

COMUNE DI PONTERANICA

REVISIONE 2023 P.G.T.

Publicazione successiva alla
Deliberazione di Consiglio Comunale 47 del 18 novembre 2024

PARERI DEGLI ENTI E OSSERVAZIONI

PARERE TECNICO

ARCHITETTO MARCO LAMERI

24022 Alzano Lombardo – via Lombardia 18
mob +39 339 2826598 – info@lameri.net – pec: info@pec.lameri.net
codice fiscale LMRMRC60L02A794B – partita IVA 03924010162

PARERE N. 1

PARCO DEI COLLI DI BERGAMO

Decreto n. 17 del 12.02.2025

Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento

PROT. N. 2037 del 18/02/2025

SINTESI DEL DECRETO

L'Ente prende atto delle modifiche apportate e oggetto della seconda adozione della variante al PGT.

CONSIDERAZIONI E RICHIESTE DELL'ENTE

Si confermano tutti i contributi espressi nel parere di cui al Decreto 83/2024 che non sono stati oggetto di modifica rispetto alla versione agli atti del Parco in data 31.05.2024.

Le considerazioni del precedente Decreto, benché non esplicitate come specifiche richieste, erano così state sintetizzate:

- A. La denominazione corretta delle aree di Natura 2000 è Zona Speciale di Conservazione ZSC, che supera la precedente la denominazione SIC; sarà necessario rettificare le legende delle tavole dove compare tale denominazione.
- B. Viene confermata la correttezza della perimetrazione della Zona B2 in riferimento all'ambito Ex AVD E classificato dalla Variante al PGT adottato come "Lotto oggetto di Permesso di Costruire convenzionato" in Ambito residenziale Rado di equilibrio ambientale. Sarà necessario, pertanto, riclassificare l'ambito come "Area agricola di qualificazione ambientale".
- C. Si suggeriscono una serie di buone pratiche da adottare sul territorio del comune di Ponteranica.
- D. Con riferimento all'attuazione della Rete Ecologica Comunale si invita a definire un piano attuativo e viene suggerita un'elencazione degli aspetti da attenzionare.
- E. Si riepilogano le indicazioni per le procedure da attuarsi per la Valutazione d'incidenza (Vinca).

CONSIDERAZIONI E CONTRODEDUZIONI

A seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 18 novembre 2024, il Piano è già stato aggiornato rispetto a tutto quanto contenuto e richiesto dal precedente Decreto 83/2024.

Relativamente alla Vinca il Comune ha già ricevuto lo Screening di incidenza positivo da parte della Provincia di Bergamo in sede di procedura di VAS, del quale sono stati anche recepiti tutte le indicazioni.

PARERE N. 2

ARPA LOMBARDIA

PROT. N. 8686 del 11/07/2024

SINTESI DEL PARERE

L'Ente si è espresso per la seconda conferenza VAS della variante (prot. ARPA n. 36067 del 04/03/2024) e dopo la prima adozione della variante (prot. ARPA n. 109323 del 10/07/2024). La seconda adozione si è resa necessaria a seguito di modifiche apportate in accoglimento alle osservazioni pervenute dopo la prima adozione.

In accoglimento all'osservazione dell'Ente è stata integrata la Tavola delle reti ecologiche per evidenziare le aree coinvolte nel progetto Arco Verde.

Le altre modifiche apportate, descritte sinteticamente nella nota di trasmissione comunale e in modo più esteso nel parere tecnico votato in Consiglio Comunale, appaiono non sostanziali e/o comunque migliorative della variante.

CONSIDERAZIONI E RICHIESTE DELL'ENTE

Non sono formulate né considerazioni né richieste.

CONSIDERAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Si prende atto del parere.

PARERE N. 3

PROVINCIA DI BERGAMO

PROT. N. 4702 del 22/04/2025

SINTESI DEL PARERE

Il Parere riepiloga contenuti, obiettivi e previsioni della Variante al PGT in riferimento a riduzione del consumo di suolo, rigenerazione e valorizzazione della componente ambientale, riepiloga le modifiche introdotte a seguito della DCC 47/2024 e valuta compatibilità e coerenza con il PTCP del Documento di Piano ma, nel quadro di unicità del processo, estende le valutazioni anche a Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

COMPATIBILITÀ CON I CONTENUTI PRESCRITTIVI E PREVALENTI DI PTCP

Previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici.

Relativamente alla RER, Ponteranica è totalmente ricompreso nel Parco Regionale dei Colli e interessato dal Sito Rete Natura 2000 "ZSC – Canto Alto e Valle del Gongo", vincoli declinati dalla tavola "DRS.2 – delle reti ecologiche" e disciplinati dall'articolato normativo. Si prende atto dell'accoglimento delle indicazioni già fornite: recepimento del "corridoio terrestre", definizione di un sistema di rete ecologica/ambientale riguardante l'intero territorio comunale.

Si segnala il mancato aggiornamento della denominazione delle ZSC (classificate erroneamente come SIC) nell'elaborato di REC ("DRS.2") e più in generale negli elaborati cartografici di PGT.

Per quanto concerne gli estratti di "raffronto di area vasta con elementi della REP e della RER" riportati in tav. DRS.2, si segnala l'indicazione in legenda di elementi che non trovano corrispondenza (connessioni ripariali) della REP e "varchi della RER da mantenere e da deframmentare"). Nell'articolato normativo di piano si rimanda ad elementi della rete ecologica, vedi le "aree agricole boschive" (art. 4.3.3 e successivo art. 8.2.3 del PdR) e gli ambiti di intervento del progetto "Arco verde"⁹ (art. 8.2.8 del PdR), che non trovano sempre chiara rappresentazione nella tav. "DRS.2" e nella tavole della disciplina del territorio) che ne riporta in legenda la sola macro-categoria di appartenenza ("ambiti territoriali nel sistema dell'agricoltura e con valenza ambientale" art. 4.3.1 di PdR).

Complete le tav. "DRS.3 - vincoli Nord" e "DRS.4 - vincoli Sud" che individuano oltre alle "aree oggetto di Piano di Indirizzo Forestale" del Parco Regionale dei Colli di Bergamo, gli ambiti del sopraccitato progetto "Arco verde" ed il "tracciato guida paesaggistico" di cui all'art. 26 del PPR.

Si ricorda che ai fini di dare concreta attuazione al progetto di REC è indispensabile che ogni suo elemento trovi chiara individuazione e disciplina nel disegno di Variante.

Si apprezzano l'attenzione dimostrata verso il potenziamento della Rete Ecologica interna al Tessuto Urbano Consolidato, la disciplina dell'area produttiva di Via Rigla, l'attenzione alla valorizzazione dell'ambito di Via Ramera e la disciplina volta alla conservazione dello spazio aperto e dello spazio costruito con connotati di qualità e storicità, così come le modifiche introdotte in sede di accoglimento delle Osservazioni e dei pareri espressi relative agli AVD E e 21.

Rispetto ai sopraccitati intenti di tutela e conservazione si segnalano alcune incoerenze:

- per quanto attiene alle "aree agricole di riqualificazione ambientale" l'art. 4.2.3 dispone che siano "destinate al mantenimento, alla promozione ... delle attività agricole ... definite dall'art. 3.1.3" fra le quali le "attività di serra e orto-florovivaistica, attività di turismo equestre" che potrebbero confliggere con l'accezione di area agricola a valenza ambientale;
- in merito all'area agricola di interesse archeologico a Sud dell'AR1, classificata in tav. "DRS.2" come "area degradata da riqualificare", si segnalano contraddizioni tra quanto disposto all'art.

PdS "4.1.8 - impianti tecnologici ed energetici" e quanto disciplinato all'art. 8.2.8 di PdR.

In relazione al PPR si rileva la corretta individuazione dei monumenti storici e delle bellezze e la ridefinizione del perimetro dei nuclei storici (NAF), con revisione delle schede tecniche per ogni edificio e per quei corpi di fabbrica isolati (esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione) che contraddistinguono il paesaggio agrario e si riconosce l'attenzione verso la tutela del patrimonio storico.

Previsioni infrastrutturali del sistema della mobilità

La Variante generale recepisce correttamente gli elementi prescrittivi e prevalenti contenuti nella tavola "Reti della mobilità" del PTCP e il Piano dei Servizi concentra l'attenzione verso azioni di riassetto finalizzate alla qualificazione degli spazi di relazione.

Ambiti agricoli di interesse strategico

In tema di Ambiti Agricoli Strategici (AAS), come riportato a pag. 23 della Relazione di Piano, si prende atto che: *"le aree agricole del territorio di Ponteranica sono piccole porzioni di suolo di interposizione tra edificato e aree boscate. Sono aree integrate al Parco regionale e dedicate prevalentemente a colture marginali dal punto di vista della produttività e non classificate come Agricole di Interesse Strategico dal PTCP ma tutelate all'interno della complessiva Area Protetta Regionale del Parco dei Colli"*.

Determinazioni in termini di assetto idrogeologico e rischi territoriali di cui alla parte VI delle RP

Fatta una sintesi dei contenuti e dell'iter della Componente Geologica del PGT, la documentazione allegata alla revisione generale del PGT di Ponteranica è conforme con le seguenti prescrizioni:

- inserire nella carta dei Vincoli del Documento di Piano i vincoli di cui al PGRA vigente;
- specificare nel deliberato di approvazione del nuovo PGT, il riferimento dello Studio Geologico Comunale vigente, approvato con deliberazione del CC 7/2019, pubblicato sul BURL 27/2019.

COMPATIBILITÀ CON I CONTENUTI DI INDIRIZZO DI PTCP

Il Nuovo PGT si sviluppa nel solco di uno dei principali obiettivi del PTCP: passare *"dalla crescita alla qualità"* promuovendo interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione disciplinati nel DdP e PdR e di potenziamento della rete dei percorsi e dei sentieri della mobilità dolce esistente.

Per quanto attiene all'area di AR1 non è chiaro se e come le indicazioni riportate nel "CL 6 Canto Alto e colli settentrionali" corrispondano alle azioni di riqualificazione indicate nella scheda d'ambito a pag. 87-88 dell'allegato DRS.6. Si suggerisce al Comune di meglio esplicitare tali aspetti prima dell'approvazione della Variante.

COMPATIBILITÀ IN MERITO AL CONSUMO DI SUOLO

Il Comune di Ponteranica si trova in una situazione particolare: tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT del 2010 e dalla successiva Variante 2013 e quindi previsti alla soglia del 2014, sono attuati o in corso di attuazione, o già oggetto di Piani Attuativi approvati definitivamente. In assenza di Ambiti di Trasformazione stralciabili si prende atto che il nuovo Piano concentra la propria operatività nella definizione degli "Ambiti di Rigenerazione Urbana", disciplinati nel DdP, e nella revisione degli "ambiti a volumetria definita".

Attraverso la lettura del "Modello 2 - matrice di verifica quantitativa" e suo confronto con le tavole D.2 ed R.10 e con la Relazione di Variante e le schede degli ambiti di trasformazione vigenti alla soglia 2014, si rilevano i seguenti aspetti da approfondire:

- mancata indicazione nella tabella "DdP - Ambiti di Trasformazione" del "Mod. 2" degli AT vigenti al 2014 classificati "ATS3", "AT10", "AT11", "ATS14" ricondotti con la Variante 2019 al PdR/PdS; si segnala tale aspetto per una restituzione completa del quadro delle trasformazioni, seppur si riconosca che tali previsioni non incidono sulla soglia di riduzione;
- disallineamento dei dati di superficie territoriale (totale) degli AT dichiarati nel "Mod. 2" alla soglia T0, rispetto ai valori di ST riportati nelle corrispondenti "schede degli ambiti di trasformazione" e nell'elaborato "D.8 - ATS14" del PGT vigente alla soglia 2014; tale disallineamento riguarda sia

gli AT oggetto di stralcio, sia gli Ambiti approvati o in parte attuati ricondotti al PdR. Per quanto attiene al primo caso si evidenzia che l'AT2, nel "mod. 2" è dichiarato al 2014 con una ST complessiva pari a 22.327 mq mentre nella scheda d'ambito del PGT soglia T0 si riporta una ST di 22.604 mq (di cui 3.096 mq urbanizzabile). In merito al secondo caso si segnala che l'ex AT7, nel "mod.2" è dichiarato al 2014 come "AT" unitario con ST di 8.083 mq mentre nella scheda d'ambito del PGT vigente al 02/12/2014 l'ambito di trasformazione si articola in due sub-ambiti denominati "AT7a" ed "AT7b" con ST complessiva pari a 7.568 mq.

- la mancata distinzione nel "Mod. 2" per gli ambiti "AT2", "AT5" e "AT13" (stralciati dalla Variante n.2 2019) -sia alla soglia 2014 che attuale- delle parti di AT "urbanizzabili" (di concentrazione dell'edificabilità) ricondotte alla natura, rispetto alle parti già destinate al 2014 a "verde pubblico" o a "suolo agricolo o naturale" (vedi schede AT del PGT vigente al 2014). Ad esempio si segnala l'ex "AT05" dichiarato nel "mod. 2" alla soglia T0 su suolo libero e per intero "urbanizzabile" (ST urbanizzabile pari a 2.597 mq) mentre nell'allegato "schede degli ambiti di trasformazione" del PGT vigente al 2014 si riporta una superficie territoriale complessiva "indicativa" pari a 2.957 mq, di cui 1.756 mq "urbanizzabile" a vocazione residenziale e la restante parte destinata ad "area di salvaguardia ambientale non soggetta a convenzione" (superficie agricola o naturale).

In relazione a quanto sopra, seppur si prenda atto della coerenza della Variante rispetto all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, si suggerisce di verificare, prima dell'approvazione, l'effettiva soglia di riduzione dichiarata nella matrice di verifica quantitativa pari a - 35,93%.

RECEPIMENTO DEI CRITERI DEL PTR E DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI DI INTERESSE REGIONALE

Riduzione del consumo di suolo e recepimento a scala locale del valore percentuale individuato dal PTCP.

Si rileva la coerenza tra le azioni del nuovo PGT e l'obiettivo di riduzione del *consumo di suolo* definito da PTR e PTCP e si rileva la coerenza del Piano con l'indirizzo dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) del PTR "Collina e Alta Pianura Bergamasca" di appartenenza.

Stima dei fabbisogni.

Per quanto attiene al calcolo della capacità insediativa, a differenza di quanto definito dagli stessi Criteri Regionali, il nuovo PGT fonda la propria determinazione in relazione ad un arco temporale decennale e non in rapporto al periodo di validità del Documento di Piano (DdP).

Si registrano disallineamenti in merito ai dati di fabbisogno riportati negli allegati di PGT:

- dal lato della domanda: si prende atto, seppur non si condividano totalmente le argomentazioni, della mancata valutazione della componente "popolazione gravitante o temporanea";
- dal lato dell'offerta si rileva che, mentre nel "Mod. 1 -Domanda ed elenco documentazione, parte seconda" si dichiarano dati di stima di fabbisogno insediativo "residenziale" e per "altre funzioni" in mc (e non mq), a pag. 53 della Relazione di Piano ("DRS.1") si riportano dati di fabbisogno in relazione alla superficie lorda di pavimento (Slp).
- più in generale si suggerisce di implementare e riallineare l'analisi condotta tenuto conto di quanto sopra segnalato e definito dai Criteri Regionali.

Criteri di qualità.

Il tema non viene affrontato dalla Variante. A riguardo si ricorda che, ai fini dell'attuazione della politica regionale di riduzione del consumo di suolo, la pianificazione comunale non può prescindere da valutazioni di merito relative alla qualità dei suoli liberi o su cui insiste la previsione di consumo. Tale tematismo dovrà essere pertanto restituito negli atti di PGT anche attraverso la redazione della Carta della qualità dei suoli liberi.

Criteri per la CCS

La Carta del Consumo di Suolo (CCS) è stata correttamente predisposta alle due soglie (02 dicembre

2014 e Nuovo PGT), classificando il territorio comunale secondo le voci: “superficie urbanizzata”, “urbanizzabile” ed “agricola o naturale”.

Negli elaborati della CCS, in relazione ai Criteri Regionali si riportano di seguito alcune precisazioni per la sua revisione:

- dovranno essere classificati come “superficie urbanizzata” gli insediamenti agricoli o corpi di fabbrica isolati in area agricola impiegati o recuperati ai fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l’attività agricola;
- confrontando la CCS “soglia 2014” con la soglia “nuovo PGT 2024” si riscontra che, per gli ambiti “AT4”, “AT8”, “AT9” e “AT12” (previsti al 02/12/2014 e ricondotti dalla Variante al PdR e PdS, quali PA approvati e convenzionati), alla soglia 2024 non è stata opportunamente evidenziata la distinzione (per ciascuno degli ex AT) fra superficie di concentrazione fondiaria e agricolo naturale (come invece indicato nel “Mod. 2”). Si raccomanda di riallineare quanto rappresentato nella CCS con quanto dichiarato nel “Mod.2”;
- oltre agli “ambiti di rigenerazione”, dovranno essere individuate in CCS anche le “aree di potenziale rigenerazione”, quegli ambiti interessati da fenomeni di dismissione o degrado (ambito di riqualificazione di Via Ramera e l’ambito produttivo di Via Rigla);
- dovrà essere cartografata con apposita simbologia la “linea TEB” come superficie urbanizzata/urbanizzabile che, ai sensi della DGR n. 1141/2019 e dei Criteri Regionali (aggiornamento anno 2022), non concorre alla verifica del BES comunale.

Più in generale, in merito alle indicazioni di verifica del “Mod. 2”, dovrà essere garantita corrispondenza fra i dati in “matrice di verifica quantitativa” e quelli in tabella delle superfici “urbanizzata”, “urbanizzabile”, “libera” (alla soglia 2014 e 2024) nelle tav. “R.9.A” ed “R.9.B”;

Criteri per la rigenerazione territoriale e urbana

Il tema della rigenerazione urbana costituisce uno dei motori delle azioni di Variante, in coerenza con i criteri e gli indirizzi dell’ATO “Canto Alto e colli settentrionali”.

Si evidenzia che, fatta eccezione per l’ambito Ex Gres, che per sua estensione, singolarità e complessità richiede un approccio flessibile in merito alla sua rifunzionalizzazione, per gli altri ambiti la Variante orienta gli interventi verso il recupero di spazi abitativi con possibilità di funzioni complementari.

Verifica del BES e Indice di consumo di suolo

Si invita il Comune a verificare il Bilancio Ecologico del Suolo (BES) e l’indice di consumo del suolo (riportati nel “Mod. 2”) per gli aspetti di seguito indicati.

- Il dato di “superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene ridestinata superficie agricola” dichiarato pari a 35.575 mq, considerato che il PGT non pare introdurre consistenti riconduzioni all’agricolo. Si ricorda di accertare la riduzione e pertanto la nuova ST dell’AVD 21 dichiarata all’art. PdR 4.1.7 dell’allegato “DRS.6” pari alla ST dell’ambito prima della sua ripermimetrazione.
- La sezione riferita alle superfici urbanizzate e urbanizzabili che, ai sensi dei Criteri regionali, non concorrono alla verifica del BES” in relazione alle classi “interventi pubblici, di interesse pubblico, di rilevanza sovracomunale di cui alla Linea “T2” e “piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce”.
- Per quanto attiene all’indice di consumo di suolo richiesto alla sezione “ riquadro D - sintesi dei dati comunali” del “Mod. 2”, si ricorda che tale valore dovrà essere espresso in percentuale previa verifica del dato di “superficie complessiva che concorre alla determinazione dell’indice (C+D)” attribuito al “Nuovo PGT” rispetto a quanto dichiarato per il PGT vigente al 02/12/2014.
- Si invita infine ad un riallineamento dei dati di “superficie urbanizzata” e “superficie urbanizzabile” complessiva alla soglia T0 (del 02/12/2024) e “nuovo PGT” riportati nel “Mod. 2” in tabella di “calcolo indice di consumo di suolo” rispetto ai corrispondenti valori totali dichiarati nella sezione “ riquadro D - sintesi dei dati comunali”.

Verifica degli obiettivi prioritari di interesse regionale

Il Comune di Ponteranica è interessato dalla Linea metrotranviaria T2, in corso di attuazione e non più presente nell’elenco degli Obiettivi Prioritari di Interesse Regionale. Si rimanda al parere espresso da TEB, che precisa che “Lungo i tracciati delle tramvie, ferrovie metropolitane e

funicolari terrestri su rotaia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale”.

PARERE E PRESCRIZIONI

Premesso che il parere riguarda esclusivamente gli aspetti relativi alla compatibilità con il PTCP e che è in capo al Comune la responsabilità di scelte, contenuti e verifiche delle relative procedure, si propone per gli aspetti prescrittivi e prevalenti di cui all'art. 18 della LR 12/2005, una valutazione favorevole di compatibilità con il PTCP con le prescrizioni e i suggerimenti che seguono:

Prescrizioni

- Recepimento integrale delle prescrizioni contenute nello Screening di incidenza trasmesso in data 04/04/2024 (prot. prov.le n. 22952).
- Inserire nella carta dei Vincoli del Documento di Piano (Tavole DRS.3 e 4) i vincoli di cui al PGRA vigente.
- Specificare nel deliberato di approvazione il riferimento dello Studio Geologico vigente, approvato con Delibera di CC 7/2019, pubblicato sul BURL n. 27/2019, quale atto costitutivo del nuovo PGT.
- Precisare che lungo il tracciato della tramvia è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.
- Integrare la disciplina di Piano con il recepimento delle condizioni d'obbligo di cui all'Allegato D alla DGR 5523/2021, il cui recepimento è inserito esclusivamente nella scheda dell'AR 1.
- Aggiornare la scheda d'intervento dell'AR 1 Ex Gres, specificando la Delibera di giunta regionale a cui fa riferimento l'Allegato D citato (DGR 5523/2021) e specificando che il provvedimento di Screening SCREE 0043.2024 è stato rilasciato dalla Provincia di Bergamo e non dal Parco dei Colli.
- Aggiornare il rimando al Sito Rete Natura 2000 “ZSC - Canto Alto e Valle del Gongo”, classificato erroneamente come “SIC” nell'elaborato di REC (tav. “DRS2”) e più in generale negli atti di PGT (DdP, PdR e PdS).
- Rettificare la legenda della Tavola DRS.2 “Tavola delle Rete Ecologiche”, che riporta erroneamente le diciture “Corridoi fluviali” per le aree oggetto del progetto Arco Verde (correttamente individuate nella precedente versione esaminata in sede di Screening di Incidenza) e “SIC, Siti di interesse comunale” per il perimetro della ZSC “Canto Alto e Valle del Gongo”;
- Aggiornare l'art. PdR 8.2.2 “Rete Natura 2000 e aree di interesse naturalistico nel Parco dei Colli”, che contiene riferimenti normativi non più validi (la DGR 14106/2003 è stata abrogata dalla DGR 4488/2021 e s.m.i.) e che riporta ancora la denominazione SIC anziché ZSC (Zona Speciale di Conservazione).
- Riallineare i dati di fabbisogno insediativo riportati in Relazione Illustrativa di Variante (espressi in mq di SL e numero alloggi) rispetto ai dati dichiarati nel “Mod.1 - domanda ed elenco documentazione” (espressi in mc).
- Verificare la mancata dichiarazione, nel “Modello 1 -Domanda ed elenco documentazione” e nella Relazione di Variante dei dati riguardanti l'eventuale popolazione “gravitante” prevista dal PGT vigente, dalla Variante adottata e loro raffronto.
- Verificare le considerazioni espresse nel corso dell'istruttoria relativamente a Consumo di Suolo, BES, Indice di Consumo di Suolo e Criteri per la CCS recependole, se necessario, all'interno della Carta del Consumo di Suolo (CCS) e nel “Mod. 2 - di matrice di verifica quantitativa”.
- Restituire il tema della qualità dei suoli in specifico elaborato, come indicato dai Criteri Regionali.

Suggerimenti

- Verificare il recepimento dell'osservazione n.1 nella tavola “DRS.2”;

- Chiarire le incoerenze alla disciplina delle “aree agricole di riqualificazione ambientale” di cui all’art. 4.2.3 del Piano delle Regole là dove all’art. 3.1.3 sono ammesse “attività di serra e orto-florovivaistica, attività di turismo equestre” che potrebbero confliggere con l’area agricola a valenza ambientale.
- In merito all’area agricola di interesse archeologico a sud dell’AR1, si segnalano contraddizioni tra quanto disposto all’art. PdS “4.1.8 - impianti tecnologici ed energetici” e quanto disciplinato all’art. 8.2.812 di PdR.
- Per quanto attiene al tema delle reti ecologiche, si segnala l’opportunità di allegare al Piano la scheda del progetto “Arco Verde”.
- In riferimento alle modifiche introdotte all’AVD 21 si segnala il mancato aggiornamento in riduzione, nel testo della Normativa, della superficie territoriale (ST).
- In merito agli edifici isolati, si rileva la mancata distinzione fra edifici legati o non legati all’agricoltura, rimandando ad una fase successiva la definizione della vocazione funzionale dei corpi di fabbrica. Tale distinzione è necessaria per la redazione della Carta del Consumo di suolo.
- Valutare l’opportunità di coordinare l’art. PdR 8.2.2 “Rete Natura 2000 e aree di interesse naturalistico nel Parco dei Colli” con il nuovo art. PdR 8.2.12 “ZSC Canto alto e Valle del Giongo e Boschi di Astino e dell’Allegrezza” o integrarlo in un unico disposto normativo.
- Successivamente alla pubblicazione sul BURL si chiede, a scopo collaborativo, la trasmissione a questo Servizio dei seguenti documenti definitivi:
 - Mod.1 e Mod.2 aggiornati con recepimento di prescrizioni e osservazioni;
 - Shapefile del PGT.
- Si suggerisce di meglio esplicitare, nella relativa scheda d’ambito, come le indicazioni riportate nel “CL 6 Canto Alto e colli settentrionali” siano recepite all’interno dell’Ambito AR1 di riqualificazione dell’ex stabilimento del Gres.

In riferimento al consumo di suolo:

- La Tabella “DdP - Ambiti di Trasformazione” del “Mod. 2” potrebbe essere aggiornata con l’indicazione degli AT (vigenti al 2014) classificati “ATS3”, “AT10”, “AT11”, “ATS14” che sono stati ricondotti nel 2019 al PdR/PdS.
- I dati di superficie territoriale (totale) degli AT dichiarati nel “Mod. 2” alla soglia T0, rispetto ai valori di ST riportati nelle corrispondenti “schede degli ambiti di trasformazione” e nell’elaborato “D.8 - ATS14” del PGT vigente alla soglia 2014 sono espressi con diverse unità di misura. Si chiede di verificare quanto segue:
 - L’AT2, nel “mod. 2”, è dichiarato al 2014 con una ST complessiva pari a 22.327 mq mentre nella scheda d’ambito del PGT vigente alla soglia T0 si riporta una ST di 22.604 mq (di cui 3.096 mq urbanizzabile).
 - L’ex AT7, nel “Mod.2 – matrice di verifica quantitativa” è dichiarato al 02/12/2014 come “AT” unitario con ST di 8.083 mq mentre nella scheda d’ambito del PGT vigente al 02/12/2014, si articola in due sub-ambiti (AT7a e AT7b) con a ST complessiva pari a 7.568 mq.
- Si chiede di chiarire la mancata distinzione nel “Mod. 2” per gli ambiti “AT2”, “AT5” e “AT13” (stralciati dalla Variante n.2 2019) -sia alla soglia 2014 che del nuovo PGT- delle parti di AT “urbanizzabili” (concentrazione dell’edificabilità) ricondotte poi alla natura, rispetto alle restanti parti già destinate al 02/12/2014 a suolo naturale” (vedi schede AT del PGT vigente al 2014). Ad esempio, l’ex “AT05” dichiarato nel “mod. 2” alla soglia T0 su suolo libero e per intero “urbanizzabile” (ST urbanizzabile pari a 2.597 mq), nell’allegato Schede degli ambiti di trasformazione” del PGT vigente al 2014 risulterebbe con superficie territoriale complessiva indicativa pari a 2.957 mq, di cui 1.756 mq “urbanizzabile” a vocazione residenziale e la restante parte destinata ad “area di salvaguardia ambientale.
- Al fine di dare concreta attuazione al progetto di REC si invita ad aggiornare gli elaborati affinché ogni suo elemento trovi chiara individuazione e disciplina nel disegno di Variante.
- Per quanto concerne la tav. “DRS.2”, si segnala l’indicazione in legenda di elementi che non trovano corrispondenza cartografica (connessioni ripariali) della REP e “varchi della RER da mantenere e da deframmentare”). Inoltre, nell’articolato normativo di piano (DRS.6) si rimanda ad elementi della rete ecologica, vedi le “aree agricole boschive” (art. 4.3.3 e successivo art. 8.2.3 del PdR) e gli ambiti di intervento del progetto “Arco verde”9 (art. 8.2.8 del PdR), che non

trovano sempre chiara rappresentazione nella tav. "DRS.2" e nell'atto di PdR (tav. "R.1 – disciplina del territorio") che ne riporta in legenda la sola macro-categoria di appartenenza ("ambiti territoriali nel sistema dell'agricoltura e con valenza ambientale" art. 4.3.1 di PdR). Si chiede di verificare.

Per quanto attiene verifica del BES e Indice di consumo di suolo

Si invita a verificare quanto segue.

- Il dato di "superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene a superficie agricola dichiarato pari a 35.575 mq, considerato che il nuovo PGT non pare introdurre consistenti riconduzioni all'agricolo. Si ricorda di accertare la riduzione la nuova ST del AVD 21 dichiarata all'art. PdR 4.1.7 dell'allegato "DRS.6" pari alla superficie territoriale dell'ambito prima della sua ripermimetrazione.
- La sezione riferita alle superfici urbanizzate e urbanizzabili che, ai sensi dei Criteri regionali, non concorrono alla verifica del BES" in relazione alla Linea T2 e alle piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce.
- Per quanto attiene all'indice di consumo di suolo richiesto alla sezione "riquadro D - sintesi dei dati comunali" del "Mod. 2", si ricorda che tale valore dovrà essere espresso in % previa verifica del dato di "superficie complessiva che concorre alla determinazione dell'indice (C+D)" attribuito al "Nuovo PGT" rispetto a quanto dichiarato per il PGT vigente al 02/12/2014.
- Si invita a un riallineamento dei dati di "superficie urbanizzata" e "superficie urbanizzabile" complessiva alla soglia T0 (del 02/12/2024) e "nuovo PGT" riportati nel "Mod. 2" in tabella di "calcolo indice di consumo di suolo" rispetto ai corrispondenti valori totali dichiarati nella sezione "riquadro D - sintesi dei dati comunali".
- Si suggerisce di verificare, prima dell'approvazione del Piano, l'effettiva soglia di riduzione ad oggi dichiarata nella matrice di verifica quantitativa pari a -35,93%.

Carta del Consumo di suolo

- Dovranno essere classificati come "superficie urbanizzata" insediamenti agricoli e edifici in area agricola o naturale impiegati con finalità non connesse con l'attività agricola.
- Confrontando la CCS "soglia 2014" con la soglia "nuovo PGT 2024" si riscontra che, per gli ambiti "AT4", "AT8", "AT9" e "AT12" (previsti al 02/12/2014 e ricondotti dalla Variante al PdR e PdS, come PA approvati), alla soglia 2024 non è stata evidenziata la distinzione fra la superficie di concentrazione fondiaria e agricola naturale (come invece indicato nel "Mod. 2"). Si raccomanda di riallineare quanto rappresentato nella CCS con quanto dichiarato nel "Mod.2".
- Oltre agli "ambiti di rigenerazione", dovranno essere individuate in CCS anche le "aree di potenziale rigenerazione": Via Ramera e ambito produttivo di Via Rigla.
- Dovrà essere cartografata con apposita simbologia la linea TEB quale superficie urbanizzata urbanizzabile, che non concorre alla verifica del BES comunale.

Stima del fabbisogno

- Si rileva che, mentre nel "Mod. 1 Domanda ed elenco documentazione, parte seconda" si dichiarano dati di stima di fabbisogno insediativo "residenziale" e per "altre funzioni" in mc, a pag. 53 della Relazione di Piano si riportano dati di fabbisogno in SL.
- Per quanto attiene al calcolo della capacità insediativa, a differenza di quanto definito dai Criteri Regionali, il nuovo PGT fonda la propria determinazione in relazione ad un arco temporale decennale e non in rapporto al periodo di validità del Documento di Piano (DdP).

CONSIDERAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Prescrizioni

- In riferimento alla richiesta di recepimento delle prescrizioni contenute nello Screening di incidenza trasmesso in data 04/04/2024 (prot. prov.le n. 22952), si precisa che il recepimento è già stato operato prima dell'adozione della variante al PGT e che pertanto gli elaborati sono già conformi a quanto richiesto.
- **In riferimento ai vincoli del PGRA vigente, la tavola dei Vincoli (Tavole DRS.3 e DRS.4) viene aggiornata come richiesto, inserendo il perimetro oggetto del PGRA.**

- Si conferma che nel deliberato di approvazione del nuovo PGT si farà esplicito riferimento allo Studio Geologico Comunale approvato con deliberazione di CC 7/2019 quale atto costitutivo del nuovo PGT.
- L'articolo PdS 4.1 "Servizi per la mobilità e la sosta" viene integrato con l'aggiunta del seguente ultimo capoverso:

Lungo il tracciato della linea Tramviaria della valle Brembana è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in protezione orizzontale.
- In riferimento alla richiesta di integrare la disciplina di Piano con il recepimento delle condizioni d'obbligo di cui all'Allegato D alla DGR 5523/2021, si precisa che tale prescrizione è già contenuta nell'articolo 8.1.2 della Normativa del Piano delle Regole.
- In riferimento all'errore individuato nella Scheda d'Ambito dell'AR 1, lo stesso viene rettificato specificando che il provvedimento di Screening SCREE 0043.2024 è stato rilasciato dalla Provincia di Bergamo e non dal Parco dei Colli.
- In riferimento all'errore nel rimando al Sito Rete Natura 2000 "ZSC - Canto Alto e Valle del Gongo", classificato come "SIC" nell'elaborato di REC (tav. "DRS2"), la tavola viene correttamente aggiornata, e vengono comunque verificati tutti gli elaborati per rettificare gli eventuali refusi residui.
- In riferimento ai refusi individuati nella Tavola DRS.2 "Tavola delle Rete Ecologiche", che riporta erroneamente le diciture "Corridoi fluviali" (per le aree oggetto del progetto Arco Verde) e "SIC, Siti di interesse comunale" (per il perimetro della ZSC "Canto Alto e Valle del Gongo") si provvede alle necessarie verifiche per riallineare correttamente grafica e legenda.
- L'articolo PdR 8.2.2 "Rete Natura 2000 e aree di interesse naturalistico nel Parco dei Colli", viene aggiornato sostituendo il riferimento alla DGR 14106/con quello alla DGR 4488/2021 e s.m.i. ed eliminando il passaggio che segue:

Istituita a livello comunitario in virtù della direttiva Habitat 92/43, la Rete Natura 2000 a cui afferisce la ZSC di Ponteranica è una rete ecologica costituita da diverse tipologie di siti ed aree protette:

 - *le Zone a Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva Uccelli 79/409;*
 - *i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) istituiti ai sensi della già citata Direttiva Habitat.*

privo di rilevanza e che ancora riporta la dicitura SIC.
- In riferimento alla richiesta di riallineare i dati di fabbisogno insediativo riportati in Relazione Illustrativa, espressi in mq di SL e numero alloggi e non invece in mc come nel Mod 1, si provvede ad aggiornare la tabella della relazione con una colonna che esprime il dato in metri cubi, assumendo il valore di altezza teorica di 3 metri.
- In riferimento al tema della qualità dei suoli, la tavola del Consumo di suolo viene aggiornata con quanto richiesto.

Suggerimenti

- L'Osservazione1, benché la richiesta dell'Osservante fosse del tutto ininfluenza rispetto alla disciplina di Piano, è stata correttamente recepita nella Tavola DRS2.
- L'affermazione dell'ultimo comma dell'articolo 4.1.8 è un refuso riferito a previsione del PGT stralciata dalla Variante. Pertanto, viene cancellato dall'articolo 4.1.8 la seguente frase:

Ricade nella presente categoria di servizi la previsione dell'area di riqualificazione ambientale parzialmente destinata a servizi connessi al PAES, all'interno della quale dovranno essere realizzate le opere di recupero ambientale e ripristino della naturalità dei luoghi, nonché l'eventuale impianto di produzione energetica riferito ai disposti del PAES (centrale di co-generazione o similare)
- In riferimento al fatto che l'articolo 3.1.3 ammette, all'interno delle aree agricole anche le "attività di serra e orto-florovivaistica, attività di turismo equestre", va rilevato che la quasi totalità delle aree agricole sono all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo e che ogni attività in eventuale conflitto con l'area agricola a valenza ambientale sarà in ogni caso subordinata al favorevole parere della Commissione del Paesaggio del Parco dei Colli.
- Per quanto attiene il suggerimento di allegare alla disciplina di piano la scheda del progetto "Arco Verde", il riferimento contenuto nello specifico PdR 8.2.8 sembra sufficiente a garantirne

il rispetto, in analogia ad altre normative prevalenti, a cui le norme fanno riferimento e che altrettanto non sono allegato Piano.

- Per quanto attiene le superfici dell'AVD21, si provvede a rettificarne in Norma la superficie territoriale per adeguarla alla superficie derivante dall'accoglimento dell'Osservazione con Delibera 47 del 28/11/2024 (1.023 mq invece di 1.900), come già risulta correttamente nella tabella della tavola R10 "Stato di attuazione del PGT".
- Per quanto attiene il rispetto delle indicazioni riportate nell'ambito definito come "CL 6 Canto Alto e colli settentrionali" dal PTCP, che si chiede siano richiamate nella relativa scheda d'ambito del PGT riferita all'AR 1, è necessario ricordare che l'Ambito (come del resto l'intero territorio di Ponteranica) è interamente all'interno del Parco dei Colli, cui fanno riferimento le indicazioni contenute nell'Elaborato "Disegno di territorio [DT] Relazione" del PTCP e a cui fa riferimento il relativo elaborato grafico del PTCP. L'introduzione di ulteriori specificazioni che richiamino le indicazioni del PTCP non sembra quindi necessaria,
- In riferimento alla presenza di due articoli (PdR 8.2.2 "Rete Natura 2000 e aree di interesse naturalistico nel Parco dei Colli" e PdR 8.2.12 "ZSC Canto alto e Valle del Giongo e Boschi di Astino e dell'Allegrezza") che contengono prescrizioni in parte riferite al medesimo contesto, non riscontrando contraddizioni fra i due testi, si ritiene di poterne confermare la formulazione.
- Successivamente alla pubblicazione sul BURL si provvederà a trasmettere i Mod. 1 e 2 aggiornati e gli shapefile del PGT.

In riferimento al consumo di suolo:

- In riferimento alla richiesta di aggiornare la Tabella "DdP - Ambiti di Trasformazione" del "Mod. 2" con l'indicazione degli AT vigenti al 2014 "ATS3", "AT10", "AT11", "ATS14" che sono stati ricondotti nel 2019 al PdR/PdS, è necessario precisare che gli stessi, benché definiti dal PGT 2014 come Ambiti di trasformazione, corrispondono in realtà ad ambiti per servizi o ad ambiti già edificati. Annoverarli fra gli AT stralciati dalla Variante 2019 rischia di compromettere la credibilità dei dati riferiti alla reale riduzione del consumo di suolo.
- In riferimento al disallineamento dei dati di st degli AT dichiarati nel "Mod. 2" alla soglia T0, rispetto ai valori di ST riportati nelle corrispondenti "schede degli ambiti di trasformazione" si precisa che i difetti riscontrati (AT2 AT7) derivano dal fatto che in scheda è riportato il valore dichiarato nel PGT previgente, che viene confermato per evitare inutili contraddizioni, mentre il dato in mod 2 è il valore derivante da GIS; il difetto non comporta conseguenze e si ritiene di confermare in tabella (per maggiore chiarezza) i dati desunti dalle schede del PGT 2014.
- Per quanto attiene la mancata distinzione nel "Mod. 2" per gli ambiti "AT2", "AT5" e "AT13" (stralciati dalla Variante n.2 2019) -sia alla soglia 2014 che del nuovo PGT- delle parti di AT "urbanizzabili" (di concentrazione dell'edificabilità) ricondotte poi a suolo agricolo, la tabella si rettifica come richiesto.
- In merito all'attuazione della REC si ritiene che l'elaborazione grafica e la disciplina dell'articolo DP 1.6, insieme alla disciplina del PTC del Parco dei Colli e a tutte le normative sovraordinate in materia, siano sufficienti a garantirne l'attuazione.

Per quanto attiene verifica del BES e Indice di consumo di suolo

- Per quanto attiene il dato di superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene ridestinata a superficie agricola" dichiarato pari a 35.575 mq, si provvede alla rettifica richiesta. Il refuso deriva dall'utilizzo del valore della ST invece che del valore della SF.
- Per quanto attiene la sezione riferita alle superfici urbanizzate e urbanizzabili che non concorrono alla verifica del BES in relazione alla Linea T2, si aggiorna la tabella.
- Per quanto attiene all'indice di consumo di suolo richiesto alla sezione "riquadro D - sintesi dei dati comunali" del "Mod. 2", viene aggiornata la tabella come richiesto.
- Per il riallineamento dei dati di superficie "urbanizzata" e "urbanizzabile" complessiva soglie T0 (02/12/2024) e "nuovo PGT" riportati nel "Mod. 2" viene aggiornata la tabella come richiesto.
- Per quanto attiene la soglia di riduzione nella matrice di verifica, il dato viene corretto.

Carta del Consumo di suolo

- Per quanto attiene il confronto in CCS fra 2014 e nuovo PGT e la mancata distinzione fra la superficie di concentrazione fondiaria e agricolo naturale (come invece indicato nel "Mod. 2"),

come già spiegato in relazione di Piano, il calcolo delle superfici degli AT al 2014 viene operato, nel rispetto delle specifiche istruzioni delle D.g.r regionali: al netto delle aree di salvaguardia, (41.021 mq) mentre quello riferito al 2024 viene operato sulla superficie territoriale, senza tener conto delle aree di salvaguardia ambientale che sono previste dai Piani Attuativi vigenti.

- Per quanto attiene la tavola del Consumo, considerato che l'ambito di via Ramera, benché così definito dalle norme non può considerarsi tale, si introducono le modifiche che seguono:
 - viene perimetrato e indicato come “aree di potenziale rigenerazione” l'ambito di riqualificazione di Via Rigla;
 - viene cartografata con apposita simbologia la “linea TEB” e indicata come superficie urbanizzata/urbanizzabile;
 - vengono classificati come “superficie urbanizzata” tutti gli insediamenti a destinazione non agricola e le loro strette pertinenze.

OSSERVAZIONE N. 1

PROT. N. 1547 del 05/02/2025

PRESENTATA DA Michele Nolli

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda gli immobili in Via Castello, 89 di cui alla scheda d'intervento 34 degli edifici esterni al perimetro IC e NAF e precisamente un'area pianeggiante di proprietà (mapp. 6886) di circa 9 x 13 metri, utilizzata per la sosta dei veicoli.

RICHIESTA

L'introduzione nella scheda 34 di un'area parcheggio di pertinenza corrispondente al mappale 6889.

PARERE

L'OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, inserendo nel riquadro "PRESCRIZIONI SPECIFICHE" della scheda la seguente dicitura:

L'area esistente destinata a parcheggio, situata sul mappale 6889 e necessaria a soddisfare il fabbisogno della residenza insediata, deve essere mantenuta in condizioni compatibili con il contesto ambientale di riferimento, preservando la permeabilità del suolo e utilizzando materiali coerenti con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

OSSERVAZIONE N. 2

PROT. N. 2859 del 12/03/2025

PRESENTATA DA Federica Cornolti

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante è un'imprenditrice Agricola professionale, titolare dell'Azienda agricola Val del Fich.

L'articolo 36 delle Norme del PTC del Parco dei Colli introduce limitazioni alla costruzione di nuovi edifici residenziali per gli agricoltori, ammettendola solo se viene dimostrata la necessità e l'impossibilità di recuperare gli edifici esistenti e nel limite massimo di 100 mq di SL e di 50 mq di SA, dimensione insufficiente alle esigenze di una famiglia o ad ospitare collaboratori.

RICHIESTA

Si chiede l'introduzione di una prescrizione normativa che consenta di sommare alle SL e SA ammesse dal PTC del Parco alle volumetrie di edifici residenziali esistenti in zona agricola al fine di ottenere, con un titolo edilizio unico, un edificio residenziale funzionale alle effettive esigenze famigliari dell'imprenditore agricolo.

PARERE

Le norme della revisione del PGT non escludono l'accorpamento di edifici.

L'articolo 4.3.6 stabilisce che gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione possono proporre modifiche alla giacitura dell'edificio quando sia dimostrato il miglioramento complessivo delle condizioni ambientali e paesaggistiche.

La realizzazione contemporanea di un nuovo edificio per la residenza dell'agricoltore (disciplinata dall'articolo 4.3.7 delle Norme del Piano delle Regole oltre che dalle Norme del PTC del Parco dei Colli) e di un intervento di ristrutturazione di edificio esistente, non è esclusa dalle Norme del Piano. Il rilascio di un eventuale titolo edilizio unitario non può però in alcun modo derogare al principio secondo cui il diritto alla realizzazione di un nuovo edificio (nei limiti stabiliti dal PTC del Parco) spetta esclusivamente al soggetto avente titolo ai sensi della L.R. 12/2005.

Ne consegue il possibile rilascio di un Titolo edilizio unitario, purché lo stesso espliciti chiaramente i regimi giuridici e i riferimenti alle disposizioni delle Norme di Piano che determinano il diritto edificatorio riferito, da un lato, all'unità immobiliare residenziale dell'Imprenditore agricolo e, dall'altro, all'unità immobiliare residenziale ordinaria, purché funzionalmente autonomi, pur potendo condividere elementi comuni quali ingressi, aree cortilizie, scale e locali tecnici.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

OSSERVAZIONE N. 3

PROT. N. 3032 del 17/03/2025

PRESENTATA DA Serena Prometti e d Enrico Marcoleoni

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda l'Ambito a Volumetria Definita "T", già edificabile nel PGT vigente, che può avere accesso unicamente con la realizzazione di un ponte sul Torrente Moria.

Gli Osservanti, nel 2021 hanno presentato istanze per il rilascio di autorizzazione paesaggistica (prot. 8949) e per il rilascio di Permesso di costruire convenzionato (prot. 9569).

A seguito delle istanze, sono stati rilasciati:

- parere favorevole dello STER relativo all'attraversamento del torrente Moria (Decreto 12034 del 12/08/2022) con concessione di Polizia Idraulica di occupazione dell'area demaniale;
- parere favorevole della società "CONDOTTE NORD", concessionaria del servizio distribuzione gas metano (prot. 370/2002/CP/Pp del 19/09/2022);
- Autorizzazione Paesaggistica del 03/05/23 della Commissione Paesaggio relativa all'intervento di edificazione dell'edificio residenziale.

Nonostante i pareri favorevoli, il permesso di costruire convenzionato non è stato rilasciato.

In data 10.12.2024 gli Osservanti hanno ricevuto dall'UTC nota che recita: *"a seguito della richiesta del Permesso di Costruire presentata in data 06/08/2021 e alle condizioni calamitose verificatesi il 09/09/2024, si comunica che risulta in vigore il regime di salvaguardia come da Delibera di Consiglio Comunale di seconda Adozione n. 47 del 28/11/2024. Pertanto, si comunica l'improcedibilità dell'istanza depositata che sarà archiviata d'ufficio"*;

Dall'analisi della Revisione del PGT non si riscontrano modifiche urbanistiche dell'area di proprietà, che resta rispondente a quelle vigenti all'atto della presentazione dell'istanza per il rilascio di PdC. I documenti dello studio del rischio idraulico non riportano limitazioni che indichino che il lotto sia in zona a rischio esondazione.

Lo Studio a scala di sottobacino idrografico del Moria del 2015 non individua aree di esondazione per tempi di ritorno di 20,100 e 200 anni. Il torrente consente il transito di portata di piena per i tempi di ritorno considerati. Nel tratto adiacente via Foppetta, il modello idraulico individua il massimo riempimento dell'alveo senza riportare fenomeni di esondazione.

È solo il Piano delle Regole, con l'articolo PdR 10.1 "Salvaguardia del sottobacino idrografico del torrente Moria" a sancire il divieto di ogni attività edilizia in tutte le aree lungo il Moria sopraelevate meno di 7 m dall'alveo, con una formulazione irragionevole, che non tiene conto della possibilità di eseguire opere di mitigazione. Il divieto è immotivato, non potendosi sostenere che la presenza di un solo evento alluvionale (con cause da indagare) possa frustrare i diritti edificatori.

Da una verifica sui dati pluviometrici di settembre del '24 (fonte ARPA), si osserva che in data 09.09.2024 è stato registrato un valore massimo della cumulata oraria pari a 39,4 mm.

Nella Relazione Idraulica allegata all'istanza del 2021 si rileva che i calcoli sono stati effettuati con tempo di ritorno T=200 anni, ottenendo un valore pari a 73,95 mm/h, che rapportato alla durata oraria risulterebbe pari a 73,95 mm, mentre il valore di 39,4 mm si attesterebbe in un tempo di ritorno tra i 5 e i 10 anni, evento molto meno intenso di quelli considerati per i calcoli della Relazione di Compatibilità idraulica presentata per le richieste.

È quindi plausibile ipotizzare che all'esondazione del 09/09/2024, nel tratto prospiciente l'area delle ADV S e T, abbia potuto contribuire lo stato di fatto del corpo idrico. Oltre alla carente manutenzione dell'alveo, che ha favorito l'accumulo di arbusti, legname ecc., si segnala l'ostacolo, in contrasto con le prescrizioni di compatibilità idraulica, di una fognatura che attraversa il torrente con altezza dell'intradosso inferiore di soli 1,6 metri rispetto al fondo alveo e una profondità dal piano campagna di circa 1 metro, sebbene il criterio da osservare preveda il mantenimento della completa sezione di deflusso e l'intradosso inferiore a quota superiore al piano campagna.

In occasione dell'evento del 09/09/2024 è probabile che il materiale trascinato si sia incagliato nell'ostacolo, creando uno sbarramento durato fino al cedimento dovuto alla pressione, che ha contribuito all'esonazione. A seguito dell'evento la tubazione è stata ripristinata tal quale ma tra i punti critici individuati nella Relazione Studio di gestione del Rischio Idraulico allegata alla Variante non si trova alcun riferimento sull'interferenza.

RICHIESTA

Si suggerisce di inserire tra i punti critici da sanare anche l'anomalia dell'asta fognaria e, tenuto conto del fatto che, allo stato attuale, non paiono sussistere ragioni per denegare o comprimere i diritti edificatori, si chiede che venga garantita, per le aree di proprietà, la capacità edificatoria del PGT vigente, eventualmente imponendo opere di mitigazione per ridurre i rischi derivanti dalla vicina presenza del torrente Morla.

PARERE

Si constata che l'osservazione:

- prende atto di un problema di pericolosità idraulica reale;
- indica una discordanza fra i risultati attesi dalla relazione di Compatibilità idraulica prodotta a supporto del progetto di edificazione (che, evidentemente, non ne segnalava) e il comportamento reale del torrente Morla durante l'evento del 9 settembre 2024;
- individua le cause nella carente manutenzione dell'alveo e nella presenza di un attraversamento fognario;
- propone, nelle conclusioni, di imporre delle opere di mitigazione per ridurre i rischi.

L'insieme degli elementi riportati anche dall'osservazione giustifica l'adozione di criteri di massima cautela per l'ambito considerato, attraverso la misura di salvaguardia introdotta in attesa delle risultanze dello studio idraulico commissionato da Regione Lombardia, confidando che questo dia spiegazione degli eventi in relazione a modelli idraulici disattesi, segnali gli elementi di pericolosità, definisca le aree a rischio e proponga interventi idraulici dove ritenuto opportuno o necessario. Ciò detto, va anche precisato che la norma oggetto dell'Osservazione non priva affatto la proprietà dell'Osservante dei diritti edificatori già previsti dal PGT vigente.

L'articolo 10.1 "salvaguardia del sottobacino idrografico del torrente Morla" recita:

A seguito dell'evento di piena dell' 9 settembre 2024, [...] in attesa delle risultanze di tale studio, che determinerà l'obbligo di recepire nel PGT le risultanze del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e di aggiornare di conseguenza le condizioni di fattibilità geologica, in tutte le aree prospicienti il torrente Morla sopraelevate meno di 7 metri dall'alveo è vietata ogni attività edilizia eccedente la manutenzione straordinaria. [...].

Si tratta quindi di una norma di salvaguardia temporanea che, a fronte di un innegabile e documentato evento calamitoso, che l'Amministrazione non può sottovalutare, e in attesa di recepire i risultati del noto Studio idrogeologico, idraulico e ambientale in corso di redazione, limita, appunto 'temporaneamente' gli interventi alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 4

PROT. N. 3611 del 27/03/2025

PRESENTATA DA Associazione “Un futuro per Ponteranica”

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione integra e ribadisce i contenuti della precedente Osservazione prot. N. 8808 del 15-07-2024 che ad eccezione del punto n. 1 e n. 2 si intendono integralmente assunta e contemplata nell'Osservazione.

Osservazione 1 Il sistema della mobilità stradale

La realizzazione delle rotonde sulla ex SS470 non ha risolto il problema del nodo di Pontesecco. Le vie Valbona, Pontesecco e Ramera continuano ad essere gravate da disagio come nella situazione antecedente e il problema non è affrontato dal piano dei servizi.

Osservazione 2 Il sistema della mobilità dolce

La realizzazione di un ponte ciclopedonale sulla ex 470 per dare continuità alla pista ciclopedonale di collegamento tra Ponteranica e l'area del Parco dei Colli, che sino all'inizio dei lavori della T2 era garantita dalla galleria della ferrovia della valle Brembana, costituirebbe un forte impatto visivo nel paesaggio: un'infrastruttura limitata e costosissima con finalità eminentemente turistico ricreative mal collegata con la rete della mobilità ciclopedonale del paese, lesiva del quartiere della Ramera e con un dislivello impegnativo.

Il superamento del colle della Ramera su “rete portante della mobilità ciclabile” è nel piano della mobilità provinciale; si tratta dell'art 42 RP e si riferisce alla mobilità dolce non intesa come mobilità turistica ma come mobilità strategica intercomunale.

Osservazione 3 Lo snodo di via Delle Roveri, via Rigla, via Drossi, via Petos

Lo snodo delle vie delle Roveri, Rigla, Drossi e Petos ha spazio ridotto non in grado di sostenere il carico delle attività commerciali esistenti e verrà ulteriormente messo in crisi dalla realizzazione del complesso nell'area Ex Gres e richiede un intervento non più dilazionabile. Si chiede la previsione di una rotonda o di uno svincolo che renda più sicuro il transito dei veicoli e dei pedoni.

Osservazione 4 Ex insediamento industriale del Gres AR1

L'Ambito di Rigenerazione 1 è un'area di 30.000 mq coperti per il 90% da edifici industriali dismessi. Un'area che si salda a 140.000 mq in comune di Sorisole, capace secondo il masterplan più accreditato di insediare su di essa almeno 1800 abitanti: una rivoluzione per entrambi i comuni coinvolti. Inoltre, il nuovo insediamento del Gres avrà un impatto critico con le strutture della mobilità territoriale già in evidente affanno.

Osservazione 5 Aree sponda Morla ADV S, T.

L'Osservazione riguarda gli AVD S e T e reca in allegato numerose immagini a supporto di quanto richiesto che dimostrerebbero l'inderogabile necessità in considerazione delle condizioni di gestione del territorio del bacino del Morla.

La naturalizzazione dei rilievi, che si accompagna ad una drastica diminuzione di ripulitura del reticolo delle e a un evidente abbandono dei boschi, deve a scelte di politica del territorio a valle tali che la rinaturalizzazione del territorio di monte sia coerente con le scelte anche nelle aree IC. A livello provinciale e regionale si è affermato l'obbligo ad interrompere il consumo. Ne emerge una logica di governo che identifichi queste aree come zona verde destinata alla naturale esondazione del torrente in caso di forti eventi meteorologici.

Osservazione 6 Innesto di via Fustina sulla ex SS470 (seconda porta di Ponteranica)

L'incrocio parzialmente semaforizzato determina sensibili difficoltà al traffico di rientro serale lungo la SS470; il futuro ampliamento della zona del Gres peggiorerà ulteriormente la situazione.

L'immissione da/per via dei Mulini (comune di Bergamo) è priva di regolamentazione semaforica e aggiunge elementi di confusione sia per i pedoni che per i veicoli.

Lo sbocco di via dei Mulini ha una forte intensità per l'uso a piedi o in bicicletta e la segnaletica è carente e fuorviante.

Osservazione 7 Il sistema della mobilità stradale

Si sollecita il Comune di Ponteranica affinché introduca previsioni che siano di stimolo agli enti sovraordinati e ai comuni confinanti perché sia affrontato il problema del nodo di Pontesecco in modo definitivo e non approssimativo.

RICHIESTA

Osservazione 1 Il sistema della mobilità stradale

Si chiede di prevedere un ambito di rigenerazione nell'area prossima alla rotatoria che interessi gli edifici posti all'incrocio tra via Maresana, Pontesecco, Bollina e la nuova T2, per arretrare la linea edificata, ricalibrare la sezione della SS470, migliorare la pedonalizzazione, costituire la porta sud-est del comune, caratterizzare un ingresso nel Parco dei Colli, realizzare un nodo strategico di interscambio, valorizzare la stazione della T2 e migliorare la viabilità sulla ex ss 470 con parcheggi e un'area per ricovero, manutenzione, ricarica e noleggio di veicoli a due ruote.

Osservazione 2 Il sistema della mobilità dolce

Si chiede la previsione di un passaggio ciclopedonale di sezione minima di 2,50 m sotto il colle della Ramera in sede propria e a fianco della T2.

Osservazione 3 Lo snodo di via Delle Roveri, via Rigla, via Drossi, via Petos

Si chiede la previsione di una rotonda o di uno svincolo che renda più sicuro, gradevole e semplice il transito dei veicoli e dei pedoni.

Osservazione 4 Ex insediamento industriale del Gres AR1

Si chiede che negli obiettivi, azioni e strategie del AR1 siano inseriti una forte rinaturalizzazione del territorio, la destinazione di 1/3 dell'area alla sua natura originaria saldandola al Parco dei Colli, la concentrazione e l'edificazione a ridosso della ex SS 470 con edifici di massimo 4 piani che digradino verso sud, la destinazione del 20% dell'edificazione residenziale a edilizia sociale e la destinazione del 20% delle strutture di progetto a servizi in condivisione tra i due comuni; Si chiede inoltre che l'iter autorizzativo preveda il progetto della mobilità di tutta l'asta della 470, dall'innesto di via Fustina all'uscita occidentale di via Martiri della Libertà.

Osservazione 5 Aree sponda Morla ADV S, T,

Si chiede la cancellazione del diritto edificatorio degli AVD S e T, l'eliminazione dell'accesso carraio a tale area da via Foppetta, la salvaguardia della naturalità di tutta l'area pur se attraversata dai sistemi di connessione ciclopedonale e la classificazione delle aree a superficie di laminazione per l'esondazione del torrente.

Osservazione 6 Innesto di via Fustina sulla ex SS470 (seconda porta di Ponteranica)

Si chiede di prevedere una rotonda o altra articolazione viabilistica che elimini il semaforo di via Fustina e metta in maggior sicurezza chiunque transiti.

Osservazione 7 Il sistema della mobilità stradale

Si chiede di reinserire, in chiave di salvaguardia, i precedenti vincoli che definivano il tracciato a prolungamento della circonvallazione nord di Bergamo, sino alla prevista saldatura con la SS470 dir (Dalmine Villa d'Almè).

PARERE

In riferimento alla premessa dell'Osservante, che dichiara che l'Osservazione integra e ribadisce i contenuti della precedente Osservazione prot. N. 8808 del 15/07/2024, si precisa che il presente

parere riguarda esclusivamente l'Osservazione presentata in data 27/03/2025 prot. 3611 e che, per quanto attiene argomentazioni e richieste contenute nella precedente Osservazione, si fa ovviamente riferimento a quanto già contenuto nel relativo parere.

Osservazione 1 Il sistema della mobilità stradale

La possibilità che gli edifici all'incrocio tra via Maresana e Pontesecco possano avviare un processo di trasformazione finalizzata al raggiungimento degli obiettivi descritti dall'Osservante, pur condivisibili, non dipende dall'inserimento del perimetro di un ambito di rigenerazione, ma piuttosto dalla volontà della proprietà, pesantemente frazionata, di avviare un processo unitario di riqualificazione. La trasformazione dell'area nella direzione suggerita dall'Osservante, qualora la proprietà ne manifestasse l'interesse è comunque sempre possibile.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

Osservazione 2 Il sistema della mobilità dolce

La pista ciclabile oggetto dell'Osservazione non ha affatto finalità "eminentemente turistico ricreative". La citazione dell'articolo 42 delle Regole di Piano del PTCP, per sostenere la presunta difformità del progetto rispetto alle previsioni del PTCP è poco comprensibile. Recita infatti l'articolo:

Al fine di garantire la progressiva estensione della rete ciclabile di carattere sovracomunale, provinciale e regionale, anche al fine di favorire forme di mobilità sostenibile anche di carattere sistematico, il PTCP, nella tavola 'reti di mobilità', definisce lo schema di rete delle ciclovie.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, così come enti e soggetti portatori di progettualità territoriale, sono chiamati ad assumere e integrare tale schema di rete con lo scopo di garantirne funzionalità, efficienza e continuità, con priorità agli itinerari concorrenti allo sviluppo della rete ciclabile di interesse regionale di cui alla pianificazione regionale di settore.

In sede di formulazione degli strumenti urbanistici comunali e di altri strumenti di progettualità territoriale è possibile effettuare diverse declinazioni dello schema di rete individuato dal PTCP a condizione che vengano garantite le medesime origini e destinazioni di carattere intercomunale.

In sede di definizione del progetto della Linea T2 sono state avviate importanti attività che hanno determinato la condivisione con TEB di tutti i miglioramenti possibili sulla linea T2, come l'interramento della linea all'incrocio di Pontesecco e modifiche della posizione della stazione e delle condizioni d'esercizio in attraversamento nel parco. La galleria richiesta dall'Osservante non è tecnicamente realizzabile né sostenibile finanziariamente perché avrebbe un costo enormemente maggiore per l'ottenimento dei medesimi risultati di connessione.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

Osservazione 3 Lo snodo di via Delle Roveri, via Rigla, via Drossi, via Petos

La scheda dell'AR 1 prevede esplicitamente, proprio al fine di affrontare concretamente i problemi rilevati dall'Osservate:

"Il Piano attuativo deve essere concertato, per gli aspetti strategici e tecnici di rispettiva competenza, con l'Agenzia del T.P.L. di Bergamo e T.E.B. S.p.A. e deve essere preceduto dall'approvazione del Programma Integrato previsto dalla Art. 40 delle Norme di attuazione del PTC del Parco dei Colli di Bergamo.

... il Piano attuativo deve quantomeno stabilire e/o prevedere:

- ...
- *valutazione dell'incremento di traffico veicolare sulla ex-SS 470 indotto dall'intervento e indicazione di soluzioni adeguate a mitigarne l'impatto;*
- *adeguata soluzione dell'accessibilità pedonale e veicolare all'area dalla ex-SS 470 e adeguamento dell'incrocio tra la SPexSS470 e la via Rigla, superando la cesura attualmente rappresentata dalla ex-SS 470;*
- *collegamento pedonale nord-sud non interferente con la viabilità provinciale; ...*

Qualora l'ambito nel suo complesso, e cioè la parte in Sorisole insieme alla parte in Ponteranica, superi i 10 ha nel Tessuto Urbano Consolidato dei due comuni, la sua attuazione dovrà essere assoggettata a verifica di Valutazione d'Impatto Ambientale VIA, ai sensi della lettera b1) del punto 7 dell'allegato B alla L.R. 5/2010.

Non c'è dunque alcuna ragione di introdurre nel Piano previsioni di infrastrutture che si determineranno invece in base a studi specialistici di dettaglio all'interno di procedure cui sono chiamati tutti gli Enti territoriali interessati.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

Osservazione 4 Ex insediamento industriale del Gres AR1

La disciplina dell'intervento di rigenerazione AR 1 è conforme a quanto previsto dal Protocollo d'Intesa stipulato fra Parco dei Colli di Bergamo, Comune di Sorisole, e Società Ing. Sala S.p.A.

La scheda dell'Ambito di rigenerazione contiene abbondanti e precisi strumenti di verifica e di controllo degli effetti dell'attuazione del Piano sul territorio. Recita infatti:

"Il Piano attuativo deve essere concertato, per gli aspetti strategici e tecnici di rispettiva competenza, con l'Agenzia del T.P.L. di Bergamo e T.E.B. S.p.A. e deve essere preceduto dall'approvazione del Programma Integrato previsto dalla Art. 40 delle Norme di attuazione del PTC del Parco dei Colli di Bergamo.

In considerazione della destinazione d'uso produttiva dell'immobile, oltre a quanto previsto dall'articolo DP 2.3 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, la fase di negoziazione precedente l'approvazione del Piano Attuativo deve stabilire il valore economico di un'adeguata compensazione ambientale ragionevolmente commisurata all'incremento di valore derivante dall'attuazione dell'intervento e dalla modifica di destinazione d'uso degli immobili, necessaria alla collettività di Ponteranica per garantire la sostenibilità delle attività insediabili.

Premesso che sono ammesse le funzioni residenziale, produttiva (privilegiando il campo dell'innovazione tecnologica ed energetica), artigianale, servizi (sociale, socio-sanitaria, sportiva, ricreativa), terziario, ricettiva e commerciale, nella tipologia della media struttura e che è vietata la grande distribuzione, il Piano attuativo deve quantomeno stabilire e/o prevedere:

- adeguato sistema di servizi pubblici e di uso pubblico ed eventuali servizi, infrastrutture e attrezzature di interesse generale per la collettività anche non direttamente a servizio dell'ambito di intervento;*
- riduzione dei volumi e della SLP attualmente esistenti;*
- eventuale individuazione e recupero dei manufatti esistenti meritevoli di conservazione;*
- interventi di riqualificazione delle aree ricomprese all'interno del perimetro della zona C1 del Parco dei Colli di Bergamo e del Parco Naturale dei Colli di Bergamo al fine di migliorarne la fruibilità, riconvertire i terreni a destinazione agricola e forestale;*
- iniziative di miglioramento e valorizzazione ecologico-ambientale di rilevante significato naturalistico e potenziamento della zona umida dell'ex lago di cava;*
- interventi di mitigazione della futura linea T2 funzionali a migliorarne la qualità di inserimento nel territorio e a valorizzarne la presenza;*
- valutazione dell'incremento di traffico veicolare sulla ex-SS 470 indotto dall'intervento e indicazione di soluzioni adeguate a mitigarne l'impatto;*
- adeguata soluzione dell'accessibilità pedonale e veicolare all'area dalla ex-SS 470 e adeguamento dell'incrocio tra la SPexSS470 e la via Rigla, superando la cesura attualmente rappresentata dalla ex-SS 470;*
- collegamento pedonale nord-sud non interferente con la viabilità provinciale;*
- adeguate modalità di attenzione rispetto all'adiacente zona ad altissimo rischio archeologico;*
- adeguate compensazioni ambientali.*

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza, secondo le modalità previste dalla D.g.r. 16 novembre 2021 - n. XI/5523, al fine di poterne escludere l'incidenza su di un'area di connessione strategica per il collegamento e quindi la conservazione delle ZSC IT2060011 e IT2060012. Il preventivo e coerente recepimento delle Condizioni d'Obbligo di cui all'Allegato D e di quanto contenuto nello Screening d'incidenza – SCREE 0043.2024 (N. Reg. Fasc. 028/2024) rilasciato dal Parco dei Colli di Bergamo costituirà base di annullamento/mitigazione delle incidenze, utile a supportare la possibilità di concludere positivamente la procedura al Livello I (Pre-valutazione o Screening di Incidenza).

Prima dell'esecuzione di ogni intervento dovranno essere svolte le prescritte indagini volte ad escludere che si siano generate passività ambientali dovute alle attività pregresse svolte nel sito.

Qualora l'ambito nel suo complesso, e cioè la parte in Sorisole insieme alla parte in Ponteranica, superi i 10 ha nel Tessuto Urbano Consolidato dei due comuni, la sua attuazione dovrà essere assoggettata a verifica di Valutazione d'Impatto Ambientale VIA, ai sensi della lettera b1) del punto 7 dell'allegato B alla L.R. 5/2010.

Verificato quindi che il PGT:

- prevede sostanziali e concreti vantaggi collettivi;
- prevede un adeguato sistema di servizi;
- prevede un'adeguata compensazione;
- prevede strumenti di verifica approfondita degli effetti indotti dall'intervento, anche sul sistema della mobilità;

e ricordato che:

- l'Ambito è stato individuato come Ambito di Rigenerazione già in attuazione delle facoltà concesse dalla L.R. 18/19;
- l'attuazione dell'intervento di rigenerazione determina, anche solo in virtù del recupero dell'area dismessa e della soluzione di un problema di degrado territoriale, un vantaggio collettivo riconosciuto per Legge;
- non può essere trascurata l'esistenza di un accordo;
- deve essere preceduto dall'approvazione del PIU previsto dalle Norme del PTC del Parco dei Colli di Bergamo;

e considerato quindi che il PGT contiene tutti i necessari dispositivi finalizzati a garantire il corretto processo di istruttoria e approvazione del Piano Attuativo che, fra l'altro sono ancor meglio specificati in virtù del parziale accoglimento dell'Osservazione 9, **L'OSSERVAZIONE RISULTA NON ACCOGLIBILE**

Osservazione 5 Aree sponda Morla ADV S, T.

Le aree sulle quali sono previste gli AVD "S" e "T" sono state interessate da esondazione del torrente Morla nell'evento del 09 settembre 2024, benché lo studio idraulico regionale del torrente Morla, di riferimento per la pianificazione, non individuasse criticità idrauliche in tale tratto.

A seguito dell'evento di settembre '24, Regione Lombardia ha avviato l'iter di affidamento d'incarico per un nuovo studio idraulico dettagliato sul bacino del Torrente Morla. Tanto che, con Delibera di Giunta comunale n° 122//2024, il Comune di Ponteranica ha aderito allo schema di accordo di collaborazione per la redazione dello studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico del Torrente Morla (BG194) e del Torrente Tremana.

In base alla Nota dell'UTR di Regione Lombardia ricevuta in data 19 novembre 2024, ed emanata anche su sollecitazione dell'Amministrazione proprio al fine di avere adeguati strumenti di intervento e non fondare scelte pianificatorie su elementi, dati, norme e interpretazioni inconsistenti, nel Piano è stata introdotta una norma di salvaguardia che demanderà all'esito dello studio citato la determinazione di scelte definitive responsabilmente assunte in virtù conoscenze scientificamente fondate, non potendo l'Amministrazione lasciarsi condurre da intuizioni, tantomeno quando tali scelte condizionano pesantemente i diritti dei Cittadini.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

Osservazione 6 Innesto di via Fustina sulla ex SS470 (seconda porta di Ponteranica)

Difficoltà di circolazione dovute a difetti della segnaletica orizzontale o verticale non hanno necessità di previsioni urbanistiche per essere risolti, così come eventuali piccoli interventi di sistemazione che migliorino la snellezza dei flussi.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

Osservazione 7 Il sistema della mobilità stradale

Le scelte di Piano sono evidentemente finalizzate all'effettiva attuazione delle previsioni e devono essere coerenti con le previsioni dei comuni contermini e con le previsioni degli strumenti sovraordinati. L'infrastruttura di cui si chiede l'inserimento in PGT interessa il comune di Ponteranica (dimensionalmente) in modo marginale, non è prevista dagli strumenti urbanistici dei comuni contermini e non è prevista dagli strumenti urbanistici sovraordinati.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

OSSERVAZIONE N. 5

PROT. N. 3667 del 28/03/2025

PRESENTATA DA Giacomo Belometti e altri

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione reitera richieste precedenti con le quali si chiedeva di non modificare la destinazione d'uso del verde pubblico parte del PL Condominio Alto Verde di Via V Maggio, che ha concorso alla determinazione dei parametri dello stesso che sarebbero inficiati da tale modifica, fra le quali quella depositata con protocollo 7419 in data 14/12/2010 che è stata accolta.

L'Osservazione risponde al precedente Parere all'Osservazione 3 (Prot. 8778/2024) che riferisce che la Variante recepisce i contenuti della Convenzione in data 29 dicembre 2023, alla quale vengono fatti alcuni rilievi.

La lettera del 26 settembre 2022 (prot. 11271) è antecedente all'accordo tra Amministrazione e Società Cosvil. L'accordo riguarda un fabbricato artigianale adiacente alla zona verde derivante dalla lottizzazione Condominio Alto Verde. Tale fabbricato è inutilizzato e costruito con altri edifici di pari destinazione, utilizzando strada realizzata all'interno dei complessi esistenti.

In riferimento al contenuto del parere che riferirebbe che il riferimento risale a oltre 40 anni fa e che il Comune potrebbe "fare quello che vuole" si riferisce di Sentenza TAR Sardegna del 2009 riguardante lottizzazione degli anni '80, recepita dal Consiglio di Stato che recita:

"Le previsioni di un piano di lottizzazione... Del pari le aree a standard urbanistico cedute dai lottizzanti al Comune nell'ambito della convenzione urbanistica stipulata per l'attuazione del piano attuativo sono strettamente funzionali alla volumetria realizzata o da realizzare, dovendosi pertanto escludere la possibilità di alienazione futura da parte dell'ente locale"

Dovendosi anche tener conto che era stata accolta l'Osservazione prot. 5245 del 06/09/2010 e che di tale accoglimento era stato dato riscontro con lettera 7419 del 14/12/2010, il Comune di Ponteranica potrà utilizzare il sottosuolo di tale mappale per eventuali opere pubbliche a servizio di tutta la comunità (fognature o posa delle reti tecnologiche) ma non come strada di accesso al fabbricato previsto dalla Convenzione citata in quanto lo stesso ha già la proprietà della strada a servizio dell'area artigianale.

RICHIESTA

L'Osservazione non esplicita alcuna richiesta e reitera la richiesta dell'Osservazione depositata con Prot. 8778/2024: si chiede di eliminare la previsione che stabilisce una destinazione diversa da Verde pubblico e di trovare altra diversa soluzione di accesso.

PARERE

Si conferma il parere all'Osservazione n° 3 già oggetto della Deliberazione 47 del 18 novembre 2024.

La variante al PGT recepisce gli accordi assunti dall'Amministrazione con la Convenzione in data 29 dicembre 2023, registrata a Bergamo il 16 gennaio 2024 al n. 1812 Serie IT e trascritta a Bergamo il 17 gennaio 2024 al n. 2703 R.G. al n. 1799 R.P.

Fra l'altro, l'approvazione del Piano attuativo cui fa riferimento l'Osservante risale a oltre 40 anni fa e, in ogni caso, e secondo costante giurisprudenza, scaduta la convenzione di lottizzazione, così come è avvenuto in questo caso, il Comune riacquisisce il potere e il dovere di dare un nuovo

assetto urbanistico alle porzioni del comparto non realizzate e rimaste nella sua disponibilità, senza essere vincolato dalle precedenti previsioni.

Peraltro, nel caso in esame, la nuova previsione assolve comunque una funzione pubblica, garantendo una migliore viabilità e la posa delle reti tecnologiche.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 6

PROT. N. 3691 del 28/03/2025

PRESENTATA DA Elisabetta Zanardi, Angela, Pierantonio e Silvio Falconi e Tiglio Impresa di Costruzioni S.r.l.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La Tavola della disciplina del territorio rappresenta in colore rosso un percorso ciclopedonale esistente con un tracciato diverso da quello effettivamente realizzato, come si evince da immagine allegata all'Osservazione.

Il documento DRS6 Normative ed indicazioni strategiche, in ambito di rilievo delle strutture esistenti coperture in amianto identifica erroneamente una copertura in amianto che non è invece presente.

RICHIESTA

- a) Si chiede che tutti gli elaborati di PGT contenenti l'indicazione del percorso ciclopedonale esistente rappresentino il tracciato corretto.
- b) Si chiede che sia adeguato l'elaborato DRS6 (e gli eventuali altri elaborati) in riferimento alla presenza di copertura amianto.

PARERE

- a) **L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE**, rettificando come richiesto il tracciato del percorso ciclopedonale esistente.
- b) **L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE**, introducendo la rettifica richiesta nell'Allegato 1 (Localizzazione delle coperture in cemento amianto) alle Norme del Piano delle Regole.

OSSERVAZIONE N. 7

PROT. N. 5725 del 21/05/2025

PRESENTATA DA Ugo Piletti

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda l'immobile in via Leone XIII (foglio 17 mapp. 320), classificato come Nucleo di antica formazione di Ponteranica Alta che, sebbene unica unità immobiliare, è oggetto di due distinte schede d'intervento: 136 e 137, per i quali è ammessa la tipologia d'intervento di tipo "Manutentivo", con possibilità di recupero del sottotetto per il solo edificio 137.

RICHIESTA

Si chiede:

- che il fabbricato sia classificato in un'unica scheda d'intervento o che, se confermata la numerazione, l'edificio 136 sia individuato modificandone la perimetrazione al limite della proprietà.
- di attribuire un grado d'intervento di tipo "Trasformativo", per permettere la realizzazione, al piano strada, di un'apertura di accesso ad un vano scale comune alle unità immobiliari e per permettere la modifica delle esistenti aperture al piano sottotetto non adeguate alla futura destinazione.

PARERE

In considerazione della natura del fabbricato e della sua configurazione all'interno del borgo di Ponteranica, si ritiene di dover confermare la tipologia d'intervento 'manutentiva' stabilita dalla norma.

Va però rilevato che, in accoglimento di altra Osservazione, in sede di seconda adozione del Piano (Delibera 47 del 28/11/2024) è stato introdotto il passaggio che segue all'articolo 9.2.3 delle Norme del Piano delle Regole, proprio per ammettere, nella salvaguardia del principio di tutela degli immobili del Centro storico, limitate modifiche dei fronti, quando coerenti con la composizione della facciata:

Eventuali modifiche dei fronti

Modeste eccezioni alle limitazioni previste ai precedenti punti "Aperture esterne" e "Balconi a sbalzo" sono ammesse esclusivamente, con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio, quando l'alterazione dei fronti proposta è coerente con la composizione della facciata, la morfologia e la tipologia dell'edificio. L'intervento che, così assentito, eccedesse dai limiti stabiliti dall'articolo 3.1.b del DPR 380/2001, sarà classificato come Ristrutturazione edilizia.

L'OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOGLIBILE solo per quanto attiene la possibilità di recupero del sottotetto, che viene ammessa anche per l'edificio 136, in analogia a quanto già previsto per gli adiacenti edifici 135 e 137, modificando la tavola N2 aggiungendo l'asterisco sull'edificio 136.

OSSERVAZIONE N. 8

PROT. N. 5849 del 23/05/2025

PRESENTATA DA Roberto Gnechi

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante è proprietario dell'intero immobile di via Libertà 4 (foglio 4 mapp. 1448), all'interno del Nucleo di Antica Formazione di Costa Garatti. La proprietà comprende gli edifici oggetto delle schede n° 32 e 32a, sottoposti a diversa tipologia d'intervento: Manutentiva per l'edificio 32 e Trasformativa per l'edificio 32a.

Le Norme del Piano delle Regole, pur riferendo la tipologia d'intervento "trasformativa" all'art. 3 del DPR 380/2001, limita, nel caso di demolizione alla ricostruzione in sagoma.

L'edificio contrassegnato dal n° 32 è già stato oggetto di recupero mentre l'edificio contrassegnato dal n° 32a è in condizioni di totale abbandono.

RICHIESTA

Si chiede:

- che sia esclusa dalla scheda n° 32 di Costa Garatti il fabbricato accessorio in questione (scheda 32a), che compare ancora perimetrato nonostante sia oggetto di specifica scheda d'intervento.
- che sia ammessa la tipologia 4 "Riqualficativa" per l'edificio di cui alla Scheda 32a.

PARERE

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, eliminando dalla scheda dell'edificio 32 il refuso della perimetrazione dell'edificio 32a e modificando la tavola N2 per ammettere la tipologia Riqualficativa, precisando direttamente nella scheda che:

Per l'intervento di tipologia Riqualficativa si devono rispettare le prescrizioni che seguono:

- l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia che prevede la demolizione e ricostruzione, a prescindere dalle modalità di calcolo della SL, deve riproporre un edificio con dimensione della geometria esterna dell'edificio pari all'esistente;
- eventuali proposte di modifica della giacitura dell'edificio devono dimostrare il miglioramento complessivo delle condizioni ambientali e paesaggistiche;
- l'intervento deve in ogni caso essere assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato e deve ottenere il preventivo parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

OSSERVAZIONE N. 9

PROT. N. 7518 del 26/06/2025

PRESENTATA DA Ing. Sala S.p.A.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda l'Ambito di Rigenerazione 1 Ex Gres e, a fronte della peculiarità morfologica e funzionale dell'ambito, al fine di una maggiore coerenza con la localizzazione strategica al confine con il Comune di Bergamo in corrispondenza della futura fermata della T2, propone modifiche finalizzate a definire con maggiore chiarezza e precisione parametri edilizi, dotazioni pubbliche, modalità attuative e sostenibilità ambientale dell'intervento.

RICHIESTE

Si chiede che la scheda dell'Ambito di Rigenerazione n. 1 sia modificata per adeguarla a quanto nel seguito.

1. Dimensionamento e parametri urbanistici

Si chiede di introdurre limiti quantitativi espliciti di SL (circa 18.100 mq) e altezza degli edifici (almeno 18 metri), con riferimento a una quota zero definita in accordo con l'Amministrazione, che dovrà essere definita dal piano attuativo. Tali precisazioni sarebbero necessarie per garantire adeguata chiarezza della norma e per evitare, durante l'iter attuativo, interpretazioni incerte o contraddittorie.

2. Dotazioni territoriali

In considerazione della complessità dell'intervento, che si colloca in un contesto soggetto a vincoli funzionali, infrastrutturali e ambientali, si chiede che, pur nel rispetto dell'art. 3.1 delle NTA del Piano dei Servizi, siano esplicitati nella Scheda tutti gli elementi di variabilità necessari a consentire una determinazione flessibile e ragionata delle dotazioni territoriali.

La richiesta è motivata dall'esigenza di commisurare gli standard alle effettive caratteristiche insediative e di garantire coerenza tra le previsioni del piano e le condizioni dell'ambito, evitando applicazioni rigide e poco funzionali.

3. Destinazioni d'uso e Grande Struttura di Vendita (GSV)

- a. In considerazione degli elementi descritti nel seguito, che renderebbero plausibile e sostenibile la presenza di una struttura commerciale di maggiori dimensioni:
 - contiguità con il Comune di Bergamo, dove la soglia della media struttura di vendita è di 2.500 mq;
 - presenza della fermata della T2, che attribuisce all'ambito un ruolo sovracomunale in termini di accessibilità e attrattività;
 - densità insediativa prevista e natura plurifunzionale dell'intervento;
- b. si chiede di ammettere la possibilità di realizzare una Grande Struttura di Vendita (GSV) con superficie massima di vendita pari a 2.500 mq.
- c. Si chiede inoltre che possa essere ammessa l'eventuale aggregazione con esercizi minori, a condizione che ciascuno rispetti i limiti di legge e le procedure autorizzative.
- d. Si chiede di introdurre l'indifferenza funzionale tra le funzioni ammesse dal Piano, per consentire una pianificazione adeguata alle esigenze del territorio e svincolata da schematismi che possono essere superati dal mutare delle dinamiche demografiche ed economiche.

4. Iter approvativo e obbligatorietà del Progetto Unitario Esteso (PIU)

Al fine di garantire la necessaria certezza procedurale si chiede che la scheda espliciti chiaramente l'iter approvativo definendo le giuste correlazioni tra PIU, Pianificazione attuativa, VAS, screening VIA e valutazione di incidenza, precisando che gli interventi in territorio del Comune di Sorisole saranno oggetto di valutazione da parte degli enti competenti.

5. *Disponibilità a contribuire alla realizzazione di un'opera pubblica*

Si dichiara la disponibilità, in sede di convenzione urbanistica, ad assumere l'impegno per la realizzazione di un'opera pubblica di rilevante interesse collettivo, quale ad esempio la futura palestra comunale polivalente con annessa piazza pubblica in via Libertà, sulla base del PFTE agli atti dell'AC, sempre che sia possibile realizzare la richiesta GSV con l'eventuale aggregazione con esercizi minori, in coerenza con i principi perequativi del Documento di Piano e in combinazione degli obblighi contributivi (oneri e monetizzazioni), delle misure di mitigazione e delle compensazioni ambientali previste dalla normativa regionale).

PARERE

Le richieste sono: in i) parte finalizzate a garantire la necessaria chiarezza della Norma, anche a vantaggio della trasparenza e della chiarezza della procedura d'istruttoria degli strumenti necessari all'attuazione degli interventi; ii) in parte comportanti modifiche congruenti rispetto agli obiettivi già stabiliti dal Piano, e specificatamente dalla Scheda d'Ambito, dal PTC del Parco dei Colli e dal Protocollo d'Intesa stipulato fra Parco dei Colli di Bergamo, Comune di Sorisole, e Società Ing. Sala S.p.A.

Pertanto, l'**OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, modificando la scheda d'Ambito come da allegato che segue, con le seguenti motivazioni.

1. *Dimensionamento e parametri urbanistici*

La scheda d'Ambito vigente prescrive la "riduzione dei volumi e della SLP attualmente esistenti" e demanda tutti gli ulteriori parametri al Protocollo d'Intesa, determinando una situazione di incertezza sia per il Soggetto Attuatore sia per gli Enti chiamati all'istruttoria degli strumenti necessari all'attuazione degli interventi.

È quindi certamente opportuno che la Scheda d'Ambito espliciti chiaramente limiti e parametri degli interventi. La Scheda può quindi essere modificata introducendo i parametri che seguono.

ST (superficie territoriale)	30.977 mq.
SL edificabile	18.100 mq (inferiore a quella esistente pari a 21.012 mq).
IPT (indice di permeabilità territoriale)	L'indice di permeabilità territoriale del progetto dovrà risultare almeno superiore a quello preesistente.
IC (indice di copertura)	L'indice di copertura dovrà risultare non superiore al 45% della ST (inferiore all'esistente pari a circa il 70%).
Altezza degli edifici	Non superiore a 18,00 metri (massimo 5 piani fuori terra). Sarà in ogni caso compito della pianificazione attuativa, in considerazione della particolare morfologia del terreno e delle strutture esistenti, definire la quota zero dei nuovi suoli (pubblici e privati) da utilizzare quale riferimento per la verifica dell'altezza prescritta. La quota zero sarà definita in comune accordo con l'Amministrazione Comunale.

2. *Dotazioni territoriali*

Gli standard urbanistici stabiliti dalla Norme del Piano dei Servizi sono evidentemente commisurati alla natura e alla dimensione degli interventi che comunemente si realizzano in territorio di Ponteranica. Sembra quindi ragionevole, pur nel necessario mantenimento del riferimento all'articolo 3.1 delle NTA del Piano dei Servizi, precisare che la dimensione degli standard territoriali da reperire sia più correttamente definita da specifici approfondimenti specialistici (Relazione trasportistica), sottoposti all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

La Scheda d'Ambito può quindi essere modificata introducendo uno specifico riquadro che disciplini la materia delle dotazioni, così come nel seguito.

Dotazioni territoriali	Con riferimento al quadro normativo delineato dall'articolo 3.1 delle NTA del Piano dei Servizi, la definizione delle dotazioni territoriali sarà oggetto di una valutazione specifica, calibrata sulle esigenze funzionali dell'intervento e sulle
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>caratteristiche insediative del contesto. Tale approccio si rende necessario in ragione della collocazione dell'ambito in un contesto di rigenerazione urbana, dove preesistenze edilizie, la morfologia consolidata, i vincoli di accessibilità ed infrastrutture di interesse sovralocale rendono necessario un adattamento puntuale delle previsioni. Gli aspetti trasportistici e la coerenza urbanistica dell'intervento saranno in ogni caso verificati attraverso apposita relazione tecnica redatta da professionista abilitato e sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.</p> <p>Per la sola quota dell'eventuale Grande struttura di vendita, la dotazione è stabilita nella misura del 200% della SL, con le eventuali possibili riduzioni previste dal comma 4 delle 'Indicazioni di natura urbanistica' dell'Allegato A alla Dgr 1699/2023, che siano verificate dalla Relazione trasportistica prescritta nel seguito.</p> <p>Concorrono alla determinazione delle aree per la sosta pubblica le aree di manovra, anche se in parte coincidenti con la viabilità, e le aree a verde pubblico funzionali alla mitigazione delle stesse.</p> <p>Concorrono alla determinazione delle dotazioni territoriali le eventuali aree destinate alla socializzazione, quali piazze, viali commerciali pedonali, luoghi di ritrovo, purché ceduti o asserviti all'uso pubblico.</p> <p>È comunque sempre ammessa la monetizzazione degli standard di legge previa verifica di sostenibilità funzionale dell'intervento.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Destinazioni d'uso e Grande Struttura di Vendita (GSV)

- a. In riferimento al contesto interessato dall'intervento e ai contenuti delle proposte sinora avanzate, considerate la contiguità con il territorio del Comune di Bergamo e la presenza della fermata TEB, e considerata la dimensione complessiva dell'intervento, sembra certamente poco rilevante l'eventuale possibilità di insediare una GSV con superficie di vendita massima di 2.500 mq. Tale possibilità deve però essere attentamente verificata all'interno delle procedure di verifica di sostenibilità (VAS, VIA e valutazione di incidenza).
- b. L'accoglimento della richiesta sembra indispensabile all'attuazione dell'intervento, che prevede esercizi di vendita di variegata tipologia e collocazione, che devono necessariamente configurarsi come "insieme aggregato di più esercizi commerciali".
- c. L'indifferenza funzionale può essere ammessa, ma solo limitando la SL a destinazione residenziale entro limiti ragionevoli, per mantenere un sufficiente controllo delle ricadute territoriali dell'intervento. A tal fine si ritiene però anche necessario che sia garantita una ragionevole quota di alloggi a prezzo controllato.

La Scheda d'Ambito può quindi essere modificata introducendo specifica disciplina delle destinazioni d'uso, che riferisca della possibilità 'condizionata' di insediare GSV da massimo 2.500 mq di superficie di vendita, dell'indifferenza funzionale, con ragionevole limitazione della destinazione residenziale, e con una ragionevole quota di edilizia convenzionata, introducendo le precisazioni del riquadro che segue.

Destinazioni d'uso ammesse	<p>Nell'area è prevista l'indifferenza funzionale relativamente alle categorie funzionali residenziale, commerciale, turistico ricettiva, produttiva e direzionale.</p> <p>In ogni caso la SL a destinazione residenziale non potrà essere superiore a 10.500 mq di SL.</p> <p>Una quota minima di 15 unità immobiliari dovrà essere destinata a servizi abitativi assegnati a prezzo calmierato, secondo criteri e modalità che saranno definiti nell'ambito della convenzione urbanistica. Le unità dovranno essere 20 nel caso la quota residenziale complessiva risultasse essere superiore ai 9.300 mq.</p>
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>L'attività commerciale potrà essere esercitata nella forma dell'esercizio di vicinato e della media struttura di vendita.</p> <p>Solo subordinatamente alla puntuale verifica della sostenibilità della previsione all'interno delle procedure di VAS e di VIA a cui progetto dovrà essere assoggettato, è altresì ammessa la Grande Struttura di Vendita in forma singola di merceologia alimentare e non alimentare, limitatamente ad un solo esercizio con SV massima pari a 2.500 mq.</p> <p>In considerazione della peculiarità del progetto di rigenerazione urbana e delle possibili interazioni funzionali delle varie strutture di vendita previste all'interno dell'ambito di intervento è sempre ammesso, in caso di gestione unitaria e nel rispetto delle procedure autorizzative, l'insieme aggregato di più esercizi commerciali, anche misti, purché ogni singolo esercizio non abbia superficie di vendita superiore ai 1.500 mq, oltre a quello di GSV di 2.500 mq.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. *Iter approvativo e obbligatorietà del Progetto Unitario Esteso (PIU)*

L'iter approvativo, anche a seguito dei confronti intercorsi con il Comune di Sorisole e con il Parco dei Colli di Bergamo, è certo e consolidato. La Scheda d'Ambito può quindi essere modificata introducendo lo specifico riquadro che segue, che lo descrive compiutamente.

L'intervento sarà assentibile con le seguenti modalità:

1. Approvazione di un progetto unitario (Progetto di Intervento Unitario - PIU) esteso anche al territorio di Sorisole secondo quanto disposto dal Piano territoriale del Parco dei Colli di Bergamo.

L'approvazione di tale progetto, ad opera del Parco dei Colli dovrà seguire le modalità operative prescritte dalla normativa di legge per i Piani di settore, comprendendovi l'espletamento della procedura di VAS e di screening VIA in quanto interessante una superficie territoriale complessiva superiore ai 10 ettari inclusa nel tessuto urbanizzato.

Il PIU dovrà altresì essere sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza, secondo le modalità previste dalla D.g.r. 16 novembre 2021 n. XI/5523, al fine di poterne escludere l'incidenza su di un'area di connessione strategica per il collegamento e quindi la conservazione delle ZSC IT2060011 e IT2060012.

Il preventivo e coerente recepimento delle Condizioni d'Obbligo di cui all'Allegato D (DGR 5523/2021) e di quanto contenuto nello Screening d'incidenza – SCREE 0043.2024 (N. Reg. Fasc. 028/2024) rilasciato dal Parco da Provincia di Bergamo costituirà base di annullamento/mitigazione delle incidenze, utile a supportare la possibilità di concludere positivamente la procedura al Livello I (Pre-valutazione o Screening di Incidenza).

La sostenibilità della previsione della Grande struttura di vendita di 2.500 mq dovrà essere verificata all'interno delle citate procedure di VAS e di VIA.

2. Approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento (comunque denominato) esteso all'ambito individuato dalla presente scheda del Documento di Piano. La pianificazione attuativa avrà il compito di declinare la sequenza temporale degli interventi edilizi e la contestuale realizzazione degli interventi di rilevante interesse pubblico.
3. Abilitazione degli interventi edilizi tramite Permesso di Costruire o titolo abilitativo equipollente.

5. *Disponibilità a contribuire alla realizzazione di un'opera pubblica*

La proposta risponde adeguatamente alla prescrizione della Scheda d'Ambito adottata, che chiede la "compensazione ambientale ragionevolmente commisurata all'incremento di valore derivante dall'attuazione dell'intervento e dalla modifica di destinazione d'uso degli immobili, necessaria alla collettività di Ponteranica per garantire la sostenibilità delle attività insediabili".

Diverso il tema della condizione che il richiedente pone in riferimento alla possibilità di realizzare un intervento commerciale di GSV, possibilità che non è evidentemente nelle prerogative dell'Amministrazione di accordare. Prerogative che invece le appartengono sui temi delle altre richieste ritenute accoglibili o parzialmente accoglibili (definizione dei limiti dell'intervento, verifica

delle dotazioni degli standard, indifferenza funzionale, pur necessariamente limitata, aggregato di più esercizi commerciali) che in ogni caso sembrano determinare, così come definito in risposta alle precedenti richieste, un sufficiente equilibrio, inconciliabile con l'introduzione di una condizione come quella richiesta.

La Scheda d'ambito è quindi modificabile, introducendo il quadrante che segue.

In considerazione della destinazione d'uso produttiva dell'immobile, oltre a quanto previsto dall'articolo DP 2.3 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, la fase di negoziazione precedente l'approvazione del Piano Attuativo deve stabilire il valore economico di un'adeguata compensazione economica, ragionevolmente commisurata all'incremento di valore derivante dall'attuazione dell'intervento e dalla modifica di destinazione d'uso degli immobili, necessaria alla collettività di Ponteranica per garantire la sostenibilità delle attività insediabili.

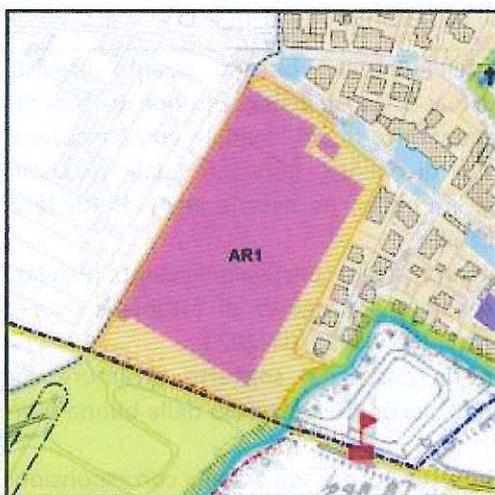
Nello specifico, l'obiettivo del PGT è quello di realizzare la nuova struttura sportiva polivalente (Palestra Comunale con annessa piazza pubblica in via Libertà) secondo il progetto di fattibilità tecnico economica già in atti dell'Amministrazione Comunale con prot. 4889 del 29/04/2021.

Pertanto, il Piano Attuativo dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore alla progettazione e alla realizzazione di dette opere, concordando, secondo il principio della buona fede, razionalizzazioni e ottimizzazioni.

In ogni caso, l'esecuzione di dette opere da parte del soggetto attuatore assolverà alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo (determinati con le riduzioni stabilite dall'art. DP.2.4 dei criteri normativi del Documento di Piano) al netto degli scomputi di legge per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, delle eventuali monetizzazioni di standard e della quota afferente alle misure di mitigazione, compensazione e sostenibilità degli effetti di impatto di cui alla DGR 1699/2023 per l'insediamento della GSV prevista nel Piano Attuativo.

Quindi, in **PARZIALE ACCOGLIMENTO** dell'Osservazione, la versione definitiva della Scheda d'Ambito, con il mantenimento di tutte le altre condizioni già esplicitate nella scheda adottata e con l'inserimento di altre piccole precisazioni, potrebbe configurarsi come alle pagine che seguono.

AMBITO DI RIGENERAZIONE N. 1



Estratto tavola D3 del Documento di Piano



Ortofoto

ELEMENTI DIMENSIONALI E INDICI DI MASSIMA	
ST (superficie territoriale)	30.977 mq.
SL edificabile	18.100 mq (inferiore a quella esistente pari a 21.012 mq).
IPT (indice di permeabilità territoriale)	L'indice di permeabilità territoriale del progetto dovrà risultare almeno superiore a quello preesistente.
IC (indice di copertura)	L'indice di copertura dovrà risultare non superiore al 45% della ST (inferiore all'esistente pari a circa il 70%).
Altezza degli edifici	Non superiore a 18,00 metri (massimo 5 piani fuori terra). Sarà in ogni caso compito della pianificazione attuativa, in considerazione della particolare morfologia del terreno e delle strutture esistenti, definire la quota zero dei nuovi suoli (pubblici e privati) da utilizzare quale riferimento per la verifica dell'altezza prescritta. La quota zero sarà definita in comune accordo con l'Amministrazione Comunale.
Dotazioni territoriali	Con riferimento al quadro normativo delineato dall'articolo 3.1 delle NTA del Piano dei Servizi, la definizione delle dotazioni territoriali sarà oggetto di una valutazione specifica, calibrata sulle esigenze funzionali dell'intervento e sulle caratteristiche insediative del contesto. Tale approccio si rende necessario in ragione della collocazione dell'ambito in un contesto di rigenerazione urbana, dove preesistenze edilizie, la morfologia consolidata, i vincoli di accessibilità ed infrastrutture di interesse sovralocale rendono necessario un adattamento puntuale delle previsioni. Gli aspetti trasportistici e la coerenza urbanistica dell'intervento saranno in ogni caso verificati attraverso apposita relazione tecnica redatta da professionista abilitato e sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

	<p>Per la sola quota dell'eventuale Grande struttura di vendita, la dotazione è stabilita nella misura del 200% della SL, con le eventuali possibili riduzioni previste dal comma 4 delle 'Indicazioni di natura urbanistica' dell'Allegato A alla Dgr 1699/2023, che siano verificate dalla Relazione trasportistica prescritta nel seguito.</p> <p>Concorrono alla determinazione delle aree per la sosta pubblica le aree di manovra, anche se in parte coincidenti con la viabilità, e le aree a verde pubblico funzionali alla mitigazione delle stesse.</p> <p>Concorrono alla determinazione delle dotazioni territoriali le eventuali aree destinate alla socializzazione, quali piazze, viali commerciali pedonali, luoghi di ritrovo, purché ceduti o asserviti all'uso pubblico.</p> <p>È comunque sempre ammessa la monetizzazione degli standard di legge previa verifica di sostenibilità funzionale dell'intervento.</p>
<p>Destinazioni d'uso ammesse</p>	<p>Nell'area è prevista l'indifferenza funzionale relativamente alle categorie funzionali residenziale, commerciale, turistico ricettiva, produttiva e direzionale.</p> <p>In ogni caso la SL a destinazione residenziale non potrà essere superiore a 10.500 mq di SL.</p> <p>Una quota minima di 15 unità immobiliari dovrà essere destinata a servizi abitativi assegnati a prezzo calmierato, secondo criteri e modalità che saranno definiti nell'ambito della convenzione urbanistica. Le unità dovranno essere 20 nel caso la quota residenziale complessiva risultasse essere superiore ai 9.300 mq.</p> <p>L'attività commerciale potrà essere esercitata nella forma dell'esercizio di vicinato e della media struttura di vendita.</p> <p>Solo subordinatamente alla puntuale verifica della sostenibilità della previsione all'interno delle procedure di VAS e di VIA a cui progetto dovrà essere assoggettato, è altresì ammessa la Grande Struttura di Vendita in forma singola di merceologia alimentare e non alimentare, limitatamente ad un solo esercizio con SV massima pari a 2.500 mq.</p> <p>In considerazione della peculiarità del progetto di rigenerazione urbana e delle possibili interazioni funzionali delle varie strutture di vendita previste all'interno dell'ambito di intervento è sempre ammesso, in caso di gestione unitaria e nel rispetto delle procedure autorizzative, l'insieme aggregato di più esercizi commerciali, anche misti, purché ogni singolo esercizio non abbia superficie di vendita superiore ai 1.500 mq, oltre a quello di GSV di 2.500 mq.</p>

MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento sarà assentibile con le seguenti modalità:

1. Approvazione di un progetto unitario (Progetto di Intervento Unitario - PIU) esteso anche al territorio di Sorisole secondo quanto disposto dal Piano territoriale del Parco dei Colli di Bergamo.
L'approvazione di tale progetto, ad opera del Parco dei Colli dovrà seguire le modalità operative prescritte dalla normativa di legge per i Piani di settore, comprendendovi l'espletamento della procedura di VAS e di screening VIA in quanto interessante una superficie territoriale complessiva superiore ai 10 ettari inclusa nel tessuto urbanizzato.
Il PIU dovrà altresì essere sottoposto a procedura di Valutazione di Incidenza, secondo le modalità previste dalla D.g.r. 16 novembre 2021 n. XI/5523, al fine di poterne escludere l'incidenza su di un'area di connessione strategica per il collegamento e quindi la conservazione delle ZSC IT2060011 e IT2060012.
Il preventivo e coerente recepimento delle Condizioni d'Obbligo di cui all'Allegato D (DGR 5523/2021) e di quanto contenuto nello Screening d'incidenza – SCREE 0043.2024 (N. Reg. Fasc. 028/2024) rilasciato dal Parco da Provincia di Bergamo costituirà base di annullamento/mitigazione delle incidenze, utile a supportare la possibilità di concludere positivamente la procedura al Livello I (Pre-valutazione o Screening di Incidenza).
La sostenibilità della previsione della Grande struttura di vendita di 2.500 mq dovrà essere verificata all'interno delle citate procedure di VAS e di VIA.
2. Approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento (comunque denominato) esteso all'ambito individuato dalla presente scheda del Documento di Piano. La pianificazione attuativa avrà il compito di declinare la sequenza temporale degli interventi edilizi e la contestuale realizzazione degli interventi di rilevante interesse pubblico.
3. Abilitazione degli interventi edilizi tramite Permesso di Costruire o titolo abilitativo equipollente.

OBIETTIVI, AZIONI E STRATEGIE

L'obiettivo dell'intervento consiste nella rigenerazione urbana e territoriale di un compendio immobiliare attualmente dismesso, attraverso un processo integrato che prevede:

- la ristrutturazione urbanistica dell'area, con una revisione delle previsioni insediative e delle relazioni spaziali con il contesto urbano circostante;
- la riqualificazione dei suoli già consumati, mediante interventi di bonifica, rinaturalizzazione o razionalizzazione delle superfici impermeabilizzate, in linea con i principi del contenimento del consumo di suolo e della sostenibilità ambientale;
- la rifunionalizzazione degli spazi e degli edifici esistenti, con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso compatibili e utili a favorire l'integrazione del compendio nel tessuto urbano, migliorando la qualità della vita e la coesione sociale del quartiere;
- il ripristino della continuità urbanistica e paesaggistica, attraverso connessioni fisiche e visive con i tessuti edilizi adiacenti, promuovendo un disegno urbano coerente e inclusivo.

Tale intervento si configura come un'opportunità strategica per restituire valore a un'area marginalizzata, trasformandola in un nodo attivo della città, capace di ospitare nuove funzioni, servizi e spazi pubblici di qualità, in linea con gli obiettivi di rigenerazione sostenibile e resiliente.

Il PIU dovrà essere oggetto di un processo di concertazione con l'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale di Bergamo e con T.E.B. S.p.A., coinvolgendo tali enti per gli aspetti strategici e tecnici di rispettiva competenza. Tale fase di confronto è essenziale al fine di garantire la coerenza dell'intervento con la pianificazione della mobilità sostenibile e con le infrastrutture di trasporto esistenti o previste.

Nel rispetto delle reciproche prerogative istituzionali delle singole amministrazioni coinvolte, nella più ampia logica di concertazione sovraordinata delle previsioni di riqualificazione territoriale, il PIU dovrà prevedere una serie di azioni integrate, coerenti con le strategie di tutela, valorizzazione e sostenibilità promosse dal Parco dei Colli di Bergamo, e in particolare:

- Interventi di riqualificazione delle aree comprese all'interno del perimetro della zona C1 del Parco dei Colli e del Parco Naturale dei Colli di Bergamo, finalizzati a migliorarne la fruibilità pubblica, favorire la riconversione dei terreni in ambiti agricoli o forestali e ripristinare le funzioni ecosistemiche compromesse;
- iniziative di valorizzazione ecologico-ambientale ad alto valore naturalistico, con particolare attenzione al potenziamento della zona umida dell'ex lago di cava, quale habitat strategico per la biodiversità e nodo ecologico del sistema verde;
- misure di mitigazione ambientale e paesaggistica legate alla futura linea tramviaria T2, volte a garantirne l'inserimento armonico nel paesaggio e a trasformarla in un'opportunità per la qualificazione del territorio attraversato;
- analisi dell'impatto sull'incremento del traffico veicolare lungo l'asse della ex-SS 470 indotto dal nuovo insediamento, con l'individuazione di interventi infrastrutturali e gestionali atti a mitigare la pressione sulla viabilità esistente;
- definizione di un sistema di accessibilità efficace e sicuro dall'ex-SS 470, comprensivo dell'adeguamento dell'incrocio con via Rigla;
- realizzazione di un collegamento pedonale, (preferibilmente in attraversamento sopraelevato alla exSS470) in direzione nord-sud, che non interferisca con la viabilità provinciale, così da favorire la mobilità dolce e la connessione tra gli ambiti del Parco;
- adozione di specifiche misure di tutela e valorizzazione in relazione alla contiguità con un'area classificata ad altissimo rischio archeologico, prevedendo indagini preventive, monitoraggi e, se necessario, azioni di salvaguardia;
- individuazione e attuazione di adeguate misure di compensazione ambientale, proporzionate all'impatto del progetto e coerenti con le finalità del Parco, quali la piantumazione di alberature autoctone, la creazione di corridoi ecologici o il ripristino di habitat.

COMPONENTE ECONOMICA

In considerazione della destinazione d'uso produttiva dell'immobile, oltre a quanto previsto dall'articolo DP 2.3 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, la fase di negoziazione precedente l'approvazione del Piano Attuativo deve stabilire il valore economico di un'adeguata compensazione economica, ragionevolmente commisurata all'incremento di valore derivante dall'attuazione dell'intervento e dalla modifica di destinazione d'uso degli immobili, necessaria alla collettività di Ponteranica per garantire la sostenibilità delle attività insediabili.

Nello specifico, l'obiettivo del PGT è quello di realizzare la nuova struttura sportiva polivalente (Palestra Comunale con annessa piazza pubblica in via Libertà) secondo il progetto di fattibilità tecnico economica già in atti dell'Amministrazione Comunale con prot. 4889 del 29/04/2021.

Pertanto, il Piano Attuativo dovrà prevedere l'impegno da parte del soggetto attuatore alla progettazione e alla realizzazione di dette opere, concordando, secondo il principio della buona fede, razionalizzazioni e ottimizzazioni.

In ogni caso, l'esecuzione di dette opere da parte del soggetto attuatore assolverà alla corresponsione del contributo di costruzione dovuto per gli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo (determinati con le riduzioni stabilite dall'art. DP.2.4 dei criteri normativi del Documento di Piano) al netto degli scomputi di legge per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, delle eventuali monetizzazioni di standard e della quota afferente alle misure di mitigazione, compensazione e sostenibilità degli effetti di impatto di cui alla DGR 1699/2023 per l'insediamento della GSV prevista nel Piano Attuativo.

OSSERVAZIONE N. 10

PROT. N. 7793 del 30/06/2025

PRESENTATA DA Ufficio Tecnico Comunale

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Vengono chieste piccole rettifiche, meglio esplicitate il Richiesta.

RICHIESTA

Si chiede:

1. Si chiede la verifica dei perimetri delle tavole N.1 "Soglie storiche" e N.2 "Tipologia intervento", con i perimetri della tavola R4 Piano delle regole perché sembrano risultare alcune incongruenze.
2. Si chiede di stralciare dall'art. PdR 2.1 delle Norme d'attuazione del PGT il secondo capoverso che riguarda gli oneri d'urbanizzazione, perché il criterio per la determinazione del volume per la determinazione degli oneri è stato disciplinato con la Deliberazione di CC 12/2025 d'aggiornamento del valore degli oneri.
3. L'utilizzo del calcolo del volume insediato, alla luce dei nuovi criteri introdotti con le Norme d'attuazione adottate potrebbe determinare, in relazione alla superficie fondiaria, diritti edificatori diversi da quelli edificati in attuazione del PGT vigente. Si chiede se sia necessario darne riscontro nelle Norme e se sia possibile riconoscere tali eventuali possibili ampliamenti.
4. In relazione alle definizioni uniformi della superficie fondiaria, si chiede di inserire nelle Norme d'attuazione la disposizione di salvaguardia già presente nel PGT vigente, al fine di evitare frazionamenti o operazioni strumentali: "al fine della determinazione del diritto edificatorio stabilito dal PGT, non si tiene conto delle operazioni (frazionamenti, trasferimenti, di proprietà, ecc.) avvenuti dopo la data del 28 giugno 2021 di adozione del PGT".
5. In riscontro al contributo depositato agli atti in data 07.02.2023, Prot. 1458 (Albertinelli Piergiacomo) relativo a fabbricato di residenza (scheda 70 degli edifici esterni al perimetro IC e NaF) si chiede di ammetterne l'ampliamento, perché edificio privo di connotati storici, così come era stato chiesto con il citato contributo.
6. Si chiede di rivedere il terzo capoverso dell'art. PdR 4.3.6.b, delle Norme d'attuazione del PGT, ammettendo anche trasferimenti superiori al 20%, purché l'intervento sia sottoposto a Piano di recupero.
7. Si chiede di verificare le norme degli ambiti oggetto di pianificazione attuativa vigente perché in alcuni ambiti, la Convenzione vigente potrebbe non aver contemplato interamente i diritti edificatori ammessi dal PGT vigente.
8. Si chiede di modificare la dicitura in Legenda delle tavole del Piano delle Regole che riguarda gli Ambiti disciplinati dal piano dei servizi da "Edifici destinati a servizi primari e secondari" a "Aree ed edifici destinati a servizi primari e secondari".

PARERE

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE perché chiede l'introduzione di rettifiche e migliorie dell'impianto del PGT. apportando le modifiche di seguito descritte.

1. I perimetri delle tavole N.1 "Soglie storiche" e N.2 "Tipologia intervento" non erano stati adeguati alle nuove perimetrazioni del PTC del Parco dei Colli. Vengono quindi rettificati per adeguarli ai perimetri a quelli corretti indicati nella tavola R4 Piano delle regole.

2. Al fine di evitare contraddizioni fra diverse disposizioni viene eliminato il secondo capoverso dell'art. PdR 2.1 delle Norme d'attuazione che riguarda il calcolo del volume per determinare l'entità degli oneri di urbanizzazione.
3. La Variante 3 modifica indici e parametri edilizi. Gli interventi di nuova costruzione dovranno pertanto rispettare i nuovi indici di Piano a prescindere dal calcolo che, in virtù di pianificazioni precedenti, ne ha determinato la consistenza.
4. L'Osservazione è accoglibile anche in riferimento al fatto che conferma una disciplina previgente che è certamente opportuno sia confermata. L'articolo 2.1 può essere integrato con il seguente comma:

Al fine della determinazione del diritto edificatorio stabilito dal PGT per i singoli ambiti, non si tiene conto delle operazioni (frazionamenti, trasferimenti, di proprietà, ecc.) avvenuti dopo la data del 28 giugno 2010.

5. L'Osservazione è accoglibile, modificando la scheda dell'Edificio 70 per ammetterne l'ampliamento.
6. La disciplina oggetto di Osservazione è finalizzata all'eliminazione di elementi incongrui con il paesaggio e, quindi, ad un complessivo miglioramento delle condizioni ambientali. L'Osservazione è quindi accoglibile.
Si provvede quindi a modificare come segue il terzo comma dell'articolo PdR 4.3.6.b "Edifici non legati all'attività agricola", aggiungendo il testo in rosso:

Al fine di determinare un complessivo miglioramento delle condizioni paesaggistiche del contesto, il volume di corpi accessori, anche insistenti su proprietà diverse, e purché legittimati da titolo abilitativo, può essere demolito e ricostruito in ampliamento di edifici esistenti, fino alla concorrenza del 20% della SL e con incremento della SCOP non superiore al 20%. L'intervento deve essere realizzato nel rispetto degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo e non può in ogni caso determinare un incremento della SCOP (superficie coperta) superiore al 20% dell'esistente e nemmeno un incremento dell'altezza dei fronti dell'edificio. È ammesso il superamento dei limiti di SL e SCOP sopra definiti solo sottoponendo l'intervento a Piano di Recupero. Il Piano di Recupero sarà in ogni caso necessario qualora l'edificio sia già stato oggetto dell'ampliamento previsto dalla relativa Scheda dell'edificio e qualora l'intervento sia eseguito in applicazione contemporanea del presente articolo e delle possibilità di ampliamento ammesse dalla Scheda.

Analogamente, e pre meglio specificare la disciplina di Piano, si provvede a integrare il comma dell'articolo PdR 4.3.6 "Interventi sugli edifici esistenti" che disciplina gli interventi di ampliamento, con l'aggiunta della parte evidenziata in rosso nel seguito:

L'ampliamento "una tantum" del 20% della SL eventualmente ammesso dalla Scheda è autorizzabile solo per gli edifici che non ne abbiano già beneficiato successivamente all'originaria entrata in vigore del PTC del Parco dei Colli di Bergamo (L.R. n. 8 del 13/04/1991). La consistenza degli edifici da considerare al fine della determinazione del 20% di ampliamento è in ogni caso quella esistente alla data del 13/04/91, calcolata con le modalità stabilite dal precedente articolo PdR 2.1. Eventuali ampliamenti di edifici che sono già stati oggetto di ampliamento ai sensi di quanto disposto dall'articolo PdR 4.3.6.b "Edifici non legati all'attività agricola" (demolizione e ricostruzione di corpi accessori) dovranno essere sottoposti a Piano di Recupero.

7. Si provvede ad integrare sia l'articolo PdR 4.1.8 "Ambiti soggetti a Convenzione vigente" sia l'ultimo comma dell'articolo che l'articolo PdR 4.1.6 "Ambito residenziale rado di equilibrio ambientale" che riguarda gli AVD già oggetto di Convenzione, con la seguente affermazione:

Per gli ambiti per i quali la Convenzione abbia previsto la realizzazione parziale delle volumetrie ammesse dal PGT previgente è sempre possibile la stipula di nuova Convenzione o di atto integrativo al fine di esaurire i diritti edificatori ammessi del PGT previgente.

8. Si introduce nelle tavole del Piano delle Regole la modifica richiesta della legenda.