

COMUNE DI PONTERANICA

**P.G.T.
REVISIONE 2023**

PARERE TECNICO ALLE OSSERVAZIONI

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

PREMESSA

Sono pervenuti 4 Pareri o Note di Enti:

- ARPA Lombardia
- Parco dei colli di Bergamo
- Regione Lombardia (Direzione generale territorio e sistemi verdi urbanistica e VAS)
- Regione Lombardia (UTR Bergamo)

Sono pervenute 18 Osservazioni: 10 nel termine previsto del 14 luglio 2024 e 8 fuori termine.

In riferimento ai principali temi delle richieste le Osservazioni riguardano principalmente:

- perimetrazione del PIF o degli ambiti di salvaguardia (Osservazione 1 e 9);
- schede d'intervento di edifici esterni al perimetro IC e NAF (Osservazioni 2, 4, 12, 15 e 16);
- premessi di costruire convenzionati vigenti (Osservazioni 3 e 11);
- schede d'intervento di edifici dei NAF (Osservazioni 5, 7, 9 e 14);
- ambiti a volumetria definita (Osservazione 6);
- aspetti normativi (Osservazioni 8 e 17);
- ambito di rigenerazione AR1 (Osservazione 10);
- vari aspetti strategici e di impostazione del Piano e delle sue previsioni (Osservazione 13);
- vari aspetti normativi e rettifiche alle tavole di Piano (Osservazione 18).

A) PARERI E OSSERVAZIONI DI ENTI

PARERE N. 1

ARPA LOMBARDIA

PROT. N. 8686 del 11/07/2024

SINTESI DEL PARERE

Arpa si è espressa per la seconda conferenza VAS con nota prot. ARPA n. 36067/2024 e il Comune ha controdedotto alle considerazioni formulate nel parere motivato prot. 4254/2024.

Viste le controdeduzioni del parere motivato, esaminata la documentazione di variante, si rileva che:

- nel parere motivato il Comune ha accolto la sollecitazione a verificare la diminuzione dei filari in e ad attuare azioni correttive, demandandole all'attuazione del progetto Arco Verde, e quella ad interessarsi del tema dei trasporti;
- Il Comune ha chiarito che è dotato di Piano Regolatore per l'illuminazione e ha corretto il Rapporto Ambientale.
- Il Comune ha colto la sollecitazione ad incrementare le aree alberate nel TUC;
- diversi importanti obblighi normativi vigenti inerenti punti di ricarica auto elettriche, recupero acque meteoriche, etc., sono stati individuati quali obblighi da richiamare nel Regolamento Edilizio e non nel PGT;
- si prende atto dell'impegno assunto dal Comune nel parere motivato, in riferimento all'ambito AR1, allo svolgimento di indagini volte ad escludere passività ambientali dovute ad attività pregresse e, in caso di riconversione residenziale, l'impegno a revisionare la zonizzazione acustica.

Si auspica un'ulteriore riflessione finalizzata all'inserimento nelle norme del PGT di opportuni riferimenti, per rendere edotti i professionisti di obblighi normativi vigenti (punti di ricarica auto elettriche, recupero acque meteoriche di copertura, etc.).

Permane la necessità di osservare che i boschi non trasformabili e trasformabili con compensazione dal Piano d'indirizzo Forestale del Parco dei Colli non risultano indicati nelle Tavole del Piano e ciò, se pur non obbligatorio, rappresenta un limite dell'informazione della Tavola dei vincoli ("DRS.4), dove vengono cartografati i boschi del PIF senza le specifiche richiamate.

Ulteriore osservazione riguarda la tavola "DRS.2 Tavola-delle-reti-ecologiche" nella quale, a seguito revisione, sono ora evidenti le previsioni sovraordinate della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale ma non risultano evidenti le previsioni del progetto Arco Verde.

CONSIDERAZIONI E RICHIESTE DELL'ENTE

Si auspica un'ulteriore riflessione finalizzata all'inserimento nelle norme del PGT di opportuni riferimenti, per rendere edotti i professionisti di obblighi normativi vigenti.

Permane la necessità di osservare che le Tavole dei Vincoli non specificano i boschi non trasformabili e quelli trasformabili con compensazione come previsto dal PIF del Parco dei Colli.

Nella tavola DRS.2 "Tavola-delle-reti-ecologiche" non è presente il progetto Arco Verde.

CONSIDERAZIONI E CONTRODEDUZIONI

Si conferma che il Piano di Governo del Territorio, per sua stessa natura, non è strumento adeguato (né finalizzato) a riepilogare tutti gli obblighi che in ogni modo interessano la progettazione e

l'esecuzione degli interventi edilizi. Anzi, un tale richiamo, che per sua natura non potrebbe mai essere esaustivo, rischia di provocare spiacevoli fraintendimenti. Il richiamo a tali obblighi all'interno del Regolamento Edilizio è pertanto sufficiente, oltre che efficace, per l'ottenimento degli obiettivi delle norme richiamate a titolo esemplificativo dall'Ente.

Per quanto attiene le prescrizioni del PIF, va innanzitutto rilevato che le previsioni cui fa riferimento il parere ARPA sono cartografate su una base cartografica in scala 1/25.000 non aggiornata e che il PGT è invece redatto su un rilievo aerofotogrammetrico. Il ridisegno di tale perimetro sulla tavola del PGT non è quindi 'automatico' e non può essere effettuato con esattezza. Tanto che già questa trasposizione genera equivoci d'interpretazione e lettura; non è un caso siano state ricevute Osservazioni che segnalano difformità del perimetro riportato nel PGT rispetto a quello stabilito dal Piano di Indirizzo Forestale.

Il perimetro del PIF riportato sugli elaborati del PGT quindi, pur tracciato con il dovuto livello di attenzione, è da intendersi 'indicativo', perché il perimetro del PIF resta in ogni caso quello imposto dal PIF del Parco dei Colli e desumibile dai relativi elaborati e su quegli elaborati deve essere verificato.

All'articolo 8.2.3 (Rapporti con il PIF del Parco dei Colli di Bergamo) delle Norme del Piano delle Regole è stabilito che:

"Il PGT recepisce, facendoli propri, i contenuti del titolo III delle NTA del PIF, alle quali si rimanda per gli approfondimenti di dettaglio e per il corretto quadro delle prescrizioni e dei vincoli previsti.

In caso di discordanza tra la destinazione d'uso forestale individuate dalle tavole di PGT e quelle previste dal PIF prevalgono le perimetrazioni del PIF."

Un'ulteriore specificazione dei vincoli come quella richiesta dall'Ente non solo non è necessaria ma rischia di generare effetti opposti a quelli desiderati, ulteriori fraintendimenti e atteggiamenti superficiali nell'approfondimento, da parte dei soggetti chiamati all'attuazione del PGT, degli strumenti sovraordinati, che il PGT, appunto, riporta in modo indicativo, perché non ha capacità di modificare. Si evidenzia infatti che la materia relativa al cambio di destinazione d'uso delle aree boscate è articolata e complessa e che pertanto non può essere semplificata con la sola rappresentazione di due perimetri nella legenda della carta dei vincoli del PGT. Il tema trova una specifica trattazione nella normativa del PIF a cui bisogna necessariamente riferirsi quando bisogna valutare gli interventi che possono interessare il bosco.

Per quanto attiene la richiesta di aggiornare la Tavola DRS2 "Tavola-delle-reti-ecologiche", con l'inserimento del progetto Arco Verde, **IL PARERE È ACCOGLIBILE**, modificando di conseguenza la Tavola DRS2 "Tavola-delle-reti-ecologiche", con l'inserimento del progetto Arco Verde

PARERE N. 2

REGIONE LOMBARDIA

Direzione generale territorio e sistemi verdi urbanistica e VAS

PROT. N. 8467 del 29/07/2024

SINTESI DEL PARERE

Il Comune di Ponteranica è interessato dall'obiettivo infrastrutturale prioritario di interesse regionale della Linea T2 della Valle Brembana, individuato negli Strumenti Operativi del PTR. L'art. 102 della L.R. 12/2005 istituisce un corridoio di salvaguardia per le infrastrutture prioritarie previste dal PTR e specifica che, nelle aree ricadenti nel corridoio, non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte alla realizzazione di nuove edificazioni.

Ne consegue che il previsto parere regionale (art. 13, comma 8 della L.R. 12/2005) è da ritenersi non dovuto in ragione dell'automatica apposizione del corridoio di salvaguardia.

CONSIDERAZIONI E RICHIESTE DELL'ENTE

Non viene formulata alcuna richiesta.

CONSIDERAZIONI E CONTRODEDUZIONI

S prende atto del fatto che il corridoio di salvaguardia è automaticamente imposto.

PARERE N. 3

PARCO DEI COLLI DI BERGAMO

Decreto n. 83 del 28.06.2024

Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento

PROT. N. 8177 del 01/07/2024

SINTESI DEL DECRETO

Non si rilevano varianti significative rispetto a indicazioni e previsioni del PTC del Parco.

Coerentemente con le direttive del P.P.R. sono state individuate diverse “categorie normative” quali aree assoggettate a tutela, componenti di interesse naturale, storico-culturale, ecc. Questi indirizzi evidenziano i percorsi storici, le visuali di prioritario interesse, ecc. che dovranno essere riferimento per la pianificazione e le valutazioni progettuali.

L'area del comune di Ponteranica ricadente nel perimetro del Parco è soggetta a vincolo paesaggistico di cui di cui all'art. 142, comma 1 lett. f) del D.lgs. 42/2004; parte del comune di Ponteranica ricadente nel perimetro del Parco è soggetta al vincolo delle aree boscate di cui all'art. 142, comma 1 lett. g) e in “aree soggette al vincolo idrogeologico RDL 3267/1923”. È presente nel territorio di Ponteranica una parte della zona speciale di conservazione ZSC denominata “IT2060011 Canto Alto e Valle del Giongo”.

Tutti questi vincoli, indicati nella Tavola di PTC n. 3, sono riportati nelle tavole di PGT (DRS.3 e DRS.4).

Si evidenzia che la denominazione corretta delle aree di Natura 2000 è Zona Speciale di Conservazione ZSC che supera la precedente la denominazione SIC.

Rispetto a quanto asserito nella nota introduttiva del capitolo 2.6 “L'ambiente Urbano” in cui si ipotizza un errore cartografico, si evidenzia che la classificazione del PTC dell'area come zona B2 è corretta, perché parte dell'area “di prioritario intervento: Area primaria AP-5 “Colli di Bergamo - Pendici del Monte Canto” frutto del progetto della Provincia di Bergamo denominato “Arco verde”.

In merito alle procedure di Valutazione d'incidenza (Vinca) del Piano si allega il documento “Allegato tecnico al parere sull'adozione del PGT” contenente le indicazioni per le procedure da attuarsi.

Si suggeriscono una serie di buone pratiche da adottare sul territorio del comune di Ponteranica [*di cui si omette qui l'elencazione perché già oggetto del decreto del Parco 31/24 inerente lo screening d'incidenza della variante e perché già tutte introdotte nel testo delle norme adottate*].

Con riferimento all'attuazione della Rete Ecologica Comunale (tavola DRS.2), si invita a definire un piano attuativo delle previsioni di piano che indirizzi risorse per la creazione di questa infrastruttura. Segue un'elencazione degli aspetti da attenzionare Ponteranica [*di cui si omette qui l'elencazione perché già oggetto del decreto del Parco 31/24 inerente lo screening d'incidenza della variante e perché già tutte introdotte nel testo delle norme adottate*].

CONSIDERAZIONI E RICHIESTE DELL'ENTE

Benché non esplicitate come specifiche richieste, dal Decreto si deriva:

- 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 tutte 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. Si prende atto della corretta denominazione e si provvede a modificare su tutti gli elaborati la dizione SIC in ZSC.
- B. Viene riclassificata su tutti gli elaborati l'area corrispondente all'ex AVD E in "Area agricola di qualificazione ambientale".
- C. Tutti i suggerimenti sono già stati accolti e introdotti nelle Norme adottate in base al parere espresso in sede di conferenza VAS.
- D. Si prende atto dell'invito alla definizione del piano attuativo. L'elenco degli aspetti da attenzionare è invece già stato inserito delle Norme del PGT in base al parere espresso in sede di conferenza VAS.
- E. 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, fra l'altro coincidenti con quelle esplicitate ai punti "C" e "D".

PARERE N. 4

REGIONE LOMBARDIA

UTR Bergamo

PROT. N. 14167 del 20 novembre 2024

SINTESI DEL PARERE

In riferimento alla nota ricevuta dal Comune che chiedeva una valutazione circa le misure di protezione delle aree interessate dall'esondazione l'Ente precisa di non avere competenze in riferimento agli atti del PGT, salvo per quanto attiene il Documento di Polizia Idraulica, che ha ricadute dirette sulla fattibilità geologica e sul conseguente regime vincolistico.

In tale fase Istruttoria si fa una verifica anche sulla componente vincolistica discendente dall'applicazione del PGRA che nel caso specifico, proprio a seguito degli eventi alluvionali del 9 settembre 2024, dovrà essere ridefinito.

Nel merito si precisa che in data 18/11/2024 con DGR n° 3436 è stato approvato l'Accordo di Collaborazione per la redazione di uno *“Studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico del Torrente Morla (BG194) e del Torrente Tremana (BG196) finalizzato all'aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) e del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI) nonché all'individuazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico e al censimento e regolarizzazione delle interferenze e occupazioni di polizia idraulica”*, a cui ha aderito anche il comune di Ponteranica.

CONSIDERAZIONI E RICHIESTE DELL'ENTE

Al termine del citato Studio ogni Comune dovrà recepire le risultanze del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel proprio strumento urbanistico.

CONSIDERAZIONI E CONTRODEDUZIONI

In considerazione:

- dell'evento di piena dell' 9 settembre 2024, che ha provocato esondazioni lungo l'asta del torrente Morla nel territorio comunale di Ponteranica;
- dell'avvio da parte dell'Ufficio Regionale competente delle procedure per la redazione di uno *“studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico del Torrente Morla (BG194) e del Torrente Tremana (BG196) finalizzato all'aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) e del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI) nonché all'individuazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico e al censimento e regolarizzazione delle interferenze e occupazioni di polizia idraulica”*;
- della Delibera di Giunta comunale n° 122 del 12/11/2024 con la quale 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 sopra richiamato;
- del fatto che, quando concluso il citato studio idraulico, si renderà necessario recepire nel PGT le risultanze del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni;

essendo indispensabile introdurre delle misure di salvaguardia per garantire, nelle more della definitiva approvazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, che non si determinino né situazioni di rischio ulteriore né modifiche urbanisticamente rilevanti che pregiudichino gli effetti del redigendo strumento di approfondimento da Parte degli Uffici Regionali competenti;

si introducono nella Normativa del Piano delle Regole il nuovo Capo X “Norme transitorie” e il nuovo articolo PdR 10.1, come di seguito descritti:

CAPO X NORME TRANSITORIE

**PDR 10.1 SALVAGUARDIA DEL SOTTOBACINO IDROGRAFICO DEL
TORRENTE MORLA**

A seguito dell'evento di piena dell' 9 settembre 2024, che ha provocato esondazioni lungo l'asta del torrente Morla nel territorio comunale di Ponteranica e alla luce della nota dell'UTR in data 19 novembre 2024, con la quale è stato comunicato l'avvio di uno “Studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico del Torrente Morla (BG194) e del Torrente Tremana (BG196) finalizzato all'aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) e del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI) nonché all'individuazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico e al censimento e regolarizzazione delle interferenze e occupazioni di polizia idraulica”, 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. La verifica del requisito deve essere effettuata in ogni punto del lotto oggetto di intervento in riferimento al punto più vicino dell'alveo del torrente.

B) OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. 1

PROT. N. 9303 del 29/07/2024

PRESENTATA DA Renato, Aldo e Lara Magnati

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

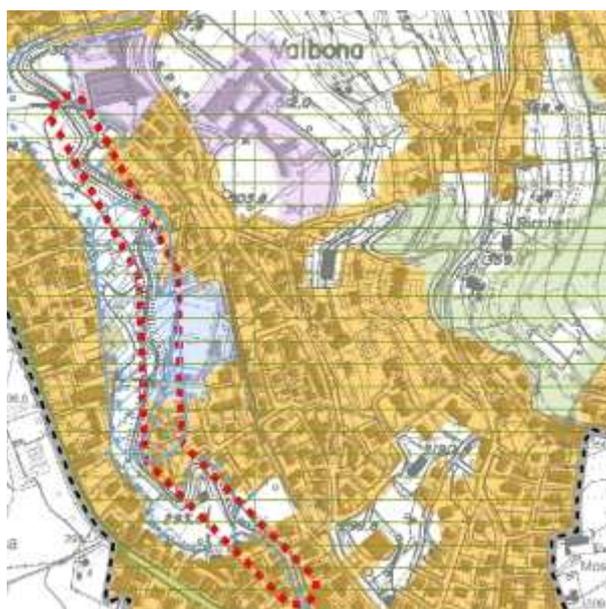
L'Osservazione riguarda gli immobili di via Fustina 44 e di via Concordia 3, che l'Osservante ritiene eccessivamente coinvolti da vincoli ambientali.

L'immobile di via Concordia 3, nella tav. D.1.d "Uso del suolo" è parzialmente interessato da una previsione di area boschiva e quello di via Fustina 44, nella tav. D.4 "Previsione e obiettivi sud", è interessato dal Piano di indirizzo forestale.



Stralcio Tav. R.3 "Tavola della disciplina del territorio Sud"

L'Osservante fa inoltre notare un errore grafico nella Tavola DRS.2 "Tavola delle reti ecologiche" relativo all'area di via Concordia 3.



Stralcio Tav. DRS.2 "Tavola delle reti ecologiche"

RICHIESTA

Si chiede di riperimetrare le proprietà oggetto dell'Osservazione.

PARERE

Per quanto attiene l'area di via Fustina, il perimetro del PIF riportato nelle tavole di Piano è quello ragionevolmente desunto dal Piano di Indirizzo forestale del Parco dei Colli di Bergamo, che il PGT non ha potere di modificare e che in ogni caso prevale su eventuali difetti di perimetrazione del PGT. L'eventuale richiesta di modifica del PIF dovrebbe essere rivolta al Parco, fermo restando la necessità di dimostrazione dell'effettiva situazione alla data di stesura del PIF, per dar prova del presunto errore cartografico. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

Per quanto attiene l'area di via Concordia, la previsione di area boschiva cui fa riferimento l'Osservante è probabilmente la previsione di un'area di salvaguardia ambientale all'interno della fascia di rispetto del torrente Morla. Le pertinenze degli edifici privati (e gli stessi edifici) ricomprese all'interno della fascia di rispetto del torrente sono tutti così disciplinati dal PGT, proprio al fine di una maggior tutela delle aree spondali e delle fasce di rispetto. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

Per quanto attiene il refuso contenuto nella Tavola DRS.2 "Tavola delle reti ecologiche", premesso che la tavola non stabilisce alcuna destinazione d'uso e che l'imprecisione riguarda l'indicazione di un elemento di criticità dovuto alla presenza di un impianto sportivo piuttosto che un analogo elemento di criticità ma dovuto invece alla presenza di un tessuto residenziale, e premesso quindi che la modifica richiesta non ha alcuna rilevanza sulle previsioni di PGT, considerato che in virtù del parere di ARPA Lombardia è già necessario introdurre nella Tavola DRS.2 alcune modifiche, **L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, modificando la Tavola DRS.2 "Tavola delle reti ecologiche per classificare l'area del richiedente come elemento di criticità conseguente la presenza di tessuto residenziale.**

OSSERVAZIONE N. 2

PROT. N. 8934 del 17/07/2024

PRESENTATA DA Cooperativa AEPER

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda le schede S.09 e S.09A degli edifici esterni alla Zona IC (Elaborato R.8.B "Schede edifici esterni al perimetri IC e NAF") nelle quali sono presenti alcuni errori d'indagine.

La Slp ammonterebbe a 3.227,23 mq.

Il volume residuo ancora edificabile in riferimento all'ampliamento del 20% ammissibile al 1991 sarebbe di 995,87. La Cooperativa ha necessità di mantenere tale possibilità di ampliamento, che dovrebbe pertanto essere indicata sulla scheda S 09.

RICHIESTA

Si chiede:

- di indicare nella scheda la volumetria residua in ampliamento;
- di indicare nella scheda il possibile cambio di destinazione d'uso [ad esempio: i) da laboratorio propedeutico all'attività della Cooperativa AEPER ad uffici della sede della Cooperativa stessa; ii) da portico o altro (con destinazione socio-assistenziale) a unità residenziale che consenta a pazienti in parte autonomi di iniziare un'esperienza di vita comune residenziale pur rimanendo a contatto con la struttura socio sanitaria assistenziale].

COMUNE DI PONTERANICA		
SCHEDE EDIFICI ISOLATI ESTERNI AL PERIMETRO IC E NAF		
LOCALIZZAZIONE		
COMUNE	PONTERANICA	SCHEDA N.
LOCALITÀ	COSTA GARATTI	S09
INDIRIZZO	VIA MARESSANA	
STATO DI FATTO		
CONSISTENZA DEL FABBRICATO		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE
SUPERFICIE COPERTA APPROSSIMATIVA (mq)	1500,00	RESIDENZA AGRICOLA
ALTEZZA APPROSSIMATIVA (ml)	12	RESIDENZA CIVILE
PIANI FUORI TERRA	2 - 4	EDIFICI RURALI ACCESSORI
VOLUME APPROSSIMATIVO (mc)	18000,00	ALTRO
		X
ACCESSIBILITÀ		GRADO DI UTILIZZAZIONE
STRADA CARRABILE	X	PREVALENTEMENTE UTILIZZATO
STRADA STERRATA		PARZIALMENTE UTILIZZATO
MULATTIERA / SENTIERO		NON UTILIZZATO O IN ABBANDONO
GRADO DI CONSERVAZIONE		GRADO DI TRASFORMAZIONE
NON DEGRADATO	X	INTEGRO
PARZIALMENTE DEGRADATO		MARGINALMENTE TRASFORMATO
MOLTO DEGRADATO		PARZIALMENTE TRASFORMATO
RUDERE		TOTALMENTE TRASFORMATO / NUOVO
		
ANNOTAZIONI		ELEMENTI DI PREGIO
PROGETTO		
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI		
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3, comma 1, lettera "c" del D.P.R. 380/2001)		
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. 380/2001)		X
POSSIBILE USO ABITATIVO UU		INCREMENTO DI S.L.P. UU (MAX 20%)
NON AMESSO	X	NON AMMESSO
AMMESSO (O CONFERMATO SE ESISTENTE)		AMMESSO
PRESCRIZIONI SPECIFICHE		
NOTE		

Scheda ADOTTATA edificio S09

COMUNE DI PONTERANICA		
SCHEDE EDIFICI ISOLATI ESTERNI AL PERIMETRO IC E NAF		
LOCALIZZAZIONE		
COMUNE	PONTERANICA	SCHEDA N.
LOCALITÀ	COSTA GARATTI	S09A
INDIRIZZO	VIA MARESANA	
STATO DI FATTO		
CONSISTENZA DEL FABBRICATO		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE
SUPERFICIE COPERTA APPROSSIMATIVA (mq)	180,00	RESIDENZA AGRICOLA
ALTEZZA APPROSSIMATIVA (ml)	3	RESIDENZA CIVILE
PIANI FUORI TERRA	1	EDIFICI RURALI ACCESSORI
VOLUME APPROSSIMATIVO (mc)	540,00	ALTRO
		X
ACCESSIBILITÀ		GRADO DI UTILIZZAZIONE
STRADA CARRABILE	X	PREVALENTEMENTE UTILIZZATO
STRADA STERRATA		PARZIALMENTE UTILIZZATO
MULATTIERA / SENTIERO		NON UTILIZZATO O IN ABBANDONO
GRADO DI CONSERVAZIONE		GRADO DI TRASFORMAZIONE
NON DEGRADATO	X	INTEGRO
PARZIALMENTE DEGRADATO		MARGINALMENTE TRASFORMATO
MOLTO DEGRADATO		PARZIALMENTE TRASFORMATO
RUDERE		TOTALMENTE TRASFORMATO / NUOVO
		
ANNOTAZIONI		ELEMENTI DI PREGIO
EDIFICIO LEGATO ALLE ATTIVITÀ PRESENTI NELL'EDIFICIO S09		
PROGETTO		
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI		
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3, comma 1, lettera "c" del D.P.R. 380/2001)		
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. 380/2001)		X
POSSIBILE USO ABITATIVO UU		INCREMENTO DI S.L.P. UU (MAX 20%)
NON AMESSO	X	NON AMMESSO
AMMESSO (O CONFERMATO SE ESISTENTE)		AMMESSO
PRESCRIZIONI SPECIFICHE		
NOTE		

Scheda ADOTTATA edificio S09A

PARERE

Gli edifici esterni alla zona IC individuati come “Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico” sono disciplinati anche dall’articolo PdR 4.3.6.d “Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico” delle Norme del Piano delle Regole, che recita:

Agli edifici individuati dalle Tavole R.6 e R.7 (Individuazione edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione) come “Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico” si applica la Normativa di Attuazione del Piano dei Servizi. La possibilità di ampliamento eventualmente stabilita dalla Scheda (elaborati R.8.A e R.8.B) è quindi puramente indicativa in quanto l’articolo PdS 4.1 stabilisce che il “Piano dei Servizi non attribuisce parametri dimensionali alle diverse tipologie di Servizi previsti, in quanto la SL necessaria viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi e delle normative in materia e sulla scorta dell’eventuale Convenzione, tenendo conto della necessità di garantire un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale”

Le relative schede, quindi non contengono indicazioni al riquadro “Incremento di SLP”, perché gli eventuali ampliamenti sono determinati “in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi e delle normative in materia e sulla scorta dell’eventuale Convenzione”.

In ogni caso, al fine di evitare diverse interpretazioni della norma, **L’OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, modificando tutte le schede degli edifici esterni alla Zona IC (Elaborato R.8.B “Schede edifici esterni al perimetri IC e NAF”) individuati come “Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico” ammettendo sempre l’incremento di Slp (SL) e omettendo l’indicazione fra parentesi del limite massimo del 20%.

L’Osservazione consente anche di rilevare che le schede, redatte sulla scorta del layout predisposto dal Parco dei Colli, contengono ancora l’acronimo Slp invece che quello di “SL” stabilito dalle Definizioni Tecniche Uniche di cui alla Delibera della Giunta Regionale XI/695-2018.

Si provvede pertanto a sostituire, in tutte le schede, la frase “INCREMENTO DI S.L.P. (MAX 20%)” con la frase “INCREMENTO DEL VOLUME TOTALE VT EMERGENTE DAL TERRENO ORIGINARIO (MAX 20%)”.

Per quanto attiene le modifiche di destinazione cui fa riferimento l’Osservate, quelle richieste sembrano essere tutte annoverabili nella classificazione di Servizio pubblico o di Uso pubblico e quindi tutte già ammesse dalla Normativa del PGT.

Il PGT adottato ammette quindi già quanto richiesto dall’Osservante. **L’OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

OSSERVAZIONE N. 3

PROT. N. 8778 del 12/07/2024

PRESENTATA DA Residenti Condominio Alto Verde

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE



Stralcio Tav. R.3 "Tavola della disciplina del territorio Sud"

Gli Osservanti chiedono di mantenere la destinazione a Verde pubblico del mappale 4720, parte del Piano di lottizzazione di Via 1° maggio, che ha concorso alla determinazione dei parametri dello stesso PL.

La modifica di tale destinazione inficerebbe il calcolo dei parametri del PL approvato e pertanto la modifica di destinazione d'uso prevista dalla variante al PGT, che ne destina una parte ad accesso di altro intervento, sarebbe impraticabile. Il lotto servito avrebbe, fra l'altro, diverso possibile accesso. L'impraticabilità di tale previsione sarebbe dimostrata da sentenza (allegata all'Osservazione) del TAR Sardegna e del Consiglio di Stato.

RICHIESTA

Si chiede di eliminare la previsione che stabilisce una destinazione diversa da Verde pubblico e di trovare altra diversa soluzione di accesso.

PARERE

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.

Va innanzitutto rilevato che l'approvazione del Piano attuativo cui fa riferimento l'Osservante risale a oltre 40 anni fa. In ogni caso, secondo costante giurisprudenza, una volta scaduta la convenzione di lottizzazione, così come è avvenuto nel caso di specie, il Comune riacquista 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. 4

PROT. N. 7294 del 13/06/2024

PRESENTATA DA Luca Cornaro

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda l'edificio di cui alla scheda 108 dell'elaborato R.8.B "Schede edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai nuclei di antica formazione".

L'Osservante precisa alcuni elementi dimensionali dell'edificio che sarebbero riportati in modo inesatto nella scheda:

- | | | | |
|---------------------|--------|-----------|-----|
| ▪ superficie | mq 47 | invece di | 51 |
| ▪ altezza | m 7 | invece di | 6 |
| ▪ piani fuori terra | n. 3 | invece di | 2 |
| ▪ volume | mc 325 | invece di | 306 |

Inoltre, l'Osservante fa presente che la destinazione d'uso indicata nella scheda è di "Edificio rurale accessorio", benché sia stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 4022 prot. 13304 per la modifica della destinazione d'uso in residenza e che nella sezione progetto la destinazione residenziale non sarebbe ammessa.

RICHIESTA

Si chiede la rettifica della scheda perché sia congruente con destinazione d'uso e dimensioni dell'immobile.

PARERE

Premesso che i valori dimensionali dell'edificio riportati nella scheda sono puramente indicativi e che la loro modifica non è necessaria in quanto, in sede di eventuale richiesta di Titolo abilitativo, non hanno alcun valore, **l'OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, modificando il quadrante della "destinazione d'uso prevalente" indicando la Residenza civile e modificando il quadrante del "possibile uso abitativo" perché questo sia ammesso.

COMUNE DI PONTERANICA			
SCHEDE EDIFICI ISOLATI ESTERNI AL PERIMETRO IC E NAF			
LOCALIZZAZIONE			
COMUNE	PONTERANICA		SCHEDA N.
LOCALITÀ			108
INDIRIZZO	VIA CORNELLA		
STATO DI FATTO			
CONSISTENZA DEL FABBRICATO		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
SUPERFICIE COPERTA APPROSSIMATIVA (mq)	51,00	RESIDENZA AGRICOLA	
ALTEZZA APPROSSIMATIVA (ml)	6	RESIDENZA CIVILE	
PIANI FUORI TERRA	2	EDIFICI RURALI ACCESSORI	X
VOLUME APPROSSIMATIVO (mc)	306,00	ALTRO	
ACCESSIBILITÀ		GRADO DI UTILIZZAZIONE	
STRADA CARRABILE		PREVALENTEMENTE UTILIZZATO	X
STRADA STERRATA		PARZIALMENTE UTILIZZATO	
MULATTIERA / SENTIERO	X	NON UTILIZZATO O IN ABBANDONO	
GRADO DI CONSERVAZIONE		GRADO DI TRASFORMAZIONE	
NON DEGRADATO		INTEGRO	
PARZIALMENTE DEGRADATO	X	MARGINALMENTE TRASFORMATO	
MOLTO DEGRADATO		PARZIALMENTE TRASFORMATO	X
RUDERE		TOTALMENTE TRASFORMATO / NUOVO	
			
ANNOTAZIONI		ELEMENTI DI PREGIO	
PROGETTO			
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI			
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3, comma 1, lettera "c" del D.P.R. 380/2001)			
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. 380/2001)		X	
POSSIBILE USO ABITATIVO UU		INCREMENTO DI S.L.P. UU (MAX 20%)	
NON AMESSO	X	NON AMMESSO	X
AMMESSO (O CONFERMATO SE ESISTENTE)		AMMESSO	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
IN CASO DI INTERVENTO SI PRESCRIVE IL RISPETTO DELLA SAGOMA E DEI CARATTERI MORFOLOGICI, TIPOLOGICI E MATERICI TIPICI DELL'EDILIZIA STORICA.			
NOTE			

Scheda ADOTTATA edificio 108

OSSERVAZIONE N. 5

PROT. N. 4495 del 16/04/2024

PRESENTATA DA Cesare Luzzana

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda l'immobile oggetto della scheda n 27 del NAF (Costa Garatti) relativa all'edificio in via Belvedere Colleoni 8, che prevede la conservazione dei mattoni a vista. Tale prescrizione sembra immotivata in riferimento alla tipologia dell'edificio e renderebbe problematici interventi di miglioramento energetico dell'edificio.

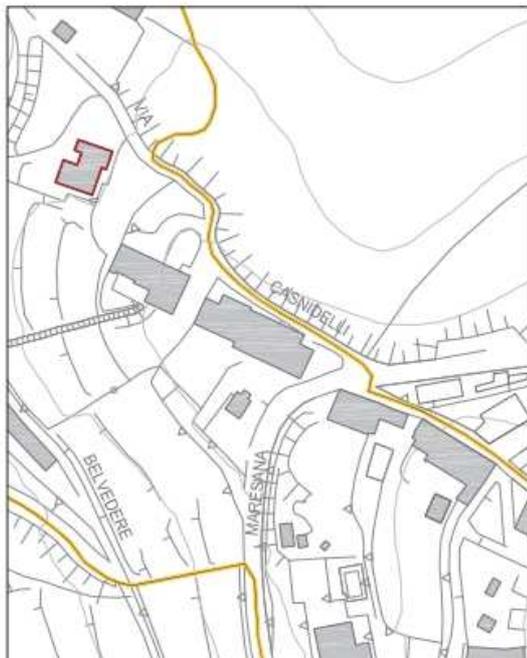
RICHIESTA

Si chiede l'eliminazione della prescrizione di conservazione dei mattoni a vista.

PARERE

La finitura superficiale dei fronti dell'edificio non è in effetti un elemento di caratterizzazione dell'edificio che meriti la prescrizione di conservazione prevista dalla scheda, pertanto, **L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE**, eliminando la prescrizione riferita alla conservazione dei mattoni a vista.

Edificio CG27



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000



Fotografia 1

schede edifici costa garatti

Scheda ADOTTATA edificio CG 27

Edificio CG27

UBICAZIONE:	via Belvedere Colleoni n. 8
PROPRIETA':	proprietà privata
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO:	blocco isolato
NUMERO PIANI FUORI TERRA:	2
DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA:	residenziale - box
DESTINAZIONE D'USO PIANI SUPERIORI:	residenziale
UNITA' ABITATIVE PRESENTI:	2
GRADO DI CONSERVAZIONE:	ottimo
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	tipologia 3 - trasformativa

ANNOTAZIONI GENERALI		SOGLIE STORICHE	
<input type="checkbox"/>	edificio appartenente alla dorsale	<input type="checkbox"/>	presente nella mappa Vincolo Idrogeologico agg. anno 1923
<input type="checkbox"/>	recupero sottotetto a fini abitativi	<input type="checkbox"/>	presente nel Programma di Fabbricazione anno 1967
<input checked="" type="checkbox"/>	recupero sottotetto a fini abitativi con soprizzo (≤ 70 cm)	<input checked="" type="checkbox"/>	presente nell'aerofotogrammetrico anno 2007

ELEMENTI EDILIZI	STATO ATTUALE	C	PRESCRIZIONI	INDICAZIONI	ART.
zoccolatura	intonaco stollato grigio chiaro	●	uniformare alla tavolozza		3,1
cornici aperture	-				
serramenti	PVC grigio scuro	⊖	cfr. norme serramenti	cfr. Com. Paesaggio	3,3
oscuranti	PVC verde scuro	⊖	cfr. norme oscuranti	cfr. Com. Paesaggio	3,4
avvolgibili	-				
paraste/modanature	-				
griglie	metallo marrone medio	●	uniformare alla tavolozza		3,8
superfici murarie	mattoni a vista	⊖	conservare		3,2
balconi/logge	-				
barriere/balaustre	metallo grigio scuro	●	uniformare alla tavolozza		3,8
cornicioni/marcapiani	-				
gronda	intonaco bianco	●	sostituire/rivestire		3,7
copertura e lattonerie	tegole in laterizio	⊖		cfr. norme lattonerie	3,5
pavimentazioni esterne	pietra naturale	⊖		cfr. norme pav. esterne	3,6
recinzioni	metallo grigio scuro	●	uniformare alla tavolozza		3,10

LEGENDA SOGLIE STORICHE:

- primo rilievo planimetrico dell'edificio
- differente configurazione planimetrica rispetto alla soglia storica precedente

C - VALUTAZIONI DI CONFORMITA':

- conforme
- ⊖ conforme, subordinato al rispetto delle prescrizioni/indicazioni delle NTA
- ⊖ non conforme, ma eventualmente consentito dal parere favorevole della Commissione Paesaggio
- non conforme

schede edifici costa garatti

Scheda ADOTTATA edificio CG 27

OSSERVAZIONE N. 6

PROT. N. 8710 del 11/07/2024

PRESENTATA DA Eliana, Mario e Jean Carlo Duccini

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti sono comproprietari del terreno individuato al NCEU con il mappale 6958 in via delle Roveri 29.

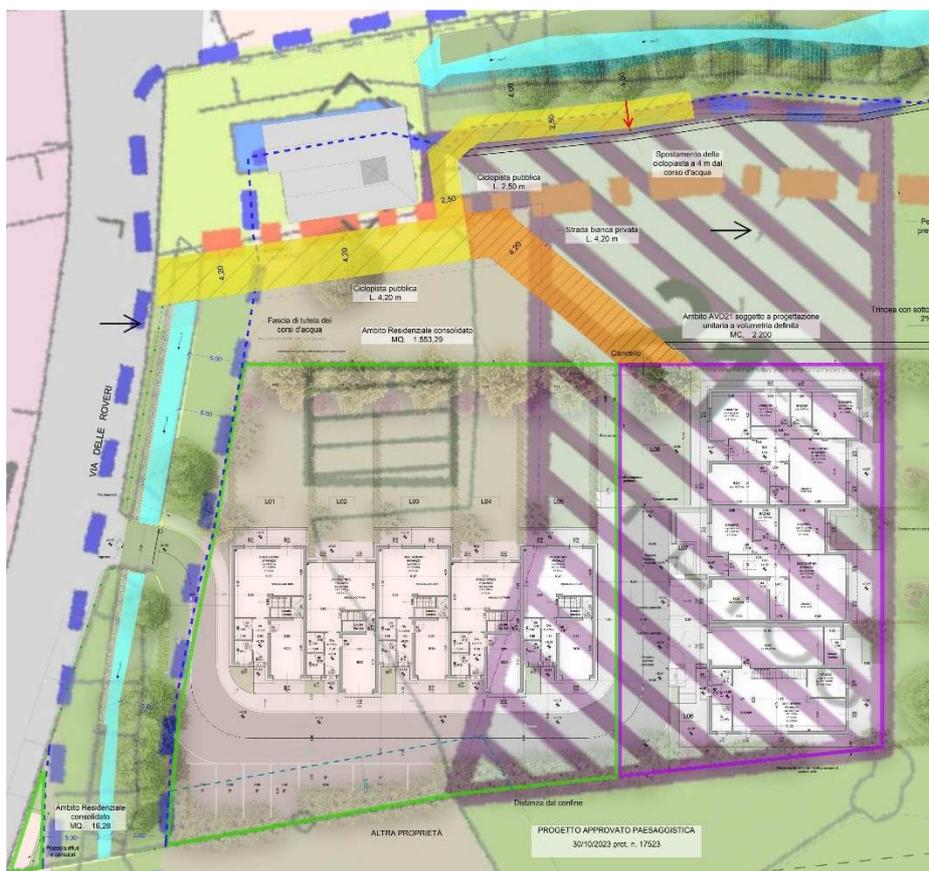
La proprietà ha avviato un progetto di edificazione condiviso con la Commissione del Paesaggio e con la Soprintendenza.



Stralcio Tav. R.3 "Tavola della disciplina del territorio Sud"

RICHIESTA

In considerazione delle indicazioni della Soprintendenza circa il mantenimento di un corridoio verde sulla piana del "Petos", si chiede la rettifica della perimetrazione dei limiti degli ambiti AVD 21 e Residenziale consolidato come da schema allegato. La superficie relativa all'ambito Residenziale consolidato non subirà variazioni di quantità, ma solo di forma. Si prevede inoltre la realizzazione di una pista carrabile di accesso all'ambito dell'AVD tramite strada bianca su fondo privato, utilizzabile in quota parte dalla ciclopista pubblica. Si richiede di traslare il percorso della ciclopista pubblica individuato sugli elaborati grafici del PGT avvicinandolo alla roggia come specificato in allegato.



Stralcio Planimetria allegata all'Osservazione

PARERE

L'articolo PdR 4.1.7 subordina l'attuazione degli interventi previsti nell'AVD 21, in aggiunta alla dotazione prevista dal Piano dei Servizi, alla cessione dell'area di circa 800 mq, necessaria alla realizzazione di un percorso ciclopedonale da connettere all'esistente percorso di via 1° maggio. La proposta dell'Osservante garantisce l'ottenimento delle prestazioni pubbliche già previste dal PGT, garantisce una più adeguata fascia di salvaguardia lungo il torrente, non determina incremento di volume e determina una riduzione del consumo di suolo.

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, modificando la Tavola R.3 "Tavola della disciplina del territorio Sud", in modo che la superficie della zona B1 sia pari a quella del PGT adottato e non determini possibilità edificatorie maggiori rispetto a quelle già ammesse dal PGT previgente e adottato, riproiettando l'Ambito AVD 21, mantenendo le prescrizioni e i volumi già previsti e modificando come segue le prescrizioni riferite all'AVD 21 contenute nell'articolo PdR 4.1.7 delle Norme del Piano delle Regole.

21	1.900 mq	2.200 mc	<p>L'intervento è subordinato, in aggiunta alla dotazione prevista dal Piano dei Servizi, alla cessione dell'area di circa 800 mq necessaria alla realizzazione di un percorso ciclopedonale da connettere all'esistente percorso di via 1° maggio, che deve essere esterno alla fascia di rispetto del reticolo idrico minore.</p> <p>Al fine di garantire l'accesso al lotto, all'interno dell'area a nord classificata come "Aree di salvaguardia ambientale", potrà essere realizzato un percorso carraio sterrato in materiale compatibile con il contesto della piana del Petos, della larghezza massima di 420cm.</p>
-----------	-------------	-------------	--

OSSERVAZIONE N. 7

PROT. N. 8819 del 15/07/2024

PRESENTATA DA Angela, Silvio e Pierantonio Falconi ed Elisabetta Zanardi

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda la proprietà in via Rosciano 13, identificata dal PGT nella tavola R3 "Tavola della disciplina del territorio" in parte nel sistema dei Nuclei di antica formazione. La Tavola 2 "Nuclei di antica formazione tipologia di intervento" individua il fabbricato esistente con il numero 25 e ne stabilisce la tipologia di intervento "3 Trasformativa". L'immobile è anche contrassegnato dall'asterisco che ammette la possibilità di recupero del sottotetto.

La scheda relativa all'edificio, in contraddizione con la tavola, stabilisce invece la tipologia d'intervento "2 Manutentiva".

Oltre a ciò, l'Osservante fa notare che nella tavola R.7 "Individuazione edifici isolati esterni zona IC Parco dei Colli e ai nuclei di antica formazione" l'immobile contrassegnato dal n° 69 sarebbe identificato a una distanza maggiore dal fabbricato R25.

IL PGT adottato non ammette l'uso abitativo per l'edificio di cui alla scheda 69.

RICHIESTA

Si chiede:

1. di modificare la scheda riferita all'edificio R25, perché sia ammessa la tipologia 3 trasformativa, in coerenza con quanto stabilito dall'elaborato N2;
2. di modificare la scheda dell'edificio 69 ammettendo la possibilità di uso abitativo anche per ricovero autoveicoli anche in ambito di ristrutturazione;
3. di modificare la norma relativa agli interventi di tipologia 2 Manutentiva per ammettere la creazione di aperture dove sussistano necessità di requisiti igienico sanitari, visto che la norma nazionale vigente permette tale modifica nel caso della manutenzione straordinaria, senza che ciò comporti ristrutturazione edilizia;
4. di provvedere all'aggiornamento degli elaborati sia grafici che testuali che costituiscono la Variante 3 al PGT adottata.

PARERE

1. Si tratta evidentemente di un refuso. Rispetto alla natura del fabbricato è però piuttosto evidente che il refuso riguarda non la scheda d'intervento ma piuttosto l'indicazione in tavola dell'intervento possibile. Pertanto, **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**
Si provvede invece a rettificare la Tavola 2 "Nuclei di antica formazione - Tipologia di intervento", per renderlo coerente con la scheda d'intervento dell'edificio R25 e assoggettare l'edificio alla tipologia d'intervento "2 Manutentiva".
2. Per l'edificio di cui alla scheda 69, in analogia ad altri analoghi edifici presenti sul territorio, che non hanno caratteristiche tipologiche tali da poterli riconoscere come edifici abitativi, non è ammesso il recupero per usi abitativi, anche per non determinare eccessivi incrementi del carico urbanistico, incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia dell'ambito territoriale. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**
3. L'articolo 9.2.3 della Normativa del piano delle regole così descrive la "tipologia 2 manutentiva:

“La Tipologia 2 “Manutentiva” corrisponde alla Manutenzione straordinaria definita dall’articolo 3 del DPR 380/2001, senza modifiche dell’involucro esterno, e può riguardare il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali, l’integrazione dei servizi tecnologici e il riassetto distributivo di singole unità immobiliari, con le precisazioni che seguono.”

La corrispondenza con la manutenzione straordinaria definita dall’articolo 3 del DPR 380/2001 richiamata dalla norma ha il solo fine di chiarirne la classificazione in riferimento alla necessità d’applicazione delle leggi nazionali, che tutte fanno riferimento a tale classificazione. La norma però descrive un sistema articolato di possibilità e divieti che corrispondono all’obiettivo di generale tutela dell’immobile e del contesto, pur senza alcune più restrittive limitazioni che sono proprie invece della “tipologia 2 conservativa”.

La possibilità stabilita dall’articolo del DPR 380/2001 di introdurre modifiche alle facciate degli edifici all’interno della definizione della manutenzione straordinaria, richiamata dall’Osservante [*...Nell’ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l’agibilità dell’edificio ovvero per l’accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell’edificio, purché l’intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia ...*] è altrettanto finalizzata ad individuare e limitare le possibilità dell’intervento perché questo possa mantenere la classificazione di “manutenzione straordinaria” e non ad ammettere -sempre indistintamente- tali modifiche all’interno degli interventi di manutenzione straordinaria. E la stessa norma precisa: *purché l’intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia*. E la disciplina urbanistica del PGT adottato, facendo prevalere, come spiegato, la necessità di salvaguardia, per esplicita scelta, non ammette tali modifiche

Stabilito però che la “tipologia 1 manutentiva” è finalizzata ad una tutela meno stringente di quella prevista dalla “tipologia 1 conservativa” **L’OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, aggiungendo il passaggio che segue all’articolo 9.2.3 delle Norme del Piano delle Regole:

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.

4. Premesso che la richiesta non è formulata in modo comprensibile, qualora la stessa si riferisse al difetto contestato di distanza fra i due edifici (R25 e 69), si precisa che il PGT è redatto sull’aerofotogrammetrico, che è possibile non sia perfettamente coincidente con le mappe catastali e si conferma la correttezza della previsione urbanistica. In ogni caso il difetto di rappresentazione in termini di distanza fra i due edifici non ha alcuna rilevanza rispetto alle prescrizioni di Piano. **L’OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

EDIFICIO R25



Aerofotogrammetrico

Scala 1:2000



Ortofotografia

Scala 1:2000



Fotografia 1



Fotografia 2

Schede edifici Rosciano

Scheda ADOTTATA edificio R 25

EDIFICIO R25

UBICAZIONE	via Rosciano N.3
PROPRIETÀ	Proprietà privata
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	Blocco isolato
NUMERO PIANI FUORI TERRA	3
DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA	Residenziale
DESTINAZIONE D'USO PIANI SUPERIORI	Residenziale
UNITÀ ABITATIVE PRESENTI	1
GRADO DI CONSERVAZIONE	Pessimo
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Tipologia 2 - manutentiva

ANNOTAZIONI GENERALI		SOGLIE STORICHE	
	Edificio appartenente alla dorsale	Presente nella mappa Vincolo idrogeologico agg.anno 1923	
<input checked="" type="checkbox"/>	Recupero sottotetto a fini abitativi	Presente nel programma di fabbricazione anno 1967	<input checked="" type="checkbox"/>
	Recupero sottotetto a fini abitativi con soprizzo (≤ 70 cm)	Presente nell'aerofotogrammetrico anno 2007	

ELEMENTI EDILIZI	STATO ATTUALE	C	PRESCRIZIONI	INDICAZIONI	ART.
zoccolatura	-				
cornici aperture	-				
serramenti	-				
oscuranti	Legno	⊖		cfr. norme oscuranti	3.4
avvolgibili	-				
paraste/modanature	-				
griglie	-				
superfici murarie	intonaco grezzo	⊖	Uniformare alla tavolozza	cfr. norme oscuranti	3.1
balconi/loggie	-				
barriere/balaustre	-				
cornicioni/marcapiano	-				
gronda	-				
copertura e lattonerie	tegole in laterizio	○			
pavimentazioni esterne	Terreno vegetale	○			
recinzioni	-	⊖		cfr. norme recinzioni	3.10

LEGENDA SOGLIE STORICHE

- primo rilievo planimetrico dell'edificio
- differente configurazione planimetrica rispetto alla soglia storica precedente

LEGENDA SOGLIE STORICHE

- conforme
- ⊖ conforme, subordinato al rispetto delle prescrizioni/indicazioni delle NTA
- non conforme, ma eventualmente consentito dal parere favorevole della Commissione Paesaggio
- non conforme

Schede edifici Rosciano

Scheda ADOTTATA edificio R 25

COMUNE DI PONTERANICA			
SCHEDE EDIFICI ISOLATI ESTERNI AL PERIMETRO IC E NAF			
LOCALIZZAZIONE			
COMUNE	PONTERANICA		SCHEDA N. 69
LOCALITÀ	ROSCIANO		
INDIRIZZO	VIA ROSCIANO		
STATO DI FATTO			
CONSISTENZA DEL FABBRICATO		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
SUPERFICIE COPERTA APPROSSIMATIVA (mq)	67,50	RESIDENZA AGRICOLA	
ALTEZZA APPROSSIMATIVA (m)	3	RESIDENZA CIVILE	
PIANI FUORI TERRA	1	EDIFICI RURALI ACCESSORI	X
VOLUME APPROSSIMATIVO (mc)	202,50	ALTRO	
ACCESSIBILITÀ		GRADO DI UTILIZZAZIONE	
STRADA CARRABILE	X	PREVALENTEMENTE UTILIZZATO	
STRADA STERRATA		PARZIALMENTE UTILIZZATO	X
MULATTIERA / SENTIERO		NON UTILIZZATO O IN ABBANDONO	
GRADO DI CONSERVAZIONE		GRADO DI TRASFORMAZIONE	
NON DEGRADATO	X	INTEGRO	
PARZIALMENTE DEGRADATO		MARGINALMENTE TRASFORMATO	
MOLTO DEGRADATO		PARZIALMENTE TRASFORMATO	
RUDERE		TOTALMENTE TRASFORMATO / NUOVO	
			
ANNOTAZIONI		ELEMENTI DI PREGIO	
PROGETTO			
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI			
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3, comma 1, lettera "c" del D.P.R. 380/2001)			
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. 380/2001)			
POSSIBILE USO ABITATIVO UU		INCREMENTO DI S.L.P. UU (MAX 20%)	
NON AMESSO	X	NON AMMESSO	X
AMMESSO (O CONFERMATO SE ESISTENTE)		AMMESSO	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
NOTE			

Scheda ADOTTATA edificio 69

OSSERVAZIONE N. 8

PROT. N. 8818 del 15/07/2024

PRESENTATA DA Valtesse Costruzioni S.r.l.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda il compendio di via IV Novembre 88, oggetto del di Permesso costruire 4823/2023 per la realizzazione di due edifici plurifamiliari a seguito della demolizione dell'esistente.

Il PGT vigente individuava le aree oggetto del PdC come "Ambito residenziale consolidato" disciplinato dall'articolo 4.1.4 dalle norme tecniche di attuazione Piano delle Regole con i seguenti indici di edificazione: IF 1,20 mc/mq - RC 30% - RO 50% - Dc, De, Ds come da art. 2 – H max 9,00 m.

La Variante adottata, pur confermando la classificazione urbanistica, modifica i parametri edilizi riducendo la potenzialità edificatoria: IF Indice di edificabilità fondiaria 0,35 mq/mq; Media delle altezze del fronte 9,00 m; IPF Indice di Permeabilità fondiaria 50%; IC Indice di copertura 30%.

L'indice di 0,35 mq/mq sarebbe più limitato del precedente limite di 1,2 mc/mq e pertanto la volumetria realizzabile risulterebbe molto inferiore a quella assentita con il PdC n.4823/2023.

RICHIESTA

Si chiede:

- A. di aggiornare l'articolo PdR 4.14, pur mantenendo il parametro della SL, in modo che sia riconducibile all'attuale indice massimo di edificazione di 1,2 mc /mq;
- B. di specificare che si mantengono parametri edilizi e normativa vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo richiamato, precisando che tali parametri e normativa possano essere applicati anche in caso di varianti al titolo abilitativo, fintanto che tali opere non siano interamente completate;
- C. di specificare che il PGT adottato non produce effetti ostativi al PdC 4823/2023;
- D. di modificare gli elaborati della Variante al PGT perché siano allineati ai contenuti del PdC, qualora fosse necessario nel caso vi sia qualche elemento di contrasto o incongruente;
- E. di aggiornare tutti gli elaborati sia testuali che grafici in relazione alle richieste sovra esposte.

PARERE

Il parametro della SL introdotto dalla Variante al PGT è conforme alle disposizioni di cui alla Delibera della Giunta Regionale XI/695-2018, che ha determinato le Definizioni Tecniche Uniche da utilizzare nei Piani urbanistici e nei Regolamenti edilizi. Il parametro IF del PGT adottato faceva riferimento alla definizione di Volume. I due valori devono quindi essere considerati in riferimento alle loro specificità e non risulta affatto che il nuovo parametro (SL = 0,35 mq/mq) determini possibilità edificatorie inferiori a quelle stabilite del PGT previgente.

In ogni caso, le previsioni del PGT adottato non avranno alcuna rilevanza sui diritti stabiliti dal PdC già rilasciato perché, proprio come richiesto, su aree o edifici oggetto di Titoli edilizi continuerà ad applicarsi, sino al definitivo compimento di tutte le opere relative, anche conseguenti ad eventuali varianti al PdC, la disciplina previgente in base alla quale è stato rilasciato il Titolo Edilizio.

Pertanto, **l'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE**, perché chiede quanto già ammesso dalla normativa vigente.

OSSERVAZIONE N. 9

PROT. N. 8811 del 15/07/2024

PRESENTATA DA Laura Billa

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

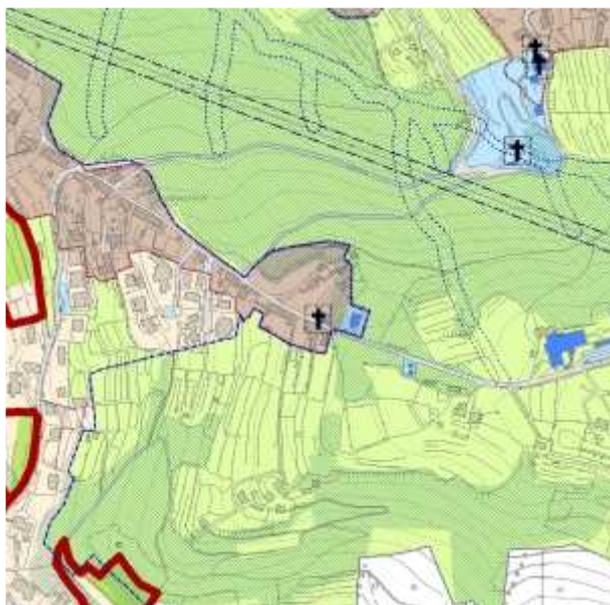
PUNTO A

L'Osservazione riguarda l'edificio di via Maresana 118 e fa notare che:

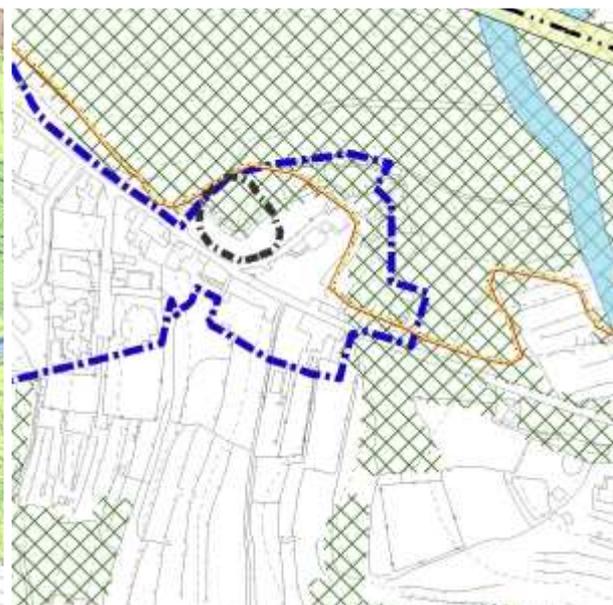
- nella tavola D.1.D "Uso del suolo", D.2 "Previsioni e obiettivi nord" e DRS.4 "Carta dei vincoli sud" c'è una discordanza del perimetro zona IC di Iniziativa Comunale Orientata rispetto a quanto indicato nella tavola n° 2 nord del Piano territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli di Bergamo;
- nelle stesse tavole c'è una discordanza con le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale indicato nella tavola 2 nord del Piano territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli;
- nella tavola D.RS.5 "Carta della sensibilità del paesaggio" c'è una discordanza del perimetro zona IC di Iniziativa Comunale Orientata rispetto a quanto indicato nella tavola n°2 nord del Piano territoriale di Coordinamento del Parco dei Colli di Bergamo.



Stralcio Tav. D.1.D "Uso del suolo"



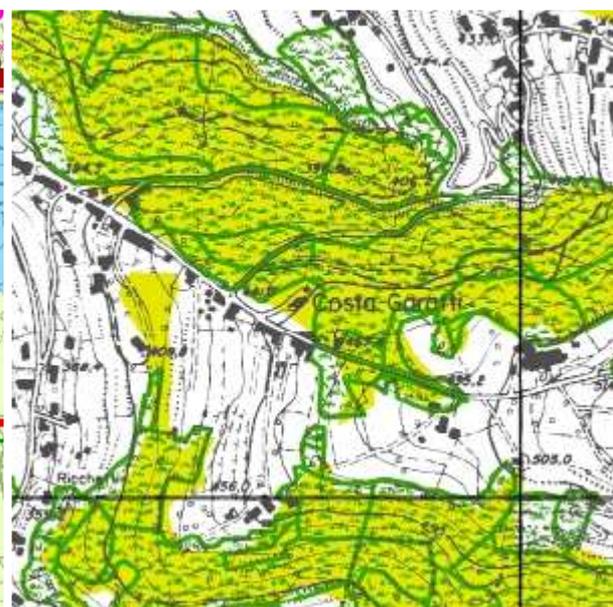
Stralcio Tav. D.2 "Previsioni e obiettivi"



Stralcio Tav. DRS 4 "Tavola dei vincoli"



Estratto Tav 2 Nord PTC Parco dei Colli



Estratto tavola 15 PIF del Parco dei Colli

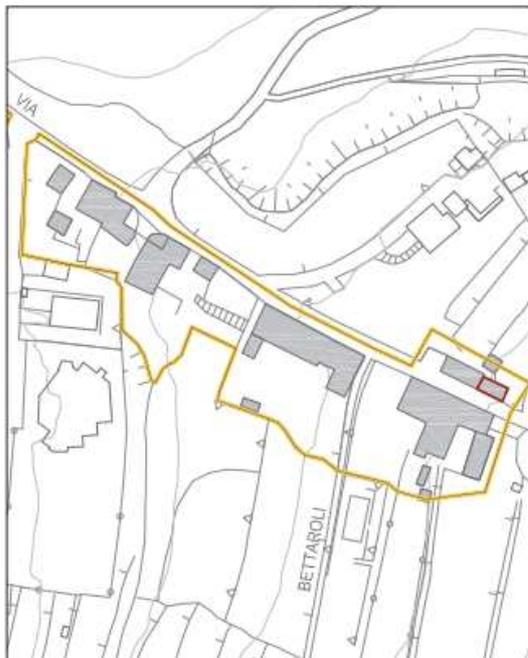
Negli elaborati del PGT citati il perimetro zona IC è adiacente l'edificio oggetto di Osservazione mentre negli elaborati del PTC tale perimetro è rappresentato a circa 10-12 m.

PUNTO B

In riferimento agli edifici dei nuclei storici l'Osservante fa notare che:

- l'edificio CG2 è di proprietà privata e non parrocchiale e che la copertura dello stesso è in coppi e non in tegole come indicato nella scheda;
- l'edificio CG3 ha copertura in coppi e non in tegole come indicato nella scheda e fra gli elementi presenti non sono indicati gli avvolgibili lignei presenti sin dall'originaria edificazione;

Edificio CG2



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000



Fotografia 1



Fotografia 2

schede edifici costa garatti

Scheda ADOTTATA edificio CG 2

Edificio CG2

UBICAZIONE:	via Maresana n. -
PROPRIETA':	proprietà parrocchiale
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO:	caposaldo
NUMERO PIANI FUORI TERRA:	1
DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA:	deposito
DESTINAZIONE D'USO PIANI SUPERIORI:	-
UNITA' ABITATIVE PRESENTI:	-
GRADO DI CONSERVAZIONE:	mediocre
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	tipologia 2 - manutentiva

ANNOTAZIONI GENERALI		SOGLIE STORICHE	
	edificio appartenente alla dorsale	presente nella mappa Vincolo Idrogeologico agg. anno 1923	<input checked="" type="checkbox"/>
	recupero sottotetto a fini abitativi	presente nel Programma di Fabbricazione anno 1967	<input type="checkbox"/>
	recupero sottotetto a fini abitativi con soprizzo (≤ 70 cm)	presente nell'aerofotogrammetrico anno 2007	<input type="checkbox"/>

ELEMENTI EDILIZI	STATO ATTUALE	C	PRESCRIZIONI	INDICAZIONI	ART.
zoccolatura	-				
cornici aperture	-				
serramenti	legno naturale	○			3.3
oscuranti	-				
avvolgibili	-				
paraste/modanature	-				
griglie	-				
superfici murarie	intonaco grezzo	●	uniformare alla tavolozza		3.1
	pietra naturale	⊖	conservare	cfr. norme materiali lapidei	3.2
balconi/logge	-				
barriere/balaustre	-				
cornicioni/marcapiani	-				
gronda	legno naturale	○			3.7
copertura e lattonerie	tegole in laterizio	⊖		cfr. norme lattonerie	3.5
pavimentazioni esterne	-				
recinzioni	-				

ANNOTAZIONI PARTICOLARI:

il recupero dell'edificio deve essere coordinato con l'intervento del contiguo CG1

LEGENDA SOGLIE STORICHE:

- primo rilievo planimetrico dell'edificio
 differente configurazione planimetrica rispetto alla soglia storica precedente

C - VALUTAZIONI DI CONFORMITA':

- conforme
 ⊖ conforme, subordinato al rispetto delle prescrizioni/indicazioni delle NTA
 ● non conforme, ma eventualmente consentito dal parere favorevole della Commissione Paesaggio
 ● non conforme

schede edifici costa garatti

Scheda ADOTTATA edificio CG 2

Edificio CG3



schede edifici costa garatti

Scheda ADOTTATA edificio CG 3

Edificio CG3

UBICAZIONE:	via Maresana n. 118
PROPRIETA':	proprietà privata
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO:	cortina edilizia
NUMERO PIANI FUORI TERRA:	2
DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA:	residenziale
DESTINAZIONE D'USO PIANI SUPERIORI:	residenziale
UNITA' ABITATIVE PRESENTI:	1
GRADO DI CONSERVAZIONE:	ottimo
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	tipologia 2 - manutentiva tipologia 3 - trasformativa, per il solo corpo secondario sud-est Individuato nella presente scheda (✕)

ANNOTAZIONI GENERALI		SOGLIE STORICHE	
<input checked="" type="checkbox"/>	edificio appartenente alla dorsale	presente nella mappa Vincolo Idrogeologico agg. anno 1923	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	recupero sottotetto a fini abitativi	presente nel Programma di Fabbricazione anno 1967	
<input type="checkbox"/>	recupero sottotetto a fini abitativi con soprizzo (≤ 70 cm)	presente nell'aerofotogrammetrico anno 2007	<input checked="" type="checkbox"/>

ELEMENTI EDILIZI	STATO ATTUALE	C	PRESCRIZIONI	INDICAZIONI	ART.
zoccolatura	intonaco strolciato grigio chiaro	●	uniformare alla tavolozza		3.1
cornici aperture	pietra naturale	⊖	conservare	cfr. norme materiali lapidei	3.2
serramenti	legno marrone chiaro	●	uniformare alla tavolozza		3.3
oscuranti	legno marrone chiaro	●	uniformare alla tavolozza		3.4
	legno verde chiaro	●	uniformare alla tavolozza		3.4
avvolgibili	-				
paraste/modanature	-				
griglie	metallo grigio chiaro	●	uniformare alla tavolozza		3.8
superfici murarie	intonaco F2.10.80	○		cfr. tavola RN.8	3.1
balconi/logge	cemento armato	⊖	cfr. norme oggetti		3.7
barriere/balaustre	pietra naturale	○			3.8
cornicioni/marcapiani	-				
gronda	legno marrone scuro	●	uniformare alla tavolozza		3.7
copertura e lattonerie	tegole in laterizio	⊖		cfr. norme lattonerie	3.5
pavimentazioni esterne	-				
recinzioni	rete metallica plastificata	●	cfr. norme recinzioni		3.10

ANNOTAZIONI PARTICOLARI:

Nel corpo di fabbrica principale è consentita la modifica della scala esistente: tutte le trasformazioni alle strutture edilizie attuali dovranno ottenere il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Ridimensionare il balcone danneggiato, in adeguamento alle prescrizioni della Polizia Locale, rispettando quanto più possibile la composizione architettonica del fronte, considerando la possibilità di intervenire alla riduzione dell'attuale ampiezza di sporto del balcone ritenuto critico per la viabilità, sottoponendo la soluzione progettuale d'intervento alla verifica della soglia di sicurezza congiuntamente alla caratteristica storica, di indiscussa valenza e pregio delle balaustre esistenti.

LEGENDA SOGLIE STORICHE:

- primo rilievo planimetrico dell'edificio
- differente configurazione planimetrica rispetto alla soglia storica precedente

C - VALUTAZIONI DI CONFORMITA':

- conforme
- ⊖ conforme, subordinato al rispetto delle prescrizioni/indicazioni delle NTA
- non conforme, ma eventualmente consentito dal parere favorevole della Commissione Paesaggio
- non conforme

schede edifici costa garatti

Scheda ADOTTATA edificio CG 23

RICHIESTA

Si chiede

- Per il PUNTO A, che siano corrette le discordanze del perimetro rilevate;
- Per il PUNTO B, che siano corrette le indicazioni della scheda.

PARERE

Premesso che le richieste esplicitate dall'Osservante non sono chiarissime, perché a fronte di una dettagliata premessa che affronta numerose questioni, la richiesta non è poi altrettanto precisamente articolata [*Tutto quanto sopra premesso si chiede: La revisione di quanto previsto nel PGT (relativamente ai confini indicati) e nelle schede dei NAF (relativamente agli elementi edilizi) e il recepimento in sede di definizione del nuovo PGT delle osservazioni contenute nel presente documento per risolvere le problematiche evidenziate.*], e premesso quindi che la sintesi delle richieste al punto precedente è operata per deduzione dal testo dell'Osservazione e non dalle richieste (non) effettuate, nel seguito l'articolazione del parere tecnico all'Osservazione.

PUNTO A

In riferimento al perimetro del PIF va innanzitutto premesso che:

- le tavole del Parco dei Colli, così come quelle del PIF, sono redatte sulla base del CTR in scala 1/25000 mentre quelle del PGT sono redatte sull'aerofotogrammetrico in scala 1/2000, che è di tutt'altra definizione e che non è in nessun modo sovrapponibile al CTR;
- l'individuazione del PIF sulle tavole del PGT è una semplice trasposizione del perimetro, che non ha capacità alcuna di modificare il perimetro del vincolo, che resta comunque quello imposto dallo specifico strumento del Parco dei Colli di Bergamo.

Ciò premesso, non si rileva comunque la discordanza contestata dall'Osservante, che quand'anche fosse presente, non avrebbe alcuna rilevanza rispetto al perimetro definito ed imposto da strumento urbanistico sovraordinato. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

In riferimento al perimetro dei Nuclei di antica fondazione, oltre a quanto già detto in riferimento al PIF, perché valgono tutte le considerazioni già fatte in riferimento alle basi utilizzate per gli strumenti, va precisato che il comma 2 dell'articolo 28 delle Norme del PTC del Parco, in riferimento all'individuazione dei nuclei storici, stabilisce che "*In sede di recepimento nei PGT, i comuni integrano, precisano e aggiornano, ove occorra, le individuazioni predette...*". E nulla ha eccepito il Parco, con il Decreto 83 del 28.06.2024 (Parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento) sulla variante al PGT adottata in riferimento alla definizione dei Nuclei di Antica Fondazione.

Ciò nonostante, **l'OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, modificando, su tutti gli elaborati dove compare, il perimetro del Nucleo di Costa Garatti, per renderlo più coerente (nei limiti precisati in riferimento alle difformi basi cartografiche) con quello stabilito dal PTC del Parco.

PUNTO B

Per quanto attiene la proprietà dell'immobile CG2, va rilevato che le previsioni del PGT non interferiscono affatto con la proprietà degli immobili. Il fatto che gli elaborati di Piano classifichino l'edificio oggetto di Osservazione fra gli "*Edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico*" non ha quindi alcuna rilevanza sulla proprietà dell'immobile. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

Per quanto attiene le precisazioni su materiali e componenti dell'edificio, benché le discordanze rilevate siano del tutto irrilevanti al fine della definizione delle possibilità di intervento e benché quindi l'accoglimento dell'Osservazione nulla modifichi nel merito della disciplina di Piano, **l'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE**, modificando come richiesto le schede degli immobili CG2 e CG3.

OSSERVAZIONE N. 10

PROT. N. 8795 del 15/07/2024

PRESENTATA DA Ing. Sala S.p.A.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante è proprietaria nei Comuni di Ponteranica e Sorisole di un compendio immobiliare dismesso con estensione di circa mq. 675.000, che era adibito a stabilimento per la produzione di gres ceramico con annesse pertinenze. Il compendio, in uno stato di manutenzione che va ogni giorno degradandosi, è caratterizzato dalla presenza di capannoni industriali (superficie coperta circa 67.000 mq), piazzali asfaltati (circa 60.000 mq) e terreni di estensione di circa 120.000 mq interessati in passato da attività estrattiva.

Il Piano vigente disciplina il compendio all'interno del Documento di Piano come Ambito di Trasformazione (AT3 EX GRES) e dà indicazioni in merito alla necessità di assoggettare il Compendio ad un intervento di rigenerazione urbana e di riqualificazione ambientale e allo stesso modo ha fatto il PGT adottato.

La rigenerazione del compendio è anche alla base anche di un Protocollo d'Intesa sottoscritto, dai due Comuni interessati, Parco dei Colli di Bergamo e Osservante, nell'interesse delle parti al raggiungimento del pubblico interesse di recupero, come precisato nelle premesse e all'art. 1 Scopo dell'accordo.

Sulla porzione in Comune di Ponteranica, sono presenti costruzioni per 20.000 mq di Slp; il Compendio è stato riconosciuto ambito di rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della LR 12/2005.

Il PGT adottato grava il Compendio di ulteriori oneri, oltre a quelli già previsti nel Protocollo di Intesa:

- impone, in sede di Piano Attuativo, la concertazione con l'Agenzia del T.P.L. di Bergamo e la TEB Spa;
- chiede un'adeguata compensazione ambientale, ragionevolmente commisurata all'incremento di valore derivante dall'attuazione dell'intervento e dalla modifica di destinazione d'uso degli immobili";
- prescrive, in sede di Piano Attuativo di "quanto meno stabilire e/o prevedere" una serie di obblighi, eccedenti quelli già previsti in sede di Protocollo di Intesa.

A) L'OBBLIGO DI CONCERTAZIONE;

Il Compendio è stato oggetto di approfondite interazioni e concertazioni con i Comuni di Ponteranica e Sorisole e con il Parco dei Colli per la sottoscrizione del Protocollo di Intesa che ha colto il punto di incontro tra le esigenze della PA e quelle del privato.

Prevedere ora, in fase attuativa del PGT, l'allargamento dei soggetti interessati alla concertazione, rende più difficoltosa e onerosa la fase di stesura del Piano Attuativo. La condivisione del piano attuativo con TEB e TPL è attività sproporzionata e non coerente con le finalità del Comune, posto che l'interazione con gli enti è già intervenuta e ha portato alla stesura di un protocollo di accordo che prevede modifiche progettuali della linea tranviaria (spostamento della fermata, realizzazione di un parcheggio e della viabilità di accesso e altri oneri).

B) LE COMPENSAZIONI RICHIESTE

Negli ambiti di rigenerazione, in considerazione dei costi necessari per la demolizione e per il risanamento ambientale, l'incidenza delle compensazioni economiche richieste per la modifica delle destinazioni d'uso, se va oltre la soglia massima di sostenibilità, può compromettere la sostenibilità economica e l'interesse dell'operatore per la realizzazione degli interventi, mettendo in campo risorse volte alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale.

Tutti i soggetti che hanno sottoscritto il Protocollo hanno condiviso il principio dell'interesse pubblico alla riqualificazione del compendio e pertanto la mancata realizzazione degli interventi di rigenerazione non permette di sviluppare adeguatamente le strategie individuate nel Protocollo di Intenti e nel PGT vigente, rischiando di lasciare l'area allo stato attuale.

È proprio nelle aree già destinate alla produzione e dismesse da tempo che è forte l'esigenza di una riconversione funzionale accompagnata da interventi rigenerativi; il fatto che un privato sia disponibile a impegnare notevoli risorse economiche è un elemento che permea l'intervento di interesse pubblico e che compensa la parte pubblica mediante la riqualificazione.

Imporre, oltre a tali impegni, ulteriori compensazioni, oltre a quelle già previste nel Protocollo di Intesa, ostacolerà la rigenerazione urbana e il miglioramento del tessuto urbano, anche in considerazione degli inevitabili e importanti costi di demolizione, bonifica, messa in sicurezza e di infrastrutturazione. È quindi necessario che tali compensazioni rientrino nel limite massimo di quelle concordate e sottoscritte tra le parti in sede di Protocollo di Intesa.

Il Compendio rientra nella categoria dei "non luoghi", compendi immobiliari abbandonati e pericolosi sotto il profilo sociale, urbanistico ed edilizio: la variante al PGT adottata non dà concreta attuazione a misure finalizzate ad incentivare il proprietario ad intraprendere il costoso e complesso iter di rifunionalizzazione e ristrutturazione.

La scelta di aggravare le richieste concordate in sede di Protocollo di Intesa, rispetto a quelli che sarebbero necessari per rendere sostenibile economicamente il procedimento di rigenerazione, rischia di paralizzare il mutamento della Città rendendo vane le misure incentivanti mediante la LR 18/2019.

RICHIESTA

SI CHIEDE

A) Per quanto concerne L'OBBLIGO DI CONCERTAZIONE: si prenda atto del fatto che, a seguito dell'approvazione del progetto per la realizzazione di opere infrastrutturali relative alla Linea Tramviaria T2, tra la osservante e TEB spa sono stati raggiunti accordi che hanno comportato varianti progettuali e, di conseguenza, considerarsi tali accordi sufficienti ai fini della presentazione del Piano attuativo relativo al Compendio.

B) Per quanto concerne le COMPENSAZIONI AMBIENTALI RICHIESTE ai fini della approvazione del piano attuativo precisare che le stesse debbono rimanere all'interno di quelle già previste nel Protocollo d'intesa citato.

PARERE

A) Per quanto concerne L'OBBLIGO DI CONCERTAZIONE sembra evidente, sia da quanto dichiarato dall'Osservante, sia dalla particolare collocazione territoriale dell'ambito d'intervento, che la concertazione richiesta dalla norma è indispensabile per la corretta attuazione dell'intervento, anche a vantaggio delle funzioni da insediare, tanto che l'Osservante stesso dichiara che *"l'interazione con gli enti è già oggi intervenuta e ha portato alla stesura di un protocollo di accordo che prevede modifiche progettuali della linea tranviaria"*. Gli accordi già raggiunti con gli Enti preposti saranno valutati in sede di concertazione per la definizione del Piano Attuativo e non c'è alcuna ragione di considerarli come *"attività sproporzionata e non coerente con le finalità del Comune"* in quanto si tratta, invece, di attività indispensabili al raggiungimento degli obiettivi condivisi. Pertanto, **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

B) Se da un lato è vero che l'intervento determinerà per la Collettività un beneficio che certamente può riconoscersi nella riqualificazione del contesto degradato, dall'altro non può essere sotteso il

fatto che le destinazioni previste nei redigenti documenti che la Proprietà ha sottoposto al Comune determineranno un significativo incremento del carico urbanistico, ben oltre quanto complessivamente previsto dal PGT di Ponteranica, privo di altre significative previsioni di trasformazione urbanistica. E non è un caso che i vantaggi determinati dall'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione operata ai sensi della L.R. 18/19 (e confermati dalla Variante al PGT adottata) siano finalizzati a privilegiare l'insediamento di destinazioni d'uso diverse dalla residenza. Né c'è ragione di ritenere che la compensazione richiesta dal PGT "*vada oltre la soglia massima di sostenibilità*".

A ciò si aggiunga che le compensazioni ambientali previste nel protocollo d'intesa e richiamate dall'osservante dovranno necessariamente essere meglio declinate ad un livello di progettazione di maggior dettaglio.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

OSSERVAZIONE N. 11

PROT. N. 8817 del 15/07/2024

PRESENTATA DA Cosvil S.r.l.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda il compendio costituito dai mappali fra via Rigla e via 1° maggio n° 8598 (sub 701-702-703-704-705-706-707-708-709-710), 6879, 6880 e 9225.

In data 29 dicembre 2023 è stata stipulata la convenzione del Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'Ambito residenziale Consolidato "PR" e in data 18 gennaio 2024 è stato rilasciato il Permesso di Costruire per l'esecuzione di opere di trasformazione urbanistica e edilizia per la riqualificazione dell'edificio produttivo con cambio di destinazione d'uso e soprizzo con recupero del piano sottotetto e per opere di urbanizzazione (strada d'accesso all'immobile e sottoservizi).

Il PGT vigente ha individuato le aree come "Ambito residenziale consolidato" identificando come PR1 l'edificio produttivo nel sistema della residenza, normato dalle norme tecniche di attuazione Piano delle regole al punto 4.1.4.

La Variante adottata individua le aree come ambito soggetto a convenzione vigente disciplinato dall'articolo PdR 4.1.8. Di tale ambito fanno parte il fabbricato esistente e l'area di pertinenza, campita come "area a concentrazione fondiaria" mentre la rimanente parte del compendio è campita con colorazione che individua il tratto di strada di futura realizzazione di accesso al lotto.



Stralcio Tav. R.3 "Tavola della disciplina del territorio Sud"

RICHIESTA

Si chiede:

- A. che il perimetro dell'area rappresentato negli elaborati del PGT adottato sia rettificato per renderlo conforme a quello effettivamente oggetto di convenzione anche rettificando il calibro della strada di accesso per renderlo rettilineo come da Convenzione, poiché come attualmente

erroneamente perimetrato, ricomprende una porzione di marciapiede di altra proprietà non oggetto del piano attuativo.

- B. che venga stralciata la campitura colore rosa/ciano indicante le “aree di concentrazione fondiaria”, e venga riproposta e mantenuta la medesima campitura per la parte occupata dall’edificio e relativa area di pertinenza così come indicato nella rispettiva tavola dell’attuale Variante 2 PGT vigente; ciò in conformità con il PDC convenzionato vigente ed efficace.
- C. che sia così rettificato l’articolo 4.1.8 delle NTA “Ambiti soggetti a Convenzione vigente”
Le tavole della disciplina del territorio del Piano delle Regole individuano gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e/o a Convenzione vigente, nei quali valgono le disposizioni dei relativi Piani e Convenzioni vigenti. Le tavole individuano, in modo puramente indicativo, gli ambiti soggetti a convenzione vigente, fatto salvo la perimetrazione di maggior dettaglio e più puntuale come da Piano Attuativo e/o convenzione, in modo puramente, indicativo sono inoltre indicate anche le aree di concentrazione fondiaria, le aree di salvaguardia ambientale e le aree per servizi previste dalla relativa Convenzione.
A convenzione scaduta sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell’articolo 3 del DPR 380/2001 e gli interventi di Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, fatto salvo quanto previsto all’articolo PdR 4.1.4 all’ultimo capoverso per gli edifici esistenti contraddistinti con la sigla “PR” “edificio produttivo nel Sistema della Residenza”.
- D. sempre in relazione alla modifica della norma PdR 4.1.8 si richiede la modifica di eventuali altri elaborati testuali presenti nella Variante 3 al PGT di Ponteranica attualmente adottata;
- E. che vengano mantenuti tutti gli elementi dell’ambito così come convenzionato e previsto nel Permesso di costruire convenzionato, affinché l’approvazione del PGT variante 3 non costituisca alcun elemento di novazione in merito a tale intervento.

PARERE

- A. Al fine di rendere conforme il perimetro rappresentato nel PGT a quello oggetto della Convenzione stipulata, **l’OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE**, modificando le tavole di PGT perché sia correttamente rappresentato il perimetro dell’ambito oggetto della Convenzione.
- B. Il PGT prende atto della Convenzione vigente. All’interno del perimetro che individua l’ambito oggetto della Convenzione (perimetro del quale con la precedente richiesta si chiede la rettifica) il PGT rimanda all’applicazione delle norme della Convenzione stipulata. Tutte le indicazioni contenute all’interno del perimetro sono puramente indicative, come esplicitamente previsto dall’articolo 4.1.8 delle Norme del Piano delle Regole. **L’OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**
- C. La modifica richiesta al primo comma chiede in sostanza che sia aggiunta la frase:
“Le tavole individuano, in modo puramente indicativo, gli ambiti soggetti a convenzione vigente, fatto salvo la perimetrazione di maggior dettaglio e più puntuale come da Piano Attuativo e/o convenzione,”
Aggiunta che non è evidentemente possibile introdurre in quanto il PGT individua esattamente, e non in modo indicativo, gli ambiti oggetto di Convenzione (ancor più lo fa proprio in base all’accoglimento di quanto richiesto dall’Osservante al punto A).

La modifica richiesta all’ultimo comma chiede invece che, a scadenza della Convenzione, oltre che gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell’articolo 3 del DPR 380/2001, sia
fatto salvo quanto previsto all’articolo PdR 4.1.4 all’ultimo capoverso per gli edifici esistenti contraddistinti con la sigla “PR” “edificio produttivo nel Sistema della Residenza”.

L'ultimo capoverso dell'articolo 4.1.4 riportato nel seguito è proprio quello utilizzato al fine del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e non può certo essere riproposta la sua applicazione, come richiesto, allo scadere della Convenzione perché la modifica ammetterebbe l'intervento già realizzato.

Per gli edifici contrassegnati con la sigla "PR" [...] Gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono ammessi esclusivamente per le destinazioni d'uso previste dal precedente articolo PdR 3.1.1, nel rispetto dei parametri sopra definiti e subordinatamente a Permesso di Costruire Convenzionato, [...].

La disciplina introdotta dalla variante al PGT è pertanto corretta e la modifica richiesta introdurrebbe un inutile e contraddittorio doppio regime.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE

- D. Non si rileva alcuna necessità di modifiche ad altri elaborati testuali della variante, tantopiù in virtù del non accoglimento di quanto richiesto ai punti A, B e C.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE

- E. L'Osservazione chiede quanto già previsto dal PGT. La Variante non introduce alcun elemento di novazione in merito a tale intervento, anzi, ne prende atto demandando proprio al Piano e alla Convenzione vigenti.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE

OSSERVAZIONE N. 12

PROT. N. 8718 del 11/07/2024

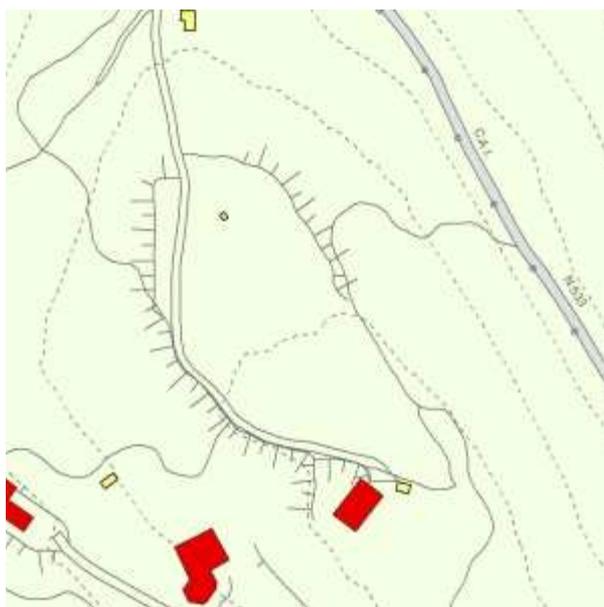
PRESENTATA DA Amleto Giavazzi

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda la scheda 87 del documento "R.8.B - Schede edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai nuclei di antica formazione".

L'Osservante fa rilevare non essere chiaro il significato della sigla "UU" riportata nella sezione progetto della scheda e che per l'edificio oggetto di Osservazione non sarebbe ammesso l'uso abitativo, pur essendo lo stesso già destinato a residenza.

L'Osservante fa notare inoltre che due caselli di proprietà in località Cà del Làc (mappali 8890 e 8446) sono individuati sulla tavola di piano "R7 individuazione edifici isolati esterni al perimetro IC e NAF sud" solo con colore rosso (mappale 8890) e giallo (mappale 8446) ma che degli stessi non è presente la scheda d'intervento. In assenza di altre indicazioni sembra che gli stessi siano assoggettati solo alle norme del PTC del Parco dei Colli.



Stralcio Tav. R.7 "Individuazione edifici isolati esterni al perimetro IC e NAF sud"

RICHIESTA

Si chiede:

- A) In riferimento alla scheda 87, che sia ammesso l'uso abitativo per l'edificio di cui alla scheda 87.
- B) In riferimento agli edifici di cui ai mappali 8890 e 8446, che la legenda delle Tavole R.7 sia ampliata per una completa lettura o che venga meglio indicato in quale parte del P.G.T. si trovano le notizie relative ai fabbricati.
- C) Che sia chiarito il significato della sigla UU che compare in scheda.

PARERE

A) In riferimento alla scheda 87 e all'uso abitativo, quanto rilevato dall'Osservante è certamente un refuso. **L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE**, modificando la scheda 87 affinché sia ammesso l'uso abitativo.

B) In riferimento agli edifici di cui ai mappali 8890 e 8446, l'articolo 4.3.6 delle Norme del Piano delle Regole stabilisce fra l'altro che:

Al fine della puntuale determinazione degli interventi e delle destinazioni d'uso ammissibili, il PGT ha provveduto al censimento degli edifici esistenti negli Ambiti territoriali del sistema dell'agricoltura con valenza ambientale esterni al perimetro IC ed esterni al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, limitando la redazione della relativa scheda (elaborati R.8.A e R.8.B) agli edifici superiori ai 25 metri quadrati di SCOP (superficie coperta).

Gli edifici sono individuati e/o numerati nelle Tavole R.6 e R.7 (Individuazione edifici isolati esterni alla zona IC del Parco dei Colli e ai Nuclei di Antica Formazione) che li classifica come:

- edifici non legati all'attività agricola ed edifici per la residenza dell'agricoltore, attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- edifici per Servizi pubblici o di uso pubblico;
- edifici ricettivi;
- edifici inferiori a 25 metri quadrati di SCOP.

[...]

Per gli edifici superiori a 25 metri quadrati di SCOP eventualmente non contemplati negli elaborati sopra citati (sia per difetto di rappresentazione cartografica che per difficoltà o impossibilità di accesso in sede di sopralluogo per la redazione delle schede d'intervento), e per gli edifici eventualmente erroneamente classificati come inferiori a 25 metri quadrati di SCOP, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sono legittimabili solo a seguito della compilazione, da parte della proprietà, della "Scheda di rilevazione e classificazione degli immobili in zona agricola" conforme all'Allegato 3 (Scheda di rilevazione e classificazione degli immobili in zona agricola) alla presente Normativa di Attuazione. A seguito della verifica e dell'eventuale sopralluogo da parte degli Uffici competenti e a seguito del positivo parere espresso dal Parco dei Colli, con l'approvazione della Giunta Comunale la scheda di valutazione potrà essere utilizzata per la definizione del grado d'intervento, delle possibilità di ampliamento e delle destinazioni d'uso ammessi.

[...]

La norma disciplina quindi entrambi gli edifici. Uno in quanto edificio di superficie inferiore ai 25 mq mentre per l'altro prevede la possibilità "della compilazione, da parte della proprietà, della "Scheda di rilevazione e classificazione degli immobili in zona agricola". Compilazione che può anche essere operata per l'edificio considerato inferiore a 25 mq qualora abbia superficie superiore. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE**

C) La sigla UU deriva dall'originaria stesura di una parte delle schede da parte del Parco dei Colli di Bergamo, del quale è stato confermato il layout. Effettivamente la sigla UU, in riferimento alla normativa del PGT non ha ragione di essere mantenuta. **L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE**, eliminando da tutte le schede le sigle UU.

COMUNE DI PONTERANICA			
SCHEDE EDIFICI ISOLATI ESTERNI AL PERIMETRO IC E NAF			
LOCALIZZAZIONE			
COMUNE	PONTERANICA		SCHEDA N.
LOCALITÀ			87
INDIRIZZO	VIA CASTELLO 35		
STATO DI FATTO			
CONSISTENZA DEL FABBRICATO		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
SUPERFICIE COPERTA APPROSSIMATIVA (mq)	294,00	RESIDENZA AGRICOLA	X
ALTEZZA APPROSSIMATIVA (ml)	9	RESIDENZA CIVILE	
PIANI FUORI TERRA	3	EDIFICI RURALI ACCESSORI	
VOLUME APPROSSIMATIVO (mc)	2646,00	ALTRO	
ACCESSIBILITÀ		GRADO DI UTILIZZAZIONE	
STRADA CARRABILE	X	PREVALENTEMENTE UTILIZZATO	X
STRADA STERRATA		PARZIALMENTE UTILIZZATO	
MULATTIERA / SENTIERO		NON UTILIZZATO O IN ABBANDONO	
GRADO DI CONSERVAZIONE		GRADO DI TRASFORMAZIONE	
NON DEGRADATO	X	INTEGRO	
PARZIALMENTE DEGRADATO		MARGINALMENTE TRASFORMATO	
MOLTO DEGRADATO		PARZIALMENTE TRASFORMATO	X
RUDERE		TOTALMENTE TRASFORMATO / NUOVO	
			
ANNOTAZIONI		ELEMENTI DI PREGIO	
		MURATURA IN PIETRA A VISTA	
PROGETTO			
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI			
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3, comma 1, lettera "c" del D.P.R. 380/2001)			X
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. 380/2001)			
POSSIBILE USO ABITATIVO UU		INCREMENTO DI S.L.P. UU (MAX 20%)	
NON AMESSO	X	NON AMMESSO	X
AMMESSO (O CONFERMATO SE ESISTENTE)		AMMESSO	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
NOTE			

Scheda ADOTTATA edificio 87

OSSERVAZIONE N. 13

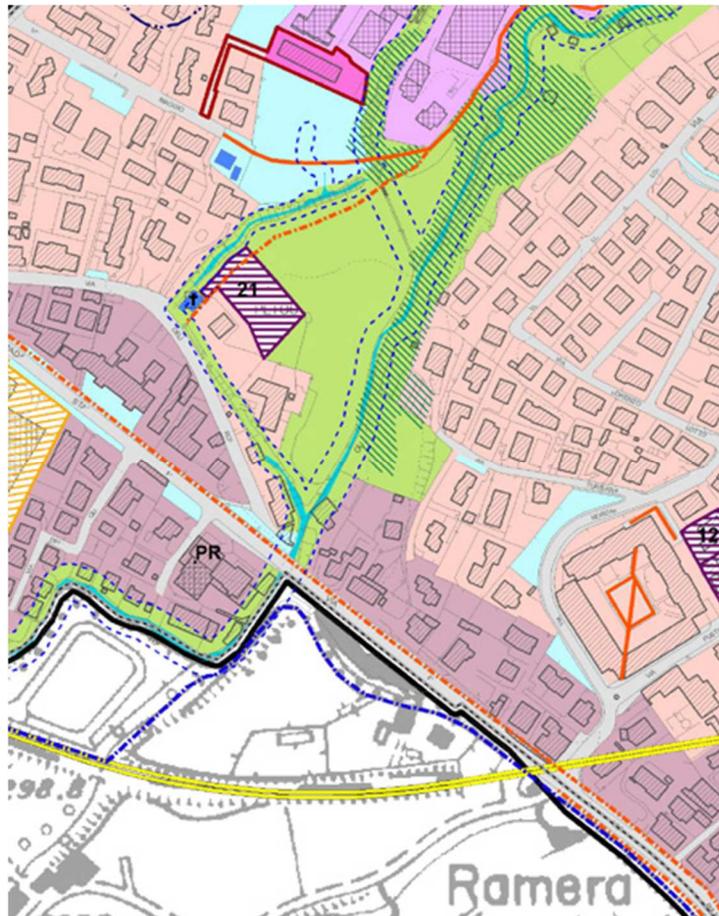
PROT. N. 8866 del 16/07/2024

PRESENTATA DA Associazione “Un futuro per Ponteranica”

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione affronta 8 diversi argomenti.

1) PRATO DELLA ROVERE ADV21



Questa porzione di territorio è un'area pianeggiante attraversata dal Porcarissa e dal Quisa e nonostante l'urbanizzazione è una sorta di isola, ad eccezione di pochi episodi. L'antica chiesetta segna la curva con cui il Porcarissa si dirige verso il Quisa e rappresenta l'uso di collocare i luoghi sacri in prossimità degli acquiferi. L'antico nucleo nella zona sud-est identifica il punto in cui la strada Priula attraversava il Quisa prima di dirigersi verso Petosino.

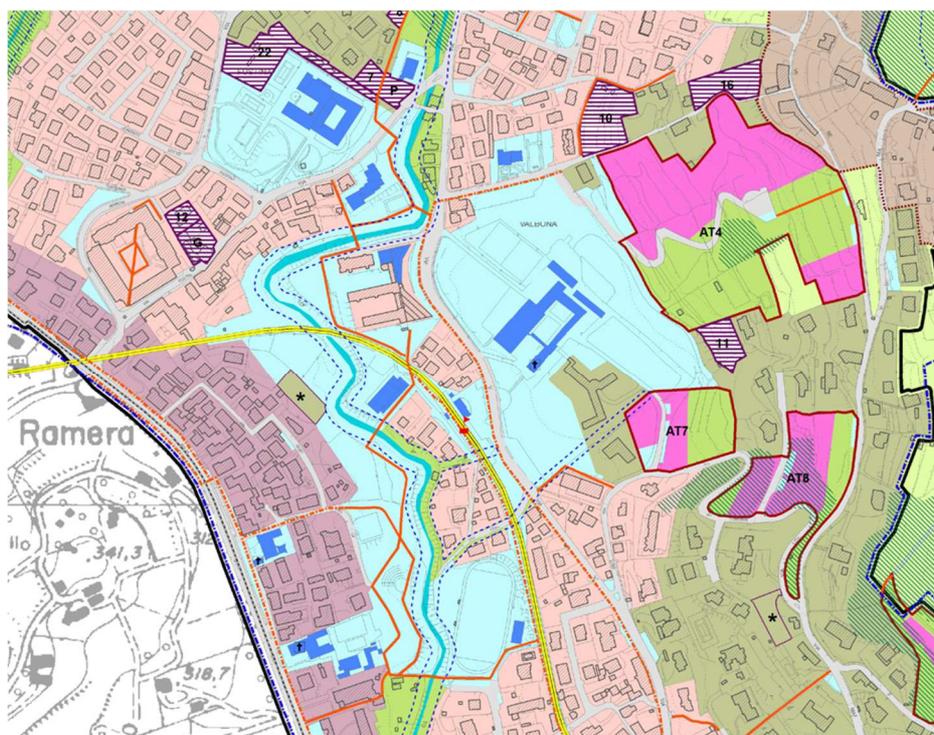
Luoghi particolari che l'espansione edilizia ha sempre guardato con rispetto, salvo un antico mulino di cui non esiste traccia. Nel prato della rovere è facile riscontrare spontanea crescita di erbe palustri e canne; il terreno è soffice e bagnato. Ne consegue che questa porzione del territorio non è adatta per insediare la residenza o qualsiasi attività d'impresa.

Riguardo allo studio della componente geologica e sismica, propedeutica alla stesura del PGT:

- nella relazione si scrive al punto 8.3.3 pag. 37 e 38 che tutta l'area può essere soggetta ad allagamenti occasionali in eventi di piena;
- nella Tav. 9b si denota quest'area come una superficie soggetta a possibili ristagni di acqua;

- la tav 12f indica l'area in questione soggetta a - gravi e consistenti limitazioni; quale area vulnerabile dal punto di vista idraulico - fattibilità con consistenti limitazioni; per caratteristiche geotecniche del suolo - fattibilità con consistenti limitazioni; per vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico Riguardo allo studio e alla gestione del rischio idraulico allegato alla VAR 3;
- nella relazione accompagnatoria dal punto 5.1.2 e segg. viene offerta una disanima delle problematiche relative alla gestione delle acque bianche e nere di via Rigla, 1° Maggio e via delle Roveri e relative necessarie correzioni, con la previsione anche una vasca di laminazione.
- nella relazione accompagnatoria dal punto 4.2 si mappano le aree alluvionabili con periodicità "frequente" o "rara" si nota che tutta l'area del prato delle roveri ne è coinvolta;
- anche la TAV 2 del Rischio idraulico evidenzia chiaramente tutta l'area in argomento come una zona con scenari di gestione delle acque problematici;
- riguardo alla permeabilità dei suoli, a nord del prato delle Roveri, 35.000 mq tra capannoni aree di manovra caratterizzano una piattaforma artigianale totalmente impermeabile tagliata dal Porcarissa;
- inoltre, a fronte della rilevantissima espansione edilizia nella contigua area dell'ex Gres diviene ancor più incomprensibile espandere l'area edificata in questo territorio fragile e speciale.

2) AREA TRA VIA BELVEDERE COLLEONI E SACRAMENTINI: AT4



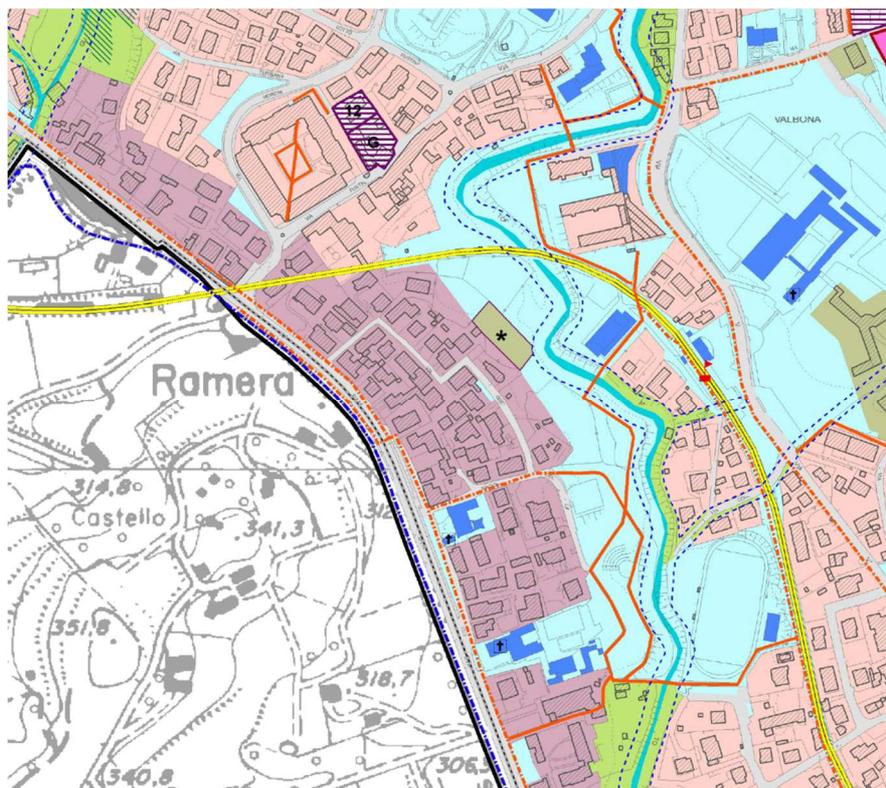
Per quanto già in fase di convenzione si sottolinea la valenza strategica di questa parte del territorio per lo sviluppo del nucleo del paese. Si chiede una nuova distribuzione del volume assegnato, distribuendolo quanto più possibile nella fascia bassa. Ciò semplificherebbe la realizzazione di strutture di servizio strade e sottoservizi, in futuro a carico del comune, ridurrebbe la trasformazione del paesaggio e rinforzerebbe dal punto di vista insediativo la costruzione del Centro del paese. Si mette in evidenza la significativa concentrazione di servizi di valenza comunale.

3) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ STRADALE

La recente realizzazione delle due rotonde sulla ex SS470 ha dimostrato la mancata soluzione del nodo di Pontesecco. Le vie Valbona, Pontesecco, Ramerà e Petos continuano ad essere gravate da disagio ed è scomparsa dalle previsioni di salvaguardia la futura realizzazione della prosecuzione della circonvallazione nord di Bergamo. L'aspettativa di soluzione del traffico sulla 470 grazie alla

messa in esercizio della T2 è infondata dato che la maggior parte dei veicoli non si dirige su via Ruggeri ma si indirizza sulla circonvallazione di Bergamo. Si ritengono minimizzanti le valutazioni espresse nella VAS al punto 6.6. Negli obiettivi della variante nessuna menzione o valutazione del problema ambientale costituito dalla ex SS 470.

4) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE



Si sottolinea la perdita di qualità per il paese data la dismissione della funzione di connessione tra l'area urbana ed il Parco dei Colli. Si avverte dell'inefficacia della ciclabile in adiacenza alla T2, che risulterà in più punti angusta e non armonizzata alle direttive europee riguardanti le ciclovie.

Si chiede di adoperarsi per dotare il paese di una linea ciclabile di sezione non inferiore a 2,5 m che corra lateralmente alla T2 e che attraversi il colle della Ramera in sede propria.

Si ritiene la previsione di un ponte ciclopedonale sulla ex 470 un forte impatto visivo nel paesaggio, una infrastruttura limitata e costosissima con finalità eminentemente turistico ricreative che è mal collegata con la rete della mobilità ciclopedonale del paese. Il raggiungimento del nuovo ponte ciclopedonale costringerebbe gli utenti a impegnare un dislivello importante di circa 30 m dalla quota dell'area del mercato.

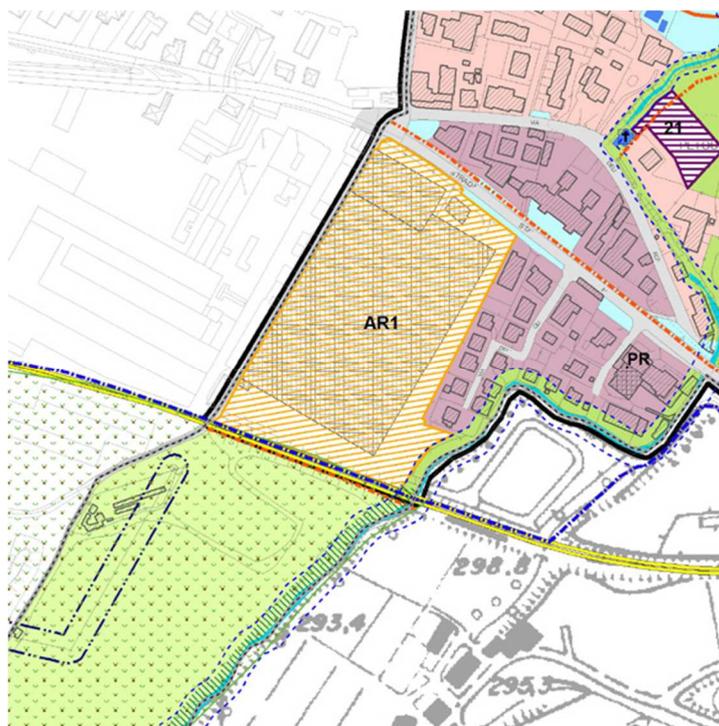
Si sottolinea che il superamento del colle della Ramera su "rete portante della mobilità ciclabile" risulta nel piano della mobilità provinciale; si tratta dell'art 42 RP e si riferisce alla mobilità dolce non intesa come mobilità turistica ma come mobilità strategica intercomunale. La Valbona in questo piano risulta direttamente collegata con l'asta ciclopedonale che costeggia la T2 sino al ponte di Almenno SS.

Si chiede pertanto 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 al fine di fornire un adeguato strumento che possa dare attuazione alla costruzione di una rete portante della mobilità dolce di valenza intercomunale.

5) LO SNODO DI VIA DELLE ROVERI, VIA RIGLA, VIA DROSSI, VIA PETOS

Si evidenziano i problemi di uno snodo con cinque direzioni e sovraccarico delle attività commerciali esistenti in una zona dove verrà realizzato l'intervento Ex gres, dove la planimetria non facilita il disbrigo delle precedenza, il transito dei pedoni è pericoloso e l'innesto di via delle Roveri è difficilmente riconoscibile.

6) EX INSEDIAMENTO INDUSTRIALE DEL GRES AR1



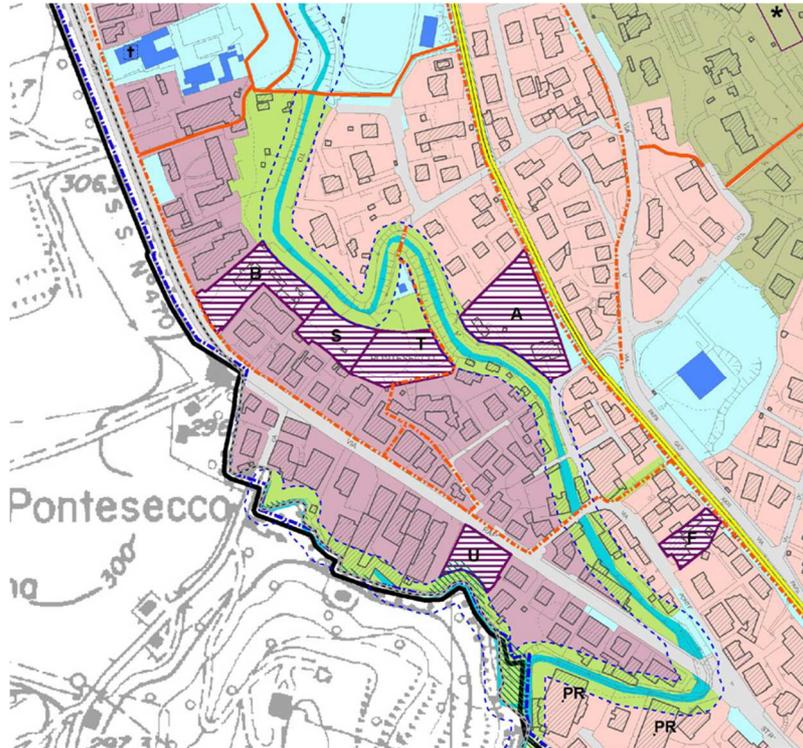
L'obiettivo n. 1 della VAS alla variante 3 del PGT riferisce delle verifiche necessarie in applicazione dei disposti normativi di cui alla L.R. 31/2014 in materia di consumo di suolo e di rigenerazione delle aree urbane. L'ambito AR1 ha superficie di 27.000 mq, coperti per oltre il 90%. Secondo il masterplan più accreditato la trasformazione dell'area potrebbe portare 1.800 abitanti nei due comuni coinvolti. Questo territorio è stato consumato non solo dal punto di vista industriale, ma anche dal punto di vista del suolo scavato, trasformato in tubi di gres per costruire le reti idriche della nazione.

Uno dei criteri basilari della trasformazione dovrebbe essere quello di una restituzione del territorio alla natura. A maggior ragione anche in considerazione del fatto che l'area si trova in adiacenza ad un parco regionale. Si chiede una generale considerazione del comparto nello spirito dei servizi al cittadino e si sollecita l'individuazione di prospettive tese alla rinaturalizzazione.

Il nuovo insediamento avrà un impatto critico con le strutture della mobilità territoriale. Il ricorso alla T2 come elemento risolutivo non esclude la necessità di un piano della mobilità.

Per un verso si dovranno connettere i nuovi servizi e i nuovi residenti al territorio, per altro verso si dovrà rispondere alla fruizione della stazione della T2 (cosiddetta stazione della Ramerà) che verrà installata non nel comune di Ponteranica, né quello di Sorisole ma in quello di Bergamo, con annesso uno dei più significativi parcheggi di tutto il nuovo tratto della T2 (ben 155 posti auto). Stazione e parcheggio su suolo di Bergamo strada di accesso alla stazione su suolo di Ponteranica.

7) AREE SPONDA MORIA AVD S, T,



Sarebbe illogico confermare nuova edificazione lungo le sponde del Moria, in particolare le ADV oggetto di Osservazione, che non hanno possibilità di essere servite da strada d'accesso se non dal ponte pedonale sul torrente che serve alla manutenzione della stazione di pompaggio del condotto del metano. Si renderebbe pertanto necessario costruire una nuova strada nella fascia di rispetto fluviale, ammissibile per esclusivi usi di manutenzione del corpo idrico. E non sembra possibile realizzare una struttura viaria fuori dei 4 m di assoluta inedificabilità, né si avverte necessità pubblica inderogabile alla realizzazione di una strada carraia comunale che avrebbe il solo scopo di consentire una nuova espansione edilizia in una zona delicata.

In effetti la variante non identifica alcuna strada che dia accesso alle aree di espansione in argomento, l'unica previsione di mobilità prevista dalla Variante indica una pista ciclopedonale tortuosa e non logica che sembra aggirare ostacoli privati.

In un momento in cui si sta provvedendo a rinaturalizzare il Moria appare contraddittorio colmare di edificazione i ritagli ancora inedificati. L'espansione prevista erode l'asta fluvio-boschiva naturale. Benché non sia individuato rischio idraulico e le aree non presentino criticità particolari, esistono prove che non più di 32 anni fa queste aree sono state allagate dall'esondazione del Moria. L'Osservante narra poi di episodi di esondazioni del passato più remoto.

8) L'INNESTO DI VIA FUSTINA SULLA SS470 (SECONDA PORTA DI PONTERANICA)

L'incrocio parzialmente semaforizzato determina difficoltà al traffico di rientro serale lungo la SS470; l'intervento Ex Gres peggiorerà la situazione. Inoltre, l'immissione da/per via dei Mulini (comune di Bergamo) è priva di regolamentazione semaforica, introducendo elementi di confusione negli utenti e di ambiguità nel diritto di passo.

Lo sbocco di via dei Mulini ha una forte intensità per l'uso a piedi o in bicicletta del parco. La segnaletica è carente e fuorviante in ogni caso. Il flusso di auto soprattutto durante la fase estiva è importante per via dell'attività, sia per la velocità dei veicoli, sia per l'assenza di segnaletica a terra che per la canalizzazione dei percorsi dato l'esiguo spazio a disposizione per l'incrocio. È testimonianza di ciò la stessa difficoltà di ingresso dei pullman ATB.

RICHIESTE

1) PRATO DELLA ROVERE ADV21

Si chiede l'assoluta inedificabilità dell'ADV21 e la sua conservazione come risorsa ambientale con valenze naturalistiche speciali.

2) AREA TRA VIA BELVEDERE COLLEONI E SACRAMENTINI: AT4

Si chiede una nuova distribuzione del volume assegnato, distribuendolo quanto più possibile nella fascia bassa della zona.

3) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ STRADALE

Si sollecita un impegno per risolvere in modo progressivo il nodo di Pontesecco con impegni di programma e si chiede:

- a) di reinserire 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);
- b) prevedere un'AR nell'area prossima alla rotatoria da poco realizzata, che interessi gli edifici all'incrocio tra via Maresana e Pontesecco, per consentire di arretrare la linea edificata, ricalibrare la sezione della SS470, migliorare la pedonalizzazione e per valorizzare e dotare di parcheggi la stazione Pontesecco della T2.

4) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE

Si chiede la previsione di un passaggio ciclopedonale di sezione minima di 2,50 m sotto il colle della Ramerà in sede propria.

5) LO SNODO DI VIA DELLE ROVERI, VIA RIGLA, VIA DROSSI, VIA PETOS

Si chiede, nella logica di un riordino della viabilità lungo la SS470, che caratterizza Ponteranica, la qualità della vita e la sicurezza delle persone, di introdurre una rotonda o di uno svincolo che renda più sicuro il transito di veicoli e pedoni.

6) EX INSEDIAMENTO INDUSTRIALE DEL GRES AR1

Si chiede di:

- destinare 1/3 dell'area alla sua natura originaria saldandola al Parco dei Colli;
- che il 20% dell'edificazione residenziale sia destinata a edilizia sociale: il 12% in locazione accessibile (eventualmente con forma di riscatto) e l'8% in proprietà convenzionata;
- che circa il 20% delle strutture di progetto siano destinate a servizi in condivisione tra i due comuni;
- che il Comune si faccia attore e promotore di uno studio di tutta l'asta della 470; dall'innesto di via Fustina sino a Martiri della libertà, in modo che venga disciplinata la rivoluzione viabilistica inevitabilmente causata dal nuovo insediamento sull'area del Gres; riteniamo indispensabile in tal senso che il Comune richiami su questa progettazione su citata la Provincia di Bergamo in quanto Ente titolare di diritti e doveri nella gestione della ex 470.

7) AREE SPONDA MORIA ADV S, T,

Si chiede:

- a) la riconsiderazione del diritto edificatorio su queste aree e la salvaguardia alla condizione di naturalità di tutta l'area pur attraversata dai sistemi di connessione ciclopedonale;
- b) la verifica dell'effettiva legittimità, sulla scorta di rilievi topografici di terze parti, della strada di accesso a tutta questa area per usi privati/civili; ciò a maggior ragione in considerazione della dichiarata richiesta di partecipazione (la n. 5) rivolta al Comune come meglio ravvisabile a pag. 59 del DRS.1; un coinvolgimento del Comune che con la realizzazione della pista ciclabile, supera anche l'impasse di un tracciato carraio sia cantieristico, che definitivo in area di rispetto assoluto del vincolo fluviale.

8) L'INNESTO DI VIA FUSTINO SULLA SS470 (SECONDA PORTA DI PONTERANICA)

Nell'ottica di una maggiore sicurezza e fluidità della mobilità si chiede di prevedere una rotonda che elimini il semaforo di via Fustina e metta in maggior sicurezza l'incrocio, con particolare riguardo al transito delle persone fragili.

PARERE

1) PRATO DELLA ROVERE ADV21

In merito a quanto rilevato in riferimento allo studio geologico, va precisato che:

- lo studio geologico a supporto del PGT ha recepito, già nel 2018÷2019, le perimetrazioni di PGRA, che individuano, per la totalità dell'area in oggetto, una pericolosità per esondazione P1/L (rara) e, per una limitata porzione (a nord), una pericolosità P2/M.
- l'area interessata da previsioni edificatorie si estende esclusivamente nell'area classificata P1/L; ai sensi e nel rispetto della DGR 6738/2017 tale pericolosità è stata tradotta in una classe di fattibilità geologica 2 - con modeste limitazioni.
- l'Osservazione riporta uno stralcio (fig. 3) della carta di fattibilità geologica del 2010, superata;
- l'area viene descritta dall'Osservante come "zona con scenari di gestione delle acque problematici" mentre la tav. 2 dello Studio di gestione del rischio idraulico citata, in realtà definisce i terreni non adatti all'infiltrazione;
- i problemi di ristagno sono noti da tempo (citati già nello studio geologico del 2010) e sono stati ribaditi nello studio 2018÷2019: la loro segnalazione può servire sia per coglierne le peculiarità ambientali che per evidenziare aspetti da considerare nella progettazione ma certamente non costituiscono vincolo di inedificabilità.

Non esiste quindi nessun problema di carattere geologico o idrogeologico che impedisca l'edificabilità dell'area e le argomentazioni utilizzate per dimostrare la necessità della richiesta inedificabilità dell'area possono essere considerate infondate.

Per quanto riguarda altri aspetti di conservazione della naturalità o delle particolarità dell'area va poi tenuto in considerazione che:

- la Variante adottata non opera alcuna modifica all'area oggetto di Osservazione, che era già prevista, con la medesima forma e con i medesimi indici, nel PGT previgente;
- la previsione dell'AVD 21 è stata introdotta con la variante del 2019; l'edificabilità contestata è stata contemporanea all'integrale cancellazione dell'Ambito di Trasformazione AT2, che prevedeva un suolo edificabile di oltre 3.000 mq a fronte di un suolo edificabile previsto dall'AVD 21 di soli 1.900 mq; l'introduzione nel PGT del 2019 dell'AVD 21 ha quindi comportato un'effettiva riduzione del consumo di suolo;
- in virtù dell'edificabilità dell'area che, come detto, risale alla Variante del 2019, la proprietà sta già, legittimamente, procedendo all'iter necessario all'attuazione degli interventi;
- l'area è oggetto di altra Osservazione, depositata dalla proprietà, tesa ad introdurre, anche sulla scorta dei suggerimenti della competente soprintendenza, modifiche che comportano un miglioramento della condizione ambientale complessiva rispetto alle previsioni della variante, con l'introduzione di una fascia di salvaguardia del torrente e della chiesa di San Giorgio.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE

2) AREA TRA VIA BELVEDERE COLLEONI E SACRAMENTINI: AT4

L'area è oggetto di un Piano Attuativo vigente e di Convenzione già stipulata. Le opere previste dal Piano attuativo sono inoltre in corso di realizzazione. La Variante adottata non fa altro che prendere atto della Convenzione vigente e rimandare all'attuazione della stessa la disciplina degli interventi.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

3) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ STRADALE

- a) I vincoli precedenti rappresentati nel PGT erano la trasposizione di previsioni sovraordinate del precedente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Il nuovo PTCP non prevede più

alcuna infrastruttura. Non esiste quindi più alcun vincolo previsto da strumenti urbanistici sovraordinati che possa essere trasferito nel PGT. Né avrebbe alcun senso inserire nel PGT la previsione di un frammento di un'infrastruttura non prevista dai comuni contermini e non oggetto di una programmazione da parte di Enti sovraordinati chiamati alla programmazione delle infrastrutture territoriali. Inoltre, in virtù delle disposizioni stabilite dall'articolo 102 della L.R. 12/2005, qualora fosse prevista un'infrastruttura classificata come obiettivo prioritario di interesse regionale, il relativo corridoio di salvaguardia urbanistica sarebbe automaticamente imposto dal PTR. Viene quindi chiesto l'inserimento di una previsione che sarebbe inutile e inefficace e pertanto, **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

- b) La possibilità che gli edifici all'incrocio tra via Maresana e Pontesecco possano avviare un processo di trasformazione che prefiguri gli obiettivi descritti dall'Osservante, pur condivisibili, non dipende certo dall'inserimento di un perimetro che stabilisca un Ambito di Rigenerazione, ma piuttosto dalla possibilità di avviare una concertazione con la proprietà privata che, qualora si concretizzasse, non avrebbe necessità di tale previsione. Inoltre, l'area di cui si chiede l'individuazione come Ambito di rigenerazione corrisponde ad un tratto di SP sul quale è sono già state realizzate le 4 corsie richieste **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

4) IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE

Va innanzitutto premesso che la pista ciclabile oggetto dell'Osservazione non ha affatto finalità "eminentemente turistico ricreative" e che la citazione dell'articolo 42 delle Regole di Piano del PTCP, per sostenere la presunta difformità del previsto in progetto rispetto alle previsioni del PTCP è piuttosto incomprensibile. 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.

Ciò detto, 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.**

5) 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.**

6) 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 già sostanziali e concreti vantaggi collettivi, un adeguato sistema di servizi, un'adeguata compensazione, strumenti di verifica approfondita degli effetti indotti dall'intervento... va ricordato anche che l'Ambito è stato individuato come Ambito di Rigenerazione già in attuazione delle facoltà concesse dalla L.R. 18/19 e che la sua attuazione 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, così come va ricordata l'esistenza di un accordo che non può, unilateralmente, essere disatteso.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.

Per quanto attiene la richiesta che il Comune si faccia promotore di uno studio di tutta l'asta della 470, richiamati i contenuti delle prescrizioni della Scheda d'intervento, che sono fra l'altro finalizzati proprio alla soluzione degli eventuali problemi viabilistici, la materia della richiesta non può certamente tradursi in prescrizione di PGT, non essendo compito del Piano sollecitare o raccomandare azioni amministrative, tantomeno se da concertare con altri enti territoriali. Non essendo pertinente la disciplina del PGT, **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

7) AREE SPONDA MORIA ADV S, T

- a) 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.

Lo studio idraulico regionale del torrente Morla, di riferimento per la pianificazione, non individua criticità idrauliche in tale tratto.

Non esisteva quindi alcuna ragione fondata perché lo studio geologico a supporto del PGT introducesse, in assenza di approfondimenti e in assenza di prescrizioni sovraordinate, discipline restrittive lesive del diritto di cittadini, già stabilito dalla disciplina previgente del PGT e conformi alle norme di salvaguardia sovraordinate.

Solo a seguito dell'evento del 09 settembre 2024, 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 del 12/11/2024, 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 sopra richiamato.

Per quanto attiene invece la disciplina urbanistica, premesso che la Variante adottata non ha previsto alcuna nuova edificazione, perché gli ambiti oggetto di Osservazione sono aree edificabili presenti nella pianificazione del comune sin dal 2010, in base alla Nota dell'UTR di Regione Lombardia ricevuta in data 19 novembre 2024, ed emanata anche su sollecitazione dell'Amministrazione al fine di avere adeguati strumenti di intervento e non fondare scelte pianificatorie su elementi, dati, norme e interpretazioni inconsistenti, nel Piano verrà introdotta una norma di salvaguardia, per la quale si rimanda al precedente parere 4 alla Nota di Regione Lombardia UTR Bergamo, che demanderà all'esito dello studio stesso l'assunzione di scelte definitive scientificamente fondate (e non a intuizioni cui l'AC certamente non può affidarsi, tantomeno quando le scelte condizionano i diritti dei Cittadini).

Pertanto **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

- b) Per quanto attiene eventuali strade di accesso, il PGT, come fra l'altro anche rilevato dall'Osservante, non prevede alcuna strada. E le verifiche di legittimità di autorizzazioni rilasciate da Enti terzi, cui fra l'altro è demandata la disciplina del territorio in fascia di rispetto, non attengono l'ambito della pianificazione. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

8) L'INNESTO DI VIA FUSTINO SULLA SS470 (SECONDA PORTA DI PONTERANICA)

Premesso che la Scheda dell'AR 1 prevede esplicitamente che il Piano Attuativo debba prevedere, fra l'altro:

- *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;*

e che quindi l'attuazione dell'intervento non solo non comporterà alcun peggioramento della situazione degli snodi viabilistici ma anche dovrà prevedere infrastrutture esplicitamente finalizzate al vantaggio del movimento di pedoni e biciclette, non si rileva alcuna necessità di prevedere l'infrastruttura richiesta. Eventuali difficoltà dovute a difetti della segnaletica orizzontale o verticale non hanno certo necessità di previsioni urbanistiche per essere risolti, così come eventuali piccoli interventi di sistemazione che migliorino la snellezza dei flussi e che sembrano sufficienti a risolvere le piccole difficoltà descritte. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

OSSERVAZIONE N. 14

PROT. N. 8832 del 15/07/2024

PRESENTATA DA Paolo Giorgio Perico

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda l'immobile in via del Castello 30 di cui alla scheda CA27 dell'elaborato N7 (Schede edifici Castello della Moretta).

RICHIESTA

Si chiede che la norma ammetta la realizzazione di alcuni interventi descritti in elaborati grafici allegati all'Osservazione quali:

- realizzare una finestra al piano seminterrato a servizio di un locale igienico;
- modifica il parapetto di un'apertura esistente al piano secondo con la formazione di un piccolo balcone con sporgenza massima di cm.30 e senza antoni.

PARERE

L'articolo 9.2.3 della Normativa del piano delle regole così descrive la "tipologia 1 manutentiva:

“La Tipologia 2 “Manutentiva” corrisponde alla Manutenzione straordinaria definita dall'articolo 3 del DPR 380/2001, senza modifiche dell'involucro esterno, e può riguardare il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali, l'integrazione dei servizi tecnologici e il riassetto distributivo di singole unità immobiliari, con le precisazioni che seguono.”,

facendola corrispondere alla manutenzione straordinaria definita dall'articolo 3 del DPR 380/2001 al solo fine di chiarirne la classificazione in riferimento alla necessità d'applicazione delle leggi nazionali, che tutte fanno riferimento a tale classificazione, ma descrivendo comunque un sistema articolato di possibilità e divieti che corrispondono all'obiettivo di generale tutela dell'immobile, pur senza alcune più restrittive limitazioni che sono proprie invece della “tipologia 2 conservativa”.

L'articolazione del PGT è funzionale al raggiungimento di obiettivi di carattere generale e, pur contemplando fra i suoi elaborati le schede di ognuno degli edifici parte dei Nuclei di Antica Formazione, non è strumento idoneo ad ammettere 'specificatamente o per il singolo edificio' gli interventi descritti dall'Osservante che meritano invece tutt'altre valutazioni.

Stabilito però che la “tipologia 1 manutentiva” è finalizzata ad una tutela meno stringente di quella prevista dalla “tipologia 1 conservativa”, in analogia a quanto già definito per la precedente Osservazione 7, **l'OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**, aggiungendo il passaggio che segue all'articolo 9.2.3 delle Norme del Piano delle Regole:

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.

Edificio CA27



Aerofotogrammetrico

scala 1:2.000



Ortofotografia

scala 1:2.000



Fotografia 1



Fotografia 2

schede edifici castello della moretta

Scheda ADOTTATA edificio CA 27

Edificio CA27

UBICAZIONE:	via Castello n. 30
PROPRIETA':	proprietà privata
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO:	blocco isolato
NUMERO PIANI FUORI TERRA:	2 - 3
DESTINAZIONE D'USO PIANO TERRA:	residenziale - box
DESTINAZIONE D'USO PIANI SUPERIORI:	residenziale
UNITA' ABITATIVE PRESENTI:	1
GRADO DI CONSERVAZIONE:	buono
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	tipologia 2 - manutentiva

ANNOTAZIONI GENERALI		SOGLIE STORICHE	
<input type="checkbox"/>	edificio appartenente alla dorsale	presente nella mappa Vincolo Idrogeologico agg. anno 1923	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	recupero sottotetto a fini abitativi	presente nel Programma di Fabbricazione anno 1967	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	recupero sottotetto a fini abitativi con sopralzo (≤ 70 cm)	presente nell'aerofotogrammetrico anno 2007	<input type="checkbox"/>

ELEMENTI EDILIZI	STATO ATTUALE	C	PRESCRIZIONI	INDICAZIONI	ART.
zoccolatura	-				
comici aperture	pietra naturale	⊖	conservare	cfr. norme materiali lapidei	3.2
serramenti	legno naturale	○			3.3
oscuranti	legno naturale	○			3.4
avvolgibili	-				
paraste/modanature	-				
griglie	metallo grezzo	●	uniformare alla tavolozza		3.8
superfici murarie	intonaco grezzo	●	uniformare alla tavolozza		3.1
	pietra naturale	⊖	conservare	cfr. norme materiali lapidei	3.2
balconi/logge	legno marrone scuro	●	uniformare alla tavolozza		3.7
barriere/balaustre	legno marrone scuro	●	uniformare alla tavolozza		3.8
comicioni/marcapiani	-				
gronda	legno marrone scuro	●	uniformare alla tavolozza		3.7
copertura e lattonerie	tegole in laterizio	⊖		cfr. norme lattonerie	3.5
pavimentazioni esterne	pietra naturale	⊖		cfr. norme pav. esterne	3.6
recinzioni	legno naturale	○			3.10

LEGENDA SOGLIE STORICHE:

- primo rilievo planimetrico dell'edificio
 differente configurazione planimetrica rispetto alla soglia storica precedente

C - VALUTAZIONI DI CONFORMITA':

- conforme
 ⊖ conforme, subordinato al rispetto delle prescrizioni/indicazioni delle NTA
 ● non conforme, ma eventualmente consentito dal parere favorevole della Commissione Paesaggio
 ● non conforme

schede edifici castello della moretta

Scheda ADOTTATA edificio CA 27

OSSERVAZIONE N. 15

PROT. N. 8829 del 15/07/2024

PRESENTATA DA Grazie Micheli

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda un'area in Via Maresana n.73 corrispondente a:

- fabbricato 1: mappali 1961 sub.2, 1961 sub.3, 1965, 1966, 1967.
- fabbricato 2 mappale 1988.

Il fabbricato 1 è classificato con la scheda n° 80 degli edifici isolati esterni al perimetro IC e NAF mentre il fabbricato 2 non ha la relativa scheda.

Entrambi i fabbricati sono inseriti al PTC del Parco dei Colli in zona "USE" nel PTC Parco dei Colli e disciplinati dall'articolo 33 delle relative Norme, hanno poca area a disposizione scheda e sono conglobati in altra area di altra proprietà (A.E.P.E.R. Cooperativa sociale) per circa il 95%.

RICHIESTA

Si chiede:

1. che venga predisposta la scheda relativa al fabbricato "1";
2. che si possano demolire i due fabbricati che non fanno parte della zona "USE" e che si possano ricostruire con medesima volumetria all'esterno della zona "USE" nell'area di proprietà,

PARERE

1. In riferimento agli edifici privi di schedatura. l'articolo 4.3.6 delle Norme del Piano delle Regole stabilisce fra l'altro che:

[...]

Per gli edifici superiori a 25 metri quadrati di SCOP eventualmente non contemplati negli elaborati sopra citati (sia per difetto di rappresentazione cartografica che per difficoltà o impossibilità di accesso in sede di sopralluogo per la redazione delle schede d'intervento), e per gli edifici eventualmente erroneamente classificati come inferiori a 25 metri quadrati di SCOP, gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria sono legittimabili solo a seguito della compilazione, da parte della proprietà, della "Scheda di rilevazione e classificazione degli immobili in zona agricola" conforme all'Allegato 3 (Scheda di rilevazione e classificazione degli immobili in zona agricola) alla presente Normativa di Attuazione. A seguito della verifica e dell'eventuale sopralluogo da parte degli Uffici competenti e a seguito del positivo parere espresso dal Parco dei Colli, con l'approvazione della Giunta Comunale la scheda di valutazione potrà essere utilizzata per la definizione del grado d'intervento, delle possibilità di ampliamento e delle destinazioni d'uso ammessi.

[...]

L'Osservante può quindi, in attuazione delle prescrizioni del PGT, predisporre la scheda relativa all'immobile privo di scheda. **L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE.**

2. Per l'edificio di cui alla scheda 80 è ammesso l'intervento di ristrutturazione.

L'articolo PdR 4.3.6 "Interventi sugli edifici esistenti" stabilisce fra l'altro che:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione, a prescindere dalle modalità di calcolo della SL, devono riproporre un edificio con giacitura analoga all'esistente e con dimensione della geometria esterna dell'edificio

pari all'esistente. Possono essere proposte modifiche alla giacitura dell'edificio quando sia dimostrato il miglioramento complessivo delle condizioni ambientali e paesaggistiche.

Quanto richiesto dall'Osservante è quindi già ammesso dalle Norme del PGT adottato, pur essendo l'intervento, al fine dell'irrinunciabile salvaguardia del contesto territoriale, subordinato alla dimostrazione del miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, che sarà opportunamente valutato dalla Commissione per il Paesaggio e benché l'inserimento dei volumi oggetto dell'Osservazione all'interno della zona Use definita dal PTC del Parco dei Colli non sia oggetto della competenza del Comune di Ponteranica e l'eventuale trasferimento della volumetria all'esterno del perimetro debba essere oggetto di specifico parere del Parco dei Colli.

L'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE

COMUNE DI PONTERANICA			
SCHEDE EDIFICI ISOLATI ESTERNI AL PERIMETRO IC E NAF			
LOCALIZZAZIONE			
COMUNE	PONTERANICA		SCHEDA N.
LOCALITÀ	COSTA GARATTI		80
INDIRIZZO	VIA MARESANA		
STATO DI FATTO			
CONSISTENZA DEL FABBRICATO		DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE	
SUPERFICIE COPERTA APPROSSIMATIVA (mq)	240,00	RESIDENZA AGRICOLA	
ALTEZZA APPROSSIMATIVA (ml)	8	RESIDENZA CIVILE	
PLANI FUORI TERRA	2	EDIFICI RURALI ACCESSORI	
VOLUME APPROSSIMATIVO (mc)	1920,00	ALTRO	X
ACCESSIBILITÀ		GRADO DI UTILIZZAZIONE	
STRADA CARRABILE	X	PREVALENTEMENTE UTILIZZATO	
STRADA STERRATA		PARZIALMENTE UTILIZZATO	
MULATTIERA / SENTIERO		NON UTILIZZATO O IN ABBANDONO	X
GRADO DI CONSERVAZIONE		GRADO DI TRASFORMAZIONE	
NON DEGRADATO		INTEGRO	
PARZIALMENTE DEGRADATO		MARGINALMENTE TRASFORMATO	
MOLTO DEGRADATO		PARZIALMENTE TRASFORMATO	
RUDERE	X	TOTALMENTE TRASFORMATO / NUOVO	
			
ANNOTAZIONI		ELEMENTI DI PREGIO	
PROGETTO			
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI			
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (art. 3, comma 1, lettera "c" del D.P.R. 380/2001)			
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (art. 3, comma 1, lettera "d" del D.P.R. 380/2001)			X
POSSIBILE USO ABITATIVO UU		INCREMENTO DI S.L.P. UU (MAX 20%)	
NON AMESSO		NON AMMESSO	X
AMMESSO (O CONFERMATO SE ESISTENTE)	X	AMMESSO	
PRESCRIZIONI SPECIFICHE			
NOTE			

Scheda ADOTTATA edificio 80

OSSERVAZIONE N. 16

PROT. N. 8830 del 15/07/2024

PRESENTATA DA Ermenegilda e Roviglio Cornolti

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservazione riguarda l'immobile in Via Papa Leone XIII SN di cui alla scheda 109 degli edifici isolati esterni al perimetro IC e NAF, che è stato realizzato nel 1960, è stato accatastato in data 30.07.2019 in categoria C/2, è regolarmente allacciato alla rete idrica dell'acquedotto civico e alla rete elettrica Enel ed è stato abitato dal 1960 dal Sig. Cornolti Carmelo fino al suo decesso avvenuto nel 1967.

La scheda n.109 prevede la ristrutturazione edilizia del fabbricato.

RICHIESTA

Si chiede di integrare la scheda n.109 ammettendo la destinazione residenziale.

PARERE

La scheda 109 già prevede quanto richiesto dall'Osservante, in quanto lo specifico il riquadro ammette l'uso abitativo. Pertanto, **l'OSSERVAZIONE NON È ACCOGLIBILE**, perché quanto richiesto è già previsto dal PGT.

OSSERVAZIONE N. 17

PROT. N. 10522 del 04/09/2024

PRESENTATA DA Sandro Piadena

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante fa notare le trasformazioni che ha subito il territorio nel corso della storia più recente in particolare riferimento al centro storico. L'evoluzione urbanistica collinare ha portato una diffusa riqualificazione degli edifici rurali, riconvertiti prevalentemente a destinazioni residenziali. Tali edifici presentano talvolta volumi che potrebbero essere recuperati, senza alterare la volumetria complessiva né mutamenti della destinazione d'uso, per integrare locali e/o servizi accessori a servizio dell'unità immobiliare.

RICHIESTA

Si chiede di ammettere, nei Nuclei di Antica Formazione, il recupero di volumi esistenti, senza alterare la volumetria complessiva e senza comportare mutamenti delle destinazioni d'uso per integrare locali e/o servizi accessori a servizio dell'unità immobiliare stessa (es. implementazione di servizio igienico sanitario, lavanderia, deposito/ripostiglio).

PARERE

Per tutte le tipologie d'intervento (articoli 9.2.2, 9.2.3 e 9.2.4) le Norme del Piano delle Regole stabiliscono che non sono consentite modifiche al volume o alla SL esistenti.

La norma è evidentemente finalizzata non tanto ad impedire usi diversi di spazi già esistenti all'interno degli edifici esistenti ma piuttosto a garantirne, per quanto attiene gli edifici soggetti a interventi di Tipologia 1 e 2, l'integrità della morfologia complessiva e, per quanto attiene alla tipologia 3, che ammette anche la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione senza modifica di sagoma, a garantire il rispetto della volumetria e della sagoma preesistente.

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, modificando in tutte le 3 tipologie d'intervento il passaggio che segue:

Volume/SL

Non sono consentite modifiche al volume/SL esistenti.

in:

Volume Totale / SL

Non sono consentite modifiche al volume totale o alla sagoma dell'edificio. Nel rispetto delle norme igienico sanitarie, gli interventi possono proporre usi abitativi anche qualora ciò determinasse incremento della SL; l'eventuale incremento della SL che si dovesse così determinare sarà considerato come nuova costruzione al fine della determinazione del 'Contributo di costruzione'.

Una tale definizione è fra l'altro conforme al principio già esplicitato per la tipologia d'intervento 3 (Trasformativa), dove la norma recita:

La Tipologia 3 "Trasformativa" corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia definito dall'articolo 3 del DPR 380/2001, nel rispetto volumetria e della sagoma preesistente e con le precisazioni che seguono.

In caso di demolizione del volume esistente, parziale o totale, a prescindere dalla definizione di SL, la ricostruzione dovrà avvenire con il criterio del rispetto delle quantità, della sagoma e dell'esatta giacitura esistente, che dovrà essere dimostrata all'atto di richiesta del titolo abilitativo mediante rilievo architettonico e fotografico. Il risultato dell'operazione deve quindi dare luogo a un edificio con la geometria e la dimensione dell'edificio originario.

L'Osservazione consente inoltre l'individuazione di un piccolo refuso, che viene corretto. Nel primo alinea del passaggio che precede viene aggiunta la parola 'della' fra le parole rispetto e sagoma, modificandola come segue:

La Tipologia 3 "Trasformativa" corrisponde all'intervento di ristrutturazione edilizia definito dall'articolo 3 del DPR 380/2001, nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente e con le precisazioni che seguono.

OSSERVAZIONE N. 18

PROT. N. 14202 del 20/11/24

PRESENTATA DA UTC

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE E DELLE RICHIESTE

L'Osservazione riguarda perlopiù rettifiche riferite a refusi o necessità di chiarimenti e precisazioni.

A) In riferimento agli elaborati R.6 e R.7

- 1) Gli elaborati R.6 e R.7 individuano spesso edifici accessori adiacenti a edifici principali come 'edifici inferiori a 25 mq' (tinta gialla). Questo tipo d'individuazione è presente, per esempio, per gli accessori che sembrano essere riferiti agli edifici 02, 06, 15, 22, 25, 26, 36, 42, 59, 66, 77, 99, 100, 104, 109, 113, 115, 119, 120, 121 e 122.

L'articolo 4.3.6 delle Norme prevede che:

... tutti gli interventi sugli edifici esistenti nel sistema dell'agricoltura con valenza ambientale (anche inferiori a 25 mq di SCOP) devono ... rispettare i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione:

...

- *conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti secondari, formalmente e/o visivamente collegati al manufatto principale, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico (pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.);*
- *tutela e valorizzazione di pertinenze e costruzioni accessorie e di servizio, rustici e spazi scoperti;*

e l'articolo 4.3.6.b che:

Ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi, compresi quelli di modifica di destinazione d'uso, sono subordinati a:

...

- *preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non ne consenta l'inglobamento;*

La norma sembra quindi stabilire che gli edifici accessori, quando connessi ad altro edificio principale, debbano essere oggetto del medesimo titolo edilizio.

SI CHIEDE

Di individuare in 'rosso' tutti gli edifici pertinenziali e/o accessori adiacenti a edificio principale.

- 2) Per le medesime considerazioni sopra esposte

SI CHIEDE

- che l'edificio minore adiacente l'edificio S.09 sia individuato in tinta blu, perché parte del Servizio individuato al Piano.
- che sia eliminata la scheda dell'edificio 71 e che lo stesso sia individuato in tavola in tinta gialla, in quanto edificio minore;
- che sia eliminata la scheda dell'edificio 72 e che lo stesso sia individuato in colore blu in quanto legato all'adiacente Servizio classificato S.03.

- 3) L'analisi dell'elaborato ha messo in evidenza alcuni refusi che è bene siano corretti:

- gli edifici di cui alle schede 01, 41 e 46 sono erroneamente individuati in colore giallo ma sono edifici oggetto delle relative schede;
- l'edificio di cui alla scheda 33 è un edificio per servizi tecnologici ma è individuato come edificio residenziale;

- l'edificio di cui alla scheda 102 è un edificio ricettivo ma è individuato come edificio residenziale.

SI CHIEDE

- che gli edifici di cui alle schede 01, 41 e 46 siano individuati in colore rosso;
- che l'edificio di cui alla scheda 33 sia rinominato in S.11 e individuato in colore blu;
- che l'edificio di cui alla scheda 102 sia rinominato come R.03 e individuato in colore verde.

- 4) L'analisi dell'elaborato ha messo in evidenza alcuni dettagli, puramente grafici o relativi alla chiarezza delle legende, che al fine di una migliore lettura degli elaborati meritano di essere risolti.

SI CHIEDE

- di eliminare il perimetro del Parco dei Colli sia dalla planimetria sia dalla legenda, perché non necessario;
- di eliminare dagli elaborati le aree di salvaguardia ambientale sia perché l'indicazione non è necessaria sia perché sono appresentate nel medesimo colore delle aree a pubblico servizio;
- di correggere in legenda l'indicazione "Edifici destinati a servizi primari e secondari" in quella corretta: "Ambiti disciplinati dal piano dei servizi".
- di correggere in legenda l'indicazione "Edifici esterne" in quella corretta: "Edifici esterni".

B) In riferimento all'elaborato N.2

L'analisi dell'elaborato ha messo in evidenza alcuni refusi che è bene siano corretti:

- per l'edificio 32/a (Costa Garatti) la scheda prevede l'intervento di tipo trasformativo, in contraddizione con l'indicazione in tavola;
- la numerazione degli edifici 4 e 5 (Pasinetti) non è nella posizione corretta rispetto agli edifici;
- l'edificio 31 (Castello) è un'autorimessa (edificio minore) ma è individuato in tavola come edificio, benché, correttamente, non sia prevista la sua scheda;

SI CHIEDE

- che, in riferimento all'edificio 32/a (Costa Garatti), sia corretto l'elaborato N2 per coerenza l'elaborato con le indicazioni della relativa scheda;
- di sistemare la posizione di numeri 4 e 5 (Pasinetti);
- che l'edificio 31 sia correttamente individuato come edificio minore e sia eliminato il numero di riferimento.

C) In riferimento a tutte le tavole del Piano delle Regole (R.1, R.2, R.3, R.4 e R.5)

Al fine di una migliore lettura degli elaborati **SI CHIEDE**:

- di verificare la corrispondenza degli spessori e delle scale di riproduzione delle retinature fra legenda e tavole, in particolare nelle tavole in scala 1/10.000 e 1/5.000;
- di inserire in legenda le "Aree agricole boschive" (colore verde con tratteggio PIF) e verificare il simbolo delle "Aree agricole di qualificazione ambientale (verde senza tratteggio sovrapposto);
- di correggere in legenda l'indicazione "Lotti oggetto di permesso costruzione convenzionato" in quella corretta presente nel testo normativo: "Lotti oggetto di Permesso di Costruire convenzionato";
- di correggere in legenda l'indicazione "Edifici destinati a servizi primari e secondari" in quella corretta presente nel testo normativo: "Ambiti ed edifici destinati a servizi primari e secondari";
- di correggere in legenda l'indicazione "Ambiti residenziale rado di equilibrio ambientale" in quella corretta presente nel testo normativo: "Ambito residenziale rado di equilibrio ambientale";
- di correggere in legenda l'indicazione "Ambiti di riqualificazione di via Ramera" in quella corretta presente nel testo normativo: "Ambito di riqualificazione di via Ramera" invece di "";
- di correggere in legenda l'indicazione "Ambiti residenziale consolidato" in quella corretta presente nel testo normativo: "Ambito residenziale consolidato".

D) In riferimento alle Tavole D2, D3 e D4

Al fine di una migliore lettura degli elaborati **SI CHIEDE**:

- di eliminare la croce che, per un evidente refuso, appare sovrapposta al simbolo “PR” e al simbolo delle fermate della T2;
- di eliminare il simbolo “PR” che è prescrizione specifica del Piano delle Regole e quindi non necessario;
- di correggere in legenda l’indicazione “Edifici destinati a servizi primari e secondari” in quella corretta: “Ambiti ed edifici destinati a servizi primari e secondari”;
- di aggiungere in legenda la simbologia delle “Aree agricole boschive”;
- di verificare la corrispondenza degli spessori e delle scale di riproduzione delle retinature fra legenda e tavole.

E) In riferimento alla Tavola S.1

Al fine di una migliore lettura degli elaborati **SI CHIEDE**:

- di verificare l’inserimento della legenda, che è in parte esterna alla squadratura;
- di eliminare dalla legenda il simbolo di Rete natura 2000, che non è rappresentata in tavola;
- di correggere in legenda l’indicazione “parcheggi di progetti” con quella corretta: “parcheggi di progetto”;
- di modificare in legenda la grafica dell’indicazione “Principali criticità e interventi strutturali individuati dallo studio di gestione del rischio idraulico”, perché sia più chiaro il riferimento all’indicazione in tavola;
- di eliminare la scritta “Servizi primari e secondari” che è riferita alle tavole del Piano delle Regole;
- posizionare diversamente in legenda i simboli di “mercato” e “asilo nido” perché non sono riferiti specificatamente ad una zona di appartenenza.

F) In riferimento alla Normativa del Documento di Piano

Al fine di una migliore lettura degli elaborati **SI CHIEDE** che l’articolo DdP 1.4 stabilisca che la tavola D2 non è prescrittiva, in quanto l’intero territorio è rappresentato a scala maggiore nelle tavole D3 e D4.

G) In riferimento alla Normativa del Piano delle Regole

Al fine di una migliore lettura degli elaborati **SI CHIEDE**:

- Che l’articolo PdR 1.2 stabilisca che la Tavola PdR R.1 (in scala 1:10.000) non è prescrittiva, perché l’intero territorio è interamente rappresentato a scala maggiore (1:5.000 e 1:2.000) e stabilisca che, quando sono presenti elaborati a scala diversa, prevale quello di maggior dettaglio.
- Che l’articolo PdR 4.3.6 stabilisca che gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria devono sempre, obbligatoriamente e anche se non esplicitamente prescritto dalla relativa Scheda, prevedere l’eliminazione di baracche, tettoie, superfetazioni e simili presenti all’interno della proprietà oggetto del titolo edilizio, perché sia più chiaro l’obiettivo di eliminazione di superfetazioni e simili, in altre parti del testo normativo comunque prescritto.
- Che a pagina 34 il riferimento della pratica dell’AVD 10 sia rettificato in 2470/2018-1 (e non 2460/2018-1).

SI CHIEDE INOLTRE:

- che gli indici dell’elaborato DRS.6 abbiano l’indicazione del numero delle pagine;
- che, al fine di favorire un miglior inserimento delle autorimesse realizzate ai sensi della Legge 122/89, nei Nuclei di Antica Formazione sia consentito previa valutazione favorevole della Commissione del Paesaggio, l’elevazione dell’autorimessa anche, in modo ragionevolmente limitato, fuori dalla linea naturale del terreno;
- considerato che la superficie delle autorimesse è esclusa del calcolo della SL, di introdurre un limite alla possibilità di realizzazione delle stesse fuori terra, pur in considerazione degli obblighi derivanti dall’articolo 41-sexies della L 1150/42, per evitare la realizzazione di volumi che compromettano la qualità delle operazioni edilizie.

H) In riferimento alla Tavola dei Vincoli

Al fine di rettificare un refuso e di una migliore lettura degli elaborati **SI CHIEDE**:

- che siano cartografate le sorgenti di cui allo stralcio allegato, con le relative fasce di rispetto;

- che, per una migliore lettura della tavola, gli edifici abbiano una retinatura che li metta in evidenza.

PARERE

A) In riferimento agli elaborati R.6 e R.7

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, perché finalizzata ad una migliore chiarezza degli elaborati in riferimento all'articolazione della norma, apportando le modifiche che seguono sulle tavole R,6 e R.7 e le eventuali ulteriori modifiche conseguenti agli elaborati di Piano:

- individuando in colore rosso gli edifici adiacenti l'edificio principale sulle tavole;
- individuando in tinta blu l'edificio minore adiacente l'edificio S.09;
- rettificando il colore (rosso invece che giallo) degli edifici 01, 41 e 46;
- eliminando la scheda dell'edificio 71 e individuandolo in tavola in tinta gialla;3
- eliminando la scheda dell'edificio 72 e individuandolo in colore blu in tavola;
- rettificando il colore dell'edificio 33 che è destinato a servizi tecnologici;
- rettificando il colore dell'edificio 102 che ha destinazione ricettiva
- apportando in legenda le modifiche richieste.

B) In riferimento all'elaborato N.2

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, perché finalizzata ad una migliore chiarezza degli elaborati in riferimento all'articolazione della norma, apportando le modifiche che seguono:

- modificando in "manutentiva" l'indicazione della tipologia d'intervento che dell'edificio 32/a di Costa Garatti, per coerenza con la prescrizione della relativa scheda;
- sistemando la posizione di numeri 4 e 5 (Pasinetti);
- individuando in tavola l'edificio erroneamente classificato come 31 (Castello) come edificio minore.

C) In riferimento a tutte le tavole del Piano delle Regole (R.1, R.2, R.3, R.4 e R.5)

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, verificando la corrispondenza fra spessori e scale di riproduzione delle retinature fra legenda e tavole e rettificando come richiesto la legenda delle tavole.

D) In riferimento alle Tavole D2, D3 e D4

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, introducendo le rettifiche che seguono:

- eliminando la croce sovrapposta al simbolo "PR" e al simbolo delle fermate della T2;
- eliminando il simbolo "PR" che è prescrizione specifica del Piano delle Regole;
- introducendo in legenda le modifiche richieste e verificando la corrispondenza di spessori e scale di riproduzione delle retinature fra legenda e tavole.

E) In riferimento alla Tavola S.1

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, introducendo in legenda le rettifiche richieste.

F) In riferimento alla Normativa del Documento di Piano

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE, modificando l'articolo DdP 1.4 perché la tavola D2 sia fra gli elaborati NON prescrittivi.

G) In riferimento alla Normativa del Piano delle Regole

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE

- modificando l'articolo PdR R.1 perché la tavola PdR R1 sia fra gli elaborati NON prescrittivi;
- modificando l'articolo PdR 4.3.6 e aggiungendo, prima delle parole "L'ampliamento "una tantum" del 20% della SL..." il comma che segue:

"In ogni caso, tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria devono sempre, obbligatoriamente e anche se non esplicitamente prescritto dalla relativa

Scheda, prevedere l'eliminazione di baracche, tettoie, superfetazioni e simili presenti all'interno della proprietà oggetto del titolo edilizio."

- introducendo il numero delle pagine negli indici del Documento DRS.6;
- rettificando a pagina 34 il riferimento della pratica dell'AVD 10 in "2470/2018-1";
- aggiungendo nel Capo IX della Normativa il seguente articolo 9.3.12:
"PdR 9.3.11 AUTORIMESSE PERTINENZIALI
Al fine di favorirne la realizzazione, le autorimesse realizzate in deroga ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/1989, qualora la morfologia del contesto non ne consenta la realizzazione entro l'andamento originario del terreno, possono essere realizzate, con il parere favorevole della Commissione del Paesaggio, anche solo parzialmente interrate, purché la dimensione in altezza emergente dal terreno originario sia contenuta entro il 20% dell'altezza netta interna dell'autorimessa."
- aggiungendo all'articolo 2.1 del Piano delle Regole, prima delle parole "Per quanto attiene le distanze si applicano le misure e i limiti ...", il comma che segue:
"Su tutto il territorio, al fine della necessaria salvaguardia del paesaggio, le autorimesse eventualmente realizzate fuori terra, a qualsiasi piano dell'edificio siano collocate, non possono in ogni caso eccedere la dimensione stabilita dall'articolo 41-sexies della L. 1150/1942."

H) In riferimento alla Tavola dei Vincoli

L'OSSERVAZIONE È ACCOGLIBILE:

- introducendo in tavola le sorgenti evidenziate e la loro fascia di rispetto;
- mettendo in evidenza gli edifici con adeguata retinatura;
- aggiungendo in tavola il perimetro dei Nuclei di antica formazione.