

# PGT Ponte San Pietro



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO**  
Provincia di Bergamo



**VARIANTE GENERALE 2019**  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
L.R. n. 12 del 11/03/2005

**Recepimento pareri**

**Proposta di controdeduzioni  
alle osservazioni**

giugno 2021

**Comune di Ponte San Pietro**

Responsabile del procedimento: Oliviero Rota architetto

Progettista:  
Dario Vanetti ingegnere

Gruppo di lavoro:  
Ufficio Gestione del Territorio Comune Ponte San Pietro

**US**® Collaboratori:  
pianificatore iunior Antonio De Mtri  
ing. Rebecca Del Barga  
arch. Edoardo Garbagnati  
pianificatore territoriale Matteo Manenti  
UrbanStudio

pianificatore territoriale Maurizio Rini  
pianificatore territoriale Luca Ripoldi  
arch. Walter Villa

## Pareri Enti

### Provincia di Bergamo

Con Decreto del Presidente n. 122 del 20/05/2021 la Provincia di Bergamo ha espresso il parere di compatibilità del PGT con il PTCP vigente e ha confermato che la variante n.2 al PGT di Ponte San Pietro è in linea con i disposti della l.r. 31/2014.

Con il parere di compatibilità la Provincia di Bergamo formula le seguenti osservazioni:

con le seguenti osservazioni:

- si specifica che nel nuovo PTCP il Comune di Ponte San Pietro non è più interessato da ipotesi di tracciato del trasporto collettivo in sede protetta (TEB) pertanto dovranno essere aggiornate le tavole di piano;
- si evidenzia la necessità, come comunicato a Regione Lombardia con nota del 16/03/2021 prot. provinciale n. 16450, che lungo il raddoppio della linea ferroviaria Ponte San Pietro-Bergamo-Montello in progetto venga localizzato un parcheggio di interscambio modale a Ponte San Pietro, quale caposaldo metropolitano della linea stessa.

### Recepimento delle osservazioni

- Per quanto concerne il punto 1 si provvederà ad eliminare il tracciato di trasporto collettivo in sede protetta, con i relativi vincoli, dagli elaborati della variante
- Per quanto concerne il punto 2, si conferma la necessità della realizzazione di un parcheggio di interscambio modale in Ponte San Pietro, quale caposaldo metropolitano della linea ferroviaria Ponte San Pietro – Bergamo – Montello, come peraltro desumibile dal contributo in merito al progetto definitivo del raddoppio Ponte San Pietro – Bergamo – Montello inviato dal Comune di Ponte San Pietro al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici in data 03/06/2021. A tale fine si colloca un simbolo di parcheggio di interscambio nelle aree in prossimità della stazione ferroviaria.

### Regione Lombardia

Parere relativo alla componente geologica del Piano di Governo del Territorio

1 Con riferimento alla Carta PAI-PGRA si osserva quanto segue:

- Integrare le fasce fluviali del Fiume Brembo negli elaborati
- le perimetrazioni delle aree allagabili relative al torrente Quisa riportate sono corrispondono alla versione 2019 (non modificata dalla versione 2020) del P.G.R.A. solo nella porzione di territorio più prossima alla confluenza con il Fiume Brembo, mentre per il restante tratto di asta risultano troncate secondo i limiti esterni delle aree Ee Eb ed Em dello studio vigente; si chiede quindi di riportarle integralmente ampliandole eventualmente sulla base delle analisi locali di maggior dettaglio e di modificare anche le perimetrazioni P.A.I. Ee, Eb ed Em in modo da farle coincidere rispettivamente con le aree a pericolosità P3, P2 e P1
- relativamente al Torrente Lesina si fa presente che con lettera prot. n. Z1.2020.0032630 del 08/09/2020 si è invitato il Comune, al fine di attuare un'adeguata prevenzione e gestione dei rischi di alluvione, a tener conto degli esiti dello studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico dei Torrenti Lesina, Bregogna e affluenti, realizzato nell'anno 2010 anche, in collaborazione con i Comuni interessati. Si ricorda inoltre che con d.g.r. 9 settembre 2019 n. XI/2120 lo studio di sottobacino è stato inserito nell'elenco degli studi di riferimento obbligatorio per la redazione e l'aggiornamento della componente geologica dei PGT riportato nell'Allegato 1 ai Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio (art. 57, l.r. 12/2005);
- nel tener conto degli esiti dello studio di sottobacino occorrerà considerare anche l'avvenuta realizzazione della vasca di laminazione in località Sottoriva, a monte della S.S. 342, che ha ridotto parzialmente la pericolosità idraulica del territorio a valle; a tale proposito si evidenzia che la vasca è stata riportata, unicamente come ubicazione, in tutte le carte (compresa quella del reticolo minore) ma non nella carta PAI-PGRA; di essa, inoltre, non vi è menzione all'interno dell'elaborato descrittivo. Occorrerà quindi valutarne anche l'efficacia, considerando la piena di progetto assunta per la progettazione dell'opera. Come già detto per Quisa, anche per il Lesina la delimitazione delle aree Ee, Eb ed Em deve essere aggiornata facendola coincidere con la delimitazione delle aree allagabili P3, P2 e P1 ridefinite come detto sopra.

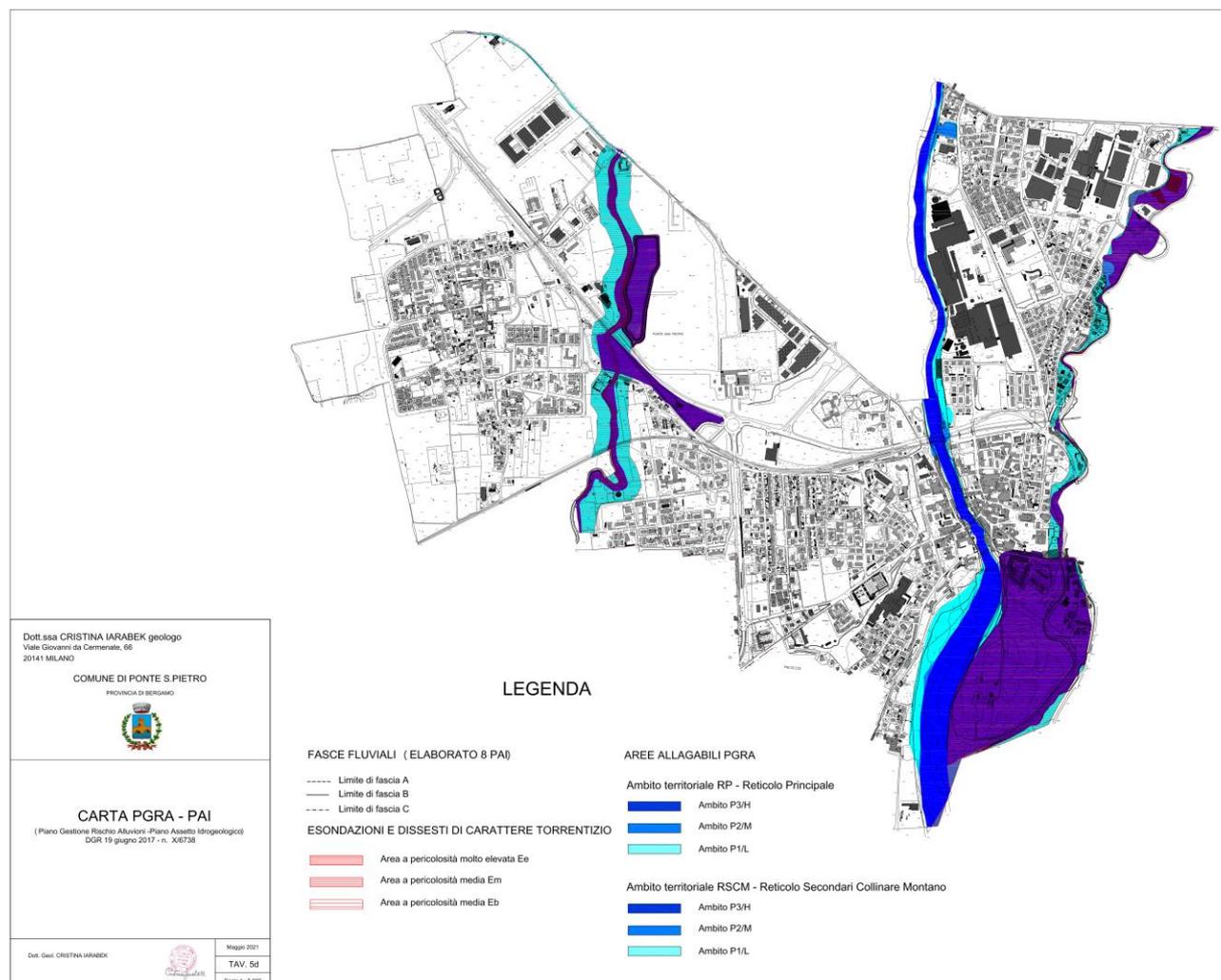
Si chiede pertanto di rendere coerenti gli elaborati sulla base delle modifiche sopra richieste.

Si ricorda che l'adeguamento dello Strumento Urbanistico al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, secondo gli adempimenti previsti dalla d.g.r. 6738/2021 e correttamente richiamati al capitolo 6.0 della relazione (Procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali), comprendenti le valutazioni di dettaglio della pericolosità e del rischio nelle aree già edificate ricadenti aree allagabili, deve avvenire entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 5 della l.r. 31/2014. Entro tale termine dovrà essere redatto anche lo studio comunale di gestione del rischio idraulico, ai sensi del Regolamento Regionale n.7/2017 sull'invarianza idraulica.

## Recepimento del parere

Si recepisce il parere di Regione Lombardia e si aggiornano di conseguenza gli elaborati grafici della componente geologica del PGT e, per coordinamento, tutte le tavole del PGT interessate dai vincoli.

Di seguito si riporta una figura che presenta in termini sintetici le nuove perimetrazioni dei vincoli redatte in conformità con le prescrizioni di Regione Lombardia



## ATS Bergamo

L'ATS, con nota protocollo.U.0012049.04-02-2021, non ritiene necessario formulare osservazioni al PGT adottato:  
"Non si rileva, per quanto suddetto e di competenza, la necessità di osservazioni alla Variante Generale n.2 al P.G.T."

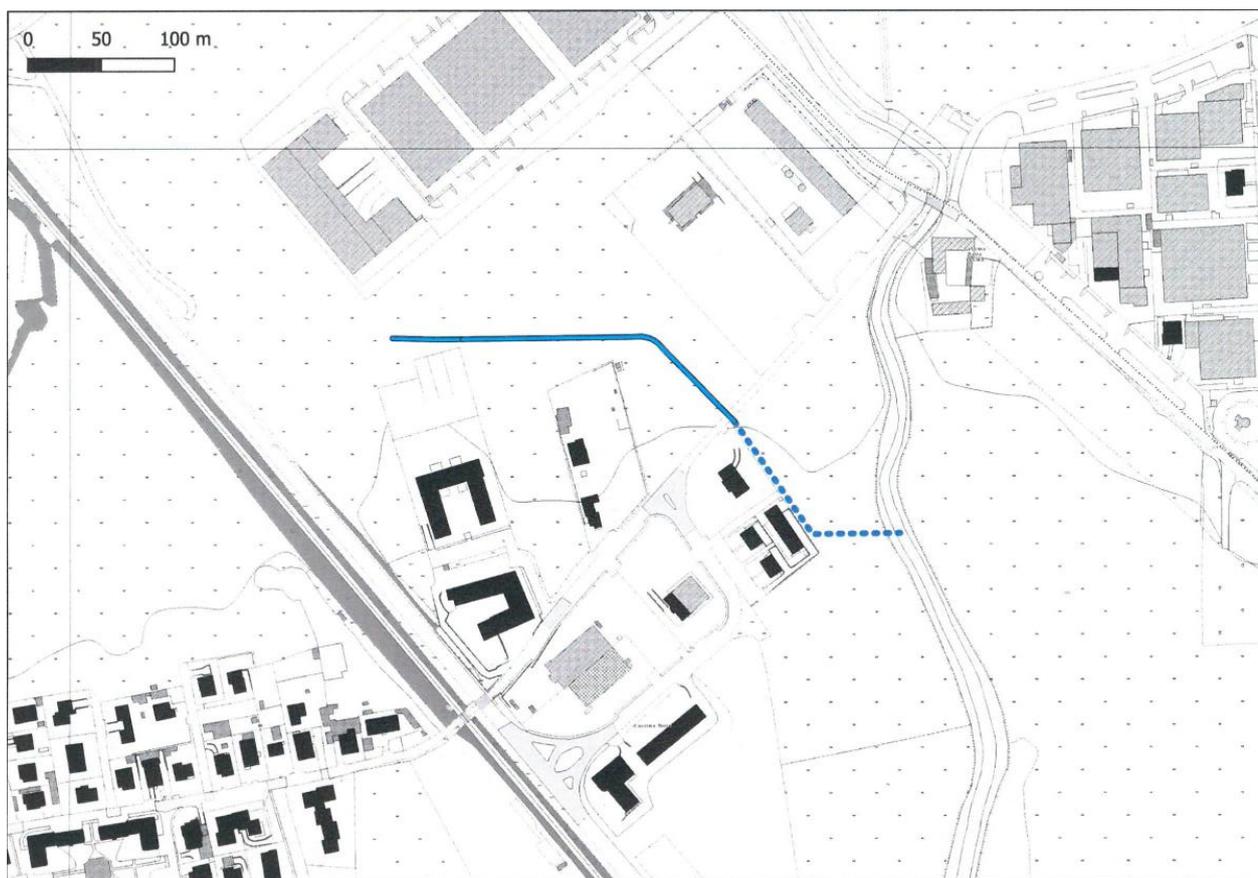
### **Consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca**

Il consorzio di Bonifica della Media Pianura Bergamasca, con nota prot. 3155 del 11/03/2021 comunica che il documento Polizia Idraulica, per la parte relativa al "Reticolo di Bonifica" risulta essere conforme al vigente regolamento consortile di Polizia Idraulica. Riguardo alla individuazione del reticolo idrico di bonifica viene richiesto l'inserimento negli elaborati grafici e descrittivi dello "Scolmatore acque meteoriche a nord della frazione di Locate" come da allegato grafico che si riporta.

### **Recepimento del parere**

Si recepisce la nota del Consorzio di Bonifica e si aggiornano di conseguenza gli elaborati grafici della componente geologica del PGT e, per coordinamento, tutte le tavole del PGT.

Di seguito si riporta una figura che presenta in termini sintetici le nuove perimetrazioni dei vincoli redatte in conformità con le prescrizioni di Regione Lombardia

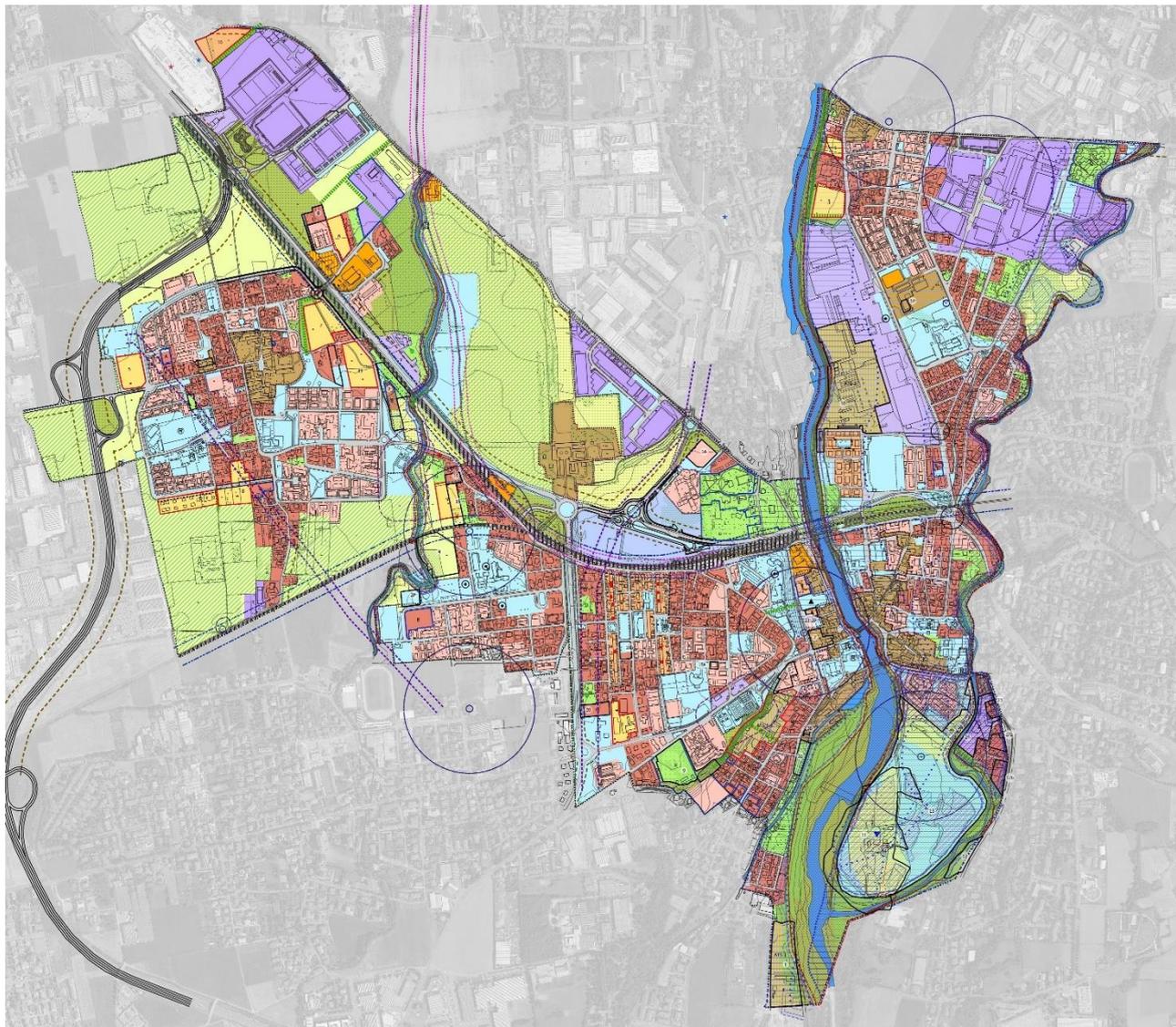


## Osservazioni pervenute da parte dei privati

Con D.C.C. numero 37 del 23/12/2020 è stata adottata la Variante Generale n.2 del Piano di Governo del Territorio del comune di Ponte San Pietro. A seguito di questo atto, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, la documentazione del nuovo strumento urbanistico è stata messa a disposizione della cittadinanza e degli Enti competenti, al fine di raccogliere osservazioni sulla documentazione depositata presso gli Uffici Comunali.

Nei termini dei 60 giorni previsti dall'art. 13 comma 4 della L.R. 12/2005 e smi., sono state raccolte 24 osservazioni presentate da privati entro i termini previsti oltre a 2 giunte fuori termine.

Di seguito si presenta la proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni a supporto della discussione in Consiglio Comunale. L'estratto della cartografia di Piano modificata è da ritenersi indicativo e di supporto alla presentazione in Consiglio, i documenti finali verranno predisposti in base all'esito del Consiglio Comunale.



Localizzazione osservazioni

**OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PRIVATI**  
**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>1</b>
<b>N. protocollo</b>	4941-2020
<b>Data ricezione</b>	24/02/2021
<b>Soggetto</b>	Antonio Sala – Roncello Capital S.r.l
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b> <b>X Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno, censito al N.C.E.U al foglio n.1, particelle 225-2408-2406, classificato all'interno della Variante PGT come Ambito di Trasformazione 'ATS3'. Per procedere con il progetto di riqualificazione urbana e territoriale previsto per tali aree che ad oggi risultano interessate da attività produttive in contrasto con il contesto di particolare rilevanza ambientale, l'osservante chiede:

- a) di modificare come indicato di seguito le linee guida stabilite dalla Scheda d'ambito contenute all'interno dell'elaborato 12.2 Schede Ambiti di Trasformazione:

*"OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO*

*L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:*

1. *Coordinamento delle azioni urbanistiche*
5. *Integrazione tra le diverse attività*
8. *Valorizzare la mobilità ciclopedonale*
9. *Migliorare le previsioni infrastrutturali*
10. *Salvaguardare i corsi d'acqua*
12. *Promuovere la rigenerazione urbana*

*La trasformazione dell'ambito è finalizzata all'attivazione del trasferimento delle attività produttive incompatibili. Gli interventi saranno inoltre orientati alla riqualificazione ambientale del sistema della valle del fiume Brembo, nonché alla formazione del parco del Brembo sulla sponda destra del fiume, in coordinamento con il Parco dei Colli di Bergamo e ad eventuale estensione del PLIS del Brembo.*

*L'ambito di trasformazione rientra tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata, prima della adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m.e i.*

**INDIRIZZI DIMENSIONALI**

*Superficie territoriale indicativa (St): 20.615 mq*

*Volume di primo riferimento subordinato alle condizioni attuative (V): 15.000 mc*

*Superficie a verde permeabile minima: 30% St*

*Dovrà essere prevista la formazione di un parco pubblico o di uso pubblico unitario della superficie complessiva di almeno 7.000 mq (individuato nella fascia est dell'area).*

**INDIRIZZI FUNZIONALI**

*Principale: sistema residenziale*

*Complementare: sistema dei servizi*

*Sistema terziario*

#### INDIRIZZI ATTUATIVI

- *L'intervento dovrà perseguire obiettivi di riqualificazione ambientale mediante la dismissione delle attività economiche produttive esistenti (oramai incompatibili con l'area); nell'ottica di una previsione coerente con i comuni limitrofi sarà consentita unicamente la realizzazione di edifici residenziali e di attività complementari (quali servizi e/o terziario); dovrà essere inoltre studiata una viabilità che consideri il collegamento con i futuri sviluppi residenziali limitrofi all'area che ricadranno sui territori comunali contermini.*
- *In pendenza dell'approvazione di idoneo Piano Attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo degli immobili senza mutamento delle attività produttive autorizzate al momento dell'adozione della variante al PGT.*
- *Il progetto dovrà rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.*
- *Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di trasformazione.*
- *Devono essere effettuate indagini preliminari al fine di escludere contaminazioni verificatesi dallo svolgimento delle attività precedentemente insediate.*
- *Si dovrà porre attenzione a rendere coerenti i limiti della zonizzazione acustica con le future destinazioni d'uso al fine di tutelare i futuri residenti, coordinandosi anche con le aree contermini nei comuni limitrofi.*
- *Vista la necessità di procedere celermente alla strategica riqualificazione dell'area, il Piano Attuativo dovrà prevedere nei suoi contenuti la cessione o l'asservimento al pubblico di un'area pari ad almeno 7.000 mq (coincidente con le aree ricomprese nei corridoi ecologici) per la futura realizzazione di un parco sulla sponda fluviale. La convenzione prevederà uno stanziamento per le spese necessarie alla progettazione e alla realizzazione degli interventi che l'amministrazione comunale e il Parco dei Colli tenderanno realizzare. Il Piano Attuativo e le opere di urbanizzazione ad esso complementari verranno approvati e troveranno attuazione separatamente dal progetto di riqualificazione ambientale dell'area da adibire a parco. Il Comune di Ponte San Pietro, in coordinamento con il Parco dei Colli ed eventualmente con il PLIS del Brembo, con le somme stanziare da convenzione predisporranno ed attueranno un progetto di riqualificazione ambientale dell'area.*

#### POTENZIALITA' INCREMENTALI

- *In caso di realizzazione di quote di residenza convenzionata ulteriore rispetto a quanto indicato nelle condizioni attuative di base, la proposta potrà prevedere la realizzazione di volume soggetto a convenzionamento destinato alla vendita sino a un massimo del 10% della volumetria di primo riferimento, e sino ad un massimo del 15% della volumetria di primo riferimento qualora si tratti di volume destinato a locazione secondo modalità convenzionate per almeno 15 anni."*

### **Proposta di controdeduzione Parzialmente Accoglibile**

Fermo restando che l'osservazione non comporta modifiche alle quantità edificabili e alle destinazioni previste nella scheda d'Ambito, che gli obiettivi del Documento di Piano vengono confermati, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione con le seguenti modalità, articolate per punti successivi

- In assenza di una proposta planivolumetrica definita e data l'estensione dell'ambito di trasformazione, gran parte del quale destinato ad aree verdi non si ritiene di accogliere la proposta volta a predeterminare una quota percentuale di Superficie a verde permeabile minima riferita alla superficie territoriale dell'Ambito e si propone di confermare la formulazione che rinvia al Regolamento di Igiene tipo di Regione Lombardia
- La scheda d'Ambito già indica, seppur di massima, la posizione delle aree delle aree da trasformare a parco pubblico o di uso pubblico, pertanto si ritiene di non inserire la richiesta di precisazione volta a individuare nella fascia est dell'area la posizione del parco
- Nell'ottica di una semplificazione delle procedure di rigenerazione dell'ambito si propone di modificare la specificazione riferita agli indirizzi attuativi nella prospettiva di un intervento di riqualificazione complessiva e di dismissione delle attività esistenti
- Si propone di non accogliere la richiesta di modifica per la parte con la quale si intendono predeterminare contenuti della

convenzione in merito alle modalità di formazione del parco previsto, in quanto la valutazione di tali contenuti è propria della determinazione dello strumento attuativo.

Con queste premesse si propone di riformulare gli indirizzi attuativi della scheda riferita all'Ambito di Trasformazione Ats3 con la seguente modifica, fermi restando gli obiettivi del Documento di Piano e gli indirizzi dimensionali previsti nella Scheda d'ambito adottata, nonché le altre indicazioni non richiamate nel seguito:

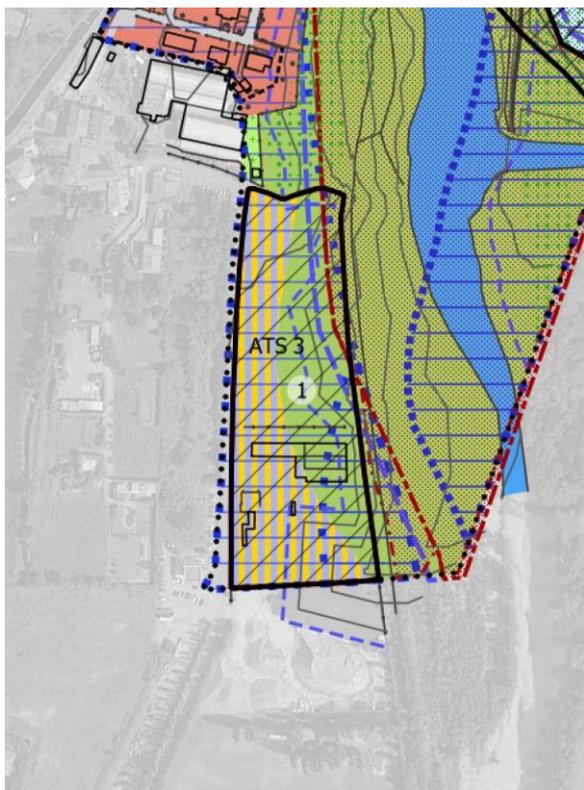
#### INDIRIZZI ATTUATIVI

~~L'intervento è subordinato al coordinamento con i comuni contermini interessati e all'approvazione condivisa con tali comuni del progetto di riqualificazione ambientale della fascia fluviale e delle reti e infrastrutture.~~

**- L'intervento dovrà perseguire obiettivi di riqualificazione ambientale mediante la dismissione delle attività economiche produttive esistenti; nell'ottica di una previsione coerente con i comuni limitrofi sarà consentita unicamente la realizzazione di edifici residenziali e di attività complementari (quali servizi e/o terziario); dovrà essere inoltre studiata una viabilità che consideri il collegamento con i futuri sviluppi residenziali limitrofi all'area che ricadranno sui territori comunali contermini.**

~~- In assenza di tale preventiva approvazione condivisa~~ **In pendenza dell'approvazione di idoneo Piano Attuativo**, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo degli immobili senza mutamento delle attività produttive autorizzate in essere al momento dell'adozione della variante al PGT.

.....



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav.13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>2</b>
<b>N. protocollo</b>	5140-2021
<b>Data ricezione</b>	25/02/2021
<b>Soggetto</b>	Mitrex Immobiliare SA
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>X Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

La società scrivente è proprietaria di un immobile censito al N.C.E.U. alla particella 163 che comprende un'abitazione residenziale ed un'area pertinenziale a verde. Il PGT vigente e la Variante 2019 adottata suddividono la proprietà in tre destinazioni urbanistiche:

1. Ambito residenziale di consolidamento soggetto a progettazione unitaria con volumetria definita 'Ambito B'
2. Ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale
3. Ambiti a verde estensivo non attrezzato

L'osservante ritiene che i perimetri di tali ambiti urbanistici siano incongrui con lo stato di fatto dei luoghi per i seguenti motivi:

- Parte del giardino e degli accessi carrale e pedonale all'edificio residenziale risultano ricompresi nella destinazione 'Ambiti a verde estensivo'
- La porzione di area edificabile interessa la pertinenza a verde dell'edificio residenziale, da considerarsi come ambito di valore ambientale
- La disposizione attuale delle destinazioni urbanistiche penalizza fortemente sia l'edificio esistente, sia la possibilità futura di edificare con la restante volumetria assegnata

Per questi motivi la società propone all'Amministrazione comunale una 'ridistribuzione' degli ambiti urbanistici rispettando il concetto di bilancio ecologico definito dalla L.R 31/2014 come descritto di seguito:

- a) La zona residenziale di consolidamento viene divisa in due parti, la prima con l'edificio esistente, la seconda viene spostata verso sud garantendo un'adeguata distanza tra l'edificio e le nuove possibili edificazioni a salvaguardia del verde di pregio.
- b) Lo spostamento della destinazione residenziale verso sud non necessita di nuove opere di urbanizzazione, in quanto verrebbe utilizzata la via parallela a via Boccaccio attualmente a fondo chiuso e inutilizzata;
- c) Gli ambiti con giardini privati di pregio o di valore ambientale vengono adattati e disposti attorno all'edificio residenziale in maniera da coincidere con il giardino esistente;
- d) Le aree disciplinate dal Piano dei Servizi vengono individuate con una fascia a protezione della Ex SS 432, e la restante parte come una fascia a protezione del nuovo perimetro della zona residenziale di consolidamento.

**Proposta di controdeduzione****Accoglibile**

L'osservazione propone una diversa dislocazione degli spazi aperti delle aree edificabili, senza incremento di volumetria e senza alterare la funzionalità dei sistemi ambientali e la continuità delle aree per servizi. Non comporta modifiche al Bilancio Ecologico dei Suoli e non incide sulle aree soggette a vincolo.

Si propone pertanto di assumere la perimetrazione delle aree pertinentziali proposta nell'osservazione senza tuttavia distinguere all'interno del perimetro dell'Ambito una specifica distinzione di destinazioni, sarà più propriamente in sede di Permesso di Costruire Convenzionato che tale articolazione verrà definita in via definitiva in relazione alla proposta progettuale e alla articolazione proprietaria; le aree che rimangono esterne al perimetro proposto dall'osservante vengono classificate dal Piano delle Regole in coerenza con i caratteri ambientali del contesto circostante.

Si ritiene pertanto accoglibile, con le modalità indicate, l'osservazione in quanto compatibile con gli obiettivi del PGT e con l'assetto territoriale proposto dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

e non incidente sui bilanci quantitativi del Piano delle Regole.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav.13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>3</b>
<b>N. protocollo</b>	6184-2021
<b>Data ricezione</b>	11/03/2021
<b>Soggetto</b>	Regazzi Romeo – Edil San Marco S.R.L.
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b> <b>X Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente è legale rappresentante della ditta Edil San Marco S.R.L titolare del 'P.II di villa Moroni' (regolamentato dalla convenzione del 3/11/2004, modificata il 25/11/2013 e dalla D.G.C. del 15/12/2016) e descrive quanto segue:

- il P.I.I. (art. 8 della convenzione originaria del 2004) prevedeva una volumetria complessiva di 23.544,73 mc così composta 21.404,30 mc di volumetria esistente e 2.140,43 mc di incremento volumetrico;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla convenzione (per un totale di 1.041.355,86 euro) sono state tutte realizzate e collaudate;
- nella convenzione del 2004 era prevista la possibilità di spostare all'interno del P.II la volumetria di 23.544,73 mc, che non è stata interamente realizzata anche a causa dell'andamento della situazione economica generale;
- i termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici, risultano scaduti nel 2018, tuttavia sono state concesse e realizzate opere di urbanizzazione anche dopo tale termine;
- il P.II prevedeva la distribuzione della volumetria su una superficie complessiva di 15.004,36 mq;
- attualmente il volume realizzato secondo i progetti autorizzati dal Comune e dalla Soprintendenza è pari a 16.409,29 mc, mentre il volume autorizzato dalla Soprintendenza non ancora realizzato è pari a 7.135,44 mc (lotto F e G) localizzato interamente sul mappale 2733. Il PGT vigente identifica i due lotti non realizzati come:
  - il lotto G ricade all'interno del 'sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici' – Rc6 Restauro conservativo. Il P.II prevedeva per questo edificio una volumetria di 4.106,44 mc con un progetto autorizzato dalla Soprintendenza. La superficie del lotto G era di 655,00 mq
  - il lotto F è identificato come 'Ambiti con planivolumetrico definito'. Il P.II prevedeva per questo edificio una volumetria di 3.029 mc con un progetto autorizzato dalla Soprintendenza. La superficie del lotto F era di 2.310 mq.

Inoltre l'osservante considera che:

- la Variante 2019 adottata modifica la destinazione dell'area in cui dovrebbe essere completata la realizzazione del lotto F da 'Ambiti con planivolumetrico definito' ad 'Ambiti di giardini privati di pregio o di valore ambientale finalizzati alla attività florovivaistica';
- l'area non possiede alcuna potenzialità in merito alla nuova destinazione prevista, in quanto non sono presenti particolari giardini di pregio o vegetazione che potrebbero giustificare tale funzione, quindi tale decisione non porterebbe alcun vantaggio paesaggistico o ambientale al territorio;
- il cambio di destinazione previsto impedisce di fatto di realizzare il lotto F, per una volumetria di 3.029 mc, con relativo ingente danno economico per la scrivente società;
- la società pur consapevole della scadenza della convenzione ha realizzato opere di urbanizzazione anche dopo tale scadenza e quindi la volumetria definita nella convenzione andava mantenuta anche nella presente variante;
- la Variante al PGT permetterebbe alla Edil San Marco la realizzazione/ricostruzione della volumetria residua (7.135,44 mc) solo all'interno dell'area che ha mantenuto la destinazione 'sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici', cosa difficile se non impossibile viste le dimensioni dell'area residua.

A seguito di quanto descritto l'osservante chiede:

- a) che l'area oggetto di cambio di destinazione (lotto F), identificata al mappale 2773 di 2.310 mq e classificata nella variante adottata come 'Ambiti di giardini privati di pregio o di valore ambientale finalizzati alla attività

florovivaistica', torni ad avere la destinazione precedente 'Ambiti con planivolumetrico definito', in modo da consentire il completamento della volumetria residua del PII (3.029 mc) per il quale sono già state completate tutte le opere di urbanizzazione;

- b) che la volumetria non ancora utilizzata all'interno delle aree comprese nel limite dei PII, ricadente nel 'sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici' possa essere trasferita all'interno di aree edificabili dello stesso territorio comunale, per le seguenti motivazioni:
- la ricostruzione/restauro del lotto G, pur essendo stata autorizzata dalla Soprintendenza, potrebbe non avere un impatto positivo sul tessuto urbano e sull'equilibrio armonico degli edifici che compongono il comparto di Villa Moroni. Un volume di tali dimensioni comporterebbe lavorazioni tecniche troppo complesse (scavi, palificazioni, opere in c.a.) e con una resa estetica tutta da definire.
  - lo spostamento della volumetria in un altro ambito residenziale del territorio comunale permetterebbe di realizzare una volumetria più ridotta o addirittura di non realizzarlo lasciando a prato parte dell'area su cui insiste che potrebbe anche avere una certa valenza pubblica se l'Amministrazione Comunale fosse interessata.
  - la mancata possibilità di spostamento della volumetria costringerebbe la società alla ricostruzione/restauro dell'intera volumetria dell'edificio G, per motivi di natura economica nell'ottica del contenimento delle perdite dovute alle decisioni urbanistiche prese in questa Variante.

### **Proposta di controdeduzione Parzialmente Accoglibile**

1)

In considerazione delle previsioni del 'PII di villa Moroni' (regolamentato dalla convenzione del 3/11/2004, modificata il 25/11/2013 e dalla D.G.C. del 15/12/2016) in attuazione del quale i proponenti hanno completato tutte le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica, si propone di accogliere l'osservazione per la parte volta al consolidamento dei contenuti del PII a suo tempo approvato dalla Amministrazione Comunale con il parere positivo della Soprintendenza.

In secondo luogo si propone di accogliere la parte concernente il mantenimento della previsione edificatoria nell'ambito che il PGT adottato inserisce come "ambito con giardini privati o di valore ambientale", inserendo negli elaborati del Piano delle Regole uno specifico Ambito Residenziale di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita, di cui all'art. 13.5 delle Nta del Piano delle Regole del PGT adottato, contrassegnato con la lettera **W**, con i seguenti contenuti.

### **Ambito W:**

- **ST indicativa:** 2.310 mq
- **Volume edificabile VU:** 3.029 mc

(la verifica volumetrica deve essere effettuata sulla base delle norme vigenti al momento della approvazione del PII)

- 1. La volumetria edificabile nell'Ambito è quella prevista dal PII Villa Moroni (regolamentato dalla convenzione del 3/11/2004, modificata il 25/11/2013 e dalla D.G.C. del 15/12/2016), il progetto è soggetto alla preventiva approvazione da parte della Soprintendenza.**
- 2. La dotazione di servizi dovrà essere quella definita nella convenzione del PII, verificando il completamento delle opere eventualmente non ancora concluse e l'assolvimento delle obbligazioni convenzionali connesse.**

2) Viceversa si propone di non accogliere l'osservazione per quanto riguarda la richiesta di spostamento della volumetria residua prevista dal PII ricadente nel Sistema del centro e nuclei storici, in quanto contrastante con l'obiettivo primario, di portare a compimento quanto previsto nell'approvato PII Villa Moroni anche in considerazione del fatto che il PGT adottato non prevede forme di trasferimento volumetrico tra lotti non contigui, vedi al proposito la proposta di controdeduzione alla osservazione 18b lettera a.

A tale fine si propone pertanto di integrare la scheda dell'Unità Organica 15 del Centro Storico con le modalità che si riportano di seguito.

modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

## **RICOGNIZIONE NUCLEI STORICI PONTE SAN PIETRO**

**P 15**

**Unità Organica 15**

**LOCALITA' PONTE SAN PIETRO**

### **Disciplina**

#### **Spazi Edificati**

<b>Unità</b>	<b>Tipo Intervento</b>	<b>Prescrizioni specifiche</b>
1	Rit	
2	Rit	
3	Rc	conservare e valorizzare gli elementi architettonici e materici originali
4	Ric	conservare e valorizzare gli elementi architettonici e materici originali
5	Rc	conservare e valorizzare gli elementi architettonici e materici originali
6	Rc	conservare e valorizzare gli elementi architettonici e materici originali

#### **Spazi aperti di relazione**

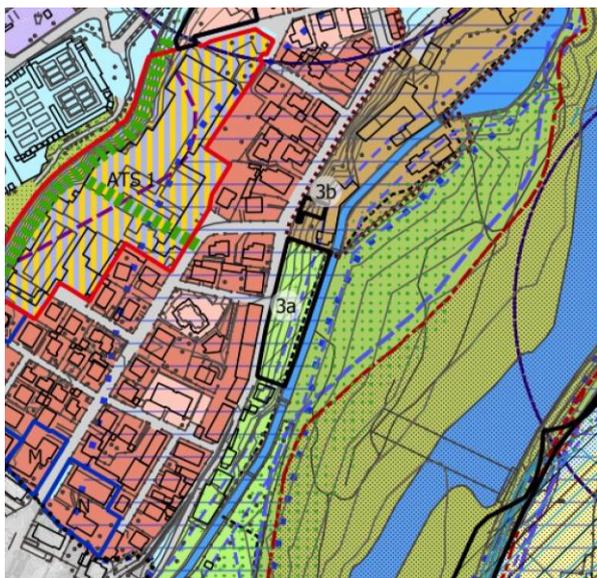
<b>Unità</b>	<b>Tipo Intervento</b>
1,2,3,5	Rea
4	Ria

#### **Prescrizioni generali:**

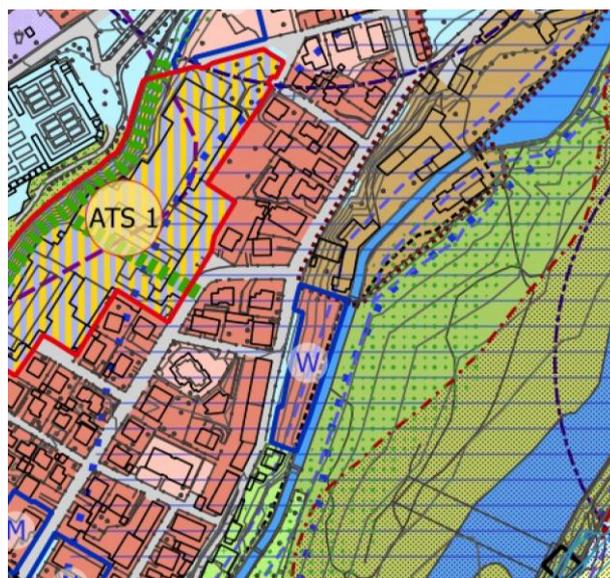
sono fatti salvi gli interventi previsti nel PII villa Moroni 2004 con le seguenti varianti 2013 e 2016 e le connesse successive convenzioni sottoscritte

### **Iconografia**





Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

## OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO

<b>N. progressivo</b>	<b>4</b>
<b>N. protocollo</b>	6242-2021
<b>Data ricezione</b>	11/03/2021
<b>Soggetto</b>	Gennaro Daniela – Eredi Locatelli
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>X Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

### **Sintesi osservazione**

Gli osservanti sono proprietari di un terreno identificato al foglio 2 mappale 196 e 244 identificati all'interno della Variante 2 al PGT come 'Ambiti destinati all'agricoltura', 'Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola', 'Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione' e 'Sedime ferroviario'; presentano le seguenti osservazioni:

- All'interno del PGT vigente, DdP - 'Tav. 3 Pianificazione locale generale', l'area in oggetto risulta classificata come 'Tessuto urbano consolidato – servizi';
- Il comparto è inserito in adiacenza ad ambiti a destinazione residenziale, vicino ad abitazioni esistenti;
- I lotti sono prossimi al centro sanitario Policlinico San Pietro e ai diversi servizi annessi, risultando quindi strategici per eventuali funzioni legate ad esso;
- Nella pianificazione generale finalizzata all'equilibrio delle aree antropizzate e libere potrebbe essere riconsiderata una diversa distribuzione degli usi.

Gli scriventi chiedono:

di modificare, nel rispetto dei diversi vincoli presenti, la destinazione urbanistica prevista dalla variante PGT; introducendo nuove funzioni per le aree con possibilità edificatoria:

- di carattere residenziale a completamento del comparto edificato residenziale presente nelle vicinanze
- di sistema utili al vicino nosocomio ed al territorio

Tra le dotazioni di sistema, chiedono anche la possibilità e la compatibilità con un eventuale realizzazione di parco fotovoltaico.

Gli osservanti sostengono che l'assegnazione di una volumetria, costituirebbe una modifica coerente con le previsioni urbanistiche dei tessuti adiacenti, e la richiesta degli indici sarebbe allineata ai valori degli insediamenti limitrofi. Inoltre le proposte progettuali sarebbero rispettose dei principi della bioedilizia.

### **Proposta di controdeduzione**

#### **Non Accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto l'eventuale accoglimento comporterebbe consumo di nuovo suolo in contrasto con gli obiettivi generali della revisione del PGT adottato e con effetti negativi sul Bilancio Ecologico dei Suoli pari a zero imposto dalla L.r. 31/2014 da verificare con le modalità stabilite dal Piano Territoriale Regionale e valutato in sede di verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Bergamo.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>5</b>
<b>N. protocollo</b>	6615-2021
<b>Data ricezione</b>	16/03/2021
<b>Soggetto</b>	Pallavicini Brunetta – Pallavicini Edoardo
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>X Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

Gli osservanti sono proprietari dei terreni identificati al catasto terreni Foglio 1 mappali 1179-1180-1942-1943-1945-1946-1950-1960-1966 e al catasto fabbricati dei mappali 1346-1516-1517 identificati al Foglio 3 per un totale di circa 3.622 mq per il comparto residenziale e commerciale e di circa 2.350 mq di aree utilizzate come giardini e parcheggi, e presentano a riguardo le seguenti osservazioni:

- La Variante adottata individua le aree in oggetto come 'Ambiti residenziali soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita – Ambito C';
- L'area è inserita in un contesto urbanizzato e servita da numerosi servizi per la mobilità e la sosta, da un percorso storico (via Roma) e da linee di Trasporto pubblico;
- Gli edifici esistenti, anche se abitati e con la presenza di negozi, necessitano di lavori di ammodernamento e messa a norma;
- Pensando quindi ad un intervento massivo ed efficace, considerando anche la posizione strategica dell'area, l'intento degli scriventi sarebbe quello di chiedere all'A.C. la possibilità di trasformare gli edifici da 'Residenziali' a 'RSA', mantenendo di fatto l'Ambito C a Volumetria Definita;
- Anche se sul territorio comunale è già presente una casa di cura per anziani, l'RSA sarebbe una struttura del tutto differente, con assistenza medica ed infermieristica o riabilitativa 24H. Inoltre la struttura sarà dotata di tutti i servizi e locali necessari allo svolgimento delle attività quotidiane; l'area consentirebbe di avere ambulatori fissi per utenti esterni con relative aree di sosta sia privati ad uso pubblico che ceduti al comune su via Bassani, ad integrazione dei servizi per la mobilità e la sosta esistenti;
- Ai piani terra degli edifici esistenti verranno mantenute le destinazioni commerciali/laboratorio per mantenere gli stessi servizi presenti oggi

In considerazione di quanto descritto gli osservanti per le aree in oggetto chiedono:

- a) Di mantenere la destinazione prevista dalla Variante PGT 'Ambiti residenziali soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita – Ambito C' come indicato dalla Tav.13 del PdR e dall'art. 13.5.3 delle Nta del PdR;
- b) Che sia assicurato un adeguato livello di coordinamento tra il PdS e il PdR che, tramite una norma specifica, dovrà stabilire le modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche e i diversi parametri edilizi da rispettare nell'attuazione del PdS.

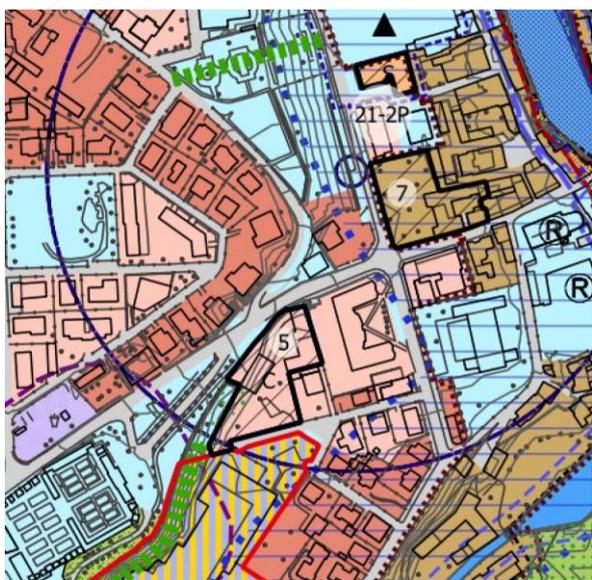
**Proposta di controdeduzione  
Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione volta ad una migliore specificazione dell'apparato normativo riferito alla specifica destinazione ipotizzata. Si propone pertanto di integrare l'articolo 13.5.3 riferito allo specifico Ambito già presente nel PGT adottato nel modo seguente:

## Ambito C:

- ST indicativa: 3.450 mq
- Volume edificabile VU: pari all'esistente
- H max = pari all'esistente

1. In caso di cambio d'uso, l'intervento deve prevedere le dotazioni previste nel Piano dei servizi **considerando separatamente le singole funzioni da insediare e valutando il conseguente eventuale incremento del fabbisogno di aree per attrezzature e servizi.**
2. La realizzazione di una RSA o assimilabile non è soggetta alla individuazione di aree per servizi qualora convenzionata con il Comune di Ponte San Pietro; devono comunque essere rispettate le dotazioni previste dall'articolo 12.1 delle presenti Nta. **Nel caso di RSA non convenzionata la dotazione di servizi è stabilita dalle Nta del Piano dei Servizi art. 3.6.5 "SIC servizi di interesse comune, SSA servizi sociali e sanitari".**
3. La realizzazione di una RSA è sottoposta **alle norme morfologiche e altre prescrizioni di cui alle presenti Nta**, alle norme igienico sanitarie vigenti e devono essere effettuate le necessarie verifiche sul clima acustico.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<i>N. progressivo</i>	<b>6</b>
<i>N. protocollo</i>	6616-2021
<i>Data ricezione</i>	16/03/2021
<i>Soggetto</i>	Ravasio Pierina
<i>Sintesi della controdeduzione</i>	<b>Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>X Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

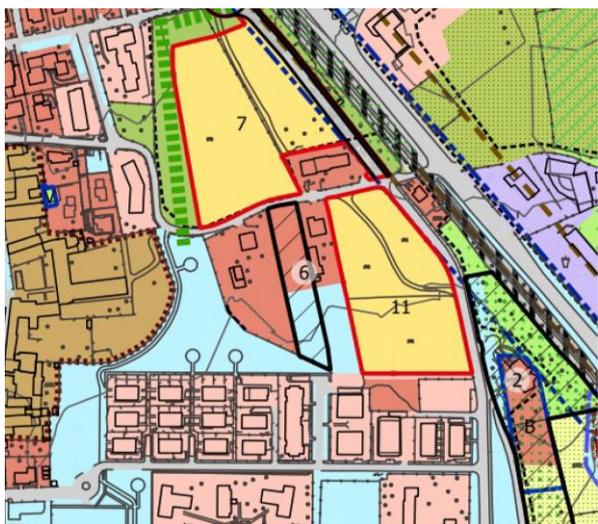
L'osservante, proprietaria del lotto sito in via Don Primo Mazzolari e identificato al mappale 1444 presenta le seguenti osservazioni:

- La destinazione urbanistica assegnata dalla Variante 2019 adottata divide il lotto di proprietà in due parti, la parte a nord come 'Ambiti residenziali di Completamento' e la parte sud come 'Verde estensivo non attrezzato' disciplinato dal PdS;
- Sull'area di inviluppo, insiste la presenza di un edificio realizzato dalla proprietà adiacente sul lato est e a ridosso del confine, di conseguenza mantenendo la distanza di 10 metri da tale edificio, unitamente alla ridotta larghezza del lotto (circa 22 m), fa sì che la larghezza dell'area di inviluppo sia per buona parte di circa 7 m, compromettendo così lo sviluppo della capacità edificatoria assegnata.

La scrivente in considerazione di tale condizione chiede di riposizionare all'interno dell'area di proprietà le due zone urbanistiche in modo tale che l'area di rispetto del fabbricato realizzato sulla proprietà adiacente non ricada all'interno dell'area di inviluppo della zona residenziale di completamento, il tutto senza modifiche all'entità della capacità edificatoria, e alla consistenza delle due zone urbanistiche.

**Proposta di controdeduzione****Non Accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione perché la modifica richiesta comporterebbe la frammentazione degli spazi aperti previsti dal PGT che concorrono alla formazione della rete ecologica e ad attivare azioni volte ad una migliore resilienza del territorio di Locate, costituendo al contrario uno spazio a verde intercluso non connesso alla rete verde in contrasto con gli obiettivi del PGT e con effetti sul Bilancio Ecologico dei Suoli verificato in sede di compatibilità con il PTCP della Provincia di Bergamo.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>7</b>
<b>N. protocollo</b>	6809-2021
<b>Data ricezione</b>	18/03/2021
<b>Soggetto</b>	Guizzetti Paola, Piazzini Carlo, Piazzini Valentina
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b> <b>X Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

Gli osservanti sono proprietari del compendio immobiliare localizzato in via Roma 50 identificato al foglio 1 particella 378 e catasto urbano al mappale 858. In riferimento all'adozione della Variante 2019 al PGT presentano le seguenti osservazioni:

- Il nuovo strumento urbanistico ha confermato per le aree in oggetto la previsione del vigente PGT 'Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici', in particolare l'intera proprietà è inserita all'interno dell'Unità organica 08;
- In considerazione degli incentivi di recupero fiscale per la ristrutturazione, i proprietari oltre alla sistemazione degli aspetti energetici e sismici, intendono procedere, sia alla riqualificazione dei corpi di fabbrica prospicienti la corte, che si presentano in grave stato di degrado e che sono parzialmente crollati, sia alla sistemazione dell'edificio principale su strada. Verrà sistemata anche la corte interna, comune con altra proprietà, assoggettata nella scheda di piano a RIA 'ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente';
- La condizione di degrado dei corpi di fabbrica prospicienti la corte, non consente di procedere attraverso un intervento di 'grado 2 – risanamento conservativo integrato (Rc)' in quanto le gravi criticità in essere, soprattutto di natura statica, pregiudicano la possibilità di mantenere il volume esistente, pertanto sarebbe necessario prevedere un intervento di demolizione e ricostruzione, mantenendo il sedime degli attuali corpi di fabbrica. Il nuovo edificio dovrà comunque rispettare le caratteristiche della corte interna per ricreare un organismo edilizio unitario così come previsto nella scheda del PdR 08;
- Per quanto riguarda il fabbricato principale assoggettato anch'esso a 'grado 2 - risanamento conservativo integrato (Rc)' si evidenzia che in tempi recenti si è proceduto alla sistemazione della copertura e della facciata fronte strada. La proprietà ha intenzione di procedere in un prossimo futuro, alla sistemazione sia delle facciate, delle pertinenze esterne, che delle varie unità abitative. Il sottotetto dell'edificio principale ha le altezze idonee per il cambio d'uso a residenza, onde garantire una maggior fruibilità della unità abitativa da realizzarsi nel sottotetto si ipotizza di creare verso la corte interna di un terrazzo a pozzo, in maniera tale da realizzare delle aperture più idonee alla destinazione residenziale.
- Pertinenziale al fabbricato principale vi è il giardino posto all'incrocio con la via Roma e la via Moioli, porzione sud del mapp. 378; su tale area verde insistono alberature di particolare pregio, e si ritiene pertanto corretta, per la porzione posta a sud, la classificazione "Rea – Restauro, ripristino e salvaguardia dell'esistente". Invece l'area a verde localizzata sul confine nord del mapp. 378, prospiciente la via Moioli risulta del tutto estranea alla condizione precedente in quanto trattasi di un terreno destinato a prato privo di alcuna essenza vegetale di pregio;
- Vista l'intenzione di riqualificare l'intero compendio immobiliare di proprietà, esiste la necessità di dotare le future unità abitative dei necessari spazi destinati ad autorimesse; si è ipotizzato di poter realizzare le autorimesse, su due piani interrati al di sotto del terreno localizzato a nord del mapp. 378, ora destinato a prato, e con accesso diretto da via Moioli.

Per quanto premesso e considerato gli scriventi chiedono:

- a) che i corpi di fabbrica individuati al mapp. 858, pt.sub 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35; 1p. sub. 37, 38, 39, 42; 2p. sub. 43, vengano classificati come 'grado 4 – ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale (Rit)' di cui all'art. 21 della normativa del PdR con possibilità di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche architettoniche della corte. Si chiede inoltre di individuare, ai sensi dell'art. 40 bis della legge 12/2005 s.m.i., i corpi di fabbrica di cui sopra, parzialmente

crollati ed in grave stato di criticità strutturale, e in disuso da più di cinque anni;

- b) che per il fabbricato principale classificato 'grado 2 - risanamento conservativo integrato (Rc)' nella normativa del PdR e/o nella scheda di 'ricognizione dei nuclei storici - P08' venga prevista la possibilità di recupero del sottotetto (mapp. 858, 3p. sub. 44) senza aumento di volumetria nel rispetto della sagoma esistente, compresa la realizzazione di terrazzi a pozzo verso la corte interna;
- c) che la classificazione 'Rea – Restauro, ripristino e salvaguardia dell'esistente' venga mantenuta unicamente sulla porzione a sud del mapp.378 destinata effettivamente a giardino pertinenziale al fabbricato principale, mentre per la porzione a nord del suddetto mappale, attualmente a prato, venga consentita la realizzazione di autorimesse interrato pertinentenziali alle unità abitative che verranno ricavate sia all'interno dell'edificio principale che dal recupero delle volumetrie dei corpi di fabbrica, di cui si chiede il grado 4.

***Proposta di controdeduzione  
Parzialmente Accoglibile***

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione consentendo l'intervento di Grado 3 Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric) finalizzata alla salvaguardia del tipo insediativo per gli edifici collocati all'interno del lotto e mantenendo il Grado 2 Risanamento Conservativo per la porzione più significativa del lotto, prevalentemente allineata lungo via Roma, senza ulteriori modifiche alle norme riferite al Centro Storico.

Si propone di accogliere la richiesta di realizzazione di una autorimessa pertinenziale interrata nella porzione nord dell'area a verde, prevalentemente a prato, purché si preveda uno strato di copertura di terreno vegetale di almeno 60 cm e non venga alterata la quota del piano campagna. La porzione a sud dell'area a verde resta classificata come Rea assicurando il mantenimento della permeabilità profonda e la tutela degli esemplari arborei presenti.

Con la proposta di accoglimento parziale si verrebbe a modificare la scheda riferita all'unità organica 8 del Centro Storico con le modalità che si riportano alle pagine che seguono

modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

## RICOGNIZIONE NUCLEI STORICI PONTE SAN PIETRO

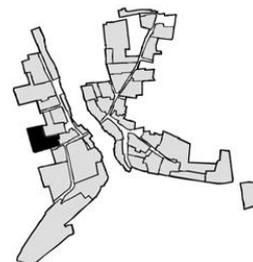
P 08

Unità Organica 08

LOCALITA' PONTE SAN PIETRO

### Identificativi

Unità	Indirizzo	civico	codice
Tutte			
1	via Roma		P0801
2	via Roma		P0802
3			
4			
5			
6			
7			



	UNITA'						
	1	2	3	4	5	6	7
<b>Vincoli</b>							
<b>Valori</b>	testimoniale	non rilevante	tipologico				
<b>Tipologia</b>	blocco	isolato	a corte				
<b>Qualità facciate</b>	alta	bassa					
<b>Trasformazioni</b>	caratteri originari	caratteri originari	caratteri originari				
<b>Condizioni</b>	pesse	pesse	pesse				
<b>Occupazione P.T.</b>	parzialmente occupato	parzialmente occupato	disMESSO				
<b>Uso prevalente P.T.</b>	T/C	Magazz/Dep					
<b>Occupazione P.sup.</b>	parzialmente occupato		disMESSO				
<b>Uso prevalente P.sup.</b>	Residenziale						
<b>Sosta</b>	autorimessa						
<b>Sottotetto</b>	recuperabile						
<b>N° piani</b>	3	1					
<b>Spazi aperti</b>	cortile/verde						
<b>valore condizioni</b>	buono						
	scarso						

### Annotazioni:

L'unità 1 presenta caratteri tipologici e materici originali in parte ancora apprezzabili, nonostante il pessimo grado di conservazione. Si rileva la presenza della corte edilizia come qualificante elemento di aggregazione delle unità edilizie.

### Agg. Variante 2014

Unità 1: Tetto / Facciate SCIA 15/11

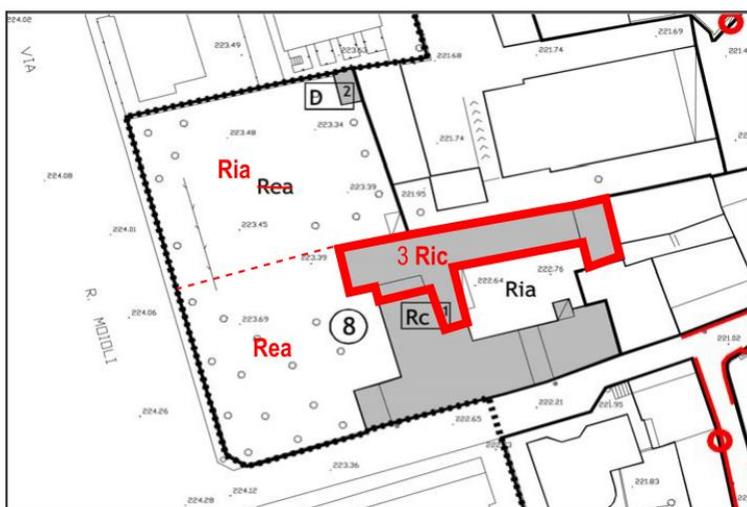


foto n.1



foto n.2

modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

**Disciplina**

**Spazi Edificati**

Unità	Tipo Intervento	Prescrizioni specifiche
1	Rc	conservare e valorizzare gli elementi architettonici e materici originali
2	D	
3	Ric	conservazione del tipo a corte con possibilità di demolizione e ricostruzione

**Spazi aperti di relazione**

Unità	Tipo Intervento
1	Rea - Ria (come da planimetria)

**Prescrizioni generali:**

Si rileva la necessità di attivare un processo di riqualificazione complessiva dello spazio aperto che qualifichi la funzione aggregativa della corte attraverso l'utilizzo di materiali, finiture e soluzioni formali congrue. E' vietata la realizzazione di partizioni dello spazio.

Per la pavimentazione si consiglia l'utilizzo di materiale lapideo (ghiaia, ciottoli, lastricato o misto) o similare.

Le aree a verde poste all'angolo tra via Roma e via Moioli classificate Rea devono rimanere a verde permeabile profondo e le alberature di pregio devono essere tutelate. Nella porzione a nord classificata Ria potranno essere realizzate autorimesse interraste purchè sia previsto in copertura uno strato di terreno dello spessore di almeno 60 cm e senza modifica della quota finale del terreno rispetto allo stato di fatto.

**Iconografia**





Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>8</b>
<b>N. protocollo</b>	6811-2021
<b>Data ricezione</b>	18/03/2021
<b>Soggetto</b>	Edil Centro S.r.l – Rino Roncelli
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<input type="checkbox"/> <b>Accoglibile</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Parzialmente accoglibile</b> <input type="checkbox"/> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

La scrivente società è proprietaria dell'area attualmente dismessa identificata al mappale 2054 di 2100 mq, e parte dell'area antropizzata e ora dismessa identificata al mappale 1217. A seguito dell'adozione della Variante 2019 presenta le seguenti osservazioni:

- a) Chiede di escludere dall'ambito a volumetria definita 'U' la strada di accesso al mappale 2054 ricadente sui mappali 2076 e 2078 in quanto di proprietà di terze parti e sul quale si ha un diritto di passo pedonale, carrabile e per i servizi interrati (come da SCIA n.34/2017 per realizzare una strada bianca). Inoltre si chiede di inserire i mappali 2076-2078 come sedime di viabilità per poterli urbanizzare (asfaltare e realizzare i sottoservizi);
- b) L'ambito 'U' risulta essere recintato e completamente pavimentato in quanto antropizzato a seguito di precedenti attività. L'ambito 'U' comprende il mappale 2054 e porzione del mappale 1217 per una ST indicativa, secondo l'osservante 2700 mq, di conseguenza si propone di modificare i parametri previsti nel PdR adottato:
- c) i parametri dell'art.13.5.14 delle Nta del PdR:

- ST indicativa: 2.700 mq
- Volume edificabile VU: 4.000 mc
- IC 35 % (conferma di quanto adottato)
- eliminare la previsione di una quota di area permeabile fondiaria pari al 50% per ricondursi a quanto previsto dall'articolo 5.10 della nta adottate (30% per la residenza, 15% per le altre destinazioni) '
- H max = ~~40,50~~ 12,00 m (l'altezza del lotto adiacente denominato "PIR Torre" è di cinque piani fuori terra oltre a tetto/sottotetto e quindi paragonabile a 15 mt fuori terra, a cui si aggiunge l'altezza della copertura)

Si chiede inoltre di eliminare gli ultimi due capoversi non pertinenti all'ambito

L'osservante chiede inoltre di prevedere per le aree in oggetto una destinazione d'uso indifferenziata, a causa del mercato immobiliare molto incerto ed incline ai cambiamenti.

**Proposta di controdeduzione**  
**Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione con le seguenti modalità:

Si propone di accogliere l'osservazione per la parte volta ad escludere dal perimetro dell'ambito la strada di accesso lasciando in ogni caso la indicazione di strada in progetto al fine di consentirne l'urbanizzazione

L'eliminazione del sedime della strada dal perimetro comporta una ridefinizione della St di riferimento che, alla misurazione effettuata sul database geografico, risulta essere pari a 2.700 mq.

A tale differente superficie consegue una riconsiderazione del volume edificabile, anch'esso oggetto di osservazione. Applicando all'ambito l'indice medio riferito agli ambiti Residenziali di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita per come previsti in sede di controdeduzioni, il volume edificabile da prevedersi risulta pari a

2.912 mc, non ritenendosi accoglibile la proposta formulata in osservazione di una capacità edificabile pari a 4.000 mc, anche tenuto conto dell'infelice innesto della viabilità di accesso rispetto all'intersezione con la SP 342.

Si deve inoltre richiamare il fatto che l'area oggetto di osservazione si configura come un ambito di transizione tra la porzione più densamente edificata e le aree di interesse ambientale che assicurano la dotazione di servizi ecosistemici per il territorio e determinano il quadro di riferimento paesaggistico di questa parte di Ponte San Pietro; aree alle quali il PGT assegna classi di sensibilità del paesaggio alta e molto alta.

Con questa premessa si ritiene necessario assumere come riferimento per le altezze, in termini di numero di piani, quelle dei corpi lineari del PIR "la Torre" così da meglio mediare la transizione verso gli spazi aperti, anche al fine di evitare di ribadire un modello insediativo che, considerando gli esiti complessivi, non ha prodotto i risultati probabilmente allora attesi.

Di conseguenza si propone di confermare l'altezza massima di 10,50 m – ampiamente compatibile con le possibilità di sviluppo volumetrico assegnato al lotto - e, al fine di rendere più flessibile l'intervento, eliminare l'indice di copertura massima confermando tuttavia l'IPF pari al 50% così da garantire un intervento volto a limitare l'impermeabilizzazione dei suoli e a compensare gli interventi di soil sealing con operazioni di riqualificazione e depavimentazione necessarie, stante lo stato dei luoghi.

Al fine di mediare le ricadute paesaggistiche dell'intervento con il contesto prevalentemente rurale verso cui si affaccia, si propone di valutare, in sede di attuazione, la possibilità di recupero del muro storico in ciottoli perimetrale al lotto attualmente esistente.

Per quanto concerne la destinazione d'uso "indifferenziata" richiesta con l'osservazione si ritiene che l'articolazione delle funzioni del Sistema Residenziale nel Piano delle Regole sia tale da assicurare ampi margini flessibilità all'intervento.

Si riporta di seguito la formulazione proposta delle Nta del Piano del Regole per l'ambito U

#### Ambito U:

ST indicativa:	3.340-2.700 mq
Volume edificabile VU:	2.100 3.211 mc
IC	35 %
IPF	50 %
H max =	10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare quanto previsto nel Piano dei servizi.
2. **In sede di attuazione dovrà essere valutata la possibilità di conservare l'attuale muro di cinta in ciottoli a vista.**

~~Lungo via Milano deve le aree fondiarie devono essere arretrate di almeno 20 m al fine di assicurare una idonea fascia a verde profondo per la formazione del previsto corridoio ecologico, attraverso la piantumazione o la formazione di sistemi naturali drenanti. La formazione di tale fascia, da considerare servizio ecosistemico, qualora corredata da impegno di manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Entro tali aree non sono ammesse recinzioni, pavimentazioni, parcheggi pubblici o privati.~~

~~L'intervento è subordinato alla preventiva verifica di compatibilità con l'elettrodotto da rilasciare a cura del gestore dell'impianto.~~



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata - documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>9</b>
<b>N. protocollo</b>	6821-2021
<b>Data ricezione</b>	18/03/2021
<b>Soggetto</b>	SPI S.R.L- Edo Pagnoncelli
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>X Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

La Società scrivente è proprietaria dell'immobile in via Roma denominato il 'Roccolo' per un'area di proprietà complessiva di circa 14.000 mq, a seguito dell'adozione della Variante 2019 presenta le seguenti considerazioni:

- All'interno della Variante adottata l'area in oggetto è classificata come 'Ambiti di giardini di pregio o valore ambientale soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita';
- Sull'area insiste una costruzione in stile razionalista ultimata intorno all'anno 1941 caratterizzata dall'uso dei sassi di fiume così come per il muro di recinzione che ne fa una peculiarità unica nel suo genere, per un volume di circa 1500 mc tra villa e casa del custode;
- È presente anche un giardino che col trascorrere degli anni ha subito modifiche anche per una naturale selezione delle piante e negli ultimi anni per diversi motivi compreso il costo manutentivo del giardino stesso e l'inutilizzo della struttura dagli anni 70, l'area si è caratterizzata dalla sola vegetazione spontanea salvo qualche esemplare sopravvissuto;
- L'area si è inoltre svalutata negli anni 60/70 con la costruzione dell'edificio a quattro piani confinante sul lato est che l'ha resa non più interessante all'uso di residenza di lusso;
- È intenzione della proprietà di porre fine alla situazione di degrado presente conferendo all'area una dimensione urbanistica residenziale che possa garantire una futura manutenzione del verde salvaguardando le piante recuperabili, dando mandato anche ad un agronomo di progettare la rivitalizzazione delle piante e arbusti in salute che consenta a quelle rimaste di poter affrancarsi anche attraverso opere di ingegneria ambientale per renderle sicure. Inoltre si intende valorizzare e salvaguardare l'edificio e il muro di recinzione con un lavoro di restauro attento all'importanza architettonica del costruito;
- La sostenibilità economica degli interventi sul verde non può essere sostenuta da pochi soggetti ma richiede una condivisione con una decina di soggetti in condominio tra loro che renda così possibile il suo recupero e la regolare manutenzione annuale ;
- Il luogo ha inoltre avuto una valenza artistica e culturale negli anni 40-50, grazie al suo proprietario l'arch. Cadario ed ai tanti giovani artisti che hanno soggiornato nella villa, per questo la proprietà ritiene che oltre all'intervento architettonico-ambientale di livello internazionale, giovani artisti italiani dovrebbero essere coinvolti nella progettazione di ogni singola abitazione.

L'osservante sulla base delle considerazioni elencate chiede:

- a) Che all'area in oggetto venga assegnata una volumetria residenziale di 6.000 mc oltre l'esistente, in linea con altre aree individuate dal PGT con medesima destinazione, sufficiente per realizzare circa 10 unità immobiliari da circa 600 mc cadauna, accorpate e di alto livello architettonico e progettate da architetti di fama nazionale unitamente a giovani artisti. Le unità immobiliari saranno realizzate senza ricorrere ad alcun tipo di taglio delle essenze arboree del giardino originario e saranno realizzate su aree libere e non occupate dalle essenze ma con esse integrate, ripristinando così il giardino e ristrutturando la villa, mantenendo inalterata la struttura architettonica con "un lavoro di ristrutturazione conservativo";
- b) Che l'articolo 13.8.4 delle Nta del PdR relativo all'ambito R sia modificato nel seguente modo:
  - ST indicativa: 11.050 mq
  - Volume edificabile VU: 6.000 mc

- H max = 8,50 m
  - IC = 20%
  - IPF min = 70%
  - Dc, De, Ds vedi art. Capo II 5
1. Il volume edificabile **non** è comprensivo dei volumi esistenti.
  2. Alle nuove abitazioni o i relativi giardini, su richiesta della proprietà, collaboreranno artisti nazionali ed internazionali che lasceranno sul posto la loro testimonianza sia come pittura che scultura e nelle varie forme d'arte contemporanea.
  3. Il progetto dovrà prevedere il recupero dei fabbricati esistenti mantenendo inalterate le caratteristiche architettoniche, salvaguardando e restaurando il muro perimetrale di valore storico documentario; l'intervento di nuova edificazione dovrà essere discontinuo dal fabbricato principale al fine di valorizzarne l'aspetto architettonico razionalista degli anni 40' e l'importanza storico culturale mentre la nuova edificazione potrà essere realizzata su aree prive di patrimoni arborei importanti e si dovrà porre specifica attenzione alla tutela del patrimonio arboreo di pregio esistente; a tale fine dovrà essere predisposto, contestualmente alla presentazione della proposta di permesso di costruire convenzionato, un progetto paesaggistico delle aree a verde corredato da una relazione agronomica e da uno specifico rilievo degli alberi esistenti effettuato da un esperto del settore (agronomo, botanico, ecc...).

### **Proposta di controdeduzione**

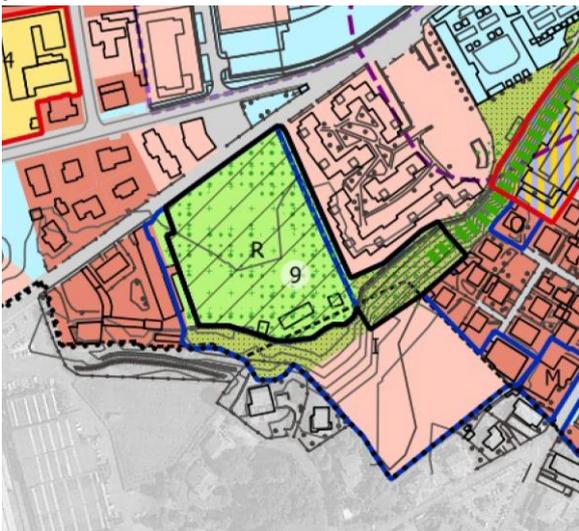
#### **Non accoglibile**

L'ambito oggetto di osservazione è classificato dal PGT adottato come area a sensibilità paesaggistica molto alta in conseguenza della ampia presenza di alberature di alto fusto e per gli aspetti connessi alla qualità dell'insediamento presente ampiamente descritti nella osservazione.

L'area inoltre è individuata come interessata da presenza di bosco dal Piano di Indirizzo Forestale approvato dalla Provincia di Bergamo e si integra nella rete ecologica comunale.

Pur apprezzando la proposta di coinvolgere nella progettazione architetti di fama internazionale e giovani artisti, si ritiene che interventi significativi di trasformazione dell'ambito, in particolare nell'ipotesi formulata dall'osservante di realizzare diversi immobili residenziali separati tra loro e caratterizzati da discontinuità rispetto agli edifici esistenti, non siano compatibili con la salvaguardia reale del patrimonio arboreo e la tutela dei valori paesaggistici e ambientali che si riconoscono nell'area.

Si propone di non accogliere l'osservazione e di non modificare quanto presente negli elaborati del PGT adottato che, peraltro, conferma quanto già presente nel PGT vigente.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>10</b>
<b>N. protocollo</b>	6835-2021
<b>Data ricezione</b>	18/03/2021
<b>Soggetto</b>	Aruba SpA
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<p style="text-align: center;"><b>Accoglibile</b>  <b>X Parzialmente accoglibile</b>  <b>Non accoglibile</b></p>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

La scrivente società è proprietaria da ottobre 2015 dell'intero comparto 'ex Legler' al fine di insediare un nuovo polo tecnologico principalmente costituito da Data Center e funzioni ad esso collegate e presenta le seguenti osservazioni:

- il sito, alla data di acquisizione, evidenziava tutte le criticità di un ambito produttivo "dismesso", tale da costituire una vera e propria situazione "emergenziale". Situazione accentuata dalle dimensioni del sito, nonché dalle difficoltà di individuazione di soggetti potenzialmente interessati ad interventi di trasformazione urbana;
- il Comune ha approvato nel 2016 e nel 2019 le istanze di "SUAP" presentate, e che l'apertura individuata dal PGT vigente verso l'insediamento nel comparto, di destinazioni anche diverse da quella produttiva, costituiva di fatto una 'eccezionalità', mirata a favorire l'alienazione. È evidente, pertanto come tutte le previsioni indicate sul comparto dal PGT, conseguenti ad un'idea di trasformazione urbana (indicata dal medesimo strumento) nel quale si sarebbero dovute insediare destinazioni diverse da quelle preesistenti (con il conseguente ripensamento degli spazi aperti, degli standard e servizi in genere), debbano su scala urbanistica essere riviste in relazione al mantenimento della preesistente vocazione produttiva. Maggiormente in relazione alla tipologia di attività produttiva proposta da Aruba SpA, la quale si pone in modo del tutto compatibile, sia in termini ambientali che di mobilità, con l'esistente tessuto nel quale l'insediamento è inserito;
- La Società Committente garantirà, nell'intero comparto, i medesimi obiettivi di "qualificazione/riqualificazione" oggi riscontrabili nel primo, lotto di lavori realizzato;
- La relazione accompagnatoria della proposta di SUAP 2018 indicava all'amministrazione la necessità di prevedere all'interno della prossima variante lo stralcio del comparto di trasformazione rimasto sulle aree in oggetto;
- L'amministrazione, con delibera n. 22 del 29/7/2019, ha approvato il progetto presentato da Aruba SpA; di conseguenza la società ha nuovamente presentato, specifico atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 12/08/2019;
- In data 30/09/2019, con delibera n. 32, il Consiglio Comunale ha approvato un accordo ex art. 11 della L 241/90 nel quale l'Amministrazione si impegnava a procedere, nell'ambito della prossima variante al PGT, ad adeguare le previsioni del PGT come richiesto, e richiamato dall'art.3 dell'accordo che indicava:

- *'A fronte del sopra riportato regime urbanistico, l'istanza formulata da Aruba SpA in data 3 dicembre 2018 propone tra l'altro una modifica di dette previsioni attraverso lo stralcio, nell'ambito della prossima variante al PGT, del comparto di che trattasi dalle previsioni del documento di Piano, restituendo il medesimo verso il sistema della produzione descritto dal piano delle regole; ciò secondo le indicazioni riportate nella proposta di progetto allegata alla già richiamata istanza; le previsioni edificatorie, relative al comparto individuato con l'acronimo "UMI 3", dovranno essere attuate nel rispetto dei seguenti parametri:*

- *superficie lorda di pavimento esistente: mq 35243;*
- *superficie lorda massima di progetto: mq 30490 di cui mq 15145 massimi con destinazione direzionale;*
- *superficie coperta esistente: mq 27480;*
- *superficie coperta massima di progetto: mq 21500;*
- *altezza massima di progetto: m 16,00;*
- *dotazione di parcheggi privati complessivi: mq 3680*

*La medesima variante dovrà dare atto del fatto che l'attuazione delle sopra richiamate previsioni non*

*necessita di ulteriore cessione/asservimento di standard urbanistici, in quanto questi assolti, come indicato nel progetto di SUAP approvato dal Comune di Ponte San Pietro con deliberazione consiliare n. 22 del 29 luglio 2019'.*

- L'accordo è quindi stato sottoscritto in data 3/7/2020, con atto Notarile;
- La scrivente società ha preso visione degli elaborati della Variante PGT adottati, osservando la sostanziale disattesa di quanto definito nell'accordo sottoscritto ed in parte di quanto approvato con i progetti di SUAP;
- Il comparto definito nell'accordo come "UMI 3", è stato confermato nel DdP, e sottoposto alle previsioni dell'Ambito di Trasformazione 'ATS2' e non alle indicazioni del PdR. La tavola 17.1 della Variante individua un tratto di percorso ciclabile che, staccandosi da via San Clemente, attraversa con direzione est-ovest il comparto Aruba; tale previsione, come del resto la perimetrazione del parcheggio pubblico collocato lungo via San Clemente nonché le previsioni viabilistiche e di standard collocate in prossimità di via Albenza, disattendono di fatto le indicazioni del progetto di SUAP e dell'accordo ex art.11 già sottoscritto;
- La perimetrazione inoltre sembrerebbe includere, nel comparto Aruba anche le autorimesse di proprietà di terzi collocate sul confine sud verso via Tagliamento.

In relazione a quanto descritto, la società scrivente chiede che la Variante PGT:

- a) Recepisca le indicazioni dei progetti di Suap approvati nel 2016 e nel 2019 dal Consiglio Comunale;
- b) Recepisca le indicazioni riportate nell'accordo ex art. 11 sottoscritto a luglio 2020, tra le quali lo stralcio del comparto indicato come ATS2 dalle previsioni del DdP, classificandolo come sistema della produzione normato dal PdR, con la conseguente attuazione dei relativi interventi attraverso titoli abilitativi diretti, nel rispetto dei parametri indicati nel medesimo accordo;
- c) Assoggetti tutto il comparto Aruba al sistema della produzione, con potenzialità edificatorie e relativi parametri come riportati nel progetto di SUAP approvato nel 2019;
- d) Confermi tutto il comparto Aruba, per le porzioni non riqualficate e rese agibili alla data di adozione della Variante, all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

### **Proposta di controdeduzione Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in considerazione di quanto richiamato dagli osservanti e dei contenuti dell'Accordo ex art 11 della Legge 241/1990 finalizzato all'attuazione delle previsioni edificatorie relative al comparto denominato ARUBA S.P.A. di via San Clemente la cui sottoscrizione formale è intervenuta in fase avanzata di redazione del PGT in data 3/7/2020 a far seguito della approvazione del testo da parte del Consiglio Comunale con DCC 32 del 30/09/2019.

Premesso che l'obiettivo di rigenerazione urbana dell'ambito Aruba risulta riconosciuto e condiviso da parte degli osservanti e che in quanto tale deve comunque entrare a fare parte del Documento di Piano come previsto dalla Legislazione regionale vigente (in particolare dall'art. 8-bis della l.r.12/2005 introdotto con L.r. 18/0219).

Premesso inoltre che tale riconoscimento ha, tra gli altri obiettivi, l'introduzione di azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza.

Premesso infine che l'individuazione dell'Ambito di Trasformazione ATS2 da parte del Documento di Piano del PGT adottato ha consentito di esperire le opportune verifiche sulla sostenibilità ambientale delle previsioni urbanistiche in sede di endoprocedimento VAS e la verifica di compatibilità delle stesse con la revisione del PTCP della Provincia di Bergamo,

Sulla base di queste premesse si ritiene necessario confermare come Ambito di Trasformazione Strategica – Ambito di rigenerazione ATS2 l'area oggetto di osservazione.

Si deve tuttavia riconoscere la necessità di semplificare e accelerare i procedimenti amministrativi in attuazione delle previsioni di tale ambito in ottemperanza di quanto previsto dalla L.r. 12/2005 anche in virtù della sottoscrizione del citato Accordo ex Art.11 approvato dal Consiglio Comunale con DCC 32 del 30/09/2019 con il quale vengono determinati gli impegni e le obbligazioni tra le parti in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico. Con tale obiettivo, essendo l'Ambito completamente urbanizzato e interno al TUC, si propone di inserire tra le modalità di attuazione dell'Ambito, lo strumento del Permesso di Costruire convenzionato secondo quanto previsto dall'articolo 14 lettera 1bis della Lr

12/2005, mutuando i contenuti convenzionali del Permesso di Costruire (o di eventuali separati Permessi di Costruire) dall'Accordo ex art.11 della L 214/1990 già citato, i cui contenuti di carattere urbanistico e riferiti alle obbligazioni tra le parti in esso previsti vengono confermati in toto nella scheda del Documento di Piano .

La proposta di accoglimento prevede altresì l'integrazione dei contenuti testuali della scheda del Documento di Piano in coerenza con quanto stabilito dal Consiglio Comunale di Ponte San Pietro con l'approvazione avvenuta con la citata DCC 32/2019 e la modifica delle destinazioni degli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei servizi in conseguenza dei contenuti dell'Accordo, per quanto non contrastanti con gli obiettivi della Variante 2 del PGT, non costituenti consumo di suolo e non incidenti sulle valutazioni dell'endoprocedimento VAS.

Si propone di conseguenza di modificare la Scheda ATS 2 dell'Ambito di Trasformazione nel seguente modo e, per coordinamento, il testo dell'articolo 3.8 dei criteri attuativi del Documento di Piano:

### **3.8 Ambiti di Trasformazione Strategica del Documento di Piano (ATS) – Ambiti di Rigenerazione**

Il Documento di Piano individua tre Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS). Tali ambiti si configurano come Ambiti di Trasformazione ai sensi dell'articolo 8.2 comma e della L.r 12/2005 e ad essi si applicano in toto i presenti criteri normativi.

L'attuazione dovrà avvenire con Programma Integrato di Intervento o con atto di programmazione negoziata **ad esclusione dell'Ambito ATS 2, che potrà essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato con i contenuti e le modalità stabilite nella specifica Scheda dell'Ambito di Trasformazione ATS2.**

Gli Ambiti di Trasformazione Strategica sono da considerarsi Ambiti di Rigenerazione Urbana (ATS1 e ATS2) e Territoriale (ATS3) ai sensi della LR 31 del 28/11/2014 e della LR18/2019.

Per gli Ambiti di Trasformazione Strategica che rientrano tra gli elementi della R.E.R. nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione, dovrà essere attuata la procedura di Valutazione di incidenza ai sensi della d.g.r. 26 novembre 2008 n.8515 e s.m. e i..

### **Scheda Ambito di Trasformazione – proposta di modifica**

#### **ATS 2 AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA**

##### **OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

L'intervento deve perseguire i seguenti obiettivi:

1. Coordinamento delle azioni urbanistiche
4. Favorire l'incremento dei posti di lavoro
5. Integrazione tra le diverse attività
7. Migliorare i servizi dei nuclei minori
8. Valorizzare la mobilità ciclopedonale
9. Migliorare le previsioni infrastrutturali.
10. Salvaguardare i corsi d'acqua
12. Promuovere la rigenerazione urbana.

L'intervento persegue il completamento degli interventi di riqualificazione generale del comparto ex Legler, **di valorizzazione architettonica degli edifici, di armonizzazione degli spazi aperti e di massivo utilizzo di fonti energetiche rinnovabili nonché** la valorizzazione e il recupero degli edifici esistenti di interesse archeologico industriale e di valore storico documentale. Il comparto ex Legler è stato oggetto di una

attuazione per parti attraverso interventi soggetti a SUAP coordinati da uno schema complessivo delle infrastrutture pubbliche esteso all'intero ambito, concertato con l'Amministrazione Comunale, oggetto della variante al PGT approvata con DCC 20 del 20/04/2016 e DCC 22 del 09/07/2019 a cui questa scheda rimanda quanto riguarda le prescrizioni quantitative relativa alla parte residua.

**Le previsioni urbanistiche di cui alla presente scheda assumono quanto previsto dall'Accordo ex Art. 11 della L. 241/1992 approvato con DCC 32/2019 e formalmente sottoscritto in data 3/07/2020 (Rep. N.24060 notaio Tucci)**

L'articolazione per parti dell'intervento si pone l'obiettivo di incentivare l'insediamento di attività produttive e generare nuovi posti di lavoro, nel quadro del rispetto complessivo dei vincoli ambientali e delle qualità paesaggistiche del sito. ~~In assenza di Piano attuativo approvato sono ammessi interventi di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria; non sono ammessi frazionamenti.~~

#### **INDIRIZZI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale indicativa (St): 52.525 mq

Superficie coperta totale max (Sc): 21.500 mq

SL totale max: 30.490 mq

#### **INDIRIZZI FUNZIONALI**

principale: sistema della produzione mista – **Sistema Urbanistico secondario della produzione**

complementare: sistema terziario del commercio

sistema dei servizi

sistema turistico ricettivo

Sono ammesse attività produttive, terziario direzionale e uffici, terziario commerciale con esclusione delle medie superfici alimentari e delle grandi superfici di vendita, servizi pubblici, esercizi pubblici, attività paracommerciali, attività turistico-ricettive e attività ludico-sportive. È ammessa la residenza nella percentuale massima del 15% della SL totale prevista. L'ambito rientra tra gli elementi della R.E.R nei corridoi regionali primari ad alta antropizzazione: pertanto dovrà essere effettuata prima dell'Adozione del Piano Attuativo, una procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della d.g.r 26 novembre 2008 n.8515 e s.m.e.i.

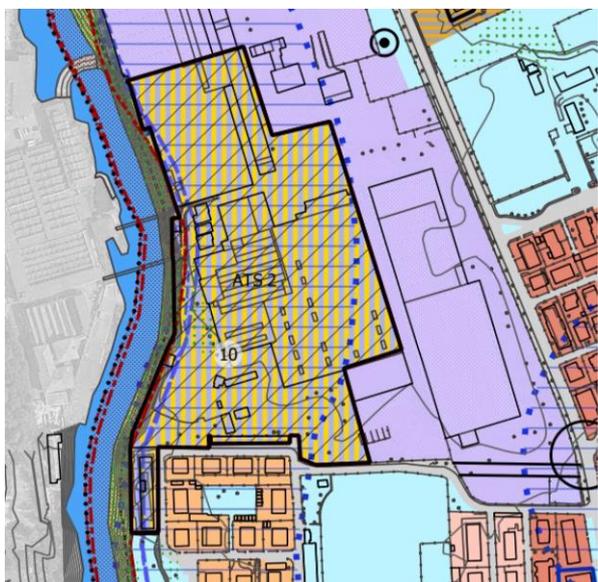
#### **INDIRIZZI ATTUATIVI**

**L'attuazione degli interventi potrà essere effettuata tramite Permesso di Costruire Convenzionato sulla base dei contenuti del citato dall'Accordo ex Art. 11 della L. 241/1992 approvato con DCC 32/2019, qui confermato in toto, tale Accordo determina le obbligazioni e i contenuti della convenzione di cui al Permesso di Costruire o ad eventuali diversi Permessi di Costruire convenzionati in attuazione delle previsioni d'Ambito.**

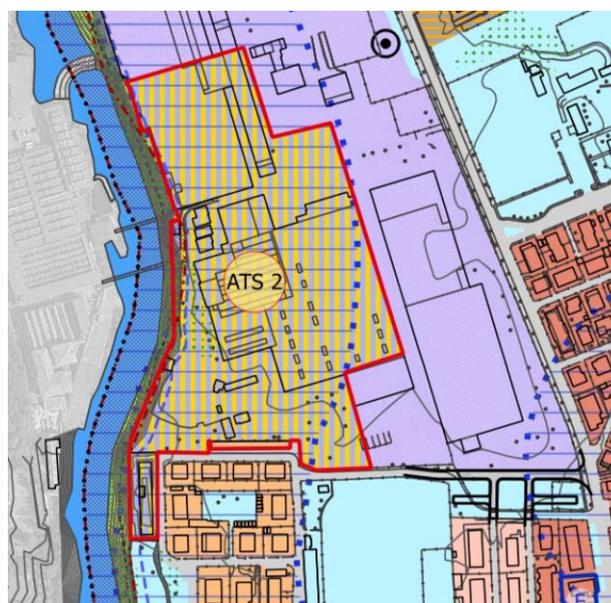
**L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda, qualora attinta con interventi afferenti al sistema urbanistico secondario della produzione, non necessita di ulteriore cessione/asservimento di standard urbanistici, in quanto questi risultano assolti come indicato nel progetto di S.U.A.P. approvato dal Comune di Ponte San Pietro, con Deliberazione Consiliare n. 22 del 29 luglio 2019.**

- Gli interventi di trasformazione dovranno garantire il recupero organico degli edifici di archeologia industriale e dei fabbricati di interesse storico documentario.
- Il progetto dovrà garantire la continuità del sistema del verde lungo la sponda sinistra del Brembo, compatibilmente con il mantenimento degli edifici di archeologia industriale recuperati.
- Gli interventi dovranno prevedere l'attivazione di metodologie e tecniche finalizzate alla sostenibilità ecologica e ambientale del complesso: **massivo utilizzo di fonte energetiche rinnovabili**, recupero e riciclo delle acque meteoriche, formazione di tetti verdi, gestione coordinata della produzione di calore, fitodepurazione.
- Dovranno essere verificate con gli enti preposti le condizioni di salubrità degli edifici e del sottosuolo prima dell'attivazione degli interventi di recupero. Le funzioni insediate devono essere compatibili per emissioni ambientali e carico veicolare generato con il contesto urbano.

- Al fine di salvaguardare la sezione trasversale degli elementi di primo livello della RER dovrà essere rispettato un arretramento degli eventuali nuovi fabbricati di almeno 10 m dal margine della scarpata fluviale.
- Il progetto dovrà rispettare, qualora presenti, le fasce di inedificabilità determinate dallo studio di fattibilità geologica aggiornato con la presente variante.
- L'estratto planimetrico individua il perimetro dell'Ambito di Trasformazione a seguito della approvazione degli interventi in SUAP (DCC 20 del 20/04/2016 - DCC 22 del 09/07/2019) assunti dalla presente scheda.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>11</b>
<b>N. protocollo</b>	6867/2021
<b>Data ricezione</b>	18/03/2021
<b>Soggetto</b>	Coldiretti Bergamo
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<p style="text-align: center;"><b>Accoglibile</b>  <b>X Parzialmente accoglibile</b>  <b>Non accoglibile</b></p>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

La federazione Coldiretti su indicazione dei propri iscritti ed in particolare il Sig. Assolari quale titolare dell'azienda agricola Cascina Isolotto chiedono all'Amministrazione Comunale di integrare l'apparato normativo del PGT adottato come indicato di seguito in modo da poter tutelare un importante attività agricola:

- a) Proposta di inserimento di un nuovo articolo nelle Nta PdR, in coda al Capo V (per le aree indicate in osservazione)

• **Ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico dell'Isolotto**

*L'ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico dell'Isolotto è destinato alle attività agricole e classificato come Ambito Agricolo Strategico per la particolare relazione con il contiguo Ambito di pregio naturalistico dell'Isolotto. A tal fine necessita di attenzioni particolari, soprattutto continuità al metodo di conduzione aziendale secondo metodi naturali particolarmente attenti all'ambiente.*

*Per la regolamentazione vale l'art. 17.1 Ambiti destinati all'agricoltura con lo specifico divieto di collocazione di impianti fotovoltaici a terra; è ammessa la collocazione di impianti fotovoltaici sugli edifici.*

*Entro questo ambito dell'Area agricola dell'Isolotto sono possibili, negli edifici esistenti, attività di supporto alla fruizione dell'Isolotto ed attività didattiche rivolte all'Ambito di pregio naturalistico dell'Isolotto.*

*Nell'edificio affacciato su via Isolotto, con numero civico 2/B, denominato 'casello' è ammessa la vendita diretta della produzione agricola locale, l'apertura di un pubblico esercizio di ristoro, nei limiti di un solo esercizio di vicinato; è altresì ammesso lo svolgimento di attività didattiche - educative e lo svolgimento di eventi temporanei limitati nel tempo finalizzati all'osservazione dell'Ambito di pregio naturalistico dell'Isolotto, da esercitarsi nel pieno rispetto dei caratteri di tutela naturalistica, ambientale e paesaggistica, previo accordi ed una programmazione condivisa con l'Amministrazione Comunale.*

*Per interventi sugli edifici esistenti si procede con titoli abilitativi singoli.*

- b) Integrazione art. 17 Nta PdR 'Sistema Ambientale – Agricolo'  
*Al punto 1 dopo "Ambiti di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola" aggiungere "Ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico dell'Isolotto"*
- c) Integrazione art.17.4 Nta PdR 'Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola'  
*Al punto 5, dopo le parole "Le aree interessate da esondazioni" inserire "e classificate in fascia A dal PAI."*
- d) Stralcio Art.17.5 Nta PdR 'Tutela e riordino degli edifici esistenti nell'isolotto'
- e) Stralciare dall' art. 3.7.1 PdS 'Aree a verde pubblico per la formazione del Parco dell'Isolotto' le aree agricole indicate in allegato all'osservazione.

### **Proposta di controdeduzione Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando gli articoli 17.4 e 17.5 delle Nta del Piano delle Regole.

In particolare, si assume l'indicazione di individuare le aree agricole dell'isolotto come ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico esplicitando l'afferenza delle aree agricole individuate all'interno dell'isolotto nelle tavole del Piano delle Regole all'ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola, come peraltro già indicato al comma 3 dell'articolo 17.5 della Nta adottate.

Si provvede anche a riformulare l'articolo 17.5 esplicitando che le possibilità di utilizzo per eventi specifici limitati nel tempo interessano anche il fabbricato denominato "casello e, nel contempo, ampliando la gamma di eventi temporanei consentiti anche alle attività didattiche ed educative e consentendo attività di ristoro, sempre nel quadro di eventi circoscritti nel tempo e programmati in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Si propone, per converso, di non accogliere la parte dell'osservazione volta ad eliminare la previsione di attuazione tramite Piano di Recupero, in quanto si ritiene necessario garantire l'adeguato coordinamento degli interventi e una adeguata programmazione degli stessi al fine di assicurare la massima tutela ambientale e paesaggistica.

Si propone altresì di non accogliere la richiesta di diversa perimetrazione delle aree agricole all'interno dell'isolotto, in quanto tale perimetro discende dal Progetto di Parco dell'Isolotto che l'Amministrazione ha approvato. A tale scopo si ritiene necessario confermare lo specifico articolo nelle Nta del Piano dei Servizi.

Ciò premesso si propone di modificare le nta del Piano delle Regole adottato con le modalità che si riportano di seguito.

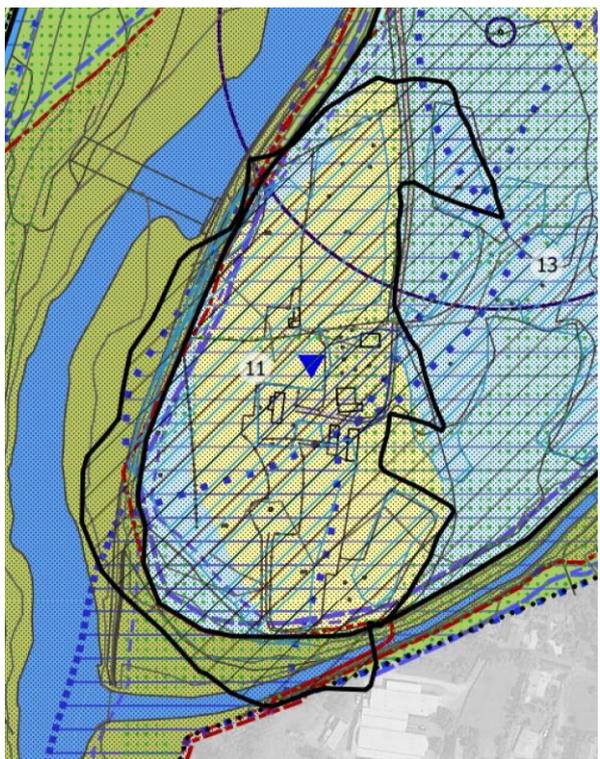
## **17.4 Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola**

1. Il Piano delle Regole individua le zone di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola finalizzate alla salvaguardia di ~~una~~ degli ultimi lembi di area agricola caratterizzati da continuità e unitarietà presenti in Ponte San Pietro. **Vengono ricomprese tra questi ambiti le aree classificate come ambiti di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola individuate dagli elaborati del Piano delle Regole nell'isolotto; in tale area sono consentite ed incentivate forme di conduzione agricola rispettose dell'ambiente.**
2. Per tali aree di particolare rilevanza ambientale, comprendenti corsi d'acqua con frange boscate, vi è l'obbligo della valorizzazione degli elementi di interesse storico ambientale presenti.
3. Al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati e serre fisse ancorché destinati alla conduzione agricola.
4. In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopeditoni.
5. Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.
6. Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)" **nelle** aree inserite dal Piano delle Regole nei perimetri dell'Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola **è vietata la realizzazione di impianti fotovoltaici posati a terra** ~~sono destinate alla attività agricola di interesse strategico.~~

## **17.5 Tutela e riordino degli edifici esistenti nell'isolotto.**

1. Il PGT persegue l'obiettivo della formazione del Parco dell'Isolotto nel quadro del mantenimento delle attività agricole in essere purché condotte in forma compatibile con l'obiettivo prioritario della formazione del Parco.

2. Al fine di garantire la tutela paesaggistico e ambientale, nell'ambito dell'Isolotto non sono consentite nuove edificazioni neppure qualora connesse alla conduzione dei fondi anche se richieste da aventi titolo.
3. Per l'ambito dell'Isolotto valgono le prescrizioni di cui all'art.0
4. Per le aree dell'Isolotto identificate con specifico simbolo negli elaborati del Piano delle Regole è ammesso il riuso dei fabbricati esistenti, **compreso l'edificio denominato "casello" affacciato su via Isolotto con numero civico 2/B**, al fine di consentire forme di vendita diretta della produzione agricola locale, ~~nei limiti di massima~~ **nel limite massimo di un solo esercizio di vicinato nonché di un punto ristoro attivo esclusivamente nei periodi limitati nel tempo di cui al successivo periodo; è altresì ammesso** lo svolgimento di **attività didattiche-educative con** eventi temporanei limitati nel tempo finalizzati alla fruizione del Parco **e le aree di pregio naturalistico dell'Isolotto**, da esercitarsi nel pieno rispetto dei caratteri di tutela ambientale e paesaggistica dell'Isolotto, secondo accordi preventivi e con una programmazione condivisa con l'Amministrazione Comunale.
5. Gli interventi ammessi sono quelli del restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti legittimamente autorizzati, senza incrementi volumetrici o di altezza.
6. Non è consentito alcun incremento delle Superfici Coperte o interventi che comportino l'incremento di aree impermeabilizzate rispetto allo stato di fatto alla data di adozione della presente revisione del PGT.
7. Al fine di potere attivare un processo coordinato e controllato di riqualificazione e riuso dei fabbricati esistenti in sintonia con il Progetto del Parco dell'Isolotto, nel quadro della massima tutela ambientale e paesaggistica, gli interventi sopraindicati sono subordinati alla approvazione di un Piano di Recupero (o un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica) esteso a tutti i fabbricati esistenti (legittimamente autorizzati) che definisca la programmazione degli interventi di risanamento conservativo e individui i fabbricati e le superfetazioni da demolire.
8. Il Piano di Recupero deve essere accompagnato da uno specifico elaborato che precisi gli impegni connessi alle modalità di uso dei fabbricati e i termini di programmazione degli eventi. La convenzione urbanistica dovrà fare proprio tale elaborato e indicare le modalità di controllo nel tempo della compatibilità degli stessi con gli obiettivi del Parco dell'Isolotto, da esercitarsi da parte della Amministrazione Comunale, nonché le obbligazioni relative alla manutenzione degli spazi aperti.
9. Non è ammessa la realizzazione di spazi di parcheggio o per la sosta, gli eventuali standard per il parcheggio connessi alla formazione del Piano di Recupero dovranno essere monetizzati, in quanto non compatibili con gli obiettivi sottesi alla formazione del Parco.
10. In assenza del Piano di Recupero sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
11. Gli interventi dovranno rispettare le norme relative alla componente geologica, idrogeologica e idraulica nonché i vincoli connessi al PGRA:
12. il Piano di Recupero e ogni intervento in attuazione dello stesso sono subordinati al preventivo parere della Commissione Paesaggio.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata\_documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>12</b>
<b>N. protocollo</b>	6868-2021
<b>Data ricezione</b>	18/03/2021
<b>Soggetto</b>	Gennaro Daniela – eredi Locatelli
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b> <b>X Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

La scrivente in rappresentanza di tutti gli eredi Locatelli è comproprietaria assieme ad altri soggetti di una porzione dell'immobile identificato al catasto foglio 2 mappale 2870 e localizzato in via Mapelli 22; classificato all'interno della Variante PGT adottata nella scheda dei Nuclei Storici – Unità organica L17 a Locate.

Il comparto risulta ad oggi fortemente ammalorato, in particolare le facciate e gli spazi aperti pertinenziali.

Per questo gli scriventi chiedono:

- a) di estendere la destinazione residenziale a tutti i volumi di loro proprietà all'interno dell'Unità Organica 17, senza distinzione tra le superfici ad oggi destinate a magazzino, deposito, fienile ecc. e quelle a residenza;
- b) di prevedere la possibilità di inserire anche la funzione commerciale;
- c) di inserire la possibilità di realizzare, all'interno del cortile di proprietà, posti auto interrati pertinenziali alle nuove abitazioni da realizzarsi nel rispetto di quanto previsto dalla Regione Lombardia per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica;
- d) di modificare le "prescrizioni generali" definite nella scheda delle Unità Organiche n. 17 escludendo il punto c) *allineamento altimetrico - non superiore alla altezza della Unità Architettonica 4 della Unità Organica 17;*  
*L'intervento dovrà attuarsi secondo le modalità del Piano di Recupero e Permesso di Costruire Convenzionato*

Inoltre, sottolineano il fatto che la realizzazione di nuove residenze manterrebbe nel borgo storico la caratteristica identità attuale di 'cascina a corte' e la riqualificazione con il mantenimento dell'impianto originario, vorrebbe scongiurare architetture stonate che snaturerebbero il luogo e oltretutto la possibilità di inserire la funzione commerciale potrebbe garantire la presenza di negozi di quartiere oggi mancanti.

**Proposta di controdeduzione****Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione con le seguenti modalità:

Si propone di accogliere il punto volto a esplicitare la possibilità di insediare nel complesso destinazioni residenziali e commercio di vicinato, esplicitando peraltro quanto già previsto nelle Nta adottate.

Al fine di agevolare il recupero del complesso, si precisa la possibilità di inserire spazi pertinenziali per la sosta anche in interrato ponendo, tuttavia, specifiche cautele affinché l'intervento assicuri la continuità dello spazio interno e il corretto inserimento delle eventuali rampe al fine di non snaturare i caratteri della corte.

Non si ritiene di accogliere la richiesta di cui alla lettera d) in quanto si ritiene appropriato il riferimento per l'allineamento verticale degli interventi di recupero all'unità architettonica 4, mentre si ritiene non consono l'eventuale riferimento all'unità architettonica 6 in quanto il fabbricato presenta una altezza difforme dal resto della corte.

Si riporta di seguito la proposta di scheda riformulata.

modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

## RICOGNIZIONE NUCLEI STORICI PONTE SAN PIETRO

L 17

### Unità Organica 17

### LOCALITA' LOCATE

#### Identificativi

Unità	Indirizzo	civico	codice
Tutte	via G. Mapelli		L1700
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			



	UNITA'						
	1	2	3	4	5	6	7
<b>Vincoli</b>							
<b>Valori</b>	testimoniale	testimoniale	testimoniale	testimoniale	testimoniale	testimoniale	
<b>Tipologia</b>	corte	corte	corte	corte	corte	corte	
<b>Qualità facciate</b>	alta	media	media	media	alta	bassa	
<b>Trasformazioni</b>	caratteri originari	caratteri originari	caratteri originari	caratteri originari	caratteri originari	caratteri originari	
<b>Condizioni</b>	pesse	pesse	pesse	pesse	pesse	pesse	
<b>Occupazione P.T.</b>	parzialmente occupato	occupato	occupato	occupato	non occupato	non occupato	
<b>Uso prevalente P.T.</b>	Residenziale	Magazz/Dep	Magazz/Dep	Residenziale	Magazz/Dep	T/C	
<b>Occupazione P.sup.</b>	non occupato	occupato	occupato	occupato	non occupato	parzialmente occupato	
<b>Uso prevalente P.sup.</b>	Residenziale	Magazz/Dep	Magazz/Dep	Residenziale	Magazz/Dep	Residenziale	
<b>Sosta</b>	posto auto	posto auto	posto auto	posto auto	posto auto	posto auto	
<b>Sottotetto</b>	no	no	no	no	no	recuperabile	
<b>N° piani</b>	3	2	2	2	2	3	
<b>Spazi aperti</b>	corte	corte	corte	corte	corte	corte	
<b>valore condizioni</b>	medio	medio	medio	medio	medio	medio	
	scarso	scarso	scarso	scarso	scarso	scarso	

#### Annotazioni:

Si rileva la presenza della corte edilizia come qualificante elemento di aggregazione delle unità edilizie. Sull'Unità 1 presenza di impianto decorativo di facciata di particolare interesse costituito da fregi, portale, contorni in materiale lapideo

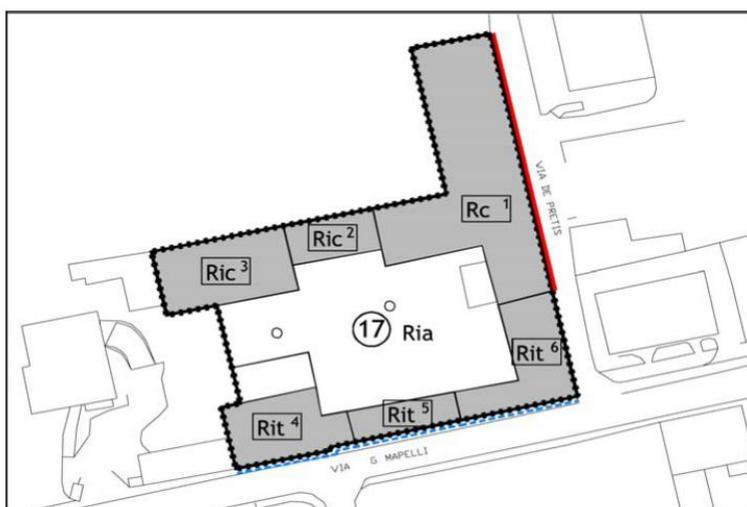


foto n.1



foto n.2

modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

## RICOGNIZIONE NUCLEI STORICI PONTE SAN PIETRO

L 17

Unità Organica 17

LOCALITA' LOCATE

### Disciplina

#### Spazi Edificati

Unità	Tipo Intervento	Prescrizioni specifiche	
1	Rc	valorizzazione elementi compositivi della facciata	
2	Ric		
3	Ric		
4	Rit		possibilità di demolizione con ricostruzione condizionata alle prescrizioni generali
5	Rit		
6	Rit		

#### Spazi aperti di relazione

Unità	Tipo Intervento	Prescrizioni specifiche
tutte	Ria	è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato. La superficie della corte interna dovrà risultare continua e mantenere l'attuale quota; corselli e spazi di autorimessa dovranno essere completamente coperti; si dovrà comunque evitare di frazionare la corte con l'eventuale rampa ponendola in posizione defilata ed adeguatamente inserita nel disegno dello spazio interno.

#### Prescrizioni generali:

Si rileva la necessità di attivare un processo di riqualificazione complessiva dello spazio aperto che qualifichi la funzione aggregativa della corte attraverso l'utilizzo di materiali, finiture e soluzioni formali congrue. E' vietata la realizzazione di partizioni dello spazio. Per la pavimentazione si consiglia l'utilizzo di materiale lapideo (ghiaia, ciotoli, lastricato o misto) o simile.

Per le Unità 4, 5 e 6 viene consentita la demolizione con ricostruzione della volumetria esistente legittimata con le seguenti prescrizioni:

A) obbligo di realizzare un porticato pubblico o ad uso pubblico attestato lungo la via G. Mapelli;

B) obblighi di allineamenti planimetrici: - verso sud (strada) uguale all'esistente; - possibilità di estensione dell'ingombro verso il cortile;

C) allineamento altimetrico - non superiore alla altezza della Unità Architettonica 4 della Unità Organica 17;

L'intervento dovrà attuarsi secondo le modalità del Piano di Recupero e Permesso di Costruire Convenzionato.

Entro tutta l'unità organica sono ammesse le destinazioni compatibili con il sistema residenziale come previsto dall'art. 13.2 della Nta del Piano delle Regole

### Iconografia





Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>13</b>
<b>N. protocollo</b>	6885/2021
<b>Data ricezione</b>	18/03/2021
<b>Soggetto</b>	Gruppo Amici dell'Isolotto – Assolari Paolo
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<p style="text-align: center;"><b>Accoglibile</b>  <b>X Parzialmente accoglibile</b>  <b>Non accoglibile</b></p>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi presentano le seguenti osservazioni:

**a) Planimetria di base non aggiornata**

La planimetria su cui è elaborato il PGT non è aggiornata, non sono riportati interventi realizzati in questi ultimi anni, ad esempio, nell'area dell'isolotto, non è presente la centrale idroelettrica e le opere connesse. Si chiede pertanto di aggiornare la planimetria di base del PGT almeno alla data di redazione del documento di scoping, in particolare, ma non solo, per la centrale idroelettrica.

**b) Per l'Isolotto manca la corretta e univoca individuazione cartografica degli ambiti con diverse specificità**

Nelle tavole del quadro conoscitivo per quanto riguarda l'individuazione delle specificità degli ambiti si nota una certa confusione e carenza di univocità di lettura. I retini utilizzati, spesso sovrapposti e simili nella tonalità di colore, rendono poco decifrabile le destinazioni di piano, ad esempio la tavola 13.4.

Non risultano correttamente individuati e normati (rispetto al quadro conoscitivo, alle differenti situazioni, ai differenti obiettivi) i vari ambiti dell'Isolotto, ed in tal senso risulta necessario rendere coerenti la Tav. 12 'Previsioni e obiettivi urbanistici' con la Tav.13.4 'Disciplina del territorio' e la Tav 17.1 'Servizi assetto previsto'.

La non corretta individuazione delle singole aree a diversa vocazione dell'Isolotto porta ad una norma (art.3.7.1 Nta PdS) generica, che non tutela il cuore dell'Isolotto a vocazione naturalistica ma, in compenso, penalizza gli altri ambiti.

Si ritiene infatti che l'ambito naturalistico necessiti di mirate tutele anche a fronte dei recenti usi inappropriati, quali ad esempio il mancato controllo sul cantiere per la realizzazione della passerella sul Quisa e la frequentazione continua da parti di operatori dell'area con maggiore interesse naturalistico.

il cantiere per la realizzazione della passerella sul Quisa; il mancato controllo da parte dei responsabili del cantiere, della direzione lavori e della committenza hanno prodotto l'uso indiscriminato a parcheggio, deposito e transito dei mezzi pesanti, anche su aree interessate dalle fioriture di orchidee, compromettendo in modo irreversibile le caratteristiche del soprasuolo a causa della sua compressione; solo la buona volontà di alcuni abitanti ha permesso di limitare danni peggiori;

la frequentazione continua nei fine settimana di operatori della protezione civile che parcheggiano, passeggiano e corrono con i cani nell'area di maggior interesse naturalistico.

Si chiede di sancire la sensibilità dei luoghi anche tramite lo strumento urbanistico ed evitare ulteriori abusi del territorio che potrebbero portare anche a denuncia per procurati danni ambientali.

Si propone una corretta individuazione dei diversi ambiti (per predisporre gli specifici apparati normativi) come indicati nello schema allegato ed elencati di seguito:

- definire, come indicato anche da studi specifici (a cura dell'Orto Botanico Lorenzo Rota, dal F.A.B. - Flora Alpina Bergamasca), al fine di una stringente normativa di tutela della biodiversità, la più appropriata attribuzione di 'Ambito di pregio naturalistico dell'Isolotto' per l'area indicata con 'NAT';
- L' 'Ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico dell'Isolotto', indicato con la lettera 'A', avente caratteristiche di peculiarità, perché a contatto dell'area di pregio naturalistico, pertanto si ritiene che vada sottoposto a norme specifiche. Inoltre andrebbe classificato tra le Aree Agricole Strategiche.

- Un ulteriore ambito da individuare è quello della centrale idroelettrica, per limitare a quegli spazi gli interventi tipici degli 'APU Impianti tecnologici di interesse pubblico'.
- L'area a Verde pubblico va limitata alle aree più vicine all'abitato al fine di non intaccare i valori naturalistici, paesistici ed agricoli della gran parte dell'Isolotto.

Inoltre si propone di stralciare dalla Tav. 13.4 Disciplina del Territorio il simbolo 'Piani di Recupero' dagli edifici agricoli e residenziali presenti nell'Isolotto.

### c) Proposta di regolamentazione in coerenza con la proposta di individuazione dei vari ambiti

#### 1. Integrazione dell'art.17 delle Nta del PdR 'Sistema Ambientale – Agricolo'

1. Il Piano delle Regole articola il sistema ambientale agricolo in specifici ambiti entro le quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R 12/2005:

- *Ambiti destinati all'agricoltura;*
- *Ambiti di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola*
- **Ambito di pregio naturalistico dell'Isolotto**
- **Ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico dell'Isolotto**

.....

#### 2. Proposta di inserimento di un nuovo articolo nelle Nta PdR, in coda al Capo V 'Ambito di pregio Naturalistico dell'Isolotto (NAT)'

*Il particolare pregio naturalistico dell'Isolotto di Ponte San Pietro si deve alla presenza di una prateria arida (xerobrometo) di limitata superficie ma caratterizzata da numerose specie di indubbio valore floristico, fra le quali diverse orchidee.*

*Secondo la direttiva "Habitat" 92/43 CEE, tale cenosi (codice 6210) assume valore prioritario (cioè assolutamente meritevole di tutela) perché contraddistinta da una notevole fioritura di orchidee; secondo le classificazioni della Regione Lombardia Riserve naturali o nei Monumenti naturali (cfr. art. 1, comma 1, lettere c) e d), della LR 86/1983).*

*Il pregio naturalistico dell'Isolotto è tale da renderlo uno dei punti nodali della rete ecologica provinciale e regionale; anche la sua collocazione - lungo il fiume Brembo ed al centro di un'area fortemente urbanizzata - contribuisce alla sua unicità e rende più importante ed urgente la sua tutela attraverso lo status di "riserva naturale".*

*Nell'ambito sono vietate le attività agricole e le nuove edificazioni.*

*Sono vietati gli interventi volti a modificare, secondo canoni di fruizione convenzionali, la tipologia della prateria; lavorazioni del suolo, riporti di terreno per livellare il piano di campagna, concimazioni, irrigazioni, risemine e taglio raso ripetuto, in quanto non sono assolutamente compatibili con la salvaguardia della prateria arida.*

*Al di fuori delle aree appositamente attrezzate, non è consentita la fruizione generalizzata, sono vietati "pic-nic", lo stazionamento anche pedonale o l'uso come spazio per il gioco, potendo il calpestio prolungato rovinare irreparabilmente molte delle specie più delicate e causarne progressivamente l'estinzione.*

*La posa di pannelli esplicativi e la creazione di piccole aree di sosta e osservazione possono facilitare sia la frequentazione responsabile, sia l'apprezzamento del luogo.*

*Gli interventi di gestione saranno finalizzati al controllo e al contenimento dell'espansione del bosco e dell'incespugliamento della prateria, processi naturali che in un arco temporale relativamente breve possono determinare la scomparsa delle specie floristiche protette.*

*Tali interventi, con la consulenza di figure competenti, dovranno essere programmati in base alla corretta stagionalità, alle priorità nella eliminazione delle infestanti salvaguardando invece o intervenendo saltuariamente su quelle che costituiscono pregio dell'habitat, procedendo ad un oculato taglio dell'erba e all'asportazione del materiale di risulta.*

*Si sottolinea l'importanza del monitoraggio periodico delle popolazioni di orchidee e delle altre specie di*

*maggior pregio floristico,*

*Pur se di modesto valore ambientale e floristico, la fascia boschiva che si sviluppa lungo il torrente Quisa svolge l'importante ruolo di diaframma rispetto all'abitato (particolarmente utile per la fauna) e costituisce un importante elemento paesaggistico (la cornice dell'Isolotto) oltre che di piacevole fruizione, da valorizzare con la realizzazione di un percorso pedonale. La sua conservazione, indispensabile per la tutela complessiva dell'Isolotto, deve avvenire con modalità mirate alla sua progressiva rinaturalizzazione.*

*Per gli interventi in questi ambiti di naturalità, in caso di progetti si chiede che vengano applicate le Linee Guida per le Valutazioni di Incidenza Ambientale o la redazione di Studio per la Valutazione Ambientale.*

3. Proposta di inserimento di un nuovo articolo nelle Nta PdR, in coda al Capo V 'Ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico dell'Isolotto (A)'

*L'ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico dell'Isolotto è destinato alle attività agricole e classificato Ambito Agricolo Strategico per la particolare relazione con il contiguo Ambito di pregio naturalistico dell'Isolotto.*

*In tale area sono consentite e incentivate forme di conduzione agricola rispettose dell'ambiente.*

*Per la regolamentazione vale l'art.17.1 Ambiti destinati all'agricoltura con lo specifico divieto di collocazione di impianti fotovoltaici a terra; è ammessa la collocazione di impianti fotovoltaici sugli edifici.*

*Entro questo ambito dell'Area agricola dell'Isolotto sono possibili, negli edifici esistenti, attività di supporto alla fruizione dell'Isolotto ed attività didattiche rivolte all'Ambito di pregio naturalistico dell'Isolotto'. Fra tali attività, quelle relative alla vendita diretta dei prodotti agricoli locali e attività di ristoro, sono ammesse esclusivamente nell'edificio esistente denominato 'casello' indicato in planimetria e dove potranno essere svolte attività didattiche - educative nonché eventi temporanei limitati nel tempo e finalizzati alla osservazione dell'Ambito di pregio naturalistico dell'Isolotto, da esercitarsi nel pieno rispetto dei caratteri di tutela naturalistica, ambientale e paesaggistica, previo accordi ed una programmazione condivisa con l'Amministrazione Comunale*

*Per interventi sugli edifici esistenti si procede con titoli abilitativi singoli.*

**d) Ulteriori proposte di modifiche normative alle Nta del PdR**

1. Integrazione art.17.4 Nta PdR 'Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola'

*Al punto 5 Dopo le parole "Le aree interessate da esondazioni" inserire "e classificate in fascia A dal PAI"*

2. Proposta di modifica al punto 6 dell'art. 17.4 "Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola"

*Si fa presente che la D.G.R. Lombardia del 25.11.2009 è stata abrogata e superata dalla D.G.R. IX/3298 del 18.04.2012 che contiene nuove Linee Guida.*

*In tal senso poiché nelle predette Linee Guida non vi sono riferimenti ad aree agricole strategiche, non si comprende il senso e la finalità del comma 6. Avrebbe più senso valutare e specificare in modo più esplicito il divieto di posa a terra di impianti fotovoltaici in qualunque area agricola.*

3. Stralcio Art.17.5 Nta PdR 'Tutela e riordino degli edifici esistenti nell'isolotto'

*La regolamentazione per gli edifici viene inserita nel nuovo articolo Ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico dell'Isolotto*

**e) Modifiche normative al Piano dei servizi**

1. Stralcio Art.3.7.1 'Aree a verde pubblico per la formazione del Parco dell'Isolotto'

*Articolo da stralciare a causa della riclassificazione degli ambiti.*

## **Proposta di controdeduzione Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione con le motivazioni e secondo le modalità di seguito esplicitate per i singoli punti richiamati nella sintesi dell'osservazione

- a) Si accoglie l'osservazione inserendo nella base cartografica una indicazione simbolica della centralina, si deve a proposito ricordare che la base di riferimento è il data base cartografico nello stato di aggiornamento disponibile e che il data base non ha alcun valore probatorio in merito alla legittimità o meno degli interventi nel territorio.
- b) Si accoglie l'osservazione operando al fine di una migliore leggibilità degli elaborati, fermo restando il contenuto degli stessi, in quanto corrispondente ai contenuti specifici del singolo atto previsti dalla L.r. 12/2005; pertanto le aree afferenti al sistema ambientale agricolo sono governate dagli elaborati del Piano delle Regole e le aree per servizi sono regolate dalle tavole del Piano dei Servizi (il Documento di Piano definisce esclusivamente il quadro generale di riferimento ma non interviene sulla regolamentazione esterne agli Ambiti di Trasformazione). Nello specifico le aree individuate nel Piano dei Servizi sono regolate dall'articolo 3.7.1 delle Nta del Piano dei Servizi adottato "Aree a verde pubblico per la formazione del Parco dell'Isolotto" con il quale, al comma 1, si specifica che "Il PGT individua un insieme di aree a verde pubblico destinato alla realizzazione del Parco dell'Isolotto, finalizzato alla formazione di un ambito naturalistico e agricolo, con finalità di valorizzazione delle risorse ambientali e di conduzione di attività agricole" e per le quali si demanda ad un progetto unitario esteso all'intera area individuata dal piano dei servizi, da sottoporre a Valutazione di Incidenza ambientale (VInCA). Spetta al Progetto di Parco, che deve assumere gli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi, con i necessari approfondimenti conoscitivi condotti alla scala opportuna sulla base di idonee metodologie di indagine l'individuazione dei diversi ambiti in funzione della tutela ambientale e della biodiversità e dei diversi livelli di fruibilità. Tale articolazione non può essere assunta all'interno del Piano dei Servizi, in quanto l'organizzazione spaziale del Parco, la sua regolamentazione, le modalità di gestione nel tempo, afferiscono alla fase di attuazione delle previsioni urbanistiche di competenza del Piano dei Servizi. Si richiama inoltre il fatto che queste aree entrano a fare parte della Rete Ecologica Comunale; a tale fine, le Nta del Piano delle Regole adottato (art. 37 comma 3) già specificano "Gli interventi sulla Rete Ecologica devono essere oggetto di progettazione da parte di professionisti esperti nel riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche nel territorio di Ponte San Pietro." Non si ritiene pertanto di introdurre modifiche alle Nta del Piano dei Servizi adottato.

Si corregge il refuso segnalato relativo al cartiglio delle tavole del Piano delle Regole a scala 1:2000.

Per quanto riguarda i punti riferiti alla richiesta di modifica delle Nta del Piano delle Regole, richiamando proposta di controdeduzione alla osservazione n. 11, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando gli articoli 17.4 e 17.5 delle Nta del Piano delle Regole.

In particolare, si assume l'indicazione di individuare le aree agricole dell'isolotto come ambito agricolo di interesse ambientale e paesistico esplicitando l'afferenza delle aree agricole individuate all'interno dell'Isolotto nelle tavole del Piano delle Regole all'ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola, come peraltro già indicato al comma 3 dell'articolo 17.5 della Nta adottate.

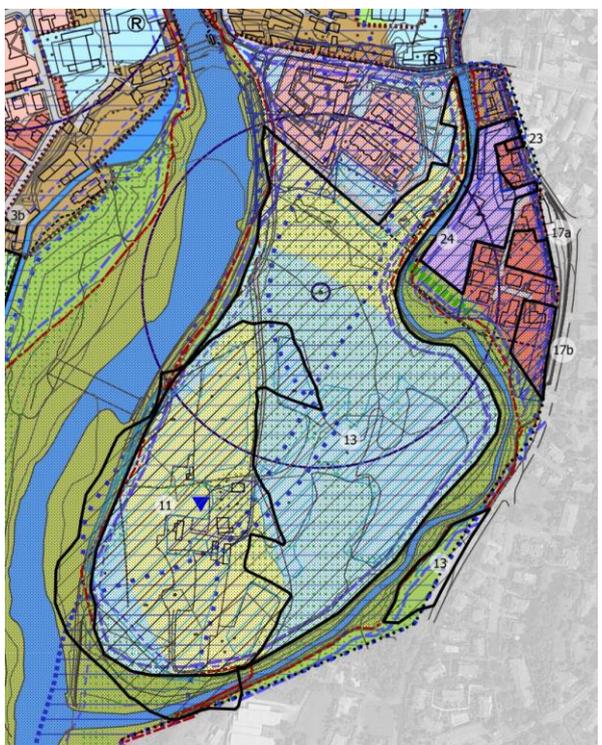
Si provvede anche a riformulare l'articolo 17.5 esplicitando che le possibilità di utilizzo per eventi specifici limitati nel tempo interessano anche il fabbricato denominato "casello e, nel contempo, ampliando la gamma di eventi temporanei consentiti anche alle attività didattiche ed educative e consentendo attività di ristoro, sempre nel quadro di eventi circoscritti nel tempo e programmati in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Si propone, per converso, di non accogliere la parte dell'osservazione volta ad eliminare la previsione di attuazione tramite Piano di Recupero, in quanto si ritiene necessario garantire l'adeguato coordinamento degli interventi e una adeguata programmazione degli stessi al fine di assicurare la massima tutela ambientale e paesaggistica.

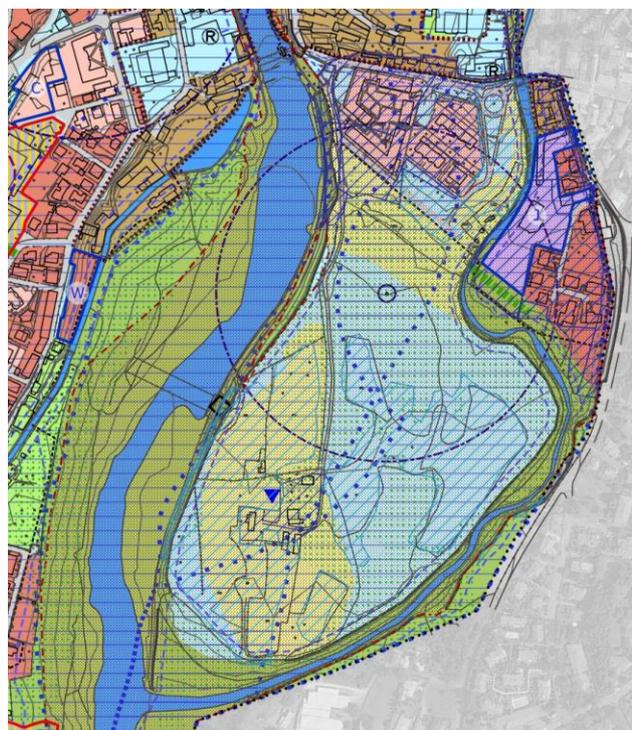
Si propone altresì di non accogliere la richiesta di diversa perimetrazione delle aree agricole all'interno dell'isolotto, in quanto tale perimetro discende dal Progetto di Parco dell'Isolotto che l'Amministrazione ha approvato. A tale scopo si ritiene necessario confermare lo specifico articolo nelle Nta del Piano dei Servizi.

Si propone di accogliere l'integrazione al punto 5 dell'articolo 17.4 inserendo nelle Nta del PdR adottato "e classificate in fascia A dal PAI" dopo le parole "Le aree interessate da esondazioni".

Si propone di accogliere l'osservazione inserendo uno specifico divieto per gli impianti fotovoltaici a terra, superando nelle Nta del PGT adottato il riferimento agli Ambiti Agricoli Strategici.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>14</b>
<b>N. protocollo</b>	6886/2021
<b>Data ricezione</b>	19/03/2021
<b>Soggetto</b>	Remondini s.r.l
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>X Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>
<b>Votanti</b>	

**Sintesi osservazione**

La società scrivente è proprietaria dell'area edificabile localizzata in via Maroni – via Kennedy ed inserita all'interno della Variante PGT nell'ex P.A. n.3 residenziale e descrive quanto segue:

- Si ritiene concluso l'intervento relativo alla cessione di aree in esecuzione del Piano Attuativo previsto dalla Convenzione Urbanistica stipulata in data 28-02-2006 e successivamente modificata in data 11-12-2013; con stipula dell'atto finale in data 08-03-2016,;
- Ad oggi il P.A. n. 3 non risulta completato, in quanto ancora mancante della volumetria residenziale, che è da edificarsi sul lotto libero identificato dalle particelle n. 3068 e 3073;
- Il DdP, 'Tav. 08 Stato di attuazione del PGT', identifica l'area del ex P.A. n.3 in 'ambito interessato da strumento attuativo approvato, così come la 'Tav. 13.2 Disciplina del Territorio' oltre a identificarla nel Sistema Urbanistico Residenziale in ambito con planivolumetrico definito;
- Le Nta del PdR, all'art. 13.6 comma 9, l'intervento non rientra nelle tipologie previste, in quanto risulta con la convenzione esaurita.

Pertanto, l'osservante chiede che venga riconfermato nelle Nta del PdR quanto contenuto nell' art. 13 della Convenzione Urbanistica del 28-02-2006, relativo alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

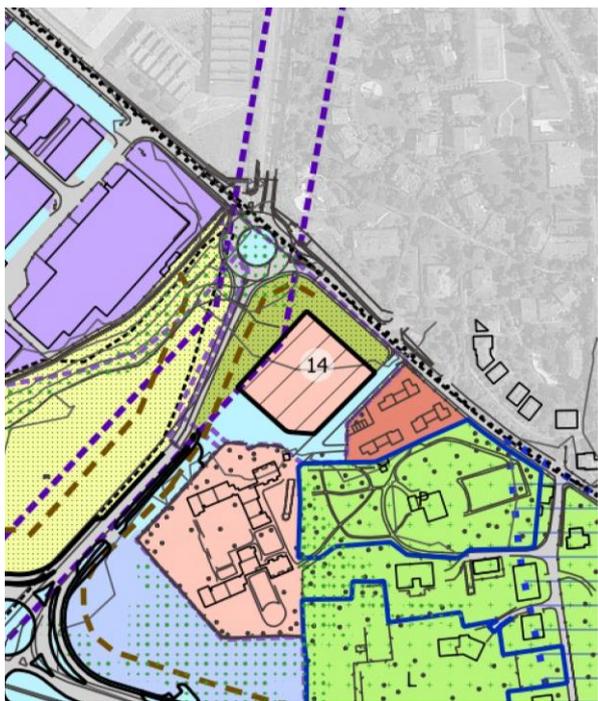
**Proposta di controdeduzione****Accoglibile**

Il PGT adottato già incorpora la previsione di attuazione del PA oggetto della osservazione, tuttavia, sulla base dell'istanza si propone di meglio esplicitare questa condizione accogliendo l'osservazione volta a consolidare le previsioni del Piano Attuativo ex P.A. 3 approvato con DCC 21 del 23 giugno 2005 con la relativa convenzione stipulata in data in data 28-02-2006 e successivamente modificata in data 11-12-2013 e per il quale sono state a suo tempo cedute le aree per urbanizzazioni secondo quanto previsto nella convenzione.

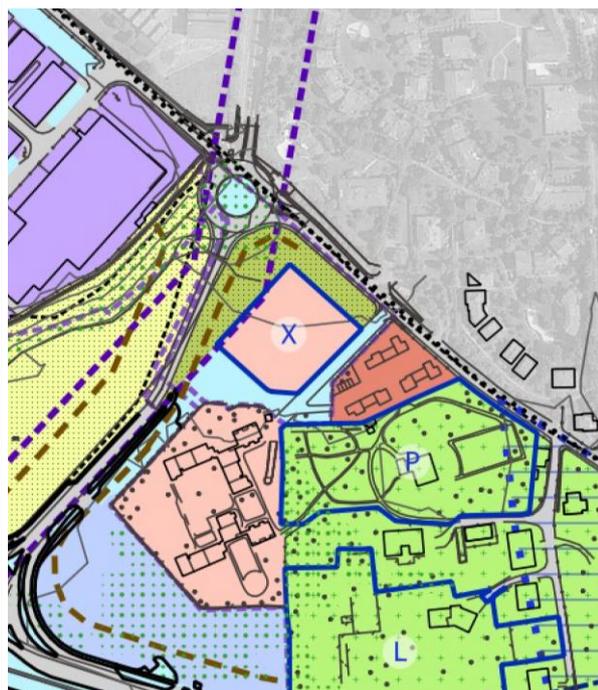
A tale proposito si propone di integrare gli elaborati del Piano delle Regole adottato all'art. 13.5 individuando uno specifico ambito residenziale di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita così normato;

**Ambito X:**

1. **L'attuazione dell'ambito è subordinata a Piano Attuativo; per lo stesso si confermano i contenuti dell' exPA 3 approvato con DCC 21 del 23 giugno 2005 e della relativa convenzione stipulata in data 28.02.2006 e successiva modifica in data 11.12.2013 rep. n° 82046 Notaio M. Ruggiero, con stipula dell'atto finale relativo alla cessione di aree in esecuzione di Piano Attuativo in data 08-03-2016 rep. n. 87360, con le connesse obbligazioni.**



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>15</b>
<b>N. protocollo</b>	7004/2021
<b>Data ricezione</b>	19/03/2021
<b>Soggetto</b>	Pierguido Piazzini Albani
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<input type="checkbox"/> <b>Accoglibile</b> <input type="checkbox"/> <b>Parzialmente accoglibile</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante è comproprietario del lotto di terreno identificato al foglio 205 mappale 240 – 305 identificato dalla Variante adottata all'interno dell'ambito di trasformazione AT9, descrive le seguenti considerazioni:

- La Variante ha confermato la previsione del PGT vigente riguardante l'AT9 che interessa la proprietà; ma rispetto alle vigenti previsioni è diminuita la superficie territoriale da 8.900 mq a 7.115 mq in quanto è stata stralciata dal perimetro la fascia di rispetto della ferrovia di 30 mt che è stata classificata come 'ambiti destinati all'agricoltura.
- Nella revisione del PGT 2019 viene confermato il volume di primo riferimento pari a 6.230 mc; fra gli indirizzi attuativi previsti dalla scheda d'ambito viene indicato:
  - il progetto dovrà contribuire alla formazione dei percorsi ciclopedonali di connessione previsti nel piano dei servizi;
  - l'intervento dovrà prevedere la valorizzazione, dal punto di vista ecologico, della fascia di rispetto del sedime ferroviario al fine di contribuire alla costruzione di un sistema lineare di connessione ecologica lungo la ferrovia.
- A giudizio dello scrivente per realizzare quanto indicato dagli indirizzi attuativi previsti nella scheda d'ambito sarebbe necessario ricomprendere nuovamente all'interno del perimetro dell'AT9 la fascia di rispetto di 30 m della ferrovia; in quanto tale fascia, trattandosi di un semplice residuo, non potrà essere destinata in un futuro all'attività agricola vista la sua dimensione.

Per quanto premesso l'osservante chiede:

Che in sede di approvazione PGT venga perimetrata all'interno dell'AT9 la fascia di rispetto di 30 m dalla ferrovia; tale fascia sarà comunque inedificabile in considerazione del vincolo esistente.

In sede di redazione del piano attuativo, si potranno valutare le connessioni dal punto di vista ecologico lungo l'asse della ferrovia; si potrà valutare altresì l'ipotesi di poter creare una pista ciclopedonale che spostandosi verso ovest raggiunga la previsione relativa alla mobilità dolce indicata sulla tavola del PdS 'percorsi ciclopedonali in progetto' in prossimità del torrente Lesina.

Si evidenzia inoltre il fatto che una pista ciclopedonale di progetto, lungo il Lesina, è inserita nel PGT del Comune di Presezzo, sarebbe quindi opportuno estendere il collegamento con le previsioni del PdS di Ponte San Pietro, in maniera da garantire una connessione per la mobilità dolce fra i due comuni.

In corrispondenza della fascia di rispetto, si potranno prevedere adeguate opere di mitigazione rispetto ai nuovi edifici previsti, attraverso movimenti di terra e alberature in maniera tale da diminuire gli impatti derivanti dal passaggio dei treni.

**Proposta di controdeduzione****Non Accoglibile**

Nel valutare l'osservazione, si richiama l'attenzione sul fatto che le attività agricole svolgono un ruolo significativo dal punto di vista della sostenibilità complessiva e della produzione di servizi ecosistemi anche quando si tratti di agricoltura di prossimità (vedi a proposito la controdeduzione all'osservazione n. 3 fuori termine), che le previsioni del Documento di Piano adottato, come peraltro richiamato nell'istanza, non hanno comportato variazioni alla disponibilità di volumi insediabili

nell'Ambito di Trasformazione n. 9 oggetto della presente osservazione e, infine, che l'attività agricola è compatibile con la presenza di percorsi ciclopeditoni su strade bianche.

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto l'eventuale accoglimento risulterebbe in contrasto con gli obiettivi generali della revisione del PGT adottato e presenterebbe effetti negativi sul raggiungimento della soglia di riduzione del consumo di suolo negli Ambiti di Trasformazione su suolo libero introdotta dalla L.r. 31/2014 con le modalità stabilite dal Piano Territoriale Regionale e oggetto di valutazione in sede di verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Bergamo.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>16</b>
<b>N. protocollo</b>	7013/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Pierfranco Bettazzoli
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<input type="checkbox"/> Accoglibile <input type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile <input checked="" type="checkbox"/> Non accoglibile

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante in qualità di procuratore delle unità immobiliari censite al catasto terreni foglio 2 mappale 3226-3158 presenta una dettagliata sequenza di atti tra parti private riferite a acquisizione/cessione di diritti volumetrici combinata ad interventi di frazionamento delle proprietà. In conclusione l'osservante formula la seguente richiesta di modifica del PGT adottato:

In considerazione di quanto descritto l'osservante chiede che negli atti di Variante PGT venga inserita la volumetria definita di 1766,06 mc come da calcoli espressi nel testo della osservazione a consolidamento dell'esito degli atti intercorsi tra privati.

**Proposta di controdeduzione**

**Non Accoglibile**

Non è di competenza del Piano delle Regole prendere in considerazione gli atti di compravendita intercorsi tra privati. Si richiama altresì l'articolo 8 comma 3 della L.r. 12/2005: "Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli".

Inoltre è opportuno precisare che il PGT adottato non ha comportato modifiche di destinazione o di indice alle aree del piano delle regole interessate dall'osservazione né ha ridotto i diritti volumetrici assegnati all'Ambito di Trasformazione 9. Per tutti gli aspetti indicati si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente rispetto ai contenuti previsti per il Piano delle Regole dalla L.r.12/2005 .



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>17</b>
<b>N. protocollo</b>	7023/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Milani Enrica – Cinzia – Paola – Manuela – Davide -Fabrizio
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>X Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

Gli osservanti Milani Enrica, Cinzia, Paola, Manuela e Davide, a seguito dell'adozione della Variante 2019, osservano quanto segue:

Il PGT adottato ha modificato i vincoli, prevedendo all'art.41.1 Nta PdR 'fasce di tutela dei corsi d'acqua – Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA)' quanto segue:

*Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche. Per le verifiche di fattibilità degli interventi all'interno di tali aree è necessario riferirsi alle norme della componente geologica, idrogeologica, idrogeologica e sismica.*

La modifica è stata fatta in recepimento della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) - revisione 2019, con la quale l'area di interesse viene ricompresa nelle aree esondabili per scenari di piena frequente (H) nell'ambito del reticolo idrografico secondario collinare e montano (RSCM).

Il PGRA definisce le aree allagabili sulla base di uno studio svolto sull'asta del torrente Quisa.

Da un punto di vista urbanistico, l'area in esame è ricompresa negli 'Ambiti residenziali di consolidamento', per i quali il PdR (Art. 13.4) ammette, interventi mediante titolo edilizio diretto con un indice IF di 1,00 mc/mq.

Si osserva la non coerenza presente nel PGT adottato che da una parte concede la possibilità edificatoria e dall'altra, attraverso i vincoli, ne impedisce di fatti l'attuazione; ed è noto che i comuni sono tenuti ad applicare la normativa collegata al PGRA per le aree esondabili.

Si osserva inoltre che '...le fasce di pericolosità (citando lo studio svolto sul torrente Quisa) sono state tracciate a partire dai volumi di esondazione restituiti dal modello, ripartiti all'esterno dell'alveo in funzione delle quote del piano campagna rispetto al livello idrometrico in alveo e all'andamento del terreno stesso'.

Si ritiene che la valutazione del rischio di esondazione per un'area morfologicamente articolata, con l'interferenza idraulica del ponte di via Merena, debba basarsi su uno studio idraulico sviluppato con modelli idraulici adeguati (modelli bidimensionali di moto vario e non con una semplice estensione alle aree esterne delle quote di piena ricavate in alveo).

Gli scriventi in base a quanto descritto chiedono:

- a) Un chiarimento su come all'interno del PGT adottato riguardo le aree in oggetto possano coesistere indicazioni di possibilità edificatoria e, contemporaneamente, di inedificabilità assoluta per le stesse aree.
- b) All'amministrazione comunale di attivarsi per rivedere lo studio idraulico dell'area, attraverso una valutazione di dettaglio delle condizioni di pericolosità e rischio locali (ai sensi dell'Allegato 4 della D.G.R. 2616/2011), e di chiedere il successivo aggiornamento del PGRA basato sulle risultanze dello studio idraulico approfondito, nella convinzione che esso possa approdare ad una valutazione differente da quella attuata.

## Proposta di controdeduzione

### Non Accogliibile

La perimetrazione del vincolo connesso al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGR) discende da specifici studi idrologici estesi al bacino del Brembo e, nello specifico, all'asta idraulica del Quisa "Studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico del Torrente Quisa (BG) e del reticolo ad esso connesso finalizzato alla definizione degli interventi di sistemazione idraulica, di riqualificazione ambientale e manutenzione fluviale" (2017) confluiti nella documentazione del PGR. Tale vincolo, esito di tali studi, ha carattere sovraordinato ed è attivo in termini diretti nei confronti del territorio anche in assenza di specifiche assunzioni nel Piano di Governo del Territorio comunale.

È quindi impropria l'affermazione secondo la quale il PGT avrebbe modificato i vincoli, in quanto tali vincoli sussistono e sono attivi in termini sovraordinati, come precisato dalla DGR 6738/2017. Il PGT, nella sua formulazione, non ha potuto che prendere atto di tale vincolo verso il quale non dispone di alcun margine di modulazione.

Tutto ciò premesso, si deve precisare che la contraddizione descritta dagli osservanti è solo apparente, in quanto la definizione di un sistema funzionale urbanistico e l'afferenza ad un ambito urbanistico di un immobile è condizione essenziale non solo per gli interventi nuova edificazione ma, soprattutto, per regolare le ordinarie operazioni edilizie e le funzioni insediabili, consentire di verificare la legittimità urbanistica, nonché attivare ogni possibile incentivo alla riqualificazione che possa essere messo in campo a favore della proprietà.

L'allegato della citata DGR 6738/2017 specifica che "le delimitazioni delle aree allagabili possono essere oggetto di segnalazioni di necessità di modifica per evidenti errori materiali o manifeste incongruenze ovvero per mutata situazione dello stato di fatto per effetto della realizzazione di nuove opere influenti sul corso d'acqua. Tali segnalazioni, adeguatamente motivate e supportate da idonea documentazione, devono essere trasmesse a Regione Lombardia entro il mese di giugno di ciascun anno; le segnalazioni verranno valutate congiuntamente ad ADBPO e all'Autorità idraulica competente ai fini dei previsti riesami e aggiornamenti delle mappe e del PGR, nonché nell'ambito delle specifiche varianti al PAI a scala di asta fluviale".

Per gli aspetti indicati si propone di non accogliere l'osservazione, ferma restando la disponibilità della Amministrazione Comunale nell'assicurare il supporto alle istanze per la revisione del vincolo – quando suffragate da idonei studi idrologici - che i privati intendano trasmettere a Regione Lombardia con le modalità indicate dalla DGR 6738/2017.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>18a</b>
<b>N. protocollo</b>	7026/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Panseri Roberto
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	Accoglibile Parzialmente accoglibile <b>X Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

L'osservante, in qualità di comproprietario della palazzina costituita da 5 appartamenti ed un sottotetto esistente e localizzata via Legionari di Polonia, identificata al mappale 738, presenta le seguenti osservazioni:

- Gli edifici presenti tra le vie Locatelli – Legionari di Polonia – Baracca, e ricadenti all'interno degli ambiti residenziali con volumetria definita, presentano un'altezza di 5 piani fuori terra;
- L'edificio in oggetto presenta un'altezza di 4 piani, con un sottotetto accessibile da vano scala comune ed avente altezza al colmo pari a 2,23 m

L'osservante chiede:

- a) Di poter allineare in termine di numero di piani l'edificio di proprietà con gli altri edifici presenti nelle vicinanze, attraverso il sopralzo, salvo rispetto normativa antisismica;
- b) Di introdurre nelle Nta una norma generica che consenta di realizzare un sopralzo se presente all'ultimo piano un sottotetto esistente;  
Tale norma consentirebbe una notevole riduzione del consumo di suolo, in quanto all'interno del comune esistono parecchi edifici che presentano un sottotetto esistente con altezze tali da consentirne l'accesso ed un suo utilizzo.

**Proposta di controdeduzione**

**Non accoglibile**

Gli Ambiti Residenziali con planivolumetrico definito sono determinati dal PGT adottato, che ne mutua i contenuti dal PGT previgente, con riferimento ai contesti urbani edificati negli ultimi decenni completamente saturi con l'obiettivo di contenere ulteriori pressioni insediative in situazioni spesso carenti di aree per servizi, parcheggi e verde. Benchè sia da apprezzare l'argomentazione dell'osservazione volta al contenimento del consumo di suolo, si ritiene che una modifica delle previsioni delle Nta per tali ambiti potrebbe comportare effetti di sbilanciamento del rapporto tra carico insediativo e spazi aperti difficilmente controllabile, non essendo possibile bilanciare l'incremento insediativo con un corrispondente incremento della dotazione di servizi e spazi aperti.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata\_documento fuori scala

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>18b</b>
<b>N. protocollo</b>	7026/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Panseri Roberto
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>X Accoglibile</b> Parzialmente accoglibile Non accoglibile
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti	

**Sintesi osservazione**

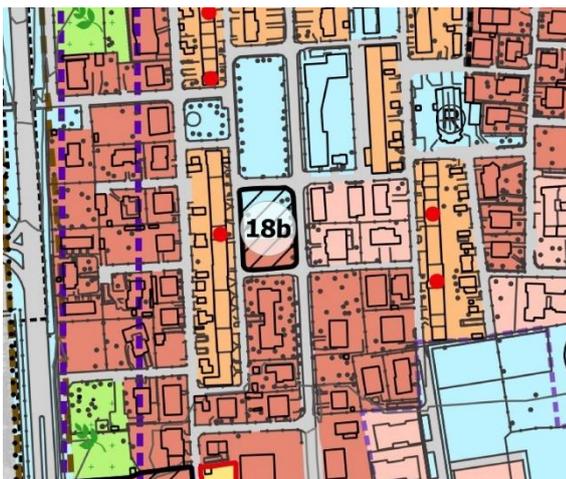
L'osservante, in qualità di amministratore della società Parcos Srl, in quanto soggetto attuatore dell'ambito residenziale a progettazione unitaria con volumetria definita 'F' localizzato in via Giovanni XXIII foglio 2 mappale 3333 – 3334, considera che all'interno del PdR Tav. 13.4, l'area esterna alle nuove unità abitative risulta erroneamente identificata come 'Aree disciplinate dal PdS' in quanto una porzione di suddetta area è stata monetizzata dallo scrivente al fine di realizzare l'area pertinenziale alle nuove unità abitative completate nel luglio 2020, mentre la restante parte risulta ancora destinata a servizi.

Per questi motivi l'osservante chiede di inserire una porzione dell'area disciplinata dal PdS in Ambiti residenziali di completamento, mantenendo la destinazione a servizi solo per il mappale 3334 ed il tratto di marciapiede lungo via Giovanni XIII.

**Proposta di controdeduzione**

**Accoglibile**

Si recepisce l'osservazione volta a correggere un refuso degli elaborati del PGT, modificando gli elaborati in coerenza con i titoli edilizi e le realizzazioni intervenute.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>18c</b>
<b>N. protocollo</b>	7026/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Panseri Roberto
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<input type="checkbox"/> <b>Accoglibile</b> <input type="checkbox"/> <b>Parzialmente accoglibile</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>
<b>Votanti</b>	

**Sintesi osservazione**

L'osservante, in qualità di tecnico operante sul territorio comunale di Ponte San Pietro presenta le seguenti osservazioni di carattere generale riguardo le Nta del PdR (che per semplicità di discussione si articolano per lettere nella presente sintesi):

- a) Prevedere la possibilità di poter traslare volume tra le diverse zone residenziali, previa costituzione registro dei volumi così come previsto dalla normativa vigente, il limite di 'decollo' del volume da una zona ad un'altra 'atterraggio' contenuto nel limite del 35% del volume massimo previsto dalla zona omogenea. Tale possibilità consentirebbe la sistemazione di molti fabbricati localizzati nel 'villaggio S.Maria', l'allineamento di coperture e terrazzi in zona via Colleoni – XXV Aprile, nonché un ottimale utilizzo di lotti con la presenza di fabbricati da demolire e ricostruire con adeguamenti sismici in zona via Nino Bixio – via Ravasio.  
Sul trasferimento di volume, l'A.C. potrebbe richiedere un contributo quale standard qualitativo trasformabile in opere edili da realizzarsi sul territorio, differenziando lo standard qualitativo a seconda che il volume trasferito derivi da aree già assoggettate a permessi convenzionati o piani attuativi (già oneri pagati) o volumetrie esistenti mai convenzionate o derivanti da cessioni di aree contenute nel PdS;
- b) Introdurre la possibilità di uniformare l'altezza massima in termini di piani abitabili di comparti condominiali attraverso l'introduzione della possibilità di sopralzo (max un piano aggiuntivo), fino al raggiungimento dell'H max esistente dei fabbricati localizzato nello stesso comparto, purché i fabbricati oggetto del sopralzo presentino alla data di adozione della Variante un sottotetto già esistente con altezza al colmo di almeno 1,8 m, fermo restando il rispetto della normativa vigente anche in materia antisismica;
- c) Integrare l'art. 5.13 delle Nta, per quanto riguarda i portici, ovvero secondo lo scrivente sarebbe necessario specificare se i porticati privati posti ai vari piani dei fabbricati rientrano nelle superfici accessorie e pertanto non contribuiscono al computo della SL e di conseguenza al computo del volume;
- d) Le pensiline realizzate su fabbricati diversi dalla residenza non concorrono alla determinazione della SLP/Superficie coperta sino ad un max di 5 m, garantendo a tutti i fabbricati diversi dalla residenza utilizzi degli spazi esterni coperti per carico e scarico e depositi merci temporanei;
- e) Introdurre una norma che regoli le difformità di fabbricati realizzati negli anni 60-70 in termini di inserimento degli stessi sui lotti di pertinenza, difformità che con la legislazione vigente diventa difficile regolarizzare. Lo scrivente suggerisce di specificare che non costituiscono variazioni essenziali il diverso posizionamento dei fabbricati all'interno dei lotti, purché rispettino i parametri edilizi in termini di SLP e volume del fabbricato originariamente autorizzato ed in qualsiasi caso il S.U.E. si riserva la verifica caso per caso;
- f) Modifica art.5.5 – ripristinando in parte art.2.7 Nta (PGT vigente)  
La superficie coperta è la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio. Sono esclusi dal computo della SCOP gli sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente purché non sporgano più di 1,5 m dalle facciate. La parte eccedente i 1,5 m verrà computata nella superficie coperta; per le gronde lo sporto non computato è aumentato a 3,0 m, nelle nuove costruzioni permetterà la copertura dei balconi sottostanti, con funzione di frangisole;

- g)** Integrare l'art. 5.13 - La superficie accessoria SA comprende:  
i piani terreni o seminterrati sottostanti i fabbricati per un volume (calcolato come da Nta in approvazione) non superiore al 35% del volume totale autorizzato o da autorizzare, quando concorrano le seguenti condizioni:
1. Abbiano altezza netta interna da pavimento a soffitto non superiore a 2,5 m
  2. I locali in essi ricavati siano destinati esclusivamente ai servizi generali della casa: centrale termica, autorimesse private, locali contatori, cantine, ripostigli, lavanderie, stenditoi, porticati, ecc.;
- h)** Eliminare arretramento su via Degli Orti  
Considerato che il Piano Particolareggiato del villaggio non è più vigente, e l'arretramento veniva imposto da una previsione del piano su aree esterne al piano stesso, si chiede l'eliminazione dell'arretramento previsto su via degli orti, considerando anche il fatto che gli edifici esistenti sono realizzati a filo strada e quindi risulta difficile imporre un allargamento stradale, in aggiunta tutte le proprietà interessate dal piano particolareggiato con affaccio sulla via in oggetto, hanno realizzato nel corso degli anni fabbricati accessori a filo strada precludendo così futuri allargamenti su ambo i lati.

### **Proposta di controdeduzione**

#### **Non Accoglibile**

Si propongono le seguenti controdeduzioni articolate rispetto ai diversi punti componenti l'osservazione

- a) Il PGT adottato non prevede meccanismi di trasferimento volumetrico verso diversi ambiti in porzioni non contigue del territorio. Tali modalità di trasferimento comportano una evidente complessità negli aspetti regolativi, non semplicemente riferiti alle percentuali di volume che possano "decollare" ma anche rispetto ai parametri di controllo dei volumi nelle aree di atterraggio, al fine di evitare sovraccarichi insediativi nelle porzioni di territorio già saturate e con scarsa dotazione di servizi ed aree aperte e a verde, come gran parte delle aree di Ponte San Pietro non già sottoposte a Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato. Oltretutto questi meccanismi ingenerano evidenti difficoltà nella gestione e controllo dei trasferimenti volumetrici da parte degli uffici, con non semplici problemi anche dal punto di vista dei valori catastali di terreni e immobili e ancor più nell'ipotesi di caricare questi trasferimenti di standard qualitativi, come proposto nella osservazione, di dubbia legittimità. Si propone pertanto di non accogliere questo punto dell'osservazione.
- b) Si propone di non accogliere il punto b dell'osservazione per le stesse motivazioni con le quali si è proposto il non accoglimento della osservazione 18c del medesimo tenore e proposta dal medesimo osservante
- c) L'articolo 5.13 della Nta adottate assume le definizioni univoche stabilite con l'Intesa stato-regioni, fatte proprie da Regione Lombardia con la DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, che prevalgono sulle norme locali; inoltre è opportuno segnalare che le specificazioni riportate nell'articolo delle Nta Adottate riferite ai portici pubblici o di uso pubblico e i loggiati risultano esaustive per le diverse fattispecie edilizie; si propone pertanto di non accogliere questo punto dell'osservazione.
- d) Con riferimento alla lettera d della osservazione si sottolinea che l'articolo 5.5 della Nta del Piano delle Regole adottato già prevedono, al comma 5, una importante flessibilità rispetto alle modalità di verifica delle superfici coperte per gli impianti industriali, tali da non rendere necessaria l'introduzione di quanto richiesto né per quanto riguarda la SL né per quanto concerne la SCOP, si propone pertanto di non accogliere questo punto dell'osservazione.
- e) La proposta formulata è di dubbia legittimità e in ogni caso non può essere di competenza delle norme del PGT introdurre interpretazioni sulle modalità di valutazione delle variazioni essenziali. Si propone pertanto di non accogliere questo punto dell'osservazione
- f) Come già richiamato nei punti precedenti, L'articolo 5.5 della Nta adottate assume le definizioni univoche stabilite con l'Intesa stato-regioni, fatte proprie da Regione Lombardia con la DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, che prevalgono sulle norme locali; si propone pertanto di non accogliere questo punto dell'osservazione.
- g) Come già esplicitato ai punti precedenti, la definizione di Superficie Accessoria è assunta dalle definizioni univoche stabilite dalla conferenza unificata stato-regioni e fatte proprie da Regione Lombardia con la citata DGR, che prevalgono sulle norme locali; è peraltro opportuno segnalare, ai sensi dell'art. 5.11. delle Nta del PR adottate, che le superfici dei piani interrati o seminterrati che non presentano carattere di agibilità non rientrano nel computo della SL. Di conseguenza si propone di non accogliere l'ipotesi di modifica di Superficie Accessoria indicata nell'osservazione
- h) Si propone di non accogliere la lettera h) dell'osservazione in quanto il controllo morfologico degli allineamenti orizzontali e verticali in villaggio Santa Maria è una condizione per il riconoscimento dell'impianto del quartiere e

della sua specifica qualità; tale attenzione è presente anche nei PGT previgenti ed è elemento di continuità negli indirizzi di pianificazione urbanistica del villaggio e consegue ad un accordo a suo tempo stipulato tra tutti i proprietari frontisti. Si propone pertanto di non accogliere la lettera G della osservazione.

|

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>19</b>
<b>N. protocollo</b>	7039/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Agnese Baldi
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<input type="checkbox"/> Accoglibile <input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile <input type="checkbox"/> Non accoglibile

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

La scrivente è proprietaria di un lotto identificato al mappale 1227 della superficie di circa 1074,21 mq, identificato all'interno del PGT Vigente e riconfermato dalla Variante adottata come 'Ambiti con Giardini Privati di pregio o di valore ambientale'. La proprietaria descrive le seguenti osservazioni:

- Il lotto in oggetto non presenta delle specifiche peculiarità per rientrare all'interno dell'ambito assegnato;
- Nella Tav.7 'Sensibilità del Paesaggio' il terreno è inserito in ambito di 'Media Sensibilità'
- L'estratto fotogrammetrico redatto nel 73 per l'allora Consorzio Urbanistico dell'Isola, evidenziava già una vocazione improntata all'agricoltura e l'assoluta assenza di alberature;
- Dal report fotografico (allegato all'osservazione), si può notare come lo stato di fatto del lotto, si discosti dai presupposti richiamati nelle Nta del PdR in particolare dall'art.3.7.1;
- Il lotto non presenta essenze arboree di pregio o altra peculiarità che possano essere determinanti per 'concorrere all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale';
- Il fondo è inoltre interessato parzialmente da un elettrodotto, il quale dopo una verifica ha palesato avere una direzione diversa da quella indicata nel PGT, ed è stato appurato che una parte dell'area risulta libera dalla servitù di elettrodotto;

Per i motivi elencati l'osservante chiede all'Amministrazione di prevedere all'interno della Variante PGT un cambio di destinazione per il lotto di proprietà da 'Ambiti con giardini di pregio o di valore ambientale' ad 'Ambito Residenziale di Consolidamento', con la consapevolezza che per un eventuale realizzazione di un edificio, sarà necessario interpellare l'Ente gestore della linea elettrica per conoscere nel dettaglio il rispetto e distanze di prima approssimazione, oltre a puntuali informazioni tecniche sulle rilevazioni per l'esposizione ai campi magnetici.

**Proposta di controdeduzione****Parzialmente Accoglibile**

Premesso che la previsione del PGT ha tra gli obiettivi principali la tutela della salute cittadini e per tale motivo si è ritenuto che l'area oggetto di osservazione, a causa della vicinanza con le linee ad alta tensione dell'elettrodotto esistente, non fosse idonea, ai fini cautelativi, alla trasformazione ai fini residenziali;

premesso inoltre che la previsione del PGT adottato non costituisce un vincolo per servizi e quindi è improprio il riferimento nella osservazione alla reiterazione del vincolo.

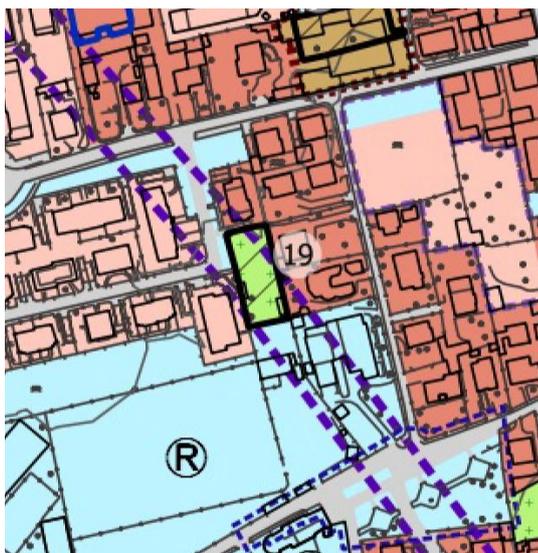
Tutto ciò premesso si prende atto del fatto che tale principio di cautela non è considerato appropriato da parte dell'osservante e si prende altresì atto delle indicazioni presenti nell'osservazione in merito all'asserita diversa posizione della fascia della distanza di prima approssimazione e della conseguente possibilità di individuare una porzione trasformabile del lotto, tuttavia non supportata da valutazioni da parte dell'Ente gestore dell'elettrodotto sulla base di una concreta proposizione progettuale.

Sulla base di tali considerazioni l'osservazione può essere parzialmente l'osservazione inserendo nelle Nta del Piano delle Regole uno specifico ambito residenziale di consolidamento soggetto a progettazione unitaria con volumetria definita contrassegnato con la lettera **V** così configurato:

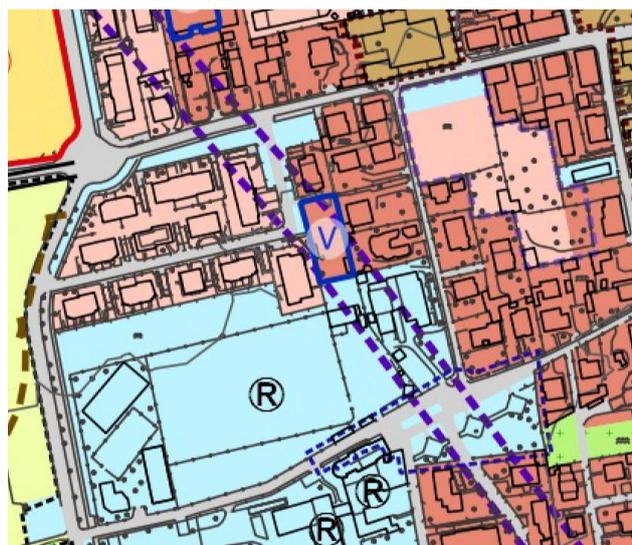
## Ambito V:

ST indicativa:	1.024 mq
Volume edificabile VU:	750 mc
H max =	10,50 m

1. L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare le dotazioni previste nel Piano dei servizi.
2. L'intervento è subordinato alla preventiva verifica di compatibilità con l'elettrodotto da rilasciare a cura del gestore dell'impianto e da monitorare da parte di ARPA e Comune di Ponte San Pietro.
3. Al di sotto della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione, da verificare rispetto all'effettivo stato dei luoghi e comunque nel rispetto della verifica di compatibilità di cui al punto precedente, è consentita esclusivamente la realizzazione di autorimesse private.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>20</b>
<b>N. protocollo</b>	7043/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Edil San Marco - Regazzi Romeo
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<input type="checkbox"/> Accoglibile <input checked="" type="checkbox"/> Parzialmente accoglibile <input type="checkbox"/> Non accoglibile
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente in qualità di socio rappresentante della società Edil San Marco, in riferimento all'ambito residenziale a volumetria definita G localizzato in via Milano-Colleoni identificato al foglio 2 mappale 2527 presenta la seguente osservazione:

Si richiede il ripristino della volumetria esistente prima dell'adozione della variante, nonché il ripristino di tutti i parametri edilizi, ovvero l'estensione della ST a tutto il mappale di proprietà e l'eliminazione della fascia di rispetto a verde parallela a via Milano con la possibilità di creare l'accesso direttamente da via Milano.

**Proposta di controdeduzione**

**Parzialmente accoglibile**

Premesso che la mutata previsione del PGT adottato non consegue all'obiettivo di evitare consumo di suolo, secondo quanto stabilito dalle norme regionali, bensì per operare la fine di garantire continuità alle reti verdi, permeabilità e resilienza al territorio in quegli ambiti che, a causa di vincoli anche agenti sulla salute dei cittadini, come nel caso della servitù da elettrodotto, non si prestano ad una trasformazione indifferenziata.

Ciò premesso e preso atto del parere Terna allegato alla istanza dell'osservante, l'osservazione può essere accolta parzialmente modificando il contenuto del testo delle Norme di Attuazione dell'Ambito soggetto a progettazione unitaria con volumetria definita contrassegnato con la lettera G, ripristinando per gli aspetti quantitativi i contenuti del PGT pervigente con alcune specificazioni per garantire il perseguimento degli obiettivi della variante adottata.

Ambito G:

ST indicativa:	<del>2980</del> <b>3.900 mq</b>
Volume edificabile VU:	<del>3.000</del> <b>3.800 mc</b>
H max =	10,50 m

- ~~L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree individuate negli elaborati grafici e verificare quanto previsto nel Piano dei servizi.~~
- L'intervento deve verificare la dotazione di attrezzature pubbliche previste dal Piano dei servizi**
- ~~Lungo via Milano le aree fondiarie devono essere arretrate di almeno 20 m al fine di assicurare una idonea fascia a verde profondo per la formazione del previsto corridoio ecologico, attraverso la piantumazione o la formazione di sistemi naturali drenanti. La formazione di tale fascia, da considerare servizio ecosistemico, qualora corredata da impegno di manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Entro tale aree non sono ammesse recinzioni, pavimentazioni, parcheggi pubblici o privati.~~
- Lungo via Milano la recinzione delle aree deve essere allineata con quella dei lotti contigui posti a sud (part. 2919), le aree esterne alla recinzione devono avere carattere di verde permeabile**

profondo per la formazione del previsto corridoio ecologico, attraverso la formazione di sistemi naturali drenanti. La formazione di tale fascia, da considerare servizio ecosistemico, qualora corredata da impegno di manutenzione almeno decennale, concorre al computo della dotazione di servizi. Entro tali aree non sono ammesse recinzioni, pavimentazioni, parcheggi pubblici o privati.

5. L'intervento è subordinato alla preventiva verifica di compatibilità con l'elettrodotto da rilasciare a cura del gestore dell'impianto e da monitorare da parte di ARPA e Comune di Ponte San Pietro.
6. Al di sotto della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione, da verificare rispetto all'effettivo stato dei luoghi e comunque nel rispetto della verifica di compatibilità di cui al punto precedente, è consentita esclusivamente la realizzazione di autorimesse private.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>21</b>
<b>N. protocollo</b>	7108/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Ronzoni Maurizio
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>X Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente presenta una serie di considerazioni rispetto alla destinazione prevista per il palazzo ex INAM, sede sino al 2010 del poliambulatorio a servizio della zona (c.d. Isola Bergamasca) in particolare

- Nel PGT approvato nel 2011 l'edificio in questione era inserito nel sistema dei servizi sociali e sanitari, regolati dalle Nta del PdS , così come la palazzina adiacente sede del presidio territoriale (Presst – ex distretto) di Ponte San Pietro, tuttora destinato a servizi socio-sanitari;
- Nella Variante 1 del 2016, così come nella Variante 2 adottata risulta inserito invece all'interno degli ambiti residenziali di consolidamento soggetti a volumetria definita;
- L'Azienda Socio-Sanitaria territoriale (ASST) di Bergamo Ovest, con sede a Treviglio, nasce dalla fusione di varie strutture come gli Ospedali di Treviglio e Romano di Lombardia e le Direzioni Gestionali Distrettuali di Dalmine, Ponte San Pietro e Treviglio;
- Il territorio di competenza si estende dall'Isola Bergamasca alla pianura tra l'Adda e l'Oglio con l'ASST Bergamo Ovest che garantisce prestazioni ospedaliere e socio-sanitarie a quasi 500.000 cittadini di 77 comuni, localizzati nella porzione sud occidentale della Provincia di Bergamo;
- L'ASST Bergamo Ovest è proprietaria del palazzo Ex Inam di Piazza della Libertà rimasto vuoto da quando, nel 2010, si decise di trasferire il poliambulatorio a Brembate Sopra;
- L'emergenza sanitaria legata alla pandemia da Covid-19 ha fatto emergere l'importanza, di strutture sanitarie e socio-assistenziali sul territorio;
- Il "Piano di Recupero - Recovery Fund" per il rilancio dell'economia europea prevede in Italia un investimento di circa 20 miliardi nel comparto della salute;
- Il poliambulatorio di Brembate Sopra potrebbe proseguire nella sua attività, mentre nel palazzo di Ponte San Pietro, dopo un'adeguata riqualificazione si potrebbe realizzare un nuovo servizio legato al settore socio-sanitario attualmente scoperto;
- La centralità di Ponte San Pietro è testimoniata anche dall'attuale presenza di due servizi socio-sanitari rivolti all'Isola Bergamasca (la sede del Presidio Socio Sanitario Territoriale e la sede del SerD Servizio territoriale delle dipendenze);
- Lo scorso anno, a seguito dell'accordo raggiunto dai 27 comuni dell'Isola Bergamasca con la Provincia di Bergamo, sempre in Piazza della Libertà ha ritrovato una sua funzione pubblica anche l'ex Palazzo Littorio che ora ospita la sede del Centro per l'Impiego;

l'osservante in base a quanto descritto chiede:

che per l'immobile oggetto dell'osservazione venga ripristinata la destinazione Socio-Sanitaria, quale scelta strategica finalizzata a favorire l'insediamento di tali funzioni. Lo strumento urbanistico potrà prevedere le necessarie forme perequative e gli eventuali incentivi atti a favorire il raggiungimento di tale obiettivo.

**Proposta di controdeduzione****Accoglibile**

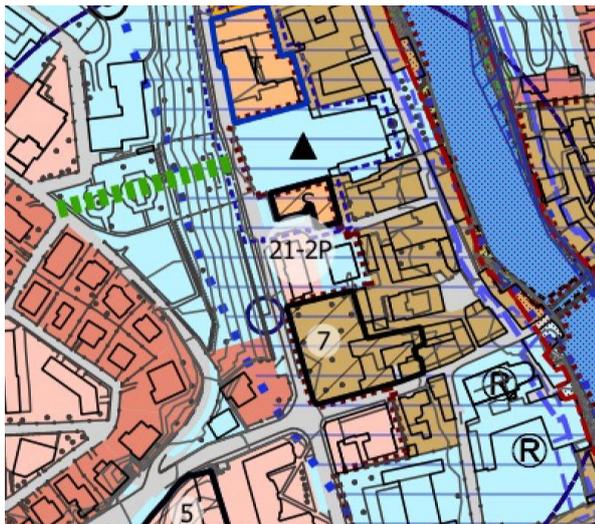
Premesso che il piano adottato assume i contenuti del PGT vigente che aveva determinato questa impostazione con l'obiettivo di costruire un percorso di fattibilità per il recupero del fabbricato e la rigenerazione dell'ambito, anche introducendo modalità innovative come quelle degli usi temporanei, solo anni dopo consolidate dalla legislazione regionale, con la quale la destinazione sociosanitaria sarebbe comunque compatibile, tuttavia al fine di promuovere una più specifica iniziativa in tale senso che eviti nel contempo la

trasformazione degli immobili con interventi che possono comportare difficoltà per attivare queste funzioni di servizio per l'intera collettività si propone di accogliere l'osservazione (vedi altra osservazione), eliminando la previsione relativa all'ambito S dal Piano delle Regole e, nel contempo, introducendo una simmetrica previsione per lo stesso ambito nel Piano dei Servizi (art. 3.7.4) , avendo cura di ridurre le obbligazioni a carico dell'intervento e di snellire le procedure attuative:

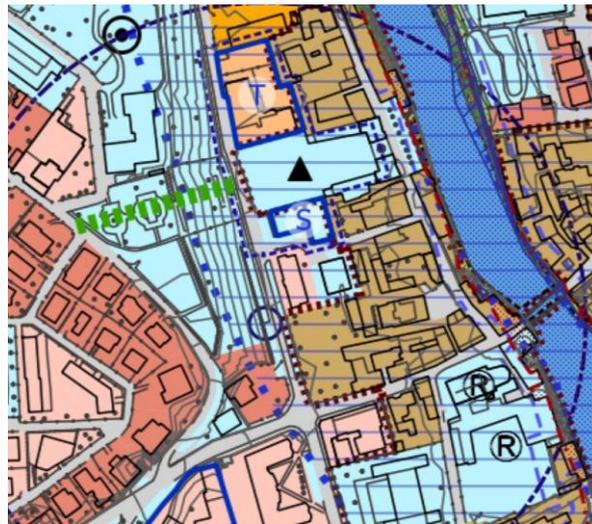
#### **3.7.4. Ambito S presidio socio-sanitario e assistenziale territoriale**

<b>ST indicativa:</b>	<b>665 mq</b>
<b>Volume edificabile VU:</b>	<b>pari all'esistente</b>
<b>H max =</b>	<b>non superiore all'esistente</b>

- 3. L'intervento ha come destinazione prevalente la formazione di un presidio socio-sanitario e assistenziale territoriale**
- 4. L'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale oltre alla attivazione delle destinazioni prevalenti si concorra alla riqualificazione del sistema urbano di Piazza della Libertà/via Moioli; a tale fine, pur essendo da prevedere una sua attuazione autonoma, l'intervento dovrà fare riferimento ad un masterplan organico di riorganizzazione della piazza e delle aree pubbliche, predisposto in forma concertata con l'Amministrazione Comunale.**
- 5. Sono ammesse funzioni complementari compatibili, da definirsi del Permesso di Costruire, finalizzate a garantire la funzionalità complessiva dell'intervento e la sua fattibilità**
- 6. L'ambito ricade in zona di rispetto di pozzo ad uso potabile acquedottistico.**
- 7. Ai sensi dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, è consentita, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, anche in deroga al PGT.**
- 8. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. 12/2005. Il Comune nella convenzione definisce le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, da individuarsi nel quadro del progetto generale di riassetto delle aree. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.**



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>22</b>
<b>N. protocollo</b>	7131/2021
<b>Data ricezione</b>	22/03/2021
<b>Soggetto</b>	Ufficio Tecnico Comunale
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>X Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Con riferimento alle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole adottato, si segnalano i seguenti errori e o problematiche ai seguenti articoli:

1. art. 5.17: in relazione all'altezza media dei sottotetti si propone di modificarla con la "media ponderale superiore a 2,00 m.", anziché 1,50, per allinearla con quanto indicato all'art. 5.13 che considera superficie accessoria S.A. i "sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50 e fino all'altezza media ponderale di m. 2,00", che in tal modo fino a tale altezza, non vengono considerati volumetricamente;
2. art. 5.22: Altezza del fronte:
  - a) si ritiene opportuno effettuare una puntualizzazione inerente gli sbarchi delle scale, gli extracorsa degli ascensori ed eventuali volumi tecnici posizionati oltre l'ultima copertura piana praticabile, in particolare quando siano o non siano da computarsi nell'altezza massima dell'edificio. Si consiglia di prevedere che debbano avere un'altezza massima esterna di m. 2.50;
  - b) al comma 1, primo punto, si suggerisce di riportare la profondità di riferimento a m.10 (e non a m. 20) dalla strada del fronte... allineandosi agli strumenti urbanistici precedenti;
3. art. 6.6: si segnala la necessità di verificare se possano esserci delle casistiche oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di taluni fabbricati siti nei centri e nuclei storici che possano essere effettuati senza la necessità di Piani di Recupero, se già individuati nella Demolizione per favorire e snellire la "pulizia" delle superfetazioni;
4. art. 12.4: evitare la conversione in autorimesse dei negozi anche negli interventi privi di opere edilizie (ciò al fine di consentire il mantenimento della vocazione commerciale nel centro Storico in analogia a quanto già previsto nella variante al PGT per gli interventi con opere edilizie);
5. art. 13: si segnala la correzione della numerazione scorretta dei vari commi ed il rimando all'art. 7.1 da modificarsi con l'art. 12.1;
6. art. 13.2: verificare richiamo articolo al comma 3;
7. art. 13.3: si chiede la rimozione dell'intero comma 11 relativo al posizionamento dei tappeti sintetici. Così come agli articoli 30.5 e 31.7 poiché la formulazione riportata nelle norme di fatto non consente all'ufficio tecnico di imporre tale disposizione. La stessa norma dovrà essere sviluppata all'interno del Regolamento Edilizio;
8. art. 13.5: si segnala la correzione della numerazione scorretta dei vari commi;
9. art. 13.5.14: si segnala l'errato riporto dall'Ambito G (art. 13.5.7) dei commi 2 e 3, che dovranno pertanto essere eliminati;
10. art. 13.8.2, eliminare il comma 1 poiché non pertinente e integrare, dopo la ST indicativa, gli altri parametri urbanistici che regolano gli interventi in tale Ambito. Nello specifico si tratta di confermare i parametri già previsti dall'art. 8.8.1 del PGT vigente;

11. art. 13.8.5: si ritiene di dover rimuovere l'intero "Ambito V" e di prevedere che la porzione di area interessata rimanga semplicemente individuata con "Giardini privati di pregio", in quanto l'intervento edilizio di ristrutturazione dell'adiacente fabbricato residenziale sito in centro e nucleo storico (unità organica 7 – edificio 3), è stato completamente ultimato e l'edificio reso agibile, senza più la possibilità di costruzione d'un nuovo immobile in aderenza al fronte est;
12. art. 14.1: verificare l'esistenza di due artt. 14.1;
13. art. 15.1: verificare articolo richiamato al comma 1;
14. art. 17.1: verificare articolo richiamato al comma 1;
15. art. 17.1.1: verificare articolo richiamato al comma 2;
16. art. 19.11: citare anche la possibilità che si tratti d'impianti fotovoltaici, oltre che di pannelli solari;
17. art. 19: si suggerisce d'aggiungere un comma che valuti solo negli interventi subordinati al criterio dell'integrazione ed innovazione la possibilità realizzare dei cappotti termici, previo parere obbligatorio della commissione per il paesaggio;
18. correggere i rimandi vari al D.P.R. n. 380/2001 e non D.P.R. n. 308;
19. art. 24 e art. 32: aggiornare la numerazione;
20. Tav. 13: In corrispondenza del corso del Torrente Lesina, a Sud del sedime ferroviario della linea per Lecco, è presente un refuso cartografico per il quale una sottile fascia di area agricola a vocazione paesaggistica in fregio all'alveo è erroneamente indicata come un'area per servizi;
21. In coerenza con quanto indicato nel Sistema Informativo dei Beni e Ambiti paesaggistici (SIBA) di Regione Lombardia, si propone di rappresentare nella cartografia di piano anche gli "Alvei fluviali tutelati" presenti lungo il corso del Fiume Brembo

***Proposta di controdeduzione***

***Accoglibile***

Si propone di accogliere tutti i punti della osservazione presentata dall'Ufficio Tecnico.

Si allegano la proposta tecnica di integrazione delle Nta del Piano delle Regole e delle Nta del Piano dei Servizi modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni.

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>23</b>
<b>N. protocollo</b>	7137/2021 22/03/2021
<b>Data ricezione</b>	Erba Alessia – Poloni Renato
<b>Soggetto</b>	Ronzoni Maurizio
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<input type="checkbox"/> <b>Accoglibile</b> <input type="checkbox"/> <b>Parzialmente accoglibile</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi, proprietari dell'immobile ubicato in via Cavour 24, a seguito dell'adozione della Variante PGT ed in particolare degli elaborati costituenti l'aggiornamento della componente geologica osservano quanto segue:

- L'area recentemente acquisita è identificata all'interno dello studio geologico come area allagabile, e da tale variazione ne deriva una lesione della proprietà immobiliare;
- Nella medesima via, di fronte al civico 24, è localizzato un altro terreno di proprietà, sito nel confinante comune di Curno, dove nessuna area allagabile è stata identificata dall'Amministrazione.

Gli osservanti pertanto chiedono all'A.C. una rivalutazione ed aggiornamento del PGT, in particolare del rischio idraulico/geologico relativo all'area in oggetto, attraverso uno studio di dettaglio.

**Proposta di controdeduzione****Non Accoglibile**

Si richiama nel seguito quanto già espresso con riferimento alla osservazione n. 17.

La perimetrazione del vincolo connesso al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) discende da specifici studi idrologici estesi al bacino del Brembo e, nello specifico, all'asta idraulica del Quisa "Studio idrogeologico, idraulico e ambientale a scala di sottobacino idrografico del Torrente Quisa (BG) e del reticolo ad esso connesso finalizzato alla definizione degli interventi di sistemazione idraulica, di riqualificazione ambientale e manutenzione fluviale" (2017) confluiti nella documentazione del PGRA. Tale vincolo, esito di tali studi, ha carattere sovraordinato ed è attivo in termini diretti nei confronti del territorio anche in assenza di specifiche assunzioni nel Piano di Governo del Territorio comunale, infatti la perimetrazione del vincolo apposto da questi Enti non tiene conto dei confini amministrativi e prevale sulle previsioni locali, come precisato dalla DGR 6738/2017, anche qualora non fossero ancora recepite negli strumenti comunali.

Il PGT, nella sua formulazione, non ha potuto che prendere atto di tale vincolo verso il quale non dispone di alcun margine di modulazione.

Tutto ciò premesso, si deve precisare che il PGT non ha facoltà di modificare con il suo procedimento i caratteri e i contenuti di tale vincolo. L'eventuale revisione del vincolo può discendere dalla formulazione di una specifica istanza da parte degli interessati verso gli Enti Sovraordinati a cui compete la definizione del vincolo suffragata da una idonea e approfondita relazione di carattere idrologico estesa all'asta del Quisa con il quale si dimostri l'insussistenza delle condizioni di rischio attualmente riconosciute. Gli Enti competenti valuteranno nel merito lo studio e, se ne confermeranno l'esito, modificheranno il perimetro del vincolo con effetti immediatamente prevalenti sulla regolamentazione urbanistica locale.

L'allegato della citata DGR 6738/2017 specifica che "le delimitazioni delle aree allagabili possono essere oggetto di segnalazioni di necessità di modifica per evidenti errori materiali o manifeste incongruenze ovvero per mutata situazione dello stato di fatto per effetto della realizzazione di nuove opere influenti sul corso d'acqua. Tali segnalazioni, adeguatamente motivate e supportate da idonea documentazione, devono essere trasmesse a Regione Lombardia entro il mese di giugno di ciascun anno; le segnalazioni verranno valutate congiuntamente ad ADBPO e all'Autorità idraulica

competente ai fini dei previsti riesami e aggiornamenti delle mappe e del PGR, nonché nell'ambito delle specifiche varianti al PAI a scala di asta fluviale”.

Per gli aspetti indicati si propone di non accogliere l'osservazione, ferma restando la disponibilità della Amministrazione Comunale nell'assicurare il supporto alle istanze per la revisione del vincolo – quando suffragate da idonei studi idrologici - che i privati intendano trasmettere a Regione Lombardia con le modalità indicate dalla DGR 6738/2017.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>24</b>
<b>N. protocollo</b>	7140/2021 23/3/2021
<b>Data ricezione</b>	Società Colleoni
<b>Soggetto</b>	Società Colleoni
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<input type="checkbox"/> <b>Accoglibile</b> <input type="checkbox"/> <b>Parzialmente accoglibile</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

- La società scrivente è proprietaria del compendio immobiliare sito in via Cavour 24 dove è insediata l'attività svolta;
- L'area, vicina al torrente Quisa, all'interno del P.R.G.A. 2015 e del PGT previgente risulta essere classificata come zona a basso rischio di allagamento;
- inoltre, vista la vocazione prettamente residenziale del contesto nel quale è inserito l'attività produttiva degli scriventi, il PGT previgente classifica in un Ambito di Trasformazione del Documento di Piano AT2 l'intera area al fine di garantirne la conversione alla destinazione residenziale e conseguente delocalizzazione dell'attività;
- si precisa che nel 2014 l'esondazione del torrente Quisa ha fatto registrare una piena di riferimento storica, precedentemente mai rilevata e pertanto definita con un TR 200-500 anni, e sulla base di queste indicazioni si sono sviluppati gli studi presupposti al P.R.G.A. 2019, ad oggi adottato e non ancora vigente;
- il P.R.G.A. 2019 individua l'ambito come aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/ H) e, nonostante non sia ancora stata definita la gerarchizzazione delle opere necessarie per ripristinare il precedente grado di rischio per le aree, l'Amministrazione ha ritenuto di assoggettare la proprietà a limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia A dalle norme Titolo II - Norme per le fasce fluviali, delle NdA del PAI (art. 29);
- queste limitazioni, di fatto, determinano l'inedificabilità con conseguente eliminazione dell'AT2 dalla Variante Generale adottata;
- con lo stralcio dell'AT2 si prevede il ritorno delle aree alla funzione produttiva 'Ambito J' di cui all'art. 14.2.2 delle Nta del PdR, e ciò comporta il contenimento allo stato di fatto senza alcuna possibilità di sviluppo del comparto, né con funzione residenziale né con funzione produttiva;
- con tale modifica, la società risulta privata della capacità edificatoria dell'area di proprietà nonché della possibilità di effettuare interventi edilizi significativi sul compendio immobiliare, con evidente lesione dei diritti costituzionalmente garantiti agli art. 41 e 42 della Costituzione;
- la scelta dell'amministrazione di recepire uno strumento adottato e, non ancora efficace, oltre ad essere prematura risulta altresì illegittima e contrastante con la disciplina vigente;
- l'attuale situazione di rischio è peraltro cagionata dalla necessità di ripristinare l'alveo del torrente Quisa, oggi sovralluvionato da materiale litoide a causa della mancata manutenzione da parte degli Enti preposti;
- inoltre lo strumento urbanistico comunale adottato non tiene conto, delle prescrizioni che lo Studio redatto nel 2017 indicava al fine di mitigare il rischio di esondazione, prescrizioni che non si limitavano al solo Comune di Ponte San Pietro ma interessano anche gli altri Comuni localizzati a ridosso del corso idrico;
- il rischio dell'area viene mitigato anche dagli interventi proposti nelle seguenti richieste, e dal fatto che il Consorzio di Bonifica ha progettato l'intervento di una 'vasca di laminazione in comune di Paladina' (in fase di realizzazione tra circa 1 anno);
- si evidenzia peraltro quanto risulta dalle mappe catastali, ovvero la Variante riconosce in modo erroneo le destinazioni d'uso del compendio immobiliare in oggetto, il quale risulta misto produttivo e residenziale; il piano terra è effettivamente produttivo per una SLP di circa 1070 mq, mentre i piani superiori hanno invece destinazione residenziale per circa 4635 mc con evidente rilevanza ai fini dell'assoggettamento dell'ambito alla disciplina perequativa;

Per tutto quanto premesso, la società scrivente chiede:

- a) che l'AT2 previsto dal PGT vigente venga ripristinato anche nella Variante adottata con prescrizione, presupposta all'attuazione del medesimo, della realizzazione - a carico della società Colleoni Fortunato s.n.c. o anche mediante la corresponsione di quanto dovuto per le stesse all'Amministrazione comunale delle opere di mitigazione del rischio idraulico per le aree in questione, così come indicate nell'intervento 1b della Relazione Idraulica del 2017, presupposta al P.R.G.A. 2019, e consistenti, nel soprizzo del muro arginale lotto 1b (dalla sezione 2410 alla sezione 2460, comprensivo della riprofilatura d'alveo dalla sezione 2410 alla sezione 2425) con adeguamento in quota del muro esistente - intervento 10 sponda SX h.1.mt lunghezza = 345 m, da considerarsi quali opere a scomputo degli oneri previsti per l'attuazione dell'AT2;
- b) individuare l'ambito in esame tra quelli assoggettati a perequazione urbanistica, con mantenimento della volumetria residenziale prevista dal PGT vigente (14.300 mc), prevedendo la 'trasmigrazione' dei diritti edificatori espressi dall'area di proprietà verso le aree qualificate dalla Variante Generale adottata come 'Ambiti Residenziali di Completamento'.

Si segnala che in data 01/06/2021 la proprietà ha protocollato una integrazione della osservazione costituito da una Relazione Idrologica ed idraulica redatta dall'ing. Adriano Murachelli con i relativi allegati.

### **Proposta di controdeduzione Non Accoglibile**

Nel richiamare quanto già esplicitato con riferimento alle osservazioni 17 e 23 rispetto alla natura del vincolo di carattere sovraordinato ed immediatamente prevalente si premettono alcune considerazioni specificamente rivolte al contenuto della presente osservazione.

La presenza di un vincolo quale quello apposto con il PGRA, immediatamente operante (si vedano a proposito le prescrizioni alla componente geologica presenti nel parere di Regione Lombardia) in termini di salvaguardia anche in pendenza della approvazione definitiva, comporta l'impossibilità di confermare una previsione di incremento di carico insediativo urbanistico e la incompatibilità sostanziale tra Classe di fattibilità geologica IV e individuazione di Ambiti di Trasformazione, incompatibilità che l'estensore degli elaborati della componente geologica del PGT è chiamato a verificare e dichiarare con esplicita asseverazione ai sensi della DGR 6738/2017.

Si deve anche richiamare, anche in questa occasione, quanto stabilito dalla L.r. 12/2005 art. 8 comma 3 "*Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*"

Si sottolinea inoltre che il Piano delle Regole, nell'identificare l'area come ambito J della produzione ordinaria abbia operato anche al fine di ammettere, seppure in sicurezza e nei limiti e con le modalità consentite da vincolo, il mantenimento delle attività e gli usi in essere nonché gli eventuali interventi di efficientamento produttivo compatibili.

Nel ribadire che l'eventuale modifica della delimitazione delle aree allagabili è, ai sensi della citata DGR 6738/2017, procedura di competenza Regione Lombardia e non è il PGT la sede per una modificazione della stessa, si prende atto della integrazione protocollata in data 01/06/2021 costituita da uno specifico studio idrologico e idraulico.

Pare utile segnalare al Consiglio Comunale che, in termini di sicurezza delle persone e dei beni, anche la relazione depositata dagli osservanti conferma, in assenza di interventi di mitigazione del rischio idraulico, che le aree inserite nel vincolo PGRA sono sottoposte a rischio di esondazioni anche con tempi di ritorno ventennali (allegato A alla integrazione).

Le mitigazioni proposte al fine di liberare dal rischio idraulico le aree oggetto di osservazione (cap. 3.2 della citata relazione) riguardano opere di abbassamento del fondo dell'alveo del Quisa a monte e a valle del Ponte di via Merena, di consolidamento del ponte stesso e delle sponde oltre ad interventi sulla Roggia Curnino Ceresino.

Si deve peraltro segnalare che tali interventi non risulterebbero invece risolutive per i problemi sulla sponda ad ovest del Quisa a monte del ponte, secondo quanto si legge a pag. 40 della citata relazione "*Permangono, comunque, fenomeni di esondazione a monte del ponte stesso, che si propagano verso valle, in particolare in sponda idrografica destra, a cui si sommano le esondazioni che permangono a valle del tratto oggetto di intervento.*"

La procedura di modifica delle delimitazioni delle aree allagabili è stabilita nell'allegato A della citata DGR 6738/2017 che specifica "*le delimitazioni delle aree allagabili possono essere oggetto di segnalazioni di necessità*

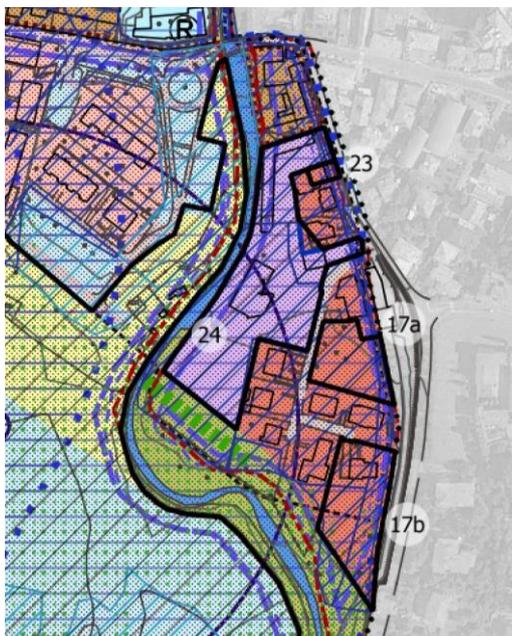
di modifica per evidenti errori materiali o manifeste incongruenze ovvero per mutata situazione dello stato di fatto per effetto della realizzazione di nuove opere influenti sul corso d'acqua. Tali segnalazioni, adeguatamente motivate e supportate da idonea documentazione, devono essere trasmesse a Regione Lombardia entro il mese di giugno di ciascun anno; le segnalazioni verranno valutate congiuntamente ad ADBPO e all'Autorità idraulica competente ai fini dei previsti riesami e aggiornamenti delle mappe e del PGRA, nonché nell'ambito delle specifiche varianti al PAI a scala di asta fluviale”.

Di conseguenza non può essere accolta la richiesta dell'osservante di confermare la previsione dell'Ambito di Trasformazione AT2, anche qualora i privati si dicessero disponibili a farsi carico degli interventi di messa in sicurezza locale dell'alveo, in presenza del vincolo imposto dal PGRA.

Per quanto concerne la richiesta poter trasferire i diritti edificatori previsti dal previgente PGT per l'Ambito di Trasformazione verso ambiti residenziali di completamento, si deve ribadire, come già indicato con l'osservazione 18 c che il PGT adottato non prevede forme di trasferimento delle volumetrie in ambiti diversi del territorio comunale, anche in considerazione della sostanziale saturazione del tessuto urbano consolidato, e che il principio della perequazione è applicato all'interno dei singoli ambiti.

Per queste motivazioni non risulta compatibile con l'impianto del PGT adottato la proposta di trasmigrazione dei volumi formulata dall'osservante.

Per gli aspetti indicati si propone di non accogliere l'osservazione, ferma restando la disponibilità della Amministrazione Comunale nell'assicurare il supporto alle istanze per la revisione del vincolo - quando suffragate da idonei studi idrologici - che i privati intendano trasmettere a Regione Lombardia con le modalità indicate dalla DGR 6738/2017.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI PROTOCOLLATE DOPO LA SCADENZA DEI TERMINI  
OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<b>N. progressivo</b>	<b>1P</b>
<b>N. protocollo</b>	7977/2021
<b>Data ricezione</b>	30/03/2021
<b>Soggetto</b>	Gloria Sas - Anesa Renato
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b> <b>Parzialmente accoglibile</b> <b>X Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente, legale rappresentante della società Gloria S.a.s descrive quanto segue:

- nel 2004 ha acquistato un locale ad uso ristorante-pizzeria nel Comune di Ponte San Pietro;
- il locale è stato realizzato nel complesso edilizio in via San Clemente denominato 'Residence le Piscine'; il quale ospita anche una Piscina, una Palestra, un Asilo, un Ristorante, una galleria Commerciale con annessi Negozi, una serie di unità immobiliari ad uso ufficio oltre ad abitazioni;
- il complesso edilizio è stato edificato in forza della Convenzione Urbanistica per l'esecuzione del PL5, denominato 'Briolo' che prevedeva l'edificazione di 8.597,79 mc. Ad oggi risultano realizzati 7.974,72 mc; la volumetria residua pari a 623,07 mc, è oggi nella disponibilità dell'unico originario Attuatore;
- il precedente PGT aveva ricompreso il complesso edilizio nel Pdr Sistema terziario e del commercio, Zona multifunzionale di Briolo, confermando le previsioni urbanistiche dell'originaria Convenzione
- per vincolo contrattuale, dunque ed al di là dell'unico originario Attuatore, gli altri proprietari non avevano alcuna possibilità di adeguare, anche con minimi ampliamenti, le proprie attività, con la conseguenza che non avrebbero potuto sostenere adeguatamente la richiesta di servizio richiesto dalla collettività (vedi nuovo insediamento ARUBA);

A seguito dell'adozione della Variante 2 al PGT:

- appurato che il PGT adottato il 23/12/2020 ricomprende il complesso edilizio in oggetto nel PdR, Sistema del terziario e del commercio, Zona multifunzionale di Briolo, confermando con l'art. 15.2 le previsioni urbanistiche dell'originaria Convenzione;
- appurato che il PGT adottato, art.15.2 comma 2 e per l'ambito multifunzionale di Briolo, consente l'aumento del 20% della SCOP, senza tener in debita considerazione, come detto, che tale possibilità di ampliamento è direttamente concessa a favore dell'unico attuatore originario, quindi in regime di monopolio;
- considerato che il PGT adottato, art.16.1 comma 7, consente per gli ambiti destinati al terziario ricettivo (di cui la ristorazione rappresenta una caratteristica destinazione d'uso ex art10.4 delle Nta) l'aumento 'una tantum' del 20% della SL regolarmente assentita;
- ritenuto che per come strutturato l'articolo non è chiaro se la deroga 'una tantum' opera anche nei confronti delle omologhe attività destinate al terziario ricettivo inserite nell'ambito multifunzionale di Briolo;
- considerato che se fosse ritenuta valida, per l'ambito di Briolo ed in considerazione della residuale potenzialità edificatoria detenuta contrattualmente dall'unico attuatore originario, tale deroga andrebbe opportunamente svincolata dall'avvenuto raggiungimento o meno dei limiti edificatori dell'ambito in commento.

Lo scrivente in conclusione osserva che a favore delle attività destinate al terziario ricettivo insediate nell'ambito multifunzionale di Briolo e della perequazione intrinseca che il PGT persegue, l'art.15.2 delle Nta del PdR andrebbe integrato con il seguente comma 3:

*'Le attività turistico-ricettive e di ristorazione esistenti possono essere ampliate 'una tantum' per una superficie massima pari al 20% della SL regolarmente assentita per quella specifica attività od u.i.u. dal titolo originario, con esclusione di tale facoltà qualora sia già stata sfruttata nelle precedenti revisioni del PGT. Tale deroga opera anche nel caso in cui l'ampliamento non comporti aumento di SCOP o che siano o non siano stati raggiunti i limiti edificatori dell'ambito.'*

### **Proposta di controdeduzione**

#### **Non Accoglibile**

Le Nta del Piano delle Regole adottato, oltre a quanto già presente nel PGT previgente, hanno introdotto l'articolo 34 "Chiusura di verande, portici logge al piano terreno per il commercio di vicinato e le attività di ristorazione" con l'obiettivo di consentire flessibilità nei limitati adeguamenti degli spazi per queste attività. Si ritiene che tale flessibilità introdotta già assolve a quanto richiesto nell'osservazione e che, pertanto, non sia necessario apportare ulteriori modifiche alle nta del Piano delle Regole. Per questi motivi si propone di non accogliere l'osservazione.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI PROTOCOLLATE DOPO LA SCADENZA DEI TERMINI  
OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2019 PONTE SAN PIETRO**

<i>N. progressivo</i>	<b>2P</b>
<i>N. protocollo</i>	8348/2021
<i>Data ricezione</i>	06/04/2021
<i>Soggetto</i>	Sala Pier Mauro
<i>Sintesi della controdeduzione</i>	<b>Accoglibile</b> <b>X Parzialmente accoglibile</b> <b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
	<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

Gli osservanti a seguito della visione dei documenti relativi alla Variante adottata presentano le seguenti osservazioni:

- a) In merito all'ambito a volumetria definita 'S' previsto dal PdR, relativo all'immobile ex Inam localizzato in Piazza Libertà si evidenzia che dalla relazione della Variante emerge la previsione del cambio di destinazione d'uso dell'edificio, previsione che andrebbe in contrasto con il manifestato proposito di farne un presidio socio-sanitario territoriale:  
Gli scriventi chiedono di ripristinare l'originaria destinazione d'uso dello stabile modificandola da 'residenziale' a 'servizi'.
  
- b) In merito all'intervento previsto nel PdS, localizzato in via Forlanini che prevede la collocazione di servizi per mobilità e sosta dove sono attualmente presenti orti urbani richiamano gli elevati benefici derivanti dalla presenza degli orti urbani in termini sociali, di produzione agricola familiare e di carattere ambientale nonché una fonte di consumo di suolo  
A tale proposito si chiede il mantenimento dell'attuale destinazione ad area rivedendo la conversione a servizi per la mobilità e la sosta/parcheggio; affrontando il tema del fabbisogno di aree adoperandosi per promuovere modalità di trasporto urbano più efficaci (fermata della metropolitana leggera, servizi di 'sharing' di bici e monopattini, convenzione con ATB per servizio gratuito da stazione FS a Policlinico e viceversa ecc..)

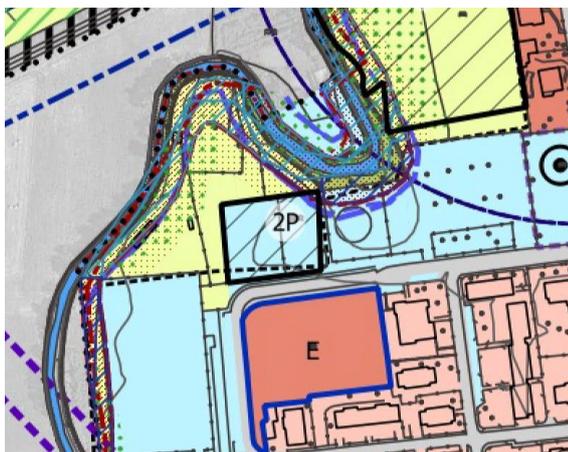
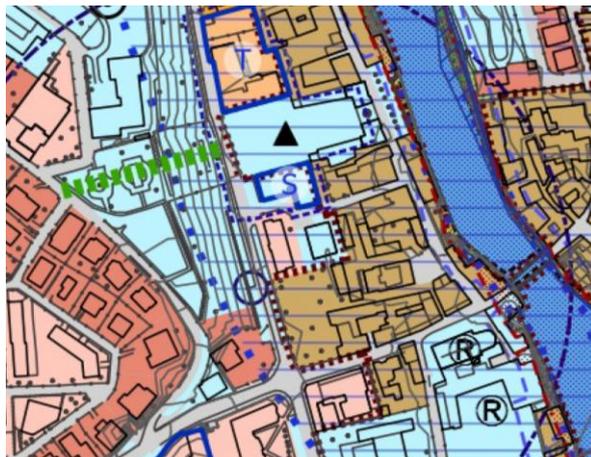
**Proposta di controdeduzione  
Parzialmente Accoglibile**

Per la lettera a) si richiama quanto già indicato nella proposta di controdeduzione all'osservazione 21, si propone pertanto di accogliere questo punto dell'osservazione

In quanto alla lettera b) della osservazione, premesso che il PGT adottato già tiene in considerazione la destinazione a servizi per la mobilità dell'area in oggetto nella verifica del Bilancio Ecologico dei Suolo e, tuttavia, riconosciuto il ruolo di tutela dei servizi ecosistemici rivestito dall'agricoltura di prossimità e con riferimento ai benefici sociali si propone di accogliere parzialmente l'osservazione attraverso l'introduzione di un precisazione nelle nta del Piano dei Servizi volta a confermare che fino alla realizzazione dei servizi per la mobilità nell'area a seguito della verifica della loro necessità, le aree potranno restare in uso come orti urbani.

A questo fine si propone di inserire al termine del punto 12 dell'articolo 3.6 del Piano dei Servizi la seguente formulazione:

**L'attuazione dell'intervento per la realizzazione delle nuove aree per la mobilità e la sosta previste a nord di via XXIV Maggio dovrà avvenire a seguito della verifica del fabbisogno di spazi con tale destinazione; fino alla realizzazione dell'intervento le aree potranno ospitare orti urbani.**



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

**Proposta di variante**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*