni dei nuovi disposti legislativi e degli indirizzi della Pianificazione Sovraordinata.

L'Amministrazione ha tuttavia ritenuto di proporre comunque il provvedimento di cui alla presente relazione, in considerazione del fatto che due delle istanze a suo tempo presentate sono relative a necessità impellenti e non più procrastinabili di altrettante aziende già fortemente radicate nel territorio comunale, che già da tempo sono state oggetto di incontri e proposte formulate all'Amministrazione nonché di atti preliminari volti alla verifica delle effettive necessità delle attività e in particolare delle esigenze temporali che si sono mostrate effettivamente giustificate da necessità operative connesse con reali esigenze di uno sviluppo che si rende necessario a rispondere all'evoluzione e ai fabbisogni dei rispettivi mercati di riferimento.

E ciò anche in considerazione del fatto che le risposte a tali fabbisogni potranno inoltre ulteriormente consolidare la presenza delle attività, in rapporto agli investimenti che dovranno essere attivati e consentiranno

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

quindi di contribuire ulteriormente ad un miglioramento della situazione socio economica del territorio e alla crescita di posti di lavoro.

In questo senso - e in attesa della definizione più complessiva della revisione dello strumento urbanistico nella sua globalità - l'Amministrazione ha ritenuto di dare una prima risposta, nei limiti delle possibilità ammesse dal del quadro legislativo attualmente presente e nel rispetto delle disposizioni degli strumenti sovraordinati, alle due istanze evidenziate, riservandosi, come si è già detto, di esaminare il quadro più complessivo delle richieste già ricevute e di quelle che potranno successivamente ancora pervenire nella prossima fase di revisione complessiva degli Atti di Piano, il cui processo formativo è già in corso.

Le scelte di indirizzo per la definizione delle varianti da attivare nelle more della predisposizione della Variante Generale al PGT

La variante, come si è detto, si propone di rispondere ad una strategia generale assunta dall'amministrazione in relazione alla necessaria revisione del PGT al fine di adeguare alcuni contenuti del PGT vigente, anticipando i contenuti più ampi e articolati della Variante Generale di adeguamento al PTR e al PTCP della Provincia di Bergamo della quale è già stato avviato e in corso il procedimento.

In considerazione del particolare ruolo che le attività sopra richiamate rivestono nel contesto socioeconomico del territorio comunale l'Amministrazione si è fatta carico di effettuare una preliminare valutazione generale della problematica derivante dalle due istanze effettuando una valutazione comparativa rispetto alle previsioni del PGT

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

vigente in materia di nuovi insediamenti produttivi, che vede la seguente situazione:

- da un lato, come si è detto, la presenza delle due istanze, il cui accoglimento, sotto il profilo urbanistico determina una situazione di nuovo consumo di suolo e che, pur trattandosi di interventi di completamento, soggetti alla disciplina dell'art. 10 della l.r. 12/2005, rende necessaria una verifica della situazione del "consumo di suolo" al fine di garantire che, a fronte del nuovo consumo da prevedersi, la variante introduca le modifiche necessarie a non aumentare la quantità complessiva di suolo consumato oggi prevista dal PGT vigente, valutando quali situazioni di consumo di suolo oggi presenti nello strumento urbanistico possano essere espunte dalle previsioni di Piano al fine di raggiungere l'obiettivo di legge del "bilancio ecologico zero".
- dall'altro, la necessità che l'individuazione delle previsioni da eliminare sia basata su criteri adeguatamente ponderati e oggettivi nel rispetto degli indirizzi del quadro normativo della disciplina di legge sul tema.

In questo senso l'analisi si è mossa attraverso la verifica della presenza di previsioni urbanistiche le cui potenzialità non siano ancora state utilizzate e per le quali non sia stato mostrato nel tempo un effettivo interesse alla realizzazione degli interventi, avendo come riferimento il disposto dell'art. 5, comma 6, della l.r. 31/20014 il quale prevede che *"La presentazione dell'istanza di cui all'[articolo 14 della l.r. 12/2005](#) dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data"* (novembre 2017), dando sì facoltà ai comuni (comma 9), nel caso di mancata attivazione dei Piani Attuativi, di apportare *"le opportune modifiche e integrazioni con la variante da assumere ai sensi della [l.r. 12/2005](#)"*

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

In tal senso si rileva che alcuni Ambiti di Trasformazione previsti dallo strumento vigente non hanno avuto riscontro attuativo nel decennio successivo all'entrata in vigore del PGT e che non sono mai pervenute per le aree ancora potenzialmente utilizzabili le richieste di approvazione dei Piani attuativi previsti dall'art. 5 della l.r. 31/20014.

Partendo da tali valutazioni sono state esaminate le possibilità alternative di intervento derivanti dall'esame delle due istanze sopra richiamate e quindi valutando le seguenti alternative:

- a. Mantenere e quindi prorogare oltre il quinquennio ordinario di validità le previsioni del Documento di Piano non attuate nel decennio di vigenza del PGT (e quindi nell'arco di un tempo doppio rispetto alla scadenza naturale del DDP)
- b. Sostituire le previsioni non attuate con nuove previsioni di dichiarata fattibilità quali quelle prospettate nelle istanze pervenute.

In ragione delle considerazioni effettuate in materia di risparmio del consumo di suolo si è pervenuti alla decisione di considerare la seconda ipotesi che risponde a tre fondamentali criteri:

1. "favorire il radicamento delle attività già esistenti che, attraverso la scelta di effettuare importanti investimenti economici garantiscono la continuità delle prospettive di sviluppo e la conseguente crescita dell'offerta di nuovi posti di lavoro già nel breve – medio termine
2. Coinvolgere le attività interessate in un processo di riqualificazione e razionalizzazione degli insediamenti già esistenti, anche attraverso un miglioramento del sistema infrastrutturale di scala urbana e territoriale
3. Implementare gli interventi e gli investimenti derivanti dai contributi straordinari oggi previsti dal nuovo quadro normativo statale e regionale da indirizzare al miglioramento dell'offerta complessiva di servizi e strutture di interesse pubblico

Di qui la scelta di non confermare le previsioni da tempo attuabili in virtù delle possibilità a suo tempo ipotizzate dal PGT vigente, e di non prevedere ulteriori individuazioni di insediamenti produttivi se non per il soddisfacimento delle sole esigenze oggettive e reali delle attività già presenti nel territorio laddove queste, come è il caso delle due istanze già presentate, risultino effettivamente verificabili e garantiscano il raggiungimento degli obiettivi di interesse generale sopra indicati.

Le specifiche variazioni finalizzate al completamento di insediamenti produttivi già esistenti sul territorio

Gli insediamenti che vengono fatti oggetto delle varianti che determinano aumento delle superfici territoriali attualmente utilizzate per le attività in essere fanno riferimento a due Aziende da tempo presenti e caratterizzanti una parte significativa delle strutture economiche e delle fonti di occupazione presenti nel territorio ed in particolare si tratta della Società Art Cosmetics S.r.l. operante nel settore della cosmesi e della Società Bidachem S.p.A. che, nell'anno 1981 si è insediata nel territorio di Fornovo a seguito dell'acquisizione di un preesistente impianto chimico,

In particolare:

- **la Società Art Cosmetics S.r.l.**, fondata nell'anno 1990, è oggi una tra le prime aziende del settore cosmetico a livello internazionale, che svolge attività di ricerca, produzione e commercializzazione di prodotti cosmetici ed opera in Italia attraverso le sedi integrate di Mozzanica e Fornovo San Giovanni.

A seguito dell'intervento di realizzazione (mediante procedura di SUAP) del nuovo insediamento di via Marconi 18-20 (che costituisce l'Head

Quarter della Società), avvenuto nell'anno 2017 si è reso possibile il completamento dell'assetto organizzativo dell'attività, che oggi interessa complessivamente un'area di 32.000 metri quadrati di superficie territoriale complessiva.

Tuttavia il buon andamento dell'attività e degli investimenti fin qui effettuati ha portato l'insediamento ad una situazione di saturazione talchè si è reso necessario un nuovo programma di sviluppo aziendale di breve-medio termine (2022 – 2025) con la previsione di nuovi interventi finalizzati all'ampliamento della struttura operativa e all'insediamento di nuove attrezzature tecnologiche che porteranno anche ad un miglioramento della situazione di compatibilità delle attività in essere, consentendo all'Azienda di poter svolgere la propria attività in maniera adeguata e nel contempo di soddisfare le proprie esigenze di crescita e di sviluppo, in un quadro di complessiva sostenibilità che porterà anche ad un positivo incremento occupazionale

Gli interventi ipotizzati risultano programmati per ottenere una gestione con modalità e provvidenze atte a garantire un basso impatto ecologico-ambientale e con caratteri progettuali tali da determinare significativi elementi di riqualificazione che assicureranno un adeguato inserimento qualitativo dei nuovi interventi nel contesto urbano e paesistico-territoriale di riferimento, ma anche ad una più adeguata e definitiva sistemazione delle attuali problematiche relative alla mobilità generale con la realizzazione di nuovi ed efficaci interventi sulla situazione infrastrutturale oggi presente, attraverso l'attuazione della rotatoria sulla SS11, già prevista dal vigente PGT e non ancora realizzata per effetto di una carenza di risorse pubbliche adeguate.

A tal fine l'intervento sarà inquadrato all'interno di un Programma Integrato di Intervento o di altro analogo strumento attuativo, che sarà

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

definito successivamente all'approvazione della variante urbanistica oggetto della presente relazione.

- **la Società Bidachem S.p.A.**, fondata nell'anno 1981 con l'acquisizione di un preesistente impianto chimico, è una delle società italiane del Gruppo Farmaceutico Multinazionale "Boehringer Ingelheim" e risulta essere tra le prime venti aziende del settore, a livello mondiale.

La Società opera in Italia attraverso le sedi integrate di Milano, Noventa Padovana e Forno San Giovanni in numerose attività di ricerca, produzione e commercializzazione dei farmaci;

In considerazione della particolare tipologia dell'attività (industria chimica RIR) pare importante segnalare che la Società ha da tempo adottato sistemi di gestione volontari nelle seguenti materie:

- a) tutela dell'ambiente secondo gli *standard* internazionali (Certificazione ISO 14001 dal 2006,
- b) garanzia della sicurezza e della salute sui luoghi di lavoro (Certificazione ISO 45001 dal 2008,
- c) promozione della qualità (Certificazione ISO 9001 dal 1995). L'Azienda ha inoltre sviluppato, al proprio interno, una strategia tesa al raggiungimento di obiettivi di compatibilità ambientale dei propri processi e all'implementazione di criteri di sostenibilità, aderendo all'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile.

Il buon andamento dell'azienda, e le possibilità delle destinazioni produttive previste dal previgente PRG e riconfermata dal vigente Piano del Governo del Territorio del Comune di Forno San Giovanni, hanno reso possibile nel tempo la realizzazione di alcuni interventi di completamento dell'assetto organizzativo del Complesso Produttivo che, oltre ad una parte di aree contigue, site nel Comune di Mozzanica,

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

oggi interessa complessivamente un'area di mq. 55.042 di superficie territoriale complessiva, che tuttavia sono ormai in condizioni di saturazione.

Le prospettive dell'attività in essere hanno reso necessario per la Bidachem la predisposizione di un nuovo programma di sviluppo sostenibile aziendale di breve-medio termine (2023 – 2043) che prevede l'ampliamento dell'insediamento attuale verso est, all'interno del territorio di Fornovo, su un compendio ancora ineditato sul quale l'Azienda ha oggi la necessità di ampliare il proprio sedime produttivo, in continuità sostanziale con la porzione di insediamento presente in Comune di Mozzanica (anch'esso di proprietà della Bidachem) sul quale l'Azienda ha oggi la necessità di ampliare il sedime della propria attività.

In tal senso le necessità rappresentate dalla Società e le soluzioni prospettate in ordine al programma di sviluppo degli insediamenti, che sono state meglio definite in un protocollo di intenti definito di concerto con il Comune, sono state considerate adeguate alle esigenze dell'attività e alle relative prospettive di incremento operativo di medio termine dagli organi tecnici della società.

All'interno di tale protocollo viene precisato che gli interventi previsti dal programma di sviluppo aziendale sono finalizzati non solo all'ampliamento della struttura operativa, ma anche alla riqualificazione funzionale complessiva del complesso produttivo e all'insediamento di nuove attrezzature e tecnologie, nell'ottica del perseguimento dei citati obiettivi di compatibilità ambientale, consentendo in tal modo a Bidachem di poter svolgere la propria attività in maniera adeguata alle esigenze di crescita e di sviluppo, in un quadro di complessiva sostenibilità che determinerà anche un positivo incremento occupazionale e che, nel caso intendesse installare nuovi impianti ad

uso produttivo, sia nell'ambito dello stabilimento esistente sia nelle nuove aree, la Società, nel rispetto delle autorizzazioni ambientali, si è impegnata, con specifico protocollo di intesa, a porre in essere azioni che contemplino soluzioni tecniche, organizzative nonché tecnologie innovative – ove applicabili – che favoriscano uno sviluppo sostenibile del sito in armonia con il territorio sul quale insiste il Complesso Produttivo e consentano (a) il perseguimento di obiettivi ambientali/igienico-sanitari di limitazione dell'impatto ambientale (soprattutto in relazione alle ricadute locali) e (b) la tutela della salute e sicurezza degli abitanti.

Anche in questo caso l'intervento dovrà essere attuato tramite piano attuativo.

Le varianti cartografiche relative alla ridefinizione a fini agricoli delle aree non utilizzate

Le varianti che sono risultate procedibili e che andranno a determinare modificazioni alla cartografia degli atti di PGT sono quindi riferite a interventi sulle previsioni del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e sono dettagliatamente illustrate e motivate nelle schede riportate all'interno della presente relazione.

Esse portano ad una significativa riduzione del consumo di suolo, garantendo da un lato un positivo bilancio ecologico (- 38.548 mq) e anticipando in parte la riduzione prevista dalla disciplina del PTCP vigente poiché vengono, tra gli altri, ricondotti a verde 44.375 mq di superfici edificabili degli Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP) e quindi la riduzione prevista si inquadra in modo coerente con l'esigenza di

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

mettere in atto nuove politiche tendenti alla riduzione del consumo di suolo.

Le singole variazioni proposte sono qui di seguito illustrate in specifiche schede di analisi che individuano le motivazioni di ciascuna modificazione, valutandone gli effetti sul peso insediativo, sul rapporto con le dotazioni dei servizi che in ogni caso rimangono a livelli significativamente superiori a quelli minimi previsti dalla normativa, e sull'incidenza relativa alla situazione che possono determinare in ordine al consumo di suolo.

Infatti a fronte della riduzione dell'area a suo tempo prevista per un significativo ampliamento degli insediamenti sportivi esistenti nella parte nord est del territorio comunale (- 22.650 mq) restano ancora aree a destinazione per servizi in misura complessiva di 119.959 mq, pari a 35,42 mq/abitante, contro i 18 mq/abitante previsti dalla norma regionale, senza tener conto delle aree a standard che saranno da reperire nell'ambito dei Piani Attuativi.

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 1

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

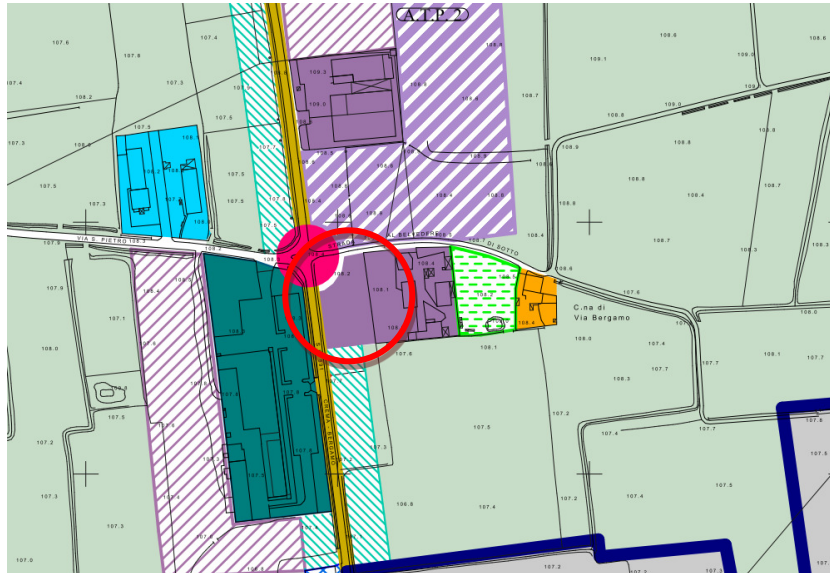
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 1	
Localizzazione	Via Strada di Belvedere di Sotto
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	La variante riguarda la riconduzione alla destinazione di fascia verde di rispetto della mobilità territoriale, in luogo della originaria previsione di zona produttiva.
Superficie dell'area	mq. 2.970
modifica capacità insediativa	Riduzione
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	2.970 mq

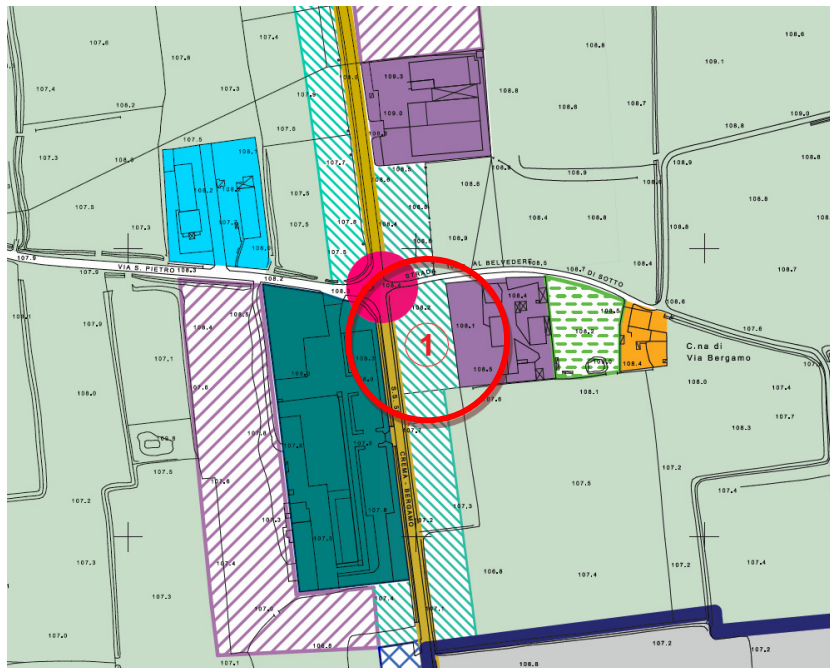
COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 2

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

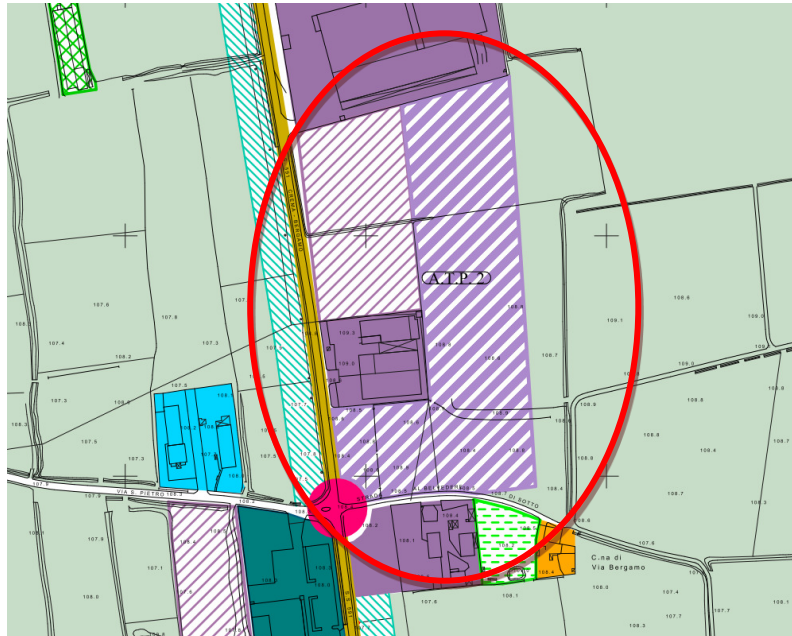
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 2	
Localizzazione	Via Strada di Belvedere di Sotto
Atto di PGT	Piano delle Regole - Documento di Piano
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione dell'ambito di trasformazione a destinazione produttiva ATP2 in considerazione del lungo lasso di tempo di vigenza delle possibilità edificatorie previste dal Documento di Piano senza che queste abbiano trovato né richiesto l'attuazione degli interventi previsti. L'ambito interessato viene quindi ricondotto a destinazione agricola.
Superficie dell'area	Mq. 34.295
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie per una SL totale di mq. 17.147
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	34.295 mq

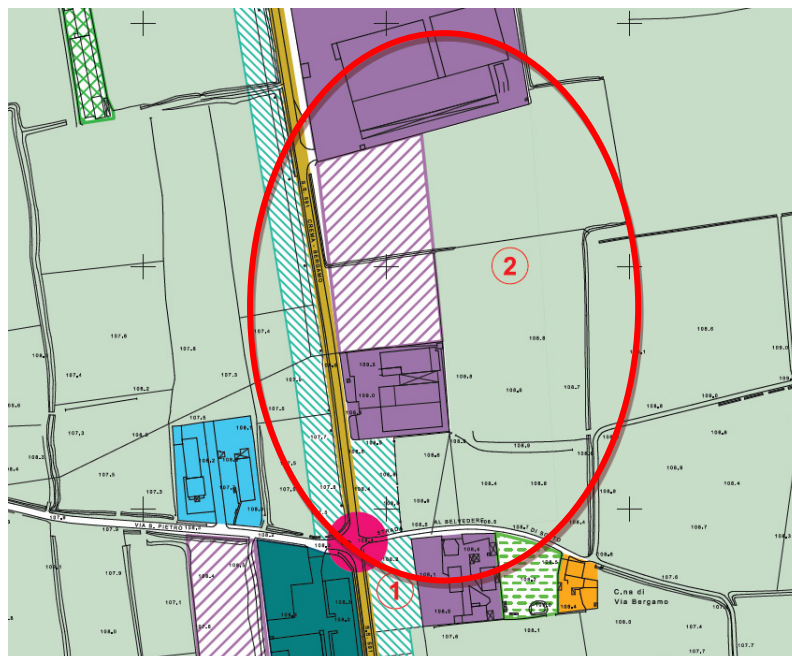
COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

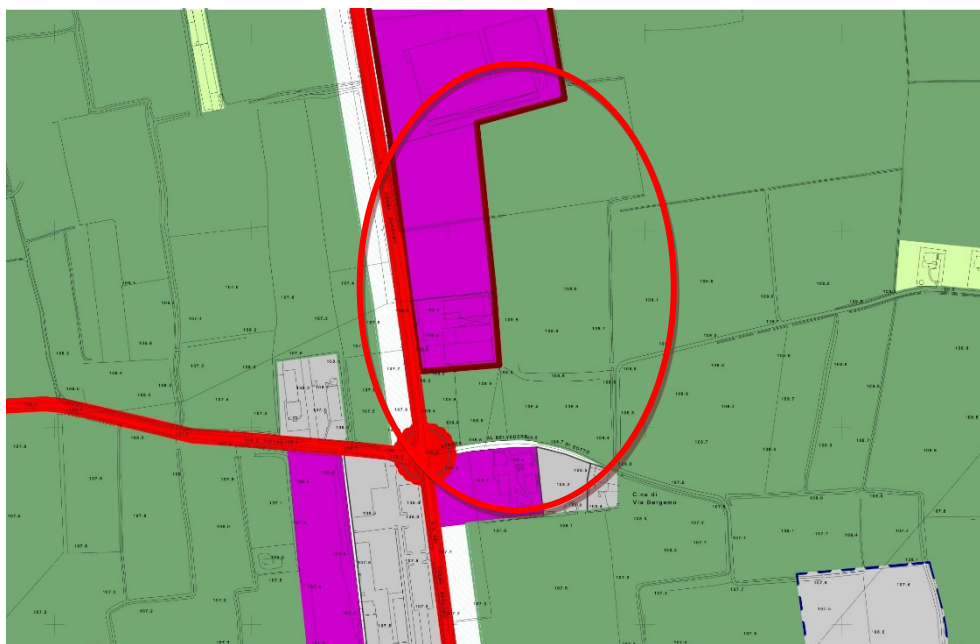
(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

PGT – DOCUMENTO DI PIANO



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 3

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

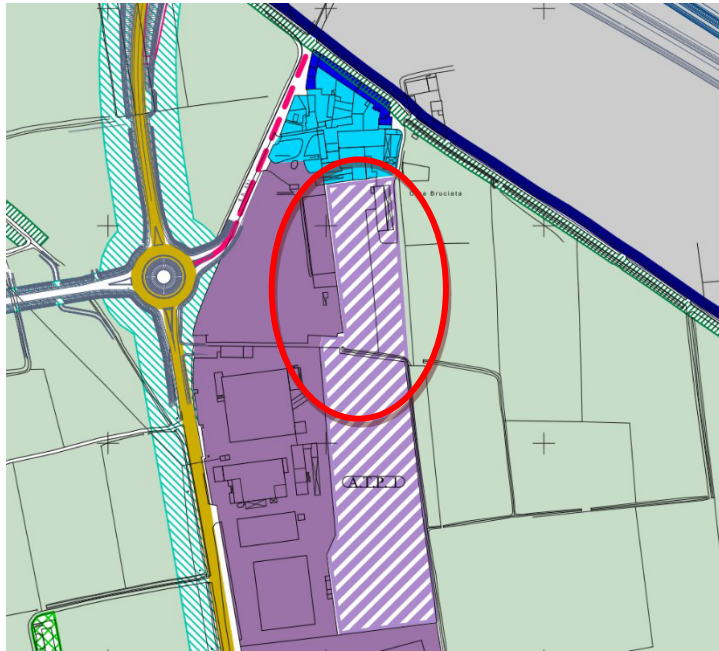
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 3	
Localizzazione	Via Strada Provinciale 131
Atto di PGT	Piano delle Regole – Documento di Piano
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione parziale dell'ambito di trasformazione a destinazione produttiva ATP1 in considerazione del lungo lasso di tempo di vigenza delle possibilità edificatorie previste dal Documento di Piano senza che queste abbiano trovato né richiesto l'attuazione degli interventi previsti. L'ambito interessato viene quindi ricondotto a destinazione agricola.
Superficie dell'area	mq. 10.080
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie per una SL totale di mq. 5.040
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	10.080 mq.

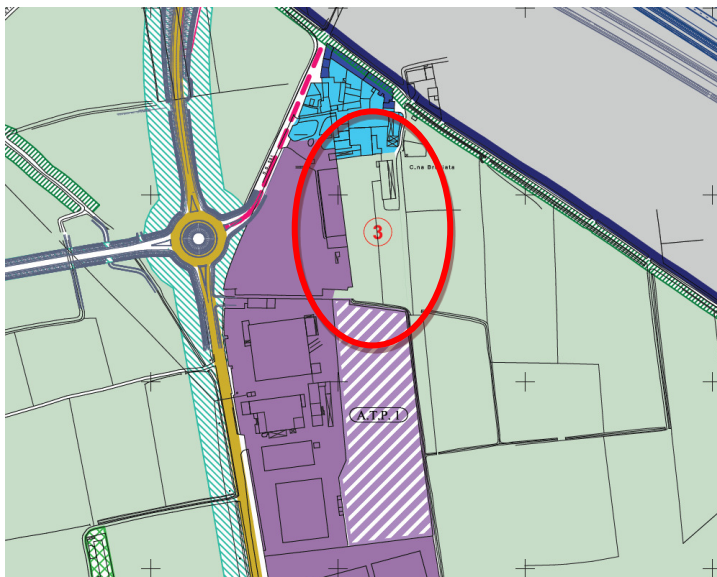
COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

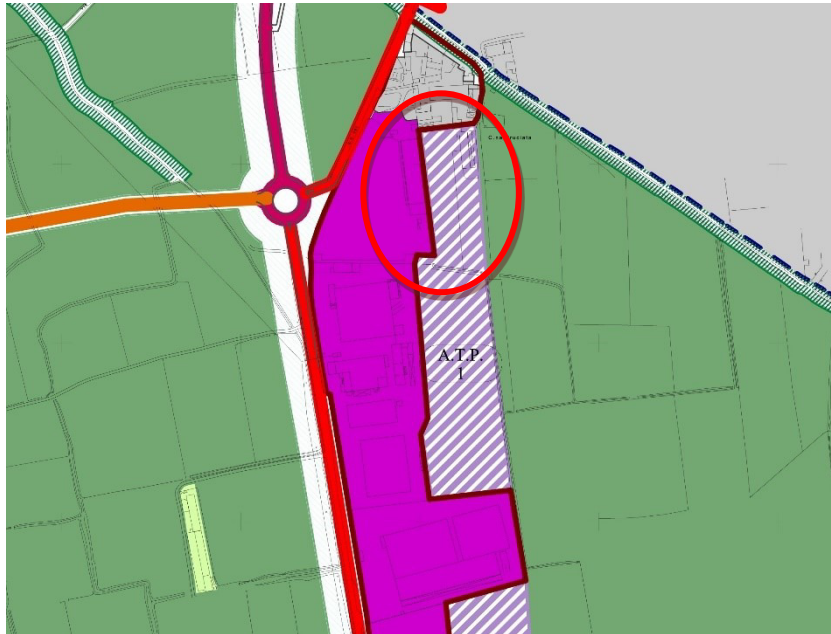


PROPOSTA DI MODIFICA

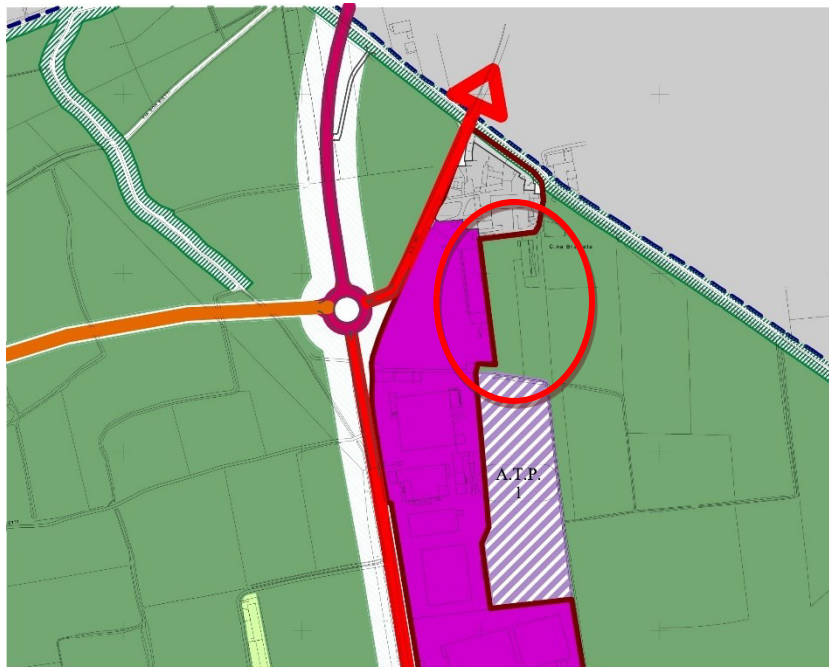
(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

PGT – DOCUMENTO DI PIANO



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 4

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

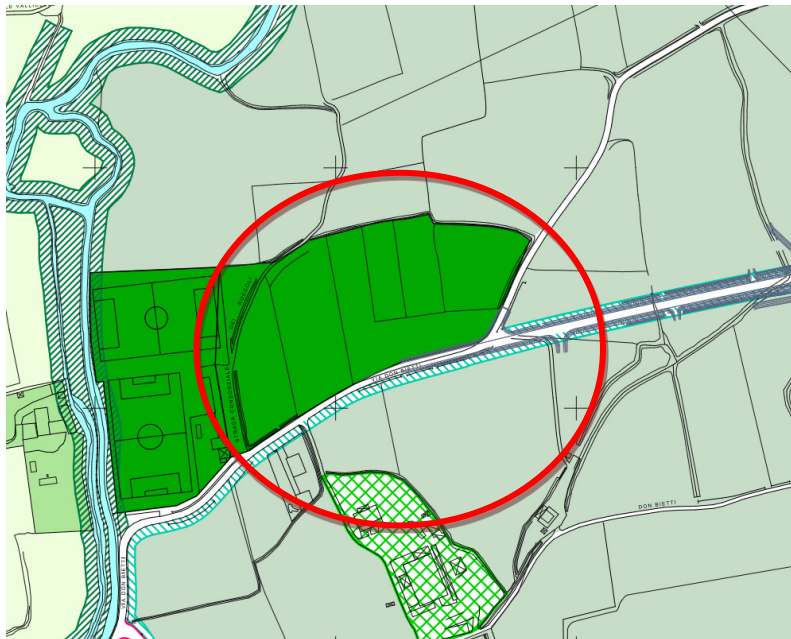
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 4	
Localizzazione	Via Don A. Bietti
Atto di PGT	Piano delle Regole – Piano dei Servizi
descrizione	La variante riguarda la riduzione della superficie delle aree destinate ad attrezzature ed impianti sportivi comunali e delle relative possibilità edificatorie
Superficie dell'area	mq. 22.650
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie consentite dal Piano dei Servizi
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	22.650 mq.

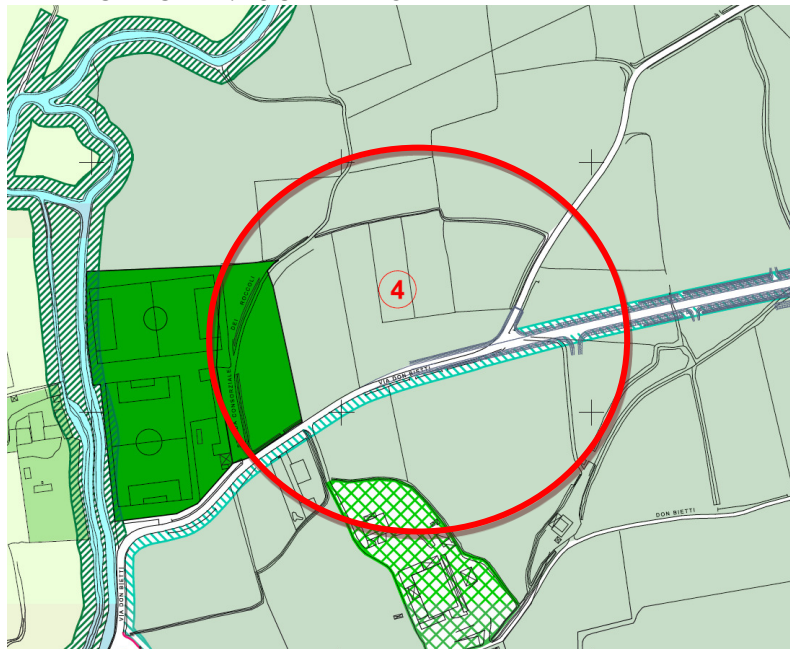
COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE

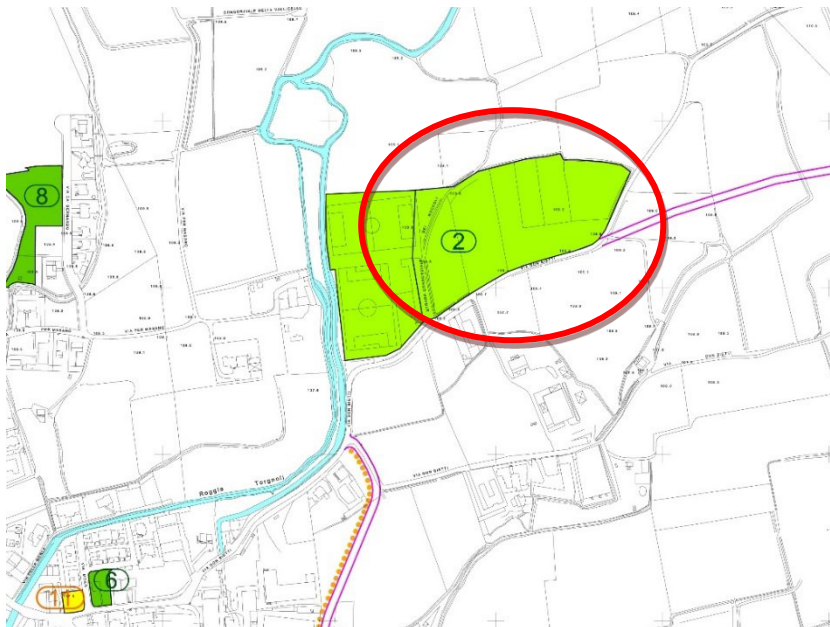


PROPOSTA DI MODIFICA

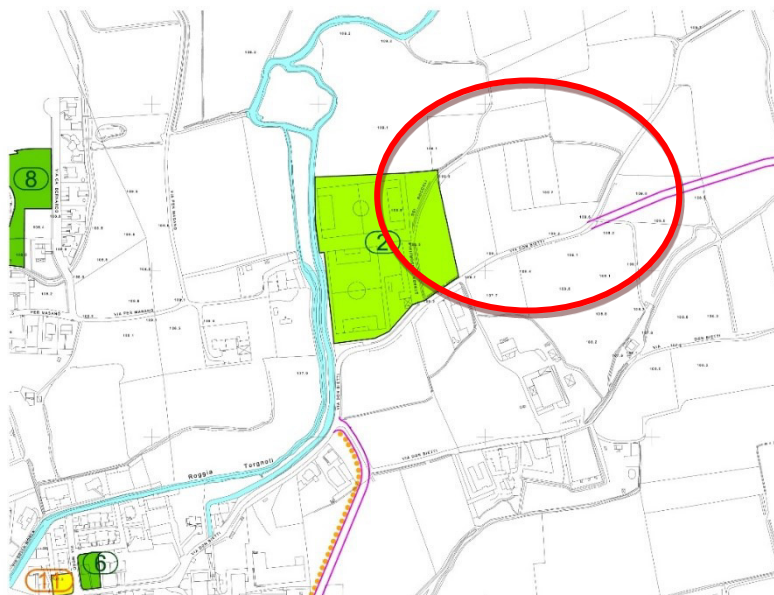
(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

PGT – PIANO DEI SERVIZI



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 5

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

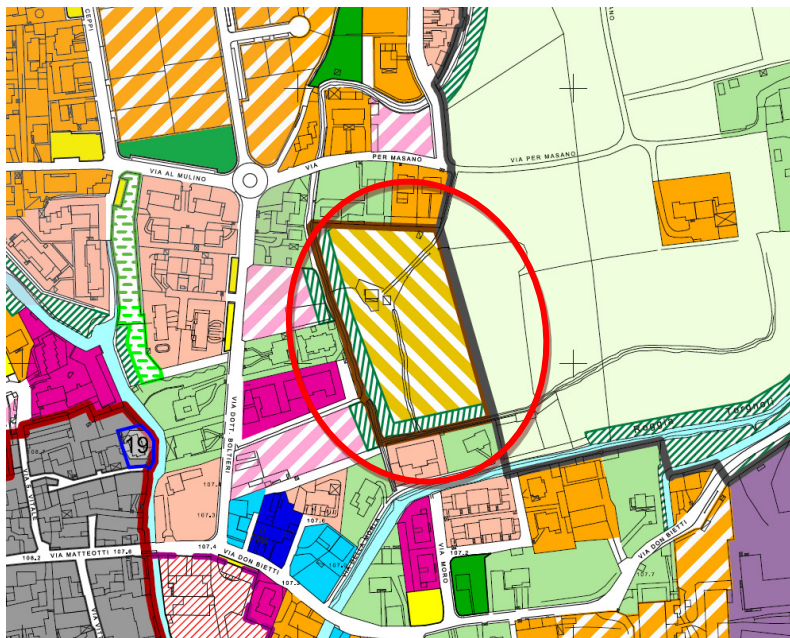
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 5	
Localizzazione	Via per Masano
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione dell'ambito edificabile a destinazione residenziale soggetto a Piano Attuativo in considerazione del lungo lasso di tempo di vigenza delle possibilità edificatorie già previste dal previgente PRG e successivamente confermate nel Piano delle Regole senza tuttavia che queste abbiano trovato l'attuazione degli interventi previsti. L'ambito interessato viene quindi ricondotto a destinazione agricola.
Superficie dell'area	mq. 13.280
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie per una src totale di mq. 5.700
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	13.280 mq.

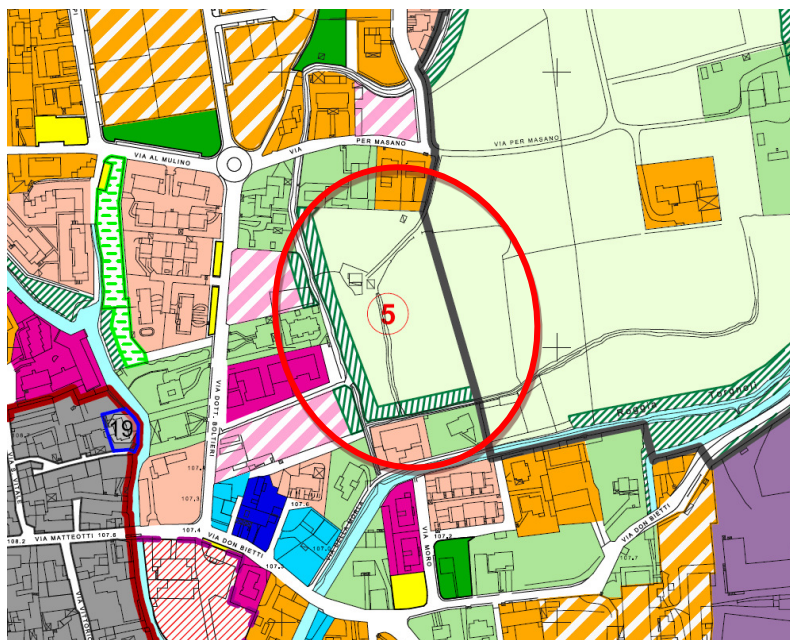
COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 6

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

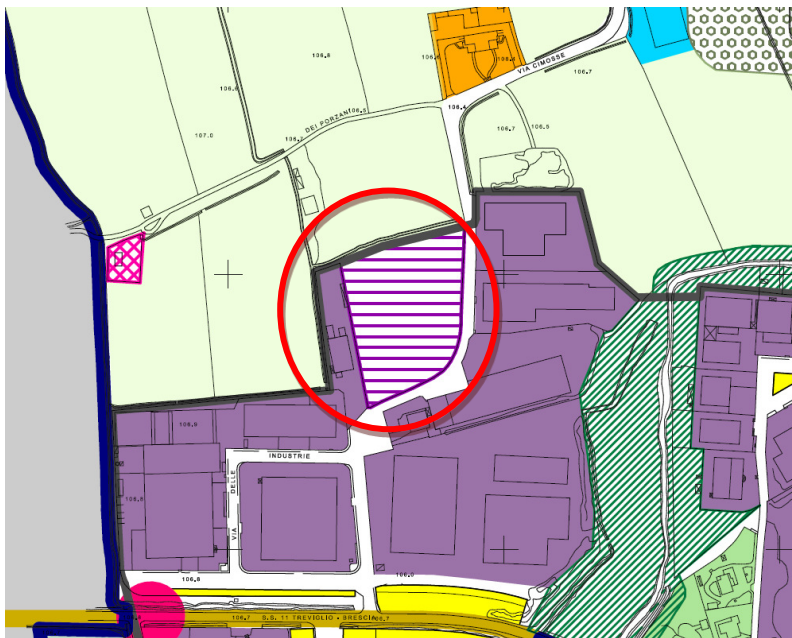
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 6	
Localizzazione	Via Cimosse
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'eliminazione delle previsioni di edificabilità destinazione produttiva in regime di completamento, in considerazione del lungo lasso di tempo di vigenza delle possibilità edificatorie previste dal Piano delle Regole in area di frangia senza che queste abbiano trovato né richiesto l'attuazione degli interventi previsti. L'ambito interessato viene quindi ricondotto a destinazione agricola.
Superficie dell'area	mq. 8.300
modifica capacità insediativa	Eliminazione delle possibilità edificatorie per una SL totale di mq. 4.150
modifica dotazione servizi	Nessuna
riduzione consumo di suolo	8.300 mq.

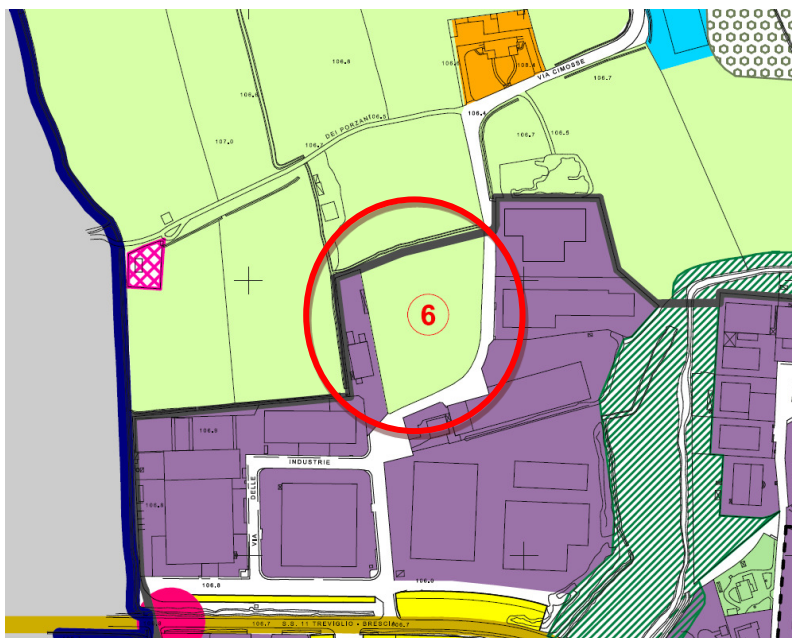
COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 7

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

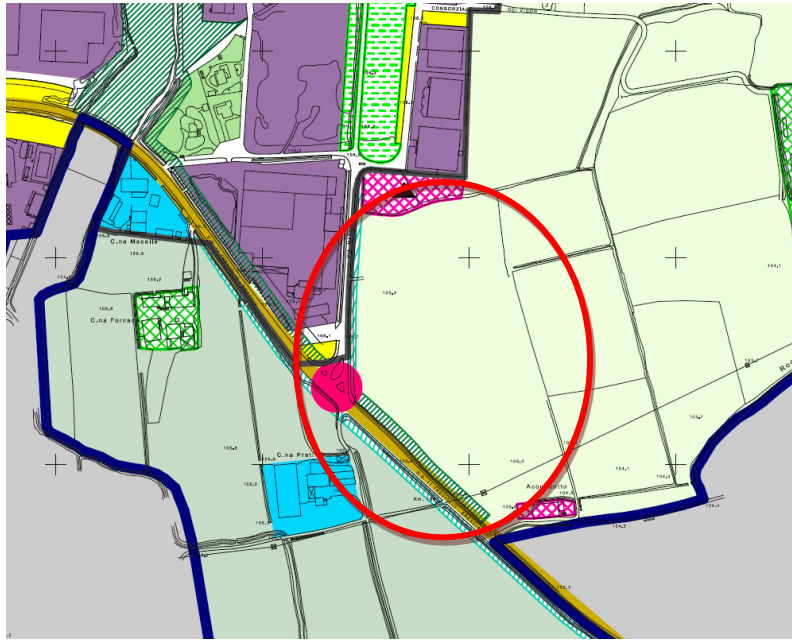
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 7	
Localizzazione	Via SP 11
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'inserimento di una nuova superficie produttiva a completamento dell'insediamento produttivo esistente della Società Art Cosmetics Spa per le ragioni meglio specificate nella relazione di variante alle quali si rimanda. L'area si pone anche a completamento e in continuità del comparto complessivo degli insediamenti produttivi posti a nord-est della SS11
Superficie dell'area	mq. 32.927
modifica capacità insediativa	+ 26.500 mq di SU
modifica dotazione servizi	Nell'ambito della convenzione del PA saranno definiti specifici standard qualitativi che contribuiranno significativamente ad aumentare la dotazione di servizi di livello urbano in aree già individuate dal PGT vigente.
modifica consumo di suolo	+32.927 mq.

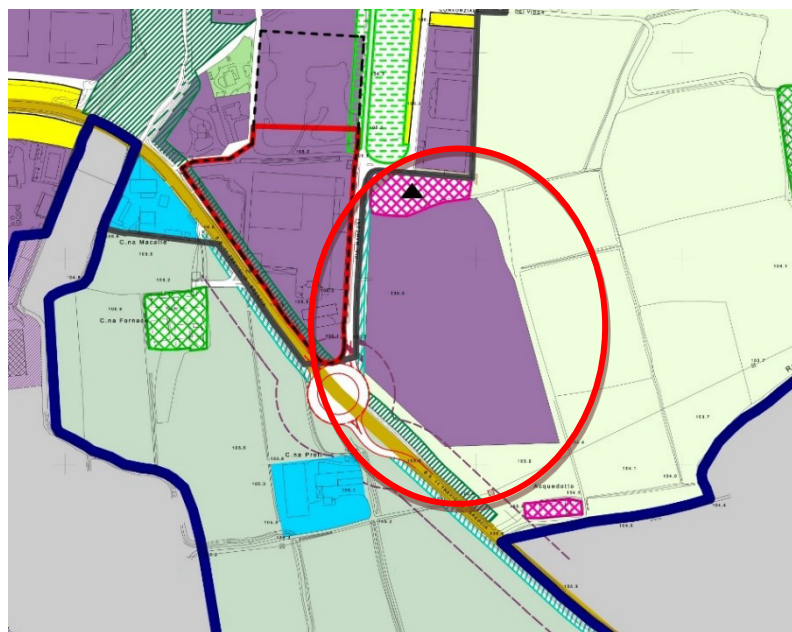
COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 8

STATO DI FATTO DELL'AREA



Estratto fotopiano

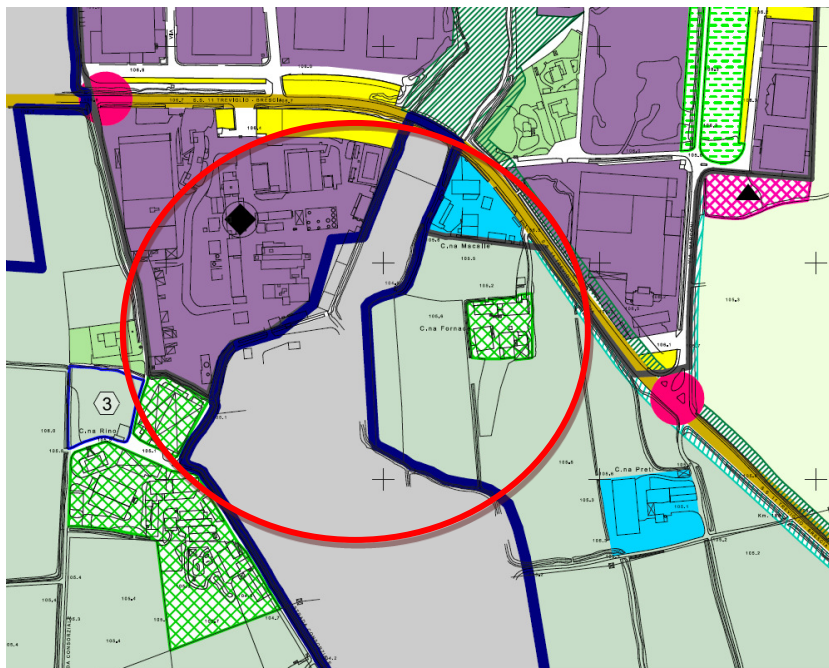
ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica n. 8	
Localizzazione	Via SP 11
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	La variante riguarda l'inserimento di una nuova superficie produttiva a completamento dell'insediamento produttivo esistente della Società Bidachem Spa per le ragioni meglio specificate nella relazione di variante, alle quali si rimanda. L'area si pone anche a completamento e in continuità del comparto complessivo degli insediamenti produttivi posti a nord-est della SS11.
Superficie dell'area	mq. 21.600
modifica capacità insediativa	mq 10.335 di SU
modifica dotazione servizi	Nell'ambito della convenzione del PA saranno definiti specifici standard qualitativi che contribuiranno significativamente ad aumentare la dotazione di servizi di livello urbano in aree già individuate dal PGT vigente.
modifica consumo di suolo	+20.100 mq.

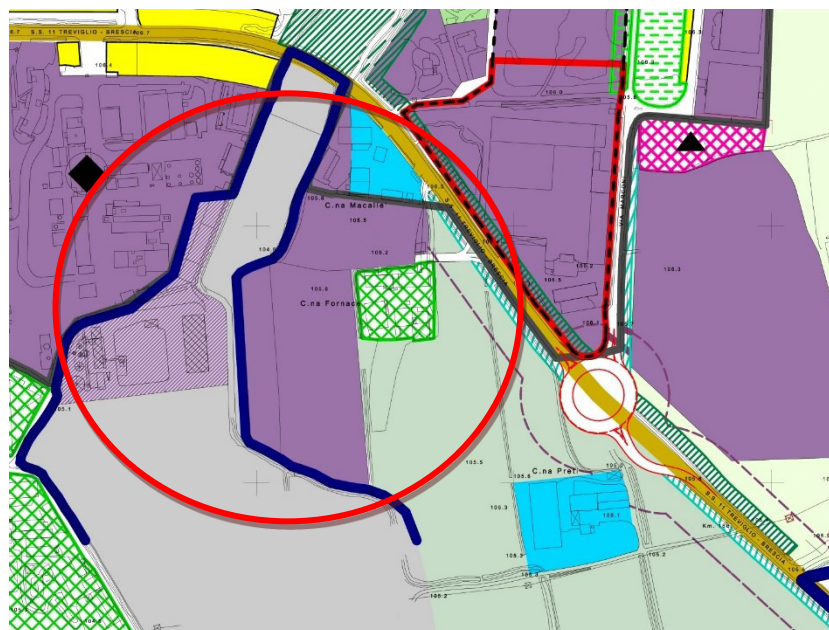
COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

ESTRATTI CARTOGRAFICI

PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE: LOCALIZZAZIONE



PROPOSTA DI MODIFICA

(elaborati fuori scala)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

VARIANTE 1/2023			
VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO			
	Superficie territoriale in diminuzione:	Superficie territoriale in aggiunta: mq.	Bilancio ecologico
VARIANTE 1	-2.970		
VARIANTE 2	-34.295		
VARIANTE 3	-10.080		
VARIANTE 4	-22.650		
VARIANTE 5	-13.280		
VARIANTE 6	-8.300		
VARIANTE 7		+ 32.927	
VARIANTE 8		+ 20.100	
TOTALE	-91.575	+ 53.027	- 38.548

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI
Provincia di Bergamo
Varianti al PGT vigente

La variante normativa

Atto di PGT Piano delle Regole	Art. 24 <i>Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie unifamigliari o bifamigliari in tessuti compatti e/o di edifici a villa o unità edilizie con significativi spazi verdi al contorno</i>
descrizione	La variante riguarda la modificazione delle possibilità edificatorie in ampliamento degli edifici già esistenti nelle aree sopra indicate per le quali la disciplina del comma 6 dell'articolo nella sua formulazione vigente fa riferimento al "20% della superficie coperta" esistente. Nell'ambito della gestione della norma tuttavia si è riscontrato che, trattandosi di "unità edilizie unifamigliari e bifamigliari", e quindi di edifici con superfici coperte sostanzialmente modeste la possibilità di ampliamento è risultata limimitata e non in grado di soddisfare alle esigenze dei nuclei famigliari. Per questa ragione l'Amministrazione ha valutato che un'ipotesi più coerente possa essere di fare riferimento al 20% della superficie fondiaria, che di fatto corrisponde ad una volumetria teorica massima di 0,6 mc/mq, che garantisce comunque il mantenimento della situazione delle aree verdi, (poichè non viene modificato il rapporto di copertura) e non incide sostanzialmente sul peso insediativo.
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

Individuazione della variante

Art. 24 Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie unifamiliari o bifamigliari in tessuti compatti e/o di edifici a villa o unità edilizie con significativi spazi verdi al contorno

1. I comparti di cui al presente articolo sono individuati con specifiche campiture grafiche uniformi e sono riferiti:
 - a – alle aree nelle quali sono presenti edifici unifamiliari e bifamigliari, in situazioni di aggregazione compatta
 - b – alle aree nelle quali sono presenti unità edilizie con significativi spazi verdi.

Omissis

6. Per gli edifici interni agli ambiti di cui alla lettera b) del comma uno sono ammessi ampliamenti in misura massima del 20% della superficie **coperta** **fondaria**, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Omissis