



COMUNE DI BERGAMO

AREA POLITICHE DEL TERRITORIO

DIREZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

VARPGT06

VARIANTE URBANISTICA
AGLI ATTI DEL PIANO DELLE REGOLE E
DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT

Adottata con Del. C.C. 171-13 Prop. Del. 070-13
in data 11/11/2013

Proposte Tecniche di Controdeduzione alle Osservazioni (Allegato 2)

Il Dirigente
arch. Dario Tadè

VERSIONE EMENDATA

nella seduta del C.C.
in data 31/03/2014
proposta di delibera n. 76-14
avente come oggetto
"ESAME OSSERVAZIONI E
RELATIVE PROPOSTE
TECNICHE DI
CONTRODEDUZIONE ED
APPROVAZIONE DEFINITIVA
DELLA VARIANTE
URBANISTICA AGLI ATTI
DEL PIANO DELLE REGOLE E
DEL PIANO DEI SERVIZI DEL
VIGENTE PGT (VARPGT06)

Progettisti

Silvia Pergami
Marina Zambianchi

Collaboratori

Sergio Appiani
Andrea Caldiroli
Claudio Coppola
Giovanna Doneda
Stefania Medici
Gianpaolo Ranica
Serena Trussardi
Gina Ziliotti



Indice

PREMESSA

a.	Oggetto della variante e fasi procedurali	4
b.	Motivazioni della variante	7
c.	Impostazione metodologica e classificazione tipologica delle osservazioni	8
d.	Criteri di valutazione per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione	10
e.	Quadro sinottico di sintesi: osservazioni ed esiti proposte tecniche di controdeduzione	11
f.	Alcune statistiche	13

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Con Deliberazione n. 51 Reg. G.C./ 342 Prop. Del. in data 05/10/2012 è stato dato avvio al procedimento di variante urbanistica agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT denominato "VARPGT06", unitamente alla procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (artt. 4 e 13. della L.R. 12/2005 e s.m.i.).

Tale variante è stata promossa a circa tre anni dall'entrata in vigore del nuovo strumento di pianificazione comunale del PGT, in relazione ad alcune istanze riguardanti richieste di modifica, revisione e/o integrazione della disciplina urbanistica assegnata agli ambiti del territorio comunale di specifica competenza del Piano delle Regole e dei suoi elaborati costitutivi (cartografici e normativi), nonché degli elementi di specifica competenza del Piano dei Servizi (esistenti e di progetto), con riferimento:

- ad immobili o aree localizzati negli ambiti della città storica e consolidata, negli ambiti di valore ecologico-ambientale non soggetti a trasformazione, negli ambiti agricoli e compatibili con usi agronomici, ad esclusione delle aree disciplinate dal Documento di Piano e/o da specifici strumenti particolareggiati vigenti e/o corrispondenti a strumenti attuativi (piani e programmi) in corso;
- a prescrizioni e norme contenute negli elaborati normativi degli atti interessati da tale procedimento di variante (Piano delle Regole e Piano dei Servizi).

Vengono di seguito brevemente richiamati i principali passaggi procedurali.

In data 16/09/2013 l'Autorità competente per la VAS, di intesa con l'Autorità procedente, ha emesso il Decreto con il quale è stata assunta la decisione di non assoggettare alla procedura di VAS la variante in oggetto; in tale provvedimento (P.G.U0151340) sono state espresse considerazioni tecniche di dettaglio in merito alle proposte di modifica agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi adottate, nonché esplicitate alcune prescrizioni puntuali riguardanti specifici interventi, in merito a opere di mitigazione e compensazione ambientale richieste ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale complessiva.

Con Deliberazione n.171-13 Reg. C.C./0070-13 Prop. Del. in data 11/11/2013 il Consiglio Comunale ha adottato il procedimento urbanistico denominato "VARPGT06 - Variante urbanistica agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT", con il quale sono state introdotte modifiche ed integrazioni agli elaborati cartografici e normativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT, illustrate nel documento denominato "Relazione tecnica" di variante, allegato alla soprarichiamata delibera e costituente parte integrante e sostanziale della stessa, insieme al Decreto di non assoggettabilità alla VAS precedentemente citato, in base ad una classificazione per tipologie, in coerenza con la metodologia già utilizzata in occasione della elaborazione del PGT.

In data 12/11/2013, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. è stato reso noto l'avviso di avvenuto deposito, presso la Segreteria Generale del Comune di Bergamo, degli atti ed elaborati costitutivi la suddetta variante urbanistica; tali atti ed elaborati allegati sono stati contestualmente resi disponibili per la consultazione del pubblico, presso la Segreteria Generale e la Direzione Pianificazione Urbanistica per un periodo continuativo di trenta giorni, dal 20/11/2013 al 19/12/2013, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi 30 giorni, entro e non oltre il termine fissato nello stesso avviso alla data del 20/01/2014.

Inoltre, per una maggiore trasparenza e pubblicità della documentazione costitutiva la variante adottata e al fine di garantire la più ampia partecipazione da parte dei soggetti interessati a presentare osservazioni agli elaborati degli atti di PGT oggetto di variante (Piano delle Regole e Piano dei Servizi), gli stessi sono stati inoltre resi disponibili sul sito internet del Comune di Bergamo, nella specifica sezione dedicata alla pubblicazione dei procedimenti urbanistici. Dalla data di adozione della variante urbanistica sono entrate in vigore le misure di salvaguardia previste dall'art.13 comma 12 della L.R.12/2005 e s.m.i. applicate agli ambiti territoriali di specifica competenza degli atti del PGT interessati dal procedimento di variante urbanistica; come definito nell'oggetto della Delibera di adozione del suddetto procedimento, tali ambiti coincidono con le aree territoriali di specifica competenza degli atti di PGT oggetto della variante urbanistica (ai sensi delle disposizioni di cui agli artt. 9 e 10 della L.R. 12/05 e s.m.i.) e interessano, pertanto, l'intero territorio comunale, ad esclusione:

- degli *Ambiti di Trasformazione* (AT), in quanto disciplinati dal Documento di Piano (ai sensi dell'art. 8 L.R. 12/05 e s.m.i.), atto costitutivo del PGT non oggetto del presente procedimento di variante urbanistica;

- degli *Interventi in corso di attuazione* (IU5), in quanto disciplinati da procedimenti urbanistici e/o edilizi in corso di attuazione e/o approvazione afferenti a specifici strumenti attuativi (piani e programmi negoziali) e/o titoli abilitativi;
- di ambiti assoggettati a strumenti di pianificazione particolareggiata (PPRCA - Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale e PPRVN - Piani Particolareggiati di Recupero dei Vecchi Nuclei) in coerenza con l'art.5 delle Norme del Piano delle Regole e l'art. 7 dell'Apparato normativo del Piano dei Servizi.

Ai fini di una maggiore chiarezza, gli ambiti interessati dalle misure di salvaguardia conseguenti l'adozione del procedimento "VARPGT06" sono stati pubblicati sul portale geografico del Comune di Bergamo, nonché resi consultabili attraverso il Sistema Informativo Geografico Integrato (SIGI), mediante apposito programma applicativo di consultazione/informazione interattiva (WEBGIS), di cui si allega di seguito un'immagine esplicativa.

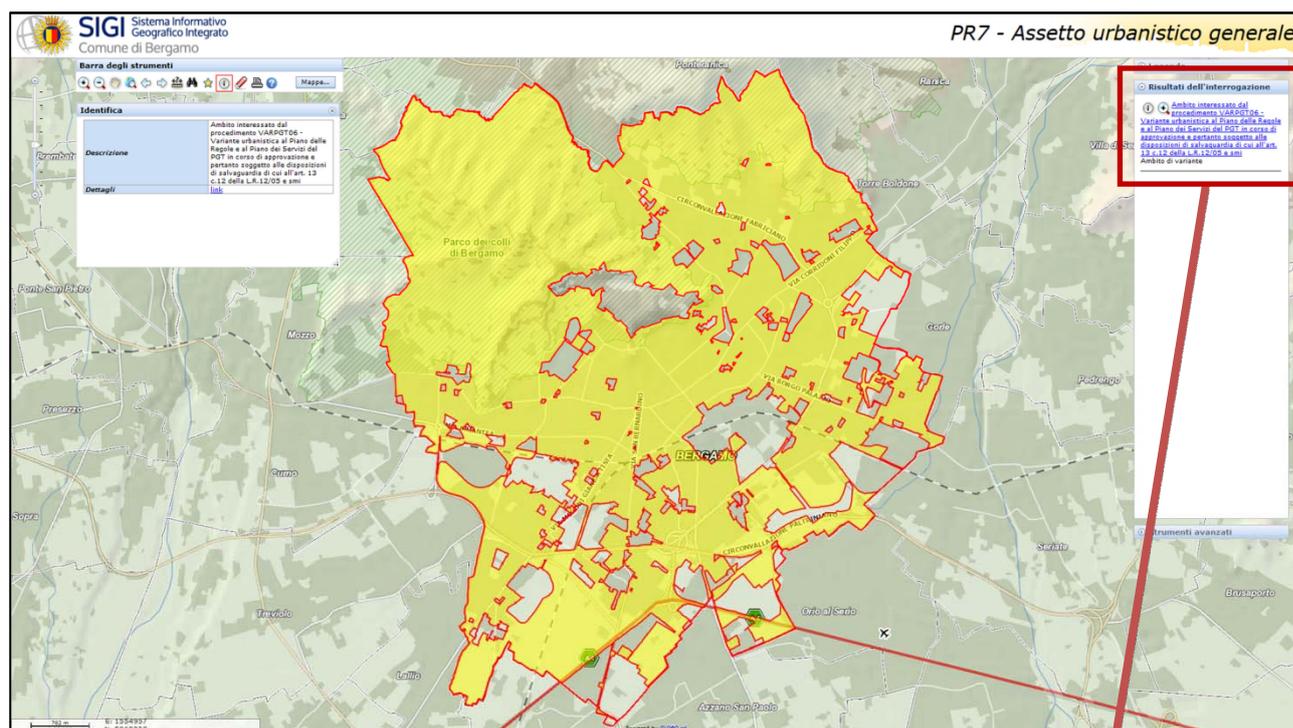
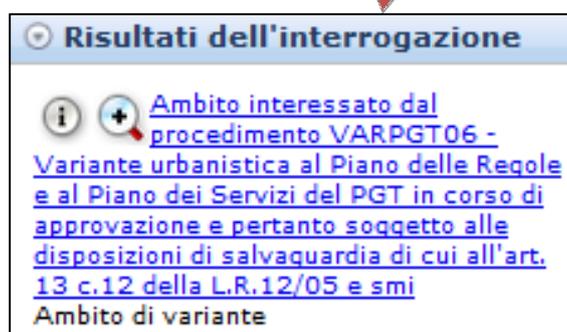


Figura 1 - Individuazione grafica e informazioni fornite dal servizio di consultazione del SIGI Geoportale del Comune di Bergamo: VARPGT06 - ambito territoriale oggetto delle disposizioni di salvaguardia, di cui all'art. 13 c. 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.



Preso atto che, come precedentemente richiamato, nel Decreto di esclusione del procedimento "VARPGT06" dalla assoggettabilità a VAS, sono esplicitate le considerazioni tecniche di seguito riportate:

1. *le proposte di modifica al Piano di Governo del Territorio non incidono in modo sostanziale sui comparti ambientale ne loro complesso, mentre nel dettaglio alcune scelte risultano solo parzialmente compatibili, pertanto ove possibile si è proceduto alla definizione di opere di compensazione/mitigazione nell'area direttamente interessata, in altri casi si demanda alla fase attuativa l'attenzione ad alcuni accorgimenti tipicamente progettuali;*
2. *in questi secondi casi, dovranno essere adottati accorgimenti tecnici al fine di minimizzare l'utilizzo di risorse naturali, e migliorare la sostenibilità degli interventi, puntando alla scelta di materiali biocompatibili ed ad alta efficienza energetica, nonché a scelte progettuali ragionevoli anche dal punto di vista energetico;*

3. *impatti poco significativi sono rappresentati dall'inquinamento atmosferico, acustico, luminoso e da campi elettromagnetici in relazione alle caratteristiche delle aree di intervento e all'impiego di tecnologie costruttive improntate alla sostenibilità e alla salvaguardia dell'ambiente;*
4. *non si rilevano particolari effetti negativi o irreversibili rispetto al paesaggio circostante, nella maggior parte degli interventi perché sono localizzati in aree già pienamente inserite nel contesto urbano, per quelli previsti su aree libere, il consumo di suolo risulta un impatto, seppur minimo, ma rilevante, per il quale sono state previste misure di compensazione/mitigazione;*
5. *un possibile impatto lievemente negativo si ha per la viabilità, non nel complesso della variante, ma come specificato più volte, nel merito di alcune scelte, come ad esempio i cambi di destinazione d'uso di alcuni comparti che potrebbe generare maggior attrattività rispetto alle funzioni originariamente presenti. In fase attuativa dovranno essere valutati la dotazione di parcheggi, l'inserimento degli accessi e valutato l'impatto su traffico locale;*
6. *non si evidenziano interferenze con il Sito Rete Natura 2000."*

Preso inoltre atto che lo stesso decreto prescrive l'attuazione di specifiche misure di mitigazione e la realizzazione di puntuali opere di compensazioni nel caso di proposte di modifica determinanti potenziali impatti sugli aspetti ambientali, ancorché di misura limitata e poco rilevanti, l'Autorità procedente, per specifica competenza, ha ritenuto necessario ed opportuno, per ragioni di coerenza ed equità di trattamento nelle diverse fasi del procedimento di variante, attenersi a tali indicazioni tecniche e prescrizioni anche nella valutazione delle osservazioni e, in particolare nella conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione a tali istanze.

Pertanto i criteri utilizzati dal processo di VAS afferente il procedimento urbanistico denominato "VARPGT06 - Variante urbanistica agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT" hanno rappresentato il riferimento metodologico necessario per garantire la sostenibilità ambientale e la coerenza complessiva delle proposte di modifica - sia quelle adottate sia quelle correlate alle proposte tecniche di controdeduzione alle osservazioni - con l'impostazione generale degli atti di PGT interessati, ai fini della conclusione del procedimento in oggetto con l'approvazione definitiva della variante urbanistica.

Le osservazioni presentate alla variante adottata sono state altresì valutate in riferimento ai principi di indirizzo metodologico approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013, già recepiti come linee guida per l'analisi delle richieste di modifica degli atti di PGT pervenute come istanze partecipative; per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico hanno successivamente costituito il dovuto riferimento per l'elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione.

Complessivamente sono pervenute alla Direzione Pianificazione Urbanistica **48 osservazioni** riguardanti il presente procedimento di variante urbanistica, di cui **2** riguardanti ambiti disciplinati da procedimenti urbanistici in corso di attuazione afferenti a specifici piani e/o titoli abilitativi in corso di realizzazione, pertanto classificate come **NON PERTINENTI**, **allegate alla presente e individuate alle schede di controdeduzione nn. 3 e 24.**

Delle rimanenti **46 osservazioni**, si specifica che **2** osservazioni sono pervenute in data precedente i termini ordinatori stabiliti, nell'avviso di deposito degli atti di variante adottata, per la presentazione delle osservazioni, ai sensi delle disposizioni normative vigenti (L.R. 12/05 e s.m.i.).

In particolare, delle 46 osservazioni, tutte processabili all'interno del procedimento in oggetto, in quanto attinenti gli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, alcune riguardano richieste di modifica a tali atti del PGT strettamente correlate o coincidenti con le proposte di modifica contenute nei documenti costitutivi la variante adottata, altre sono risultate riconducibili a variazioni e/o rettifiche corrispondenti a correzioni di errori materiali e/o di incoerenze con lo stato di fatto dei luoghi, pertanto valutabili e accoglibili ai sensi dell'art. 13 c.14bis della vigente normativa regionale, riguardante la procedura di rettificazione non comportante variante urbanistica agli elaborati di PGT.

Come già evidenziato, a distanza di tre anni dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico, l'applicazione delle previsioni degli atti del PGT all'interno dei singoli procedimenti urbanistici ed edilizi avviati o attuati sul territorio comunale nella fase di *start-up* gestionale ha rappresentato occasione di approfondimento, da parte di tutti gli Uffici Comunali, dei contenuti prescrittivi e delle modalità di consultazione e applicazione del piano. Questa fase ha costituito un importante campo di verifica della coerenza dei contenuti del nuovo strumento nella loro applicazione quotidiana nei diversi settori di riferimento (Edilizia, Urbanistica, Commercio e Attività economiche, Lavori pubblici, Patrimonio).

Nella fase gestionale e operativa iniziale, l'applicazione delle previsioni del PGT a situazioni reali e casi concreti ha evidenziato che alcuni aspetti prescrittivi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi si sono rivelati eccessivamente rigidi, poco funzionali ai fini dell'attuazione di interventi edilizi ed urbanistici mirati alla rifunzionalizzazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica, impedendo in alcune specifiche situazioni, interventi mirati a migliorare la qualità urbana ed ambientale della città.

Inoltre, in ragione delle mutate condizioni economiche legate al permanere della particolare situazione di crisi e incertezza (con particolare riferimento al settore edilizio, produttivo e terziario-commerciale), alcune delle previsioni del PGT, oggi difficilmente attuabili, sono state oggetto di precisazioni e/o chiarimenti, con particolare riferimento alle tipologie di funzioni ammesse per determinati ambiti urbani, al bilancio economico-finanziario degli interventi in relazione alle prestazioni pubbliche richieste per tali interventi, alle mutate esigenze di investimento delle proprietà legate alla contingente situazione economica dei mercati.

Alcune previsioni e destinazioni urbanistiche del PGT, già oggetto di richieste di variante da parte di cittadini e di segnalazioni da altri Uffici Comunali per una revisione/modifica/integrazione delle prescrizioni vigenti, per le motivazioni precedentemente richiamate, sono state rese coerenti:

- con lo stato reale dei luoghi;
- con situazioni in essere supportate da idonei titoli abilitativi;
- con le previsioni dei diversi elaborati cartografici e normativi degli atti di PGT interessati, a seguito di approfondimenti (catastali, storico-architettonici e documentali), anche in riferimento a procedimenti edilizi e/o autorizzazioni alle attività commerciali e/o produttivo-artigianali).

Il processo di valutazione e verifica di tali aspetti, ha fatto emergere tematiche (procedimentali e normative) ed aspetti operativi, che sono pertanto stati approfonditi e valutati ai fini di una revisione generale attraverso proposte di modifica/integrazione degli atti di PGT interessati (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) attraverso la procedura di variante urbanistica (di cui all'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.).

In particolare, sono state rivalutate alcune previsioni di destinazioni funzionali e ridefinite alcune ipotesi di intervento di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione urbanistica per garantire la possibilità di una loro concreta attuazione mediante minime revisioni alle prescrizioni vigenti, limitate comunque ad interventi di basso carico urbanistico, con attenzione alle eventuali compensazioni ambientali; sono state inoltre proposte alcune correzioni/integrazioni alle normative vigenti finalizzate a chiarire le modalità della loro applicazione nelle fasi di attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici previsti; tali chiarimenti integrativi sono compatibili con l'impostazione metodologica e coerenti con la *ratio pianificatoria* sottesa agli atti del PGT vigente (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) nella loro reciproca interazione.

Il progetto di variante urbanistica ha inoltre analizzato e approfondito alcune tematiche afferenti questioni architettonico-progettuali, per singoli edifici, porzioni di tessuti e/o spazi urbani, allo scopo di proporre, in assenza di riconosciuti elementi di rilievo storico-testimoniale, la ridefinizione delle modalità di intervento assegnate e/o delle destinazioni urbanistiche e funzionali previste.

Le questioni urbane affrontate rappresentano elementi fondamentali per il funzionamento della città storica e consolidata, nonché per l'attuazione delle politiche di sviluppo sostenibile promosse dal piano, attento alle tematiche ecologico-ambientali, ma anche capace di rispondere alle criticità attuali e promuovere politiche che favoriscano gli investimenti e le attività economiche, sia attraverso il miglioramento di quelle già esistenti, sia attraverso il sostegno a quelle che cercano di avviarsi.

Il presente progetto di variante agli atti del PGT corrispondenti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, per le motivazioni precedentemente richiamate, dialoga apertamente con alcune scelte del piano vigente, attraverso un percorso metodologico coerente sia con l'impostazione e l'ispirazione progettuale iniziale, sia con i criteri di sostenibilità ambientale e sviluppo sostenibile dichiarati fondamentali ed irrinunciabili in sede di approvazione del PGT, nonché con gli indirizzi indicati dalla Amministrazione per la valutazione delle osservazioni e conseguente elaborazione delle seguenti proposte tecniche di controdeduzione.

C.

Impostazione metodologica e classificazione tipologica delle osservazioni

In coerenza con i contenuti della Decisione di Giunta soprarichiamata, per garantire il rispetto dei criteri di coerenza ed equità nella valutazione tecnica delle osservazioni presentate, ai fini della conseguente elaborazione delle specifiche proposte tecniche di controdeduzione, le osservazioni pervenute sono state raggruppate in base alle richieste in esse contenute, con riferimento alla classificazione per tipologie già utilizzate sia per la valutazione delle richieste/istanze partecipative, sia per la elaborazione della proposta di variante adottata. Tali tipologie vengono di seguito riportate, con una breve descrizione esplicativa.

TIPOLOGIA 1: MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO DI IMMOBILI

Le osservazioni riguardanti la modifica della modalità di intervento si riferiscono a richieste di variazione del tipo di intervento assegnato dal PGT ad immobili (edifici e aree); sono corredate da specifica documentazione (relazionale, cartografica, fotografica o documentale) atta a fornire tutti gli elementi necessari alla valutazione degli aspetti edilizi e morfo-tipologici dei manufatti principali e/o delle relative pertinenze (edifici secondari, annessi e aree libere), indispensabili per la definizione del grado di intervento adeguato ai fini della conservazione e tutela di eventuali elementi di particolare pregio storico-architettonico. La valutazione di tali richieste prevede la verifica di tali elementi, effettuata in base alla documentazione presentata e ad eventuali integrazioni o approfondimenti condotti dagli Uffici nel corso del procedimento istruttorio, inclusi eventuali sopralluoghi per verifiche e valutazioni *in situ* delle singole casistiche.

TIPOLOGIA 2: MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA (STATO DI DIRITTO)

Le osservazioni riguardanti la modifica della destinazione urbanistica si riferiscono a richieste di variazione dello stato di diritto giuridico assegnato dal PGT ad immobili (edifici e aree) negli elaborati prescrittivi e conformativi del Piano delle Regole ("*PR7 - Assetto urbanistico generale*") e del Piano dei Servizi; possono pertanto riguardare la modifica del sistema di appartenenza (insediativo, ambientale, infrastrutturale), dell'ambito di appartenenza (tipo di città, tipologia di area verde, tipologia di rete di trasporto), della componente (tipologie di tessuti, tipologie di sistemi ambientali, tipologie di reti di trasporto), di elementi o funzioni indicate in modo puntuale (residenziale, terziaria, commerciale, produttivo/artigianale, agricola, a servizi), gruppo di servizio (istituzionale, cultura/sport/tempo libero, religioso, sanitario, sociale, istruzione, generale/impianti tecnologici, residenza sociale, spazi aperti/pubblici/di relazione/pavimentati, verde, mobilità), tipologia di servizio, classe di servizio e/o prescrizione assegnata dagli atti del PGT in uno qualunque degli elaborati cartografici di riferimento del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi.

Le proposte di modifica sono state valutate sulla base delle ricadute che la variazione della destinazione urbanistica determina in relazione alle potenzialità edificatorie e con riferimento ai criteri, precedentemente enunciati, con particolare riferimento al tema del contenimento della crescita insediativa, alla riduzione di consumo di suolo in aree libere da edificazione e alle eventuali compensazioni ambientali, in coerenza con decreto di esclusione della VAS.

TIPOLOGIA 3: NUOVE POTENZIALITA' EDIFICATORIE

- a. LOCALIZZAZIONE NUOVI INTERVENTI A VOLUMETRIA DEFINITA (Ne)
- b. LOCALIZZAZIONE NUOVI SERVIZI (NS)

Le osservazioni riguardanti il riconoscimento di nuove potenzialità edificatorie sono state distinte a seconda dell'atto di riferimento (Piano delle Regole o Piano dei Servizi) nelle due sottoclassi proposte: elemento comune è

rappresentato dalla richiesta di modifica degli elaborati cartografici e normativi dei due strumenti attraverso l'introduzione di previsioni puntuali, determinate in modo dettagliato in termini di localizzazione, con assegnazione di specifici indici edilizi e parametri urbanistici definiti, quindi molto definite in termini dimensionali ai fini della determinazione dei carichi insediativi e delle opere (servizi e attrezzature) proposti.

Tali richieste interessano pertanto la modifica o l'integrazione di contenuti delle prescrizioni relative agli interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne) previsti dal Piano delle Regole o agli interventi riguardanti Nuovi servizi (Ns) promossi dal Piano dei Servizi e sono state valutate in relazione ai potenziali incrementi volumetrici e a variazioni della dotazione di servizi, con riferimento ai criteri, precedentemente enunciati, di contenimento della crescita insediativa e della riduzione di consumo di suolo (aree libere). Più in particolare,

- a. la prima classe riguarda la modifica/integrazione dei contenuti (anche grafici) delle Schede delle Nuove edificazione a volumetria definita (Ne) allegate all'elaborato *"PROb - Norme"* del Piano delle Regole e/o l'inserimento di nuove schede tecniche nell'allegato in appendice a tale documento, con conseguente adeguamento degli elaborati cartografici di assetto urbanistico generale del Piano delle Regole (in scala 1: 5.000 e 1: 2.000) ai fini della coerenza interna tra gli atti di piano;
- b. la seconda classe riguarda la modifica/integrazione dei contenuti (anche grafici) delle Schede dei Nuovi servizi (Ns) contenute nell'elaborato *"PSO.c parte b Schede dei Nuovi Servizi (Ns)"* e/o l'elaborazione di nuove schede tecniche e il conseguente adeguamento degli elaborati cartografici del Piano dei Servizi ai fini della coerenza interna tra gli atti di piano.

TIPOLOGIA 4: MODIFICA NORMATIVA

- a. **DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI (articoli norme)**
- b. **PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA/NS NUOVI SERVIZI**

Le osservazioni riguardanti la modifica degli apparati normativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi sono state distinte in due sottoclassi in coerenza con la struttura dei documenti che regolano gli aspetti prescrittivi del PGT. In particolare, sono state analizzate in modo disgiunto le proposte di modifica della disciplina vigente (in termini di integrazioni/variazioni dei contenuti prescrittivi dei singoli articoli delle norme) rispetto a quelle relative a prescrizioni di dettaglio contenute nelle schede tecniche degli Interventi di Nuova Edificazione a volumetria definita (Ne) e ai Nuovi Servizi (Ns).

Tale scelta è stata fatta allo scopo di evidenziare le potenziali ricadute delle singole modifiche nei diversi atti prescrittivi, oltre a valutare la coerenza delle singole proposte di modifica rispetto all'impianto normativo dei due strumenti (Piano delle Regole e del Piano dei Servizi). Le proposte di modifica riguardano aspetti di rettifica o integrazione delle norme, atti a migliorarne la leggibilità nella loro applicazione ai casi pratici.

Alcune proposte di modifica sono state valutate in riferimento alla opportunità di introdurre elementi di chiarimento alla vigente normativa del PGT per favorire una più efficace attuazione del Piano, aggiornandolo al mutato contesto socio-economico e territoriale, nonché ad introdurre necessari adeguamenti a sopravvenute disposizioni legislative.

TIPOLOGIA 5: MODIFICA/INTEGRAZIONE CATALOGHI BORGHI STORICI

Le osservazioni riguardanti le modifiche all'Allegato del Piano delle Regole *"CB - Cataloghi dei Borghi Storici"* si riferiscono a richieste legate alla necessità di assegnare modalità di intervento ad immobili (edifici e aree), integrando le schede tecniche del Piano delle Regole vigente, attraverso elaborazione di schede aggiuntive o note prescrittive alle schede già contenute nel suddetto allegato, per immobili (edifici e aree) attualmente non censiti.

La valutazione di tali richieste prevede la verifica di tali elementi, effettuata in base alla documentazione presentata e ad eventuali integrazioni o approfondimenti condotti dagli Uffici nel corso del procedimento istruttorio, inclusi eventuali sopralluoghi per verifiche e valutazioni *in situ* delle singole casistiche.

d. Criteri di valutazione per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione

I criteri, che vengono di seguito richiamati e brevemente descritti, hanno rappresentato elementi guida nell'iter di istruttoria tecnica delle richieste, per la valutazione delle proposte processabili e accoglibili come modificative agli elaborati degli atti di piano, ai fini della elaborazione della proposta di variante urbanistica generale.

Al fine di mantenere la coerenza all'interno delle fasi endoprocedurali della variante urbanistica i medesimi criteri utilizzati per la valutazione delle istanze partecipative e delle richieste di variante sono state reiterati e confermati nella valutazione delle singole osservazioni. Tali criteri, di cui si riporta di seguito una breve descrizione, hanno rappresentato le linee guida per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.

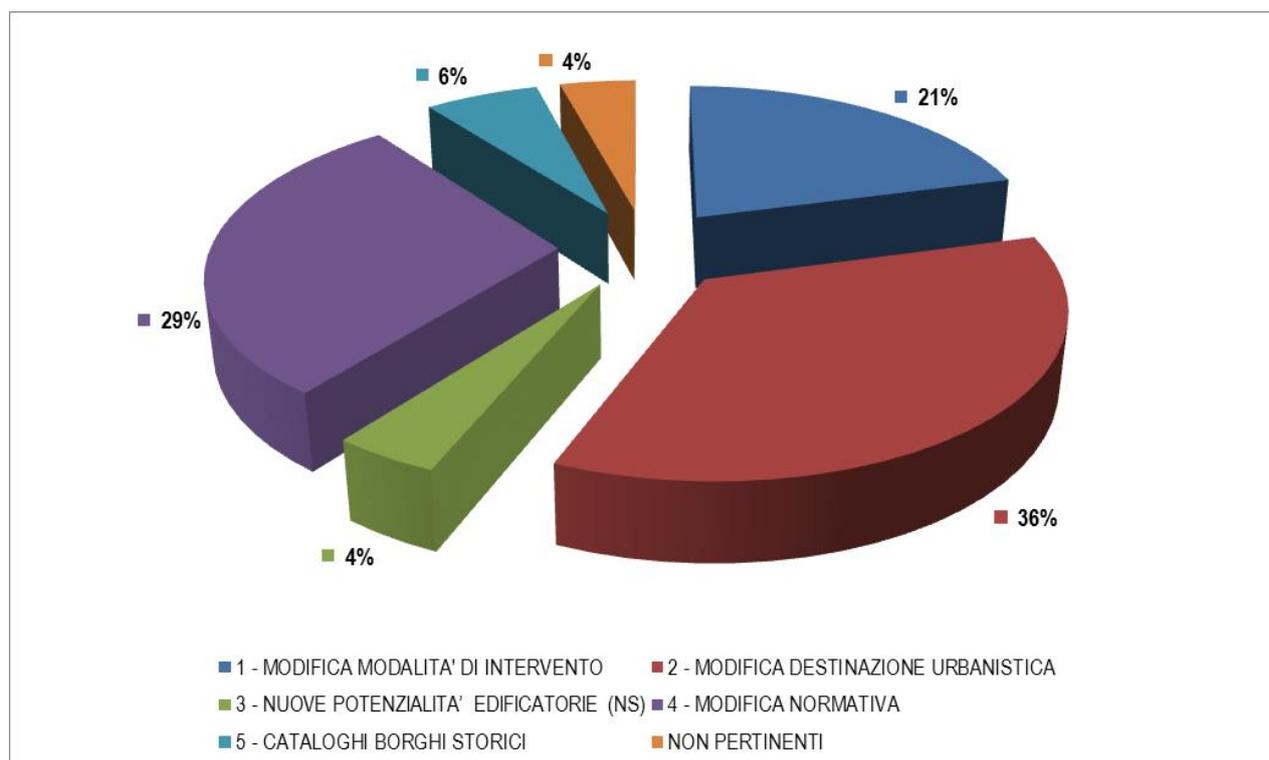
1. congruità con le indicazioni e prescrizioni contenute nei **PARERI DEGLI ENTI PREPOSTI** (Provincia, ASL, ARPA), in relazione a quanto disposto nell'art. 13, comma 6 e 7 della L. R. 12/2005 e s.m.i.)
2. potenziali ricadute sugli obiettivi generali indicati nelle **LINEE DI MANDATO**, con particolare riferimento ai temi strategici confermati in sede di esame delle osservazioni del PGT adottato:
 - **POTENZIAMENTO E MIGLIORAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA VIABILITÀ**
 - **MIGLIORAMENTO DELLA SICUREZZA E VIVIBILITÀ DEI LUOGHI DELLA CITTA'**
 - **INCREMENTO DEL TURISMO**
 - **VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO COMMERCIALE DI VICINATO**, con particolare riferimento al **CONTENIMENTO DELLA DIFFUSIONE DEL COMMERCIO DI GRANDE SCALA** (grandi strutture di vendita, centri commerciali e commercio all'ingrosso) e al loro inserimento in una strategia localizzativa di scala urbana e sovralocale
 - **MIGLIORAMENTO DELL'OFFERTA CULTURALE**
 - **INCREMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**
 - **SALVAGUARDIA DELL'IDENTITÀ MORFOLOGICA E DELL'IMMAGINE URBANA, CON PARTICOLARE ATTENZIONE ALLA RELAZIONE TRA L'ALTEZZA DEGLI EDIFICI E I CARATTERI DEI CONTESTI URBANI AI QUALI SI RELAZIONANO AVENDO INOLTRE COME RIFERIMENTO ANCHE IL MANTENIMENTO DELLA PERCEZIONE DI CITTA' ALTA E COLLI**
 - **RIDUZIONE IN TERMINI SIGNIFICATIVI DELLE VOLUMETRIE** previste dal PGT adottato, con particolare riferimento al **CONTENIMENTO DEI CARICHI INSEDIATIVI**, specie delle funzioni residenziali, in relazione alla necessità di **RIEQUILIBRIO DEL RAPPORTO CON LE PREVISIONI DI EVOLUZIONE DEL QUADRO DEMOGRAFICO** e quindi dei conseguenti effettivi fabbisogni
3. compatibilità e coerenza con gli **ASPETTI STRATEGICI** in relazione ai sistemi insediativo/ambientale/infrastrutturale e con le interrelazioni tra gli stessi
4. compatibilità e coerenza con i contenuti di **INNOVAZIONE METODOLOGICA E DISCIPLINARE** del piano
5. potenziali ricadute sulla **VAS**, con particolare riferimento ai seguenti temi:
 - **CONSUMO DI SUOLO LIBERO DA EDIFICAZIONI**
 - **RIQUALIFICAZIONE URBANA E RIGENERAZIONE AMBIENTALE**
 - **CARICO URBANISTICO/ANTROPICO INDOTTO**
 - **COMPENSAZIONI AMBIENTALI PREVISTE**
6. compatibilità delle proposte di trasformazione in relazione ai **VINCOLI SOVRAORDINATI**, con particolare attenzione all'incidenza del sistema aeroportuale
7. verifica dei **SERVIZI, ATTREZZATURE E OPERE** per garantire quelli individuati come prioritari
8. verifica della **SOSTENIBILITÀ ECONOMICA** delle scelte/azioni del PGT
9. incremento della **QUALITÀ URBANA** determinato dagli interventi proposti
10. non rilevanza in ordine a **OBIETTIVI GENERALI, STRUTTURA e BILANCIO COMPLESSIVO DEL PGT**
11. miglioramento **ASPETTI GESTIONALI E ATTUATIVI** del PGT: recepimento di avanzamenti procedurali, innovazioni legislative, normative e regolamentari, miglioramento della leggibilità e interpretazione di strumenti e norme, snellimento delle procedure, segnalazione di errori cartografici o incoerenze normative, ...

e. Quadro sinottico di sintesi: osservazioni ed esiti proposte tecniche di controdeduzione			
N.	PROTOCOLLO	CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA	ESITO CONTRODEDUZIONE
1	E0208623	4 - MODIFICA NORMATIVA	NON ACCOGLIBILE
2	E0213192	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
3	E0214800	NON PERTINENTE	NON PERTINENTE
4	E0214970	1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO	ACCOGLIBILE
5	E0215532	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
6	E0215587	4 - MODIFICA NORMATIVA	NON ACCOGLIBILE (punto 1 - correzione errore materiale)
7	E0000238	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE (correzione errore materiale)
8	E0000769	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
9	E0001827	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	NON ACCOGLIBILE (ma correzione errore materiale)
10	E0003932	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	ACCOGLIBILE (correzione errore materiale)
11	E0004022	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
12	E0006507	3 - NUOVE POTENZIALITA' EDIFICATORIE	NON ACCOGLIBILE (art. 71 L.R. 12/05 e s.m.i. - servizi religiosi)
13	E0006868	1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO	ACCOGLIBILE
14	E0007583	4 - MODIFICA NORMATIVA	NON ACCOGLIBILE
15	E0008073	1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO	ACCOGLIBILE
16	E0008234	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE (punto 1 - correzione errore materiale)
17	E0009351	5 - CATALOGHI BORGHI STORICI	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
18	E0009364	4 - MODIFICA NORMATIVA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
19	E0009382	4 - MODIFICA NORMATIVA	ACCOGLIBILE
20	E0009386	4 - MODIFICA NORMATIVA	ACCOGLIBILE
21	E0009391	5 - CATALOGHI BORGHI STORICI	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
22	E0009525	3 - NUOVE POTENZIALITA' EDIFICATORIE	NON ACCOGLIBILE

OSS.N.	PROTOCOLLO	TIPOLOGIA	ESITO CONTRODEDUZIONE
23	E0009601	1 - MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO	ACCOGLIBILE
24	E0009628	NON PERTINENTE	NON PERTINENTE
25	E0009686	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
26	E0009725	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	NON ACCOGLIBILE
27	E0009737	4 - MODIFICA NORMATIVA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE (punto 3 - rettifica non costituente variante)
28	E0009739	4 - MODIFICA NORMATIVA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
29	E0009764	1- MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE (+ correzione errore materiale)
30	E0009854	4 - MODIFICA NORMATIVA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
31	E0010370	1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO	NON ACCOGLIBILE
32	E0010375	1 - MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO	NON ACCOGLIBILE
33	E0010420	1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
34	E0010497	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	NON ACCOGLIBILE
35	E0010566	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	NON ACCOGLIBILE
36	E0010708	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	NON ACCOGLIBILE (ma correzione errore materiale)
37	E0010712	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	NON ACCOGLIBILE
38	E0010766	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE (punto 1 - correzione errore materiale)
39	E0010793	1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
40	E0010807	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	NON ACCOGLIBILE (art. 71 L.R. 12/05 e s.m.i. - servizi religiosi)
41	E0010831	4 - MODIFICA NORMATIVA	NON ACCOGLIBILE
42	E0010834	4 - MODIFICA NORMATIVA	ACCOGLIBILE (art. 71 L.R. 12/05 e s.m.i. - servizi religiosi)
43	E0010842	4 - MODIFICA NORMATIVA	NON ACCOGLIBILE
44	E0010851	2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	NON ACCOGLIBILE
45	E0010855	5 - CATALOGHI BORGHI STORICI	ACCOGLIBILE (correzione errori materiali e rettifiche non comportanti variante)
46	E0010860	1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
47	E0010950	4 - MODIFICA NORMATIVA	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
48	E0011134	4 - MODIFICA NORMATIVA	NON ACCOGLIBILE

Di seguito si riportano in forma sintetica alcuni dati relativi alle osservazioni presentate al procedimento di variante urbanistica in oggetto, con riferimento alle richieste di modifica degli atti di piano. Il seguente grafico rappresenta la distribuzione delle osservazioni pervenute alla Direzione Pianificazione Urbanistica sulla base delle tipologie prevalenti di richieste classificate in coerenza con le modalità di Classificazione delle osservazioni precedentemente descritte ed in coerenza con classificazione condivisa con la Giunta Comunale nel protocollo metodologico "Criteri guida per la valutazione delle richieste di variante proposte e delle istanze pervenute ai fini della revisione degli atti di piano".

SUDDIVISIONE OSSERVAZIONI IN RELAZIONE ALLA CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

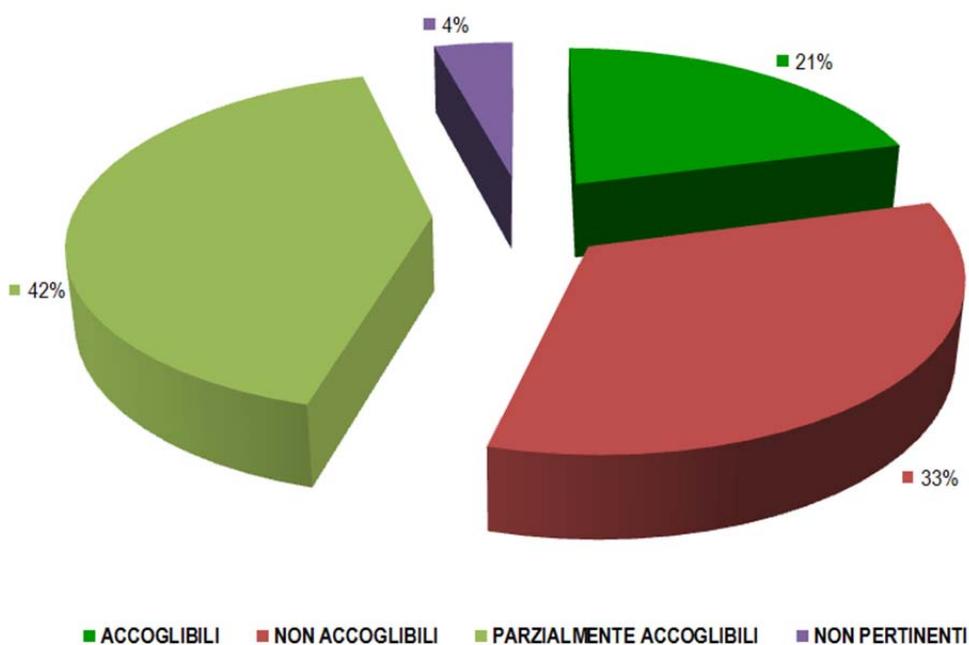


TIPOLOGIE	N. OSSERVAZIONI
1 - MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO	10
2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA	17
3 - NUOVE POTENZIALITA' EDIFICATORIE (NS)	2
4 - MODIFICA NORMATIVA	14
5 - CATALOGHI BORGHI STORICI	3
NON PERTINENTI	2
TOTALE	48

Il successivo grafico riporta la distribuzione percentuale degli esiti contenuti nelle singole proposte tecniche di controdeduzione alle osservazioni presentate al procedimento di variante urbanistica. Tali proposte tecniche sono il risultato di approfondite istruttorie condotte dagli uffici contestualmente alle singole osservazioni.

ESITO COMPLESSIVO PROPOSTO	
ACCOGLIBILI	10
NON ACCOGLIBILI	16
PARZIALMENTE ACCOGLIBILI	20
NON PERTINENTI	2
TOTALE	48

SUDDIVISIONE PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE - ESITO PROPOSTO



**PROPOSTE TECNICHE DI
CONTRODEDUZIONE
ALLE OSSERVAZIONI**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.1**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 1

PROTOCOLLO:E0208623

PERVENUTA IN DATA PRECEDENTE I TERMINI ORDINATORI STABILITI, NELL'AVVISO DI DEPOSITO DEGLI ATTI DI VARIANTE ADOTTATA, PER LA PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI, AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI (L.R. 12/2005 E SMI) - P.G. U0188424

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **REMUZZI GIOVANNI**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **NON LOCALIZZABILE**
QUARTIERE: /
CIRCOSCRIZIONE: /
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservante segnala che da tempo nelle strutture di produzione, soprattutto quelle di tipo alimentare, si ravvisa la necessità di disporre di spazi destinati alla vendita diretta dei prodotti all'ingrosso, comunemente assimilabili alla tipologia commerciale "cash and carry".

Considerato che la variante al PGT, attraverso la proposta di modifica n. 54, introduce variazioni sostanziali nelle limitazioni nella ammissibilità delle destinazioni d'uso terziarie e commerciali nei tessuti della Città delle Attività, consentendo una maggiore flessibilità funzionale, si chiede di ammettere anche la funzione commerciale "C5 - Commercio all'ingrosso" negli ambiti classificati con la destinazione urbanistica "AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali", con l'eventuale introduzione di limitazioni e prescrizioni specifiche.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

NON LOCALIZZABILE

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la richiesta in oggetto riguarda la possibilità di ammettere, all'interno dei tessuti per attività produttivo-artigianali (AP), la categoria commerciale individuata con la denominazione "cash & carry" mediante modifica delle norme del Piano delle Regole che oggi escludono, in tali tessuti, la tipologia delle attività commerciali all'ingrosso, alla quale suddetta categoria risulta riconducibile;
- la richiesta risulta coerente con le argomentazioni addotte a sostegno delle proposte di modifica oggetto delle presente variante introdotte per consentire l'insediamento di funzioni finora escluse dalle norme del Piano delle Regole ai fini di un complessivo miglioramento dell'attuabilità e gestione del PGT;
- l'integrazione normativa proposta attiene la ammissibilità di funzioni attualmente non consentite dalle prescrizioni vigenti, con specifico riferimento all'articolo 31.3 e alla relativa tabella sinottica ad esso allegata, già oggetto di variazioni nella proposta di modifica n. 54 della Relazione tecnica della variante adottata;
- tale proposta di modifica introduce alcuni adeguamenti mirati ad ampliare la varietà delle tipologie di destinazioni d'uso ammesse proprio negli ambiti urbani di tipo produttivo-artigianale e commerciale.

Valutato inoltre che l'ammissibilità dell'insediamento della tipologia commerciale individuata con la denominazione "cash & carry", pur non determinando rilevanti incrementi di carico urbanistico all'interno di tessuti che già ammettono attività con consistente peso insediativo, quali nello specifico i tessuti per attività produttivo-artigianali (AP), potrebbe comunque costituire un elemento di potenziale criticità con ricadute di vasta scala sul territorio comunale, in quanto introdurrebbe la possibilità di insediamento su tutta la città di nuove funzioni commerciali all'ingrosso (classificate nella categoria "C5" dal Piano delle Regole), generando contestualmente possibili variazioni a scala urbana, anche considerevoli, nella diffusione di tali nuove realtà commerciali, oggi escluse dalle norme vigenti.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, si propone di **non accogliere** la richiesta avanzata, in quanto la possibilità di insediamento di nuove attività commerciali all'ingrosso, benché all'interno di tessuti destinati ad attività produttivo-artigianali (AP) già esistenti, risulta in evidente contrasto con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT, delle istanze partecipative e delle osservazioni alla variante "VARPGT06" di cui sopra, con particolare riferimento al principio di ridimensionamento e contenimento dei carichi indotti dalle funzioni commerciali di vasta scala.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

SI DEMANDA AL CONSIGLIO COMUNALE LA DECISIONE DI ESAMINARE LE PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE RELATIVE ALLA PRESENTE OSSERVAZIONE, PERVENUTA IN DATA PRECEDENTE I TERMINI ORDINATORI STABILITI, NELL'AVVISO DI DEPOSITO DEGLI ATTI DI VARIANTE ADOTTATA, AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI (L.R. 12/2005 E SMI)

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.2**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 2

PROTOCOLLO:E0213192

PERVENUTA IN DATA PRECEDENTE I TERMINI ORDINATORI STABILITI, NELL'AVVISO DI DEPOSITO DEGLI ATTI DI VARIANTE ADOTTATA, PER LA PRESENTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI, AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI (L.R. 12/2005 E SMI) - P.G. U0188424

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **ARRIGONI MARCO**
A NOME E PER CONTO DI: **ITACA DEVELOPMENT S.R.L.**
ALTRI SOGGETTI: **/**
INDIRIZZO: **VIA GRUMELLO, 59**
QUARTIERE: **GRUMELLO**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

La Imm.Re Itaca S.R.L. è proprietaria del complesso immobiliare situato in via Grumello 59 ad uso commerciale, catastalmente corrispondente al mappale n.341 del foglio 3.

Il vigente Piano delle Regole differenzia la destinazione urbanistica del complesso immobiliare di proprietà dell'osservante in due differenti tipologie di tessuti: la porzione lungo il fronte strada è indicata come "AC - Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita" mentre la zona retrostante è classificata come "AP - Tessuto per attività produttivo artigianali".

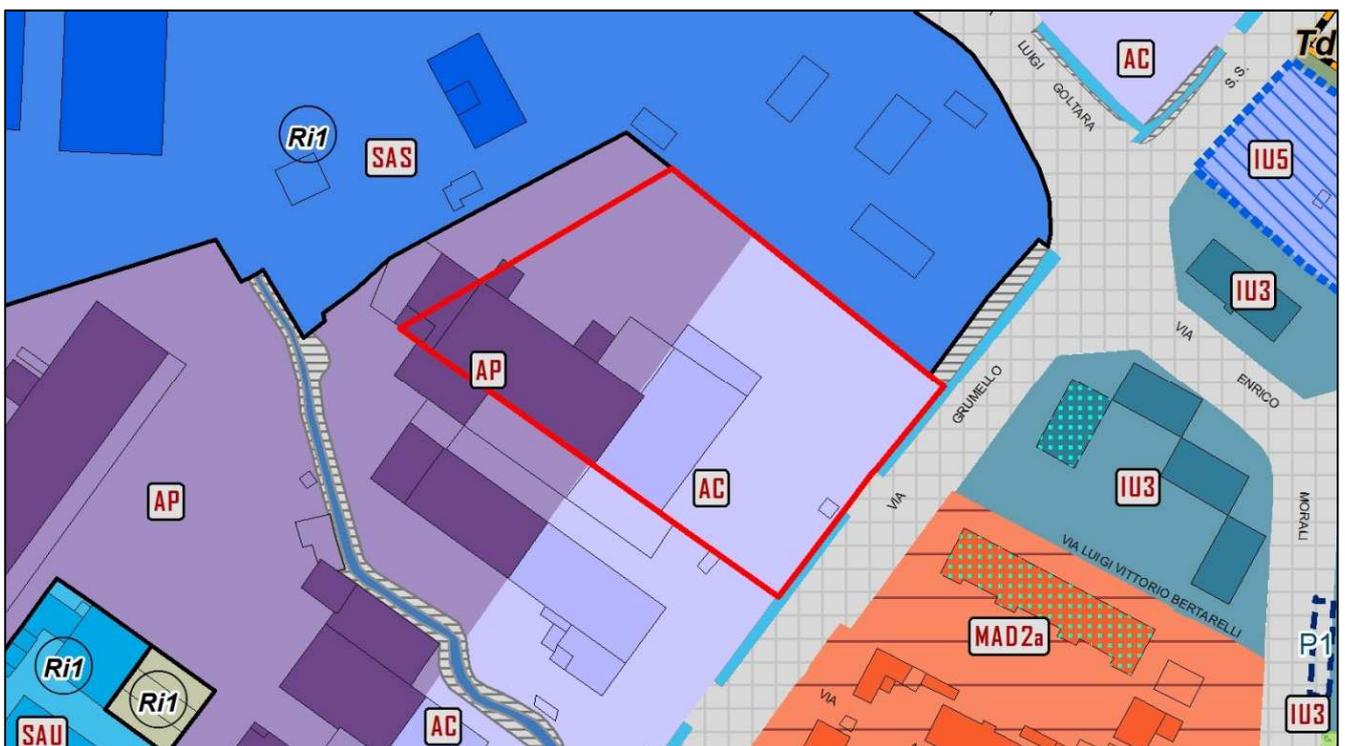
Si chiede l'attribuzione all'intero immobile di proprietà dell'osservante della destinazione urbanistica "AC - Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita", in virtù della funzione commerciale insediata e in essere.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO BASE CATASTALE



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la destinazione urbanistica assegnata dal PGT vigente dell'area oggetto dell'osservazione è conseguenza del parziale accoglimento dell'osservazione n. 39 al PGT adottato (P.G. E0063920), presentata in data 25/06/2009 dalla proprietà del lotto adiacente quello in oggetto, che ha determinato la variazione della destinazione urbanistica del fronte strada da "AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali" ad "AC - Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita" per tutto il comparto produttivo riconosciuto dal tessuto, corrispondente ai mappali 371 e 341 del foglio 108 del catasto;
- la proposta tecnica di controdeduzione alla osservazione n. 264 al PGT adottato (presentata in data 01/07/2009 con P.G. E0067520), approvata con il parziale accoglimento della richiesta, stabiliva, al punto 21, di definire nel dettaglio, per ogni ambito individuato nel Piano delle Regole con destinazione urbanistica "AC - Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita" o "AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali", quali porzioni assegnare all'una o all'altra tipologia di tessuto in relazione alla presenza, negli edifici esistenti, di funzioni preesistenti e di attività riconducibili al sistema della produzione o al sistema della attività di tipo commerciale.

Considerato inoltre che:

- nel caso specifico del lotto oggetto della presente osservazione, l'individuazione del tessuto commerciale proposta dal Piano delle Regole del PGT vigente nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" (che suddivide il lotto di proprietà in due diversi tessuti) non corrisponde alla reale consistenza dei fabbricati esistenti utilizzati dalla funzione insediata (rappresentata da un concessionario per la vendita di autoveicoli);
- i fabbricati principali, coincidenti con il capannone con pianta ad L, risultano attualmente accatastati nella tipologia D08, corrispondente alla categoria "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", mentre alcune porzioni dei fabbricati minori (tettoie) non possiedono i requisiti per una loro individuazione cartografica come edifici (non essendo regolarmente accatastati) - come peraltro evidente nell'estratto catastale precedentemente allegato; tali fabbricati minori risultano pertanto erroneamente rappresentati nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole precedentemente indicato;
- la presente variante urbanistica, come evidenziato nelle premesse della Relazione tecnica della stessa, prevede la variazione e correzione di eventuali elementi di incoerenza dello strumento urbanistico vigente con lo stato di fatto e la reale situazione di utilizzo dei luoghi, con riferimento alla eventuale presenza di attività in essere non individuate in sede di elaborazione del PGT e rilevate solo successivamente, nella fase iniziale di attuazione del Piano, mediante segnalazione agli uffici o a seguito di verifiche interne da parte degli stessi;
- in particolare, la proposta di modifica n. 31 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata ("VARPGT06") riguarda l'adeguamento dell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale", di carattere prescrittivo, nonché conformativo dell'uso del suolo, con la finalità di riconoscere la presenza, in un tessuto della città consolidata, di un'attività di tipo commerciale insediata e funzionante alla data di adozione del PGT;
- dalle verifiche effettuate nel corso dell'istruttoria con gli Uffici competenti, l'attività in essere, già presente e funzionante alla data di adozione del PGT per complessivi 779 mq di Slp, risulta insediata nell'area oggetto della presente osservazione con autorizzazione commerciale per la vendita dei veicoli (Tabella merceologica: XIV, Categorie: veicoli e relativi accessori e parti di ricambio, olii lubrificanti), rilasciata in data 17.06.1988 per 350 mq (P.G. 12280) e successivamente rinnovata, in data 08.02.1993 per la medesima superficie di vendita (P.G. 215990).

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste

di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;

- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l’elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte, in base ai principi di coerenza ed equità di trattamento rispetto alla proposta tecnica di modifica n. 31 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, si propone di **accogliere parzialmente** la richiesta, come di seguito argomentato.

Verificata la legittimità e preso atto dell’attuale utilizzo commerciale dell’intero compendio oggetto di osservazione, oggi interamente destinato alla vendita di autoveicoli, si ritiene opportuno proporre il riconoscimento di tale attività esistente, già insediata e funzionante alla data di adozione del PGT.

Si propone quindi di modificare l’elaborato cartografico “PR7 - Assetto urbanistico generale” del vigente Piano delle Regole, allo scopo di individuare la monofunzionalità ‘C’ in corrispondenza della porzione di proprietà destinata a tale attività (immobili adibiti ad uso commerciale), come indicata nell’estratto di seguito allegato. Inoltre, in coerenza con gli approfondimenti catastali condotti in sede di valutazione della presente osservazione, si propone di aggiornare contestualmente la base cartografica dell’ambito in oggetto, al fine di una corretta modalità di rappresentazione dei fabbricati minori (EMI) presenti.

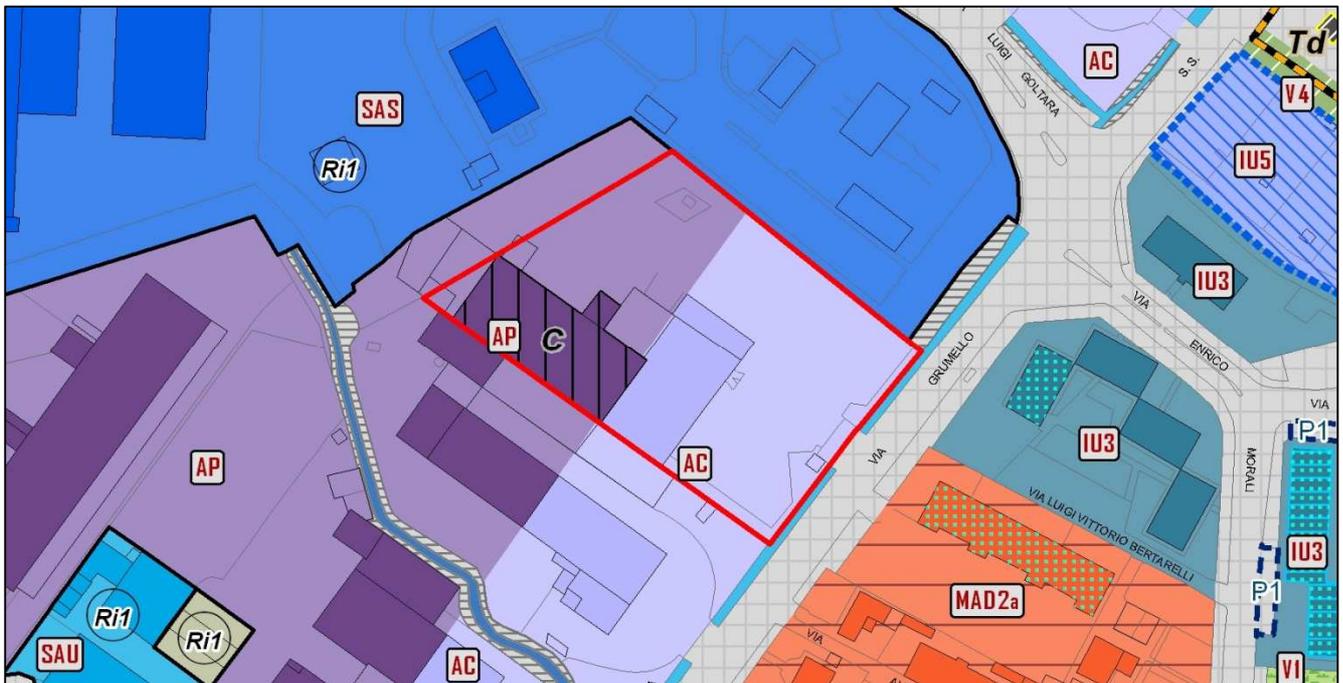
A sostegno e chiarimento di tale proposta, si evidenzia che, in considerazione della dimensione territoriale del lotto in oggetto (pari a circa mq 6.600 di St), l’eventuale accoglimento della richiesta, nella formulazione dell’osservante, riconoscendo la variazione della attuale disciplina urbanistica assegnata alla porzione dell’area di proprietà in oggetto indicata come “AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali” e l’estensione a tale area del tessuto “AC - Tessuto per attività commerciali destinate alla vendita” della restante parte determinerebbe, in caso di cessazione dell’attività in essere, la possibilità di insediamento di nuove funzioni legate al commercio di grande scala, non solo in aggiunta a quelle già esistenti e di maggiori dimensioni rispetto a queste, ma anche e soprattutto al di fuori di una strategia localizzativa di scala urbana e sovralocale.

Tale scelta risulterebbe quindi in evidente contrasto con i soprarichiamati criteri di valutazione, principi di indirizzo metodologico, nonché alle considerazioni tecniche e prescrizioni stabilite dall’Autorità competente per la VAS nel decreto di non assoggettabilità, con particolare riferimento alle potenziali ricadute in termini di aumento del carico urbanistico/antropico indotto da una destinazione commerciale di grande impatto (aspetti viabilistici, traffico veicolare, inquinamento atmosferico e acustico,).

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allega di seguito un estratto di tale elaborato cartografico nella versione contenente la proposta di modifica precedentemente descritta.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

SI DEMANDA AL CONSIGLIO COMUNALE LA DECISIONE DI ESAMINARE LE PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE RELATIVE ALLA PRESENTE OSSERVAZIONE, PERVENUTA IN DATA PRECEDENTE I TERMINI ORDINATORI STABILITI, NELL'AVVISO DI DEPOSITO DEGLI ATTI DI VARIANTE ADOTTATA, AI SENSI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE VIGENTI (L.R. 12/2005 E SMI)

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.3**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 3

PROTOCOLLO:E0214800

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GUALTERONI GIOVANNI**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: **GUALTERONI NIVES, GUALTERONI ELISA**
INDIRIZZO: **VIA RUGGERI DA STABELLO, 23**
QUARTIERE: **VALTESSE**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **NON PERTINENTE**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Si segnala che, nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" del Piano delle Regole, il perimetro dell'ambito individuato con la destinazione urbanistica "IU5 - Interventi in corso di attuazione", corrispondente al Piano di Lottizzazione di via Ruggeri da Stabello, è erroneamente rappresentato, in quanto attualmente ricomprende una piccola porzione (lato di nord-ovest) del lotto, di proprietà degli osservanti.

Si chiede pertanto:

1. di rettificare il perimetro dell'area classificata con tale destinazione urbanistica, modificandolo in coerenza con il perimetro del Piano di lottizzazione (coincidente con la recinzione del lotto di proprietà degli osservanti);
2. di assegnare alla porzione esclusa da tale perimetro la nuova destinazione urbanistica "BDc - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie", in coerenza con l'attuale destinazione assegnata dal vigente Piano delle Regole all'intero lotto di proprietà.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



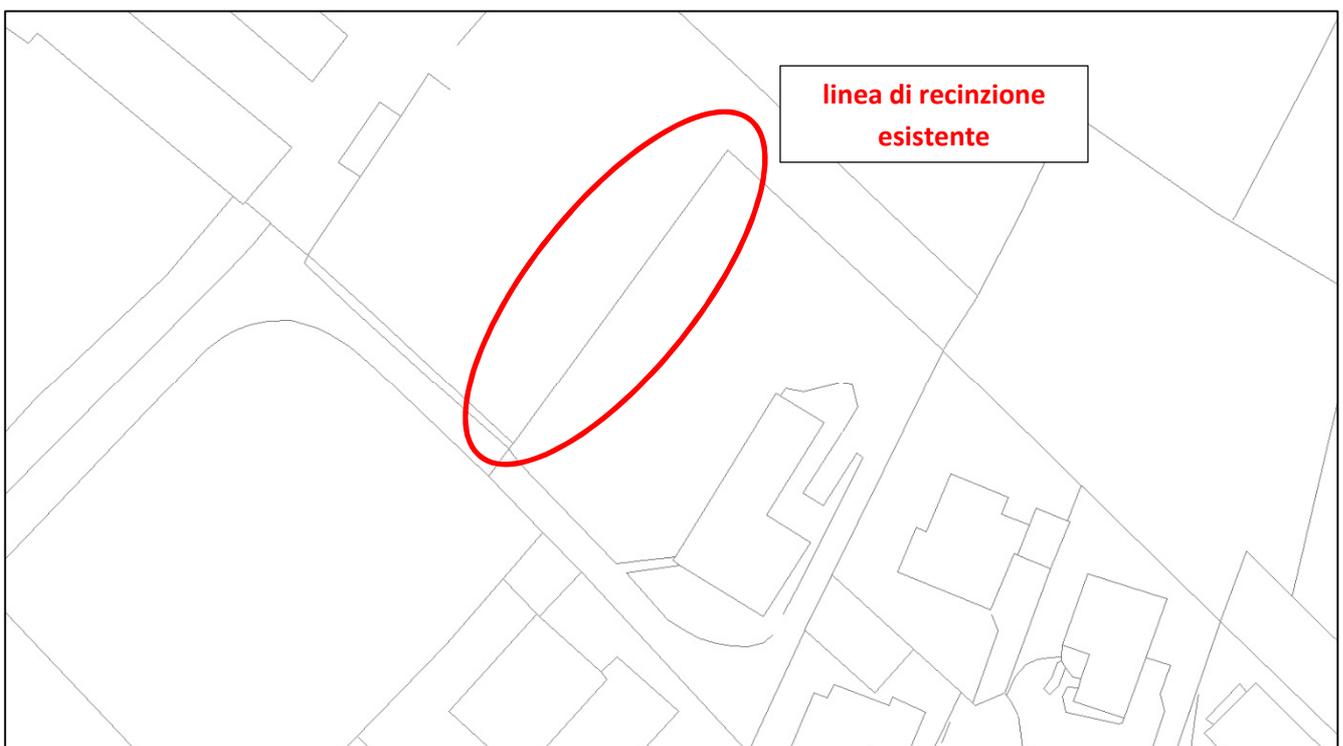
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - PGT VIGENTE



ESTRATTO BASE CATASTALE



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'area di proprietà degli osservanti, corrispondente al lotto n. 5653 del foglio 15 C.T., parzialmente inclusa nel perimetro di attuazione del vigente Piano di Lottizzazione di via Ruggeri da Stabello nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" del vigente Piano delle Regole, non risulta ricadente nel perimetro giuridico di tale piano attuativo nelle planimetrie catastali;
- in corrispondenza della linea di recinzione delimitante l'area di proprietà degli osservanti, l'attuale rappresentazione del perimetro di tale Piano di Lottizzazione nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale", risulta ricomprendere integralmente i lotti n. 5628 e 5629 dello stesso foglio 15 C.T., come evidente nella sovrapposizione tra mappe catastali e PGT vigente precedentemente allegata;
- il primo di tali lotti risulta di proprietà dei lottizzanti, mentre il secondo risulta essere stato ceduto al Comune per realizzare le opere di urbanizzazione primarie correlate alla viabilità di accesso ai lotti stessi.
- con istanza pervenuta al n. E0213761 PG in data 20/12/2013, gli osservanti hanno chiesto al Comune l'esclusione della porzione della particella n. 5653 del foglio 15 del Catasto Terreni dalla perimetrazione del "Piano di Lottizzazione VALTESSE (PN 1 - UMI 11)", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.2 Reg./112 Prop. Del. in data 16/01/2007, in vigore dalla pubblicazione sul BURL del 21/02/2007;
- con nota n. U0005394 PG in data 09/01/2014, la Direzione Pianificazione Urbanistica ha ritenuto l'istanza di cui sopra improcedibile, in quanto il richiamato mappale n. 5653 non ricade all'interno della perimetrazione del Piano Attuativo, come già evidenziato nella Convenzione urbanistica del suddetto piano, che dà atto dei titoli giuridici e della provenienza relativi alle proprietà ricadenti nella lottizzazione, non rilevando alcun errore materiale nella perimetrazione del medesimo P.L., come recepita dal PGT;
- con la medesima nota si è inoltre evidenziato che qualora lo stato di fatto dei luoghi (con la citata "recinzione") corrisponda allo stato di diritto ed all'effettiva consistenza delle proprietà, escludendo qualsiasi incertezza oggettiva e soggettiva del confine da attestarsi in contraddittorio con i confinanti soggetti proponenti e/o attuatori della lottizzazione, l'istanza potrà essere valutata se integrata con una proposta contenente le conseguenti rettifiche e compensazioni catastali, patrimoniali ed urbanistiche incidenti sul mappale 5629 di proprietà comunale.
- alla data di deposito della presente proposta tecnica come allegato quale parte integrante e sostanziale alla proposta delibera di approvazione della variante adottata, non è stata ancora formalizzata, come richiesto dall'Amministrazione in sede di contraddittorio con i confinanti soggetti proponenti e/o attuatori della lottizzazione, apposita e necessaria istanza di correzione della linea di confine all'Agenzia delle Entrate, che costituisce l'organismo tecnico competente al rilevamento ed all'aggiornamento topografico, anche sulla base dei precedenti frazionamenti dei mappali interessati.

Considerato che:

- l'art. 5 delle norme del Piano delle Regole rimanda alle previsioni e prescrizioni contenute negli atti di pianificazione comunale in corso di attuazione quali Piani attuativi di iniziativa privata convenzionati e vigenti, escludendo pertanto tali ambiti dalle disposizioni del Piano delle Regole;
- il presente procedimento di variante urbanistica riguarda gli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT;
- l'area oggetto di osservazione, di cui si chiede l'esclusione dal Piano di Lottizzazione, risulta individuata nel Piano delle Regole nel tessuto "IU5 - Interventi in corso di attuazione"; non ricade tra gli ambiti soggetti alla disciplina diretta del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi in quanto afferenti a specifico strumento attuativo regolato da apposito procedimento urbanistico e atto di convenzionamento;

sulla base delle argomentazioni esposte e della documentazione presentata a corredo della richiesta, l'osservazione presentata risulta **NON PERTINENTE** al presente procedimento di variante urbanistica.

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.4**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 4

PROTOCOLLO:E0214970

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **ROSSINI MARCO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA SAN VIGILIO, 9/A**
QUARTIERE: **COLLI**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'immobile oggetto dell'osservazione è localizzato in via San Vigilio 9/A e risulta catastalmente identificato con il mappale n. 680 sub. 701 e 702 del foglio 5.

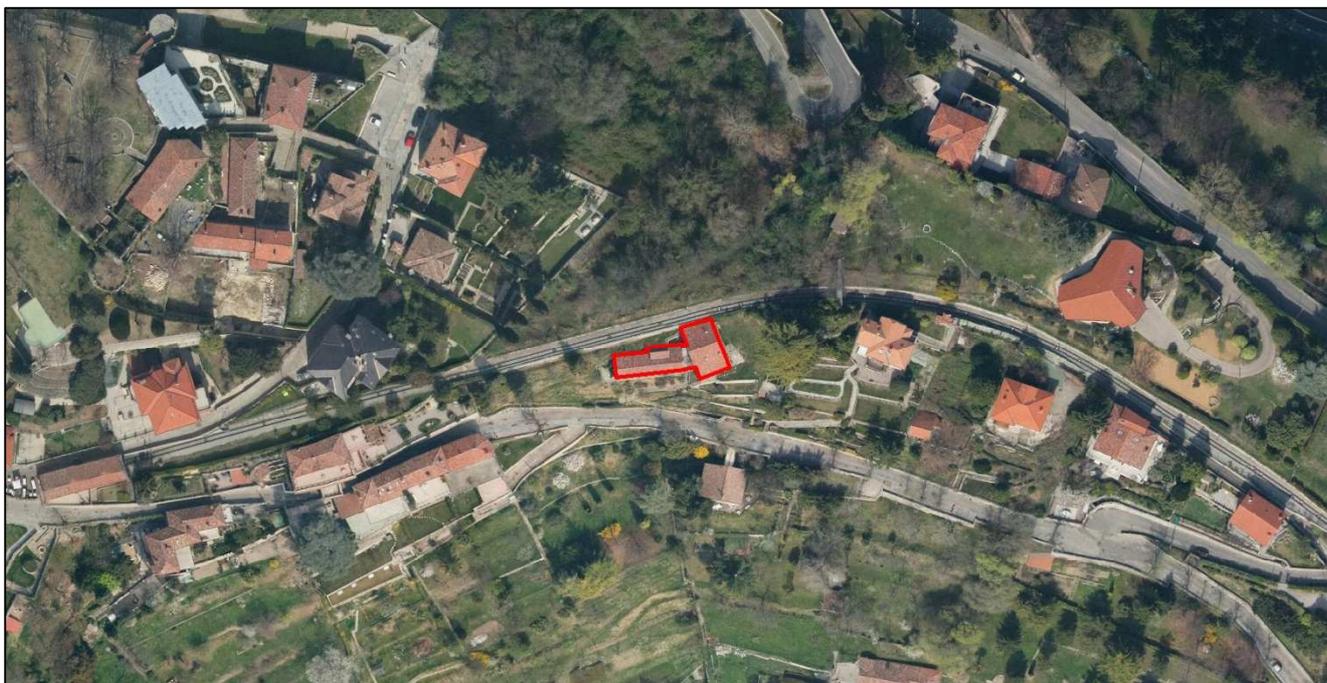
Si rileva, mediante presentazione di apposita documentazione fotografica, che la tipologia edilizia dell'edificio in oggetto si discosta dai caratteri storici e paesistico-ambientali degli altri immobili localizzati nelle immediate vicinanze: tale edificio, realizzato negli anni '60, presenta caratteristiche edilizie non solo poco adatte a garantire efficaci rapporti aero-illuminanti (finestre a nastro), ma anche poco consone alle esigenze di ristrutturazione della proprietà. Il richiedente sottolinea inoltre la vicinanza dell'edificio al muro originario della funicolare di San Vigilio, che costituisce un elemento di criticità per le conseguenze legate a umidità, vibrazioni e rumore, condizioni non compatibili con l'uso abitativo dell'immobile.

Alla luce di tali argomentazioni, si chiede la modifica della modalità di intervento assegnata dal vigente PGT all'immobile in oggetto da "Rc - Risanamento conservativo" a "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo", in considerazione dello stato di fatto dell'immobile, che non presenta alcun elemento di pregio storico-architettonico.

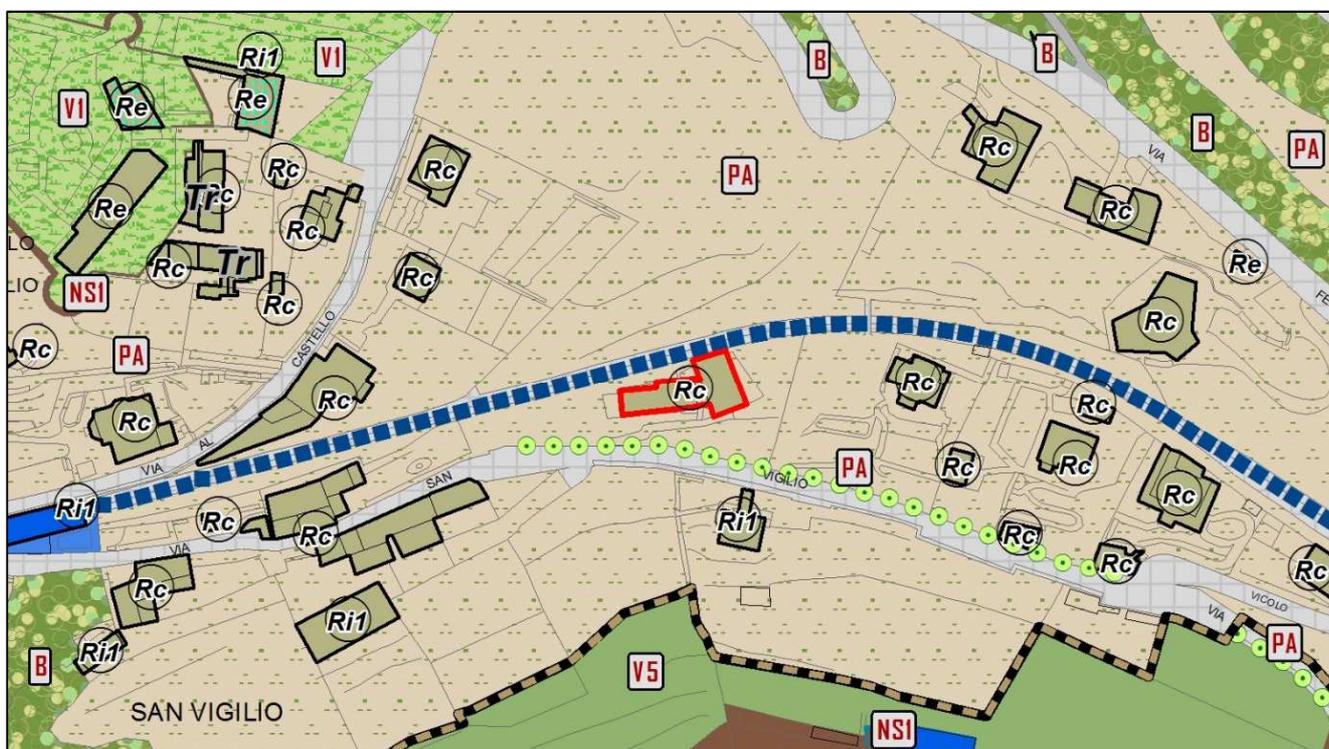
A sostegno della richiesta si evidenzia come tutti gli edifici esistenti nell'intorno, realizzati alla fine dell'Ottocento o, in alcuni casi in epoca precedente, hanno gradi di tutela analoghi, riconducibili a aspetti di tutela e rilievo storico ben differenti dalle caratteristiche edilizie del fabbricato oggetto dell'osservazione.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

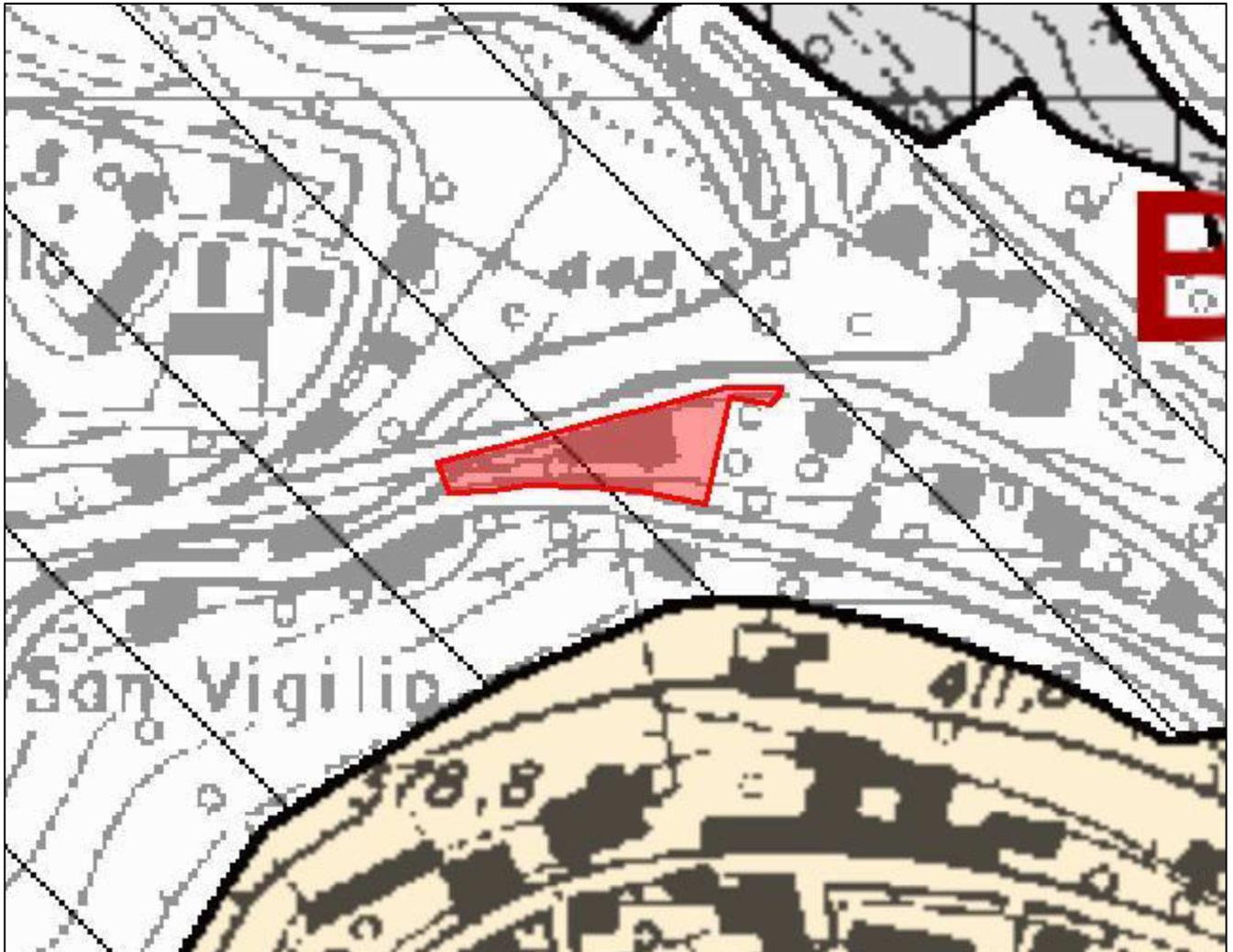
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO PIANO DI SETTORE AGRICOLO DEL PARCO DEI COLLI
Zona C2 - Zona ad alto valore paesistico



Comune: A794 Foglio: 5 Numero: 680 (Area: 1486,11 mq)

1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO

- **DECRETO MINISTERIALE**
 - o Zona Bastia San Vigilio - Per circa 1486,11 mq pari al 100,00% dell'area
 - DM_BASTIA (Artt: 1) (Pg: 1)
- **VINCOLO AMBIENTALE**
 - o Vincolo ambientale - Per circa 1486,11 mq pari al 100,00% dell'area
 - NTA (Artt: 16.3) (Pg: 13)
- **ZONE**
 - o C2 Zona ad alto valore paesistico - Per circa 1486,11 mq pari al 100,00% dell'area
 - NTA (Artt: 11) (Pg: 10, 11)

6. PIANO DI SETTORE AGRICOLO

- **AZZONAMENTO PIANO DI SETTORE AGRICOLO**
 - o C2 Zona ad alto valore paesistico - Per circa 1486,11 mq pari al 100,00% dell'area
 - NTA (Artt: 14) (Pg: 16, 17)

REPERTORIO FOTOGRAFICO







PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'immobile è classificato dal Piano delle Regole del PGT vigente con la destinazione urbanistica "EPC - Edificato del Parco dei Colli", con assegnata modalità di intervento "Rc - Risanamento conservativo";
- l'immobile in oggetto è localizzato all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo, in zona interessata dal Piano di Settore Agricolo, che classifica l'ambito nell'area "C2 - Zona ad alto valore paesistico" (assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 14 di tale strumento sovraordinato);
- l'immobile è stato interessato da una precedente richiesta di variante (P.G. E0130751) presentata in data 30/12/2010.

Considerato inoltre che:

- dalla documentazione presentata a corredo dell'osservazione da parte del proponente, con particolare riferimento alle riprese fotografiche esterne riferite all'immobile di via San Vigilio n.9/A, si è accertato che il fabbricato in oggetto non presenta valori edilizi e storico-architettonici significativi tali da giustificare la tipologia di intervento di tipo conservativo prevista dal PGT vigente. Si prende atto, pertanto, che la vigente modalità assegnata risulta incoerente, in quanto determina limitazioni alle possibilità di intervento edilizio evidentemente poco adeguate rispetto alle caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- la proposta di modifica n.33 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, a chiarimento della prevalenza delle prescrizioni e modalità di intervento contenute negli strumenti urbanistici sovraordinati, ha introdotto nelle disposizioni di cui all'art.4 delle vigenti Norme del Piano delle Regole il seguente comma: "gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, assentiti dalle norme sovraordinate del PTC del Parco dei Colli di Bergamo, prevalgono sulle modalità di intervento del Piano delle Regole, ad eccezione dei casi in cui le specifiche norme dei Piani di Settore del Parco fanno espressamente rimando alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.";
- la prevalenza delle previsioni del P.T.C. e dei Piani di Settore del Parco dei Colli di Bergamo rispetto agli atti di PGT, che a tali previsioni devono obbligatoriamente conformarsi, è stata inoltre ribadita nel Decreto emesso dal Parco dei Colli di Bergamo (n.8 in data 12/02/2014) per l'espressione di parere di competenza ai sensi della L.R. 86/83 art. 21 c.d. commi 1 e 4 relativamente al procedimento di variante urbanistica agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT ("VARPGT06"); in tale documento si rammenta anche che "la competenza in ordine agli interventi di trasformazione edilizia che alterano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici in area a Parco, per effetto del c.d. dell'art. 80 comma 5 della L.R.12/2005 e s.m.i. e dell'art. 142 comma 1 lettera f) del d. Lgs.42/2004 e s.m.i., è posta in capo all'Ente Parco. Le valutazioni di natura paesaggistica delle trasformazioni proposte, oggetto del parere di compatibilità da parte della Commissione per il paesaggio del Parco, rivestono carattere autonomo e separato rispetto alle valutazioni edilizie-urbanistiche."

Dato inoltre atto che:

- ad ulteriore conferma della incoerenza rilevata tra le attuali limitazioni del Piano delle Regole e le vigenti prescrizioni sovraordinate, l'intervento di ristrutturazione edilizia richiesto risulta comunque già assentito dalla normativa sovraordinata del Piano di Settore Agricolo del Parco dei Colli (che individua l'immobile all'interno del perimetro dell'ambito denominato "C2 - Zona ad alto valore paesistico", di cui alle disposizioni di cui all'art.14) a condizione che non si prevedano aumenti volumetrici, né modificazioni della giacitura, né cambi di destinazione a parti dell'immobile.

Considerato inoltre che:

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste

di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;

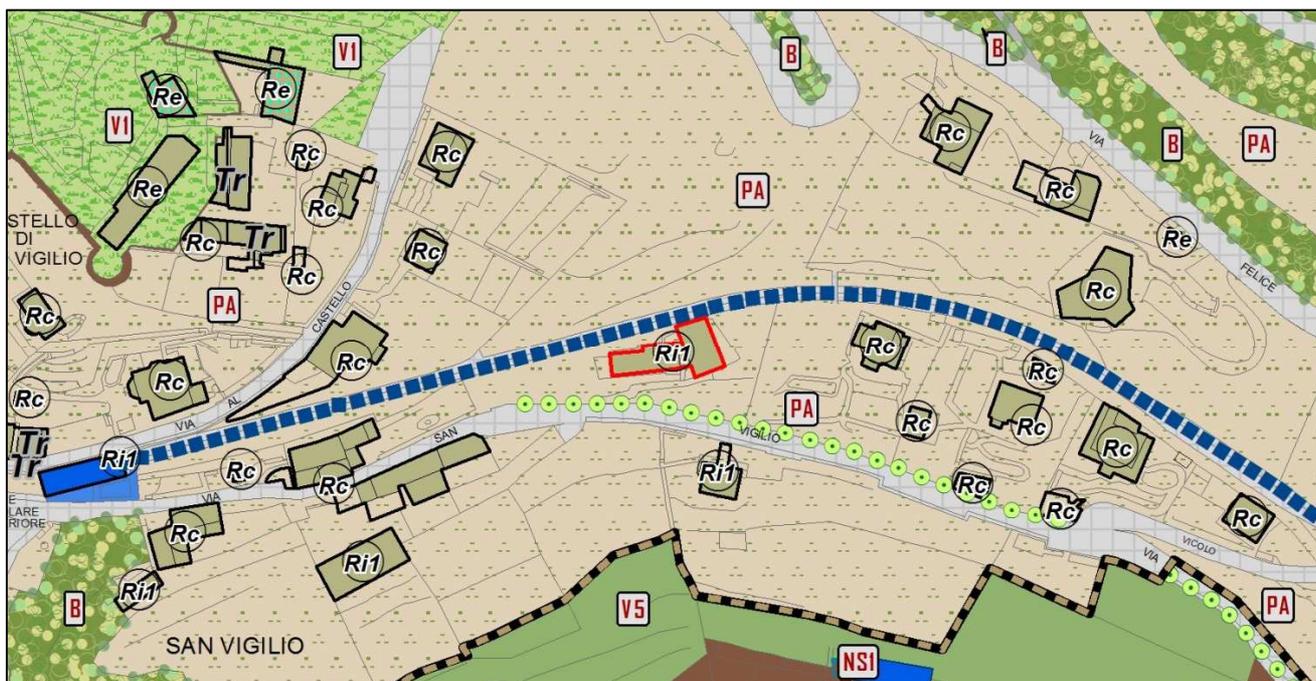
- la richiesta risulta coerente con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l’elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

si propone di **accogliere** la richiesta di modifica della modalità di intervento, in coerenza con i contenuti della proposta di modifica n. 33 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, nella quale si chiarisce il principio di prevalenza delle norme sovraordinate (PTC e relativi Piani di Settore) sulle disposizioni del Piano delle Regole. Si propone pertanto di modificare, nell’elaborato cartografico “PR7 - Assetto urbanistico generale” del Piano delle Regole la attuale modalità di intervento conservativo indicata con il codice “Rc” con la modalità di ristrutturazione corrispondente al codice “Ri1”, in coerenza con le attuali disposizioni vigenti nei richiamati strumenti competenza dell’Ente Parco, a cui si rimanda per le valutazioni di merito relative ad eventuali futuri interventi di ristrutturazione edilizia sull’immobile in oggetto.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto di tale elaborato contenente la modifica proposta.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**MODIFICATA CON
EMENDAMENTO N.1**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.5**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 5

PROTOCOLLO:E0215532

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **RAVASIO RENATO**
A NOME E PER CONTO DI: **FONDAZIONE ISTITUTI EDUCATIVI DI BERGAMO**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA TORQUATO TASSO, 84-88**
QUARTIERE: **CENTRO**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

La fondazione *Istituti Educativi di Bergamo* è proprietaria del complesso immobiliare situato in via Tasso, il quale ha ospitato, prima della loro dismissione, l'albergo *Commercio* (chiuso nel 2004) e l'*Archivio di Stato* (nota: trasferito dopo la data di adozione del PGT, nel luglio del 2009).

L'intenzione della proprietà è quella di riattivare la funzione ricettivo-alberghiera (già ammessa dal PGT vigente nella tipologia di taglio piccolo e medio - fino a 30 stanze), attraverso la realizzazione di un nuovo albergo di media dimensione dotato di 55 camere, ricomprendendo nell'intervento anche la porzione di immobile ex sede dell'Archivio di Stato.

Si chiede:

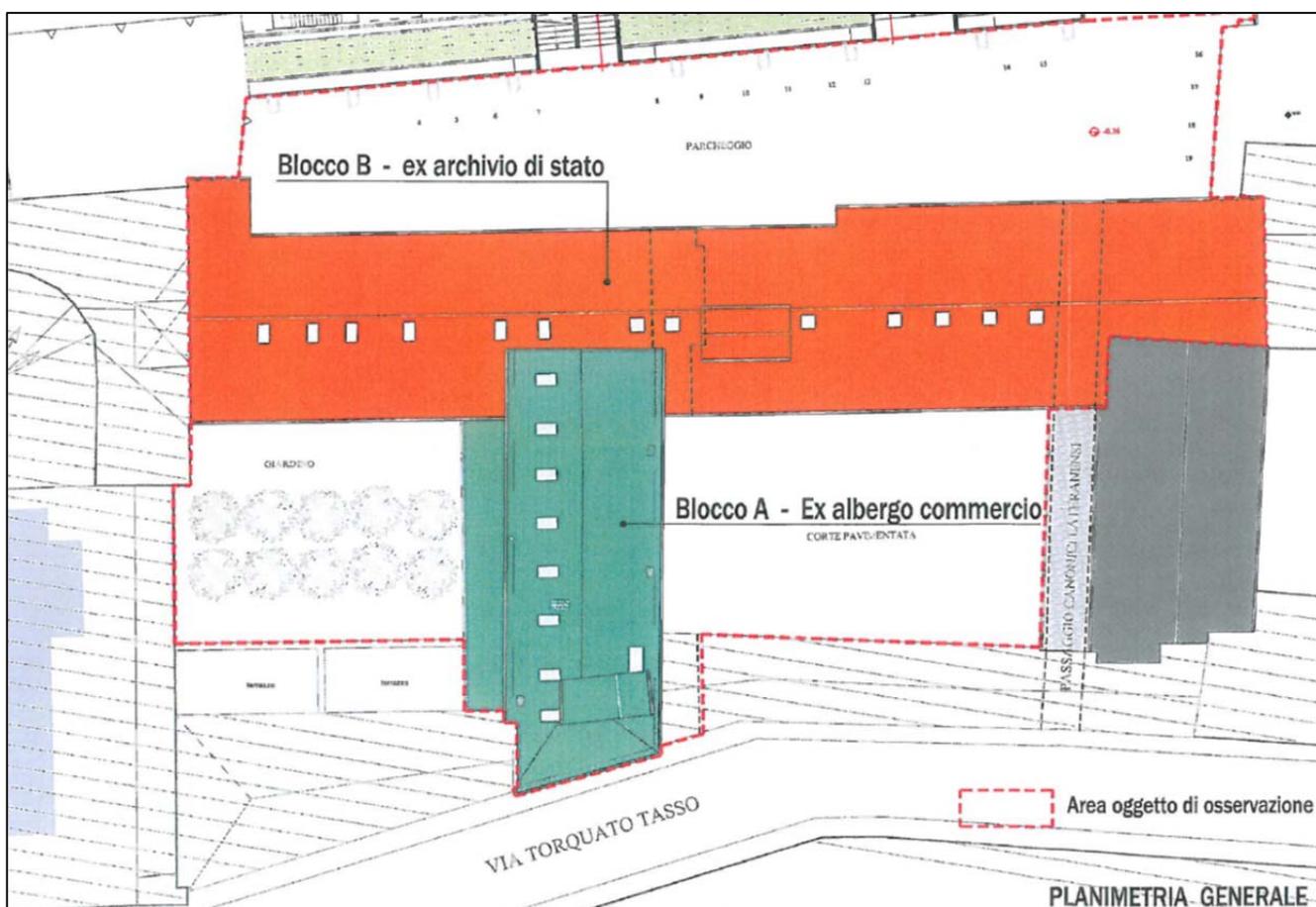
1. di consentire la rifunionalizzazione alberghiera dell'immobile dismesso già adibito a sede dell'Archivio di Stato, estendendo a tale immobile l'individuazione della destinazione monofunzionale "*Tr - Terziario ricettivo*", già prevista dal vigente Piano delle Regole per la restante parte del complesso immobiliare di proprietà dell'osservante, precisando la ammissibilità di una dimensione superiore alle 30 camere;
2. di consentire la ricostruzione di due solai del primo e del secondo piano del corpo B (vedi planimetria allegata di seguito) che erano stati demoliti nel 1966 per le esigenze funzionali dell'Archivio di Stato, senza che tale intervento comporti alcun aumento volumetrico, in quanto opera di ripristino di una superficie lorda di pavimento già esistente nel volume originario, parte della ottocentesca "*Pia casa dell'industria e orfanotrofio maschile*", adiacente all'ex convento di S. Spirito del XV secolo.

A sostegno della richiesta si evidenziano gli aspetti di seguito sintetizzati:

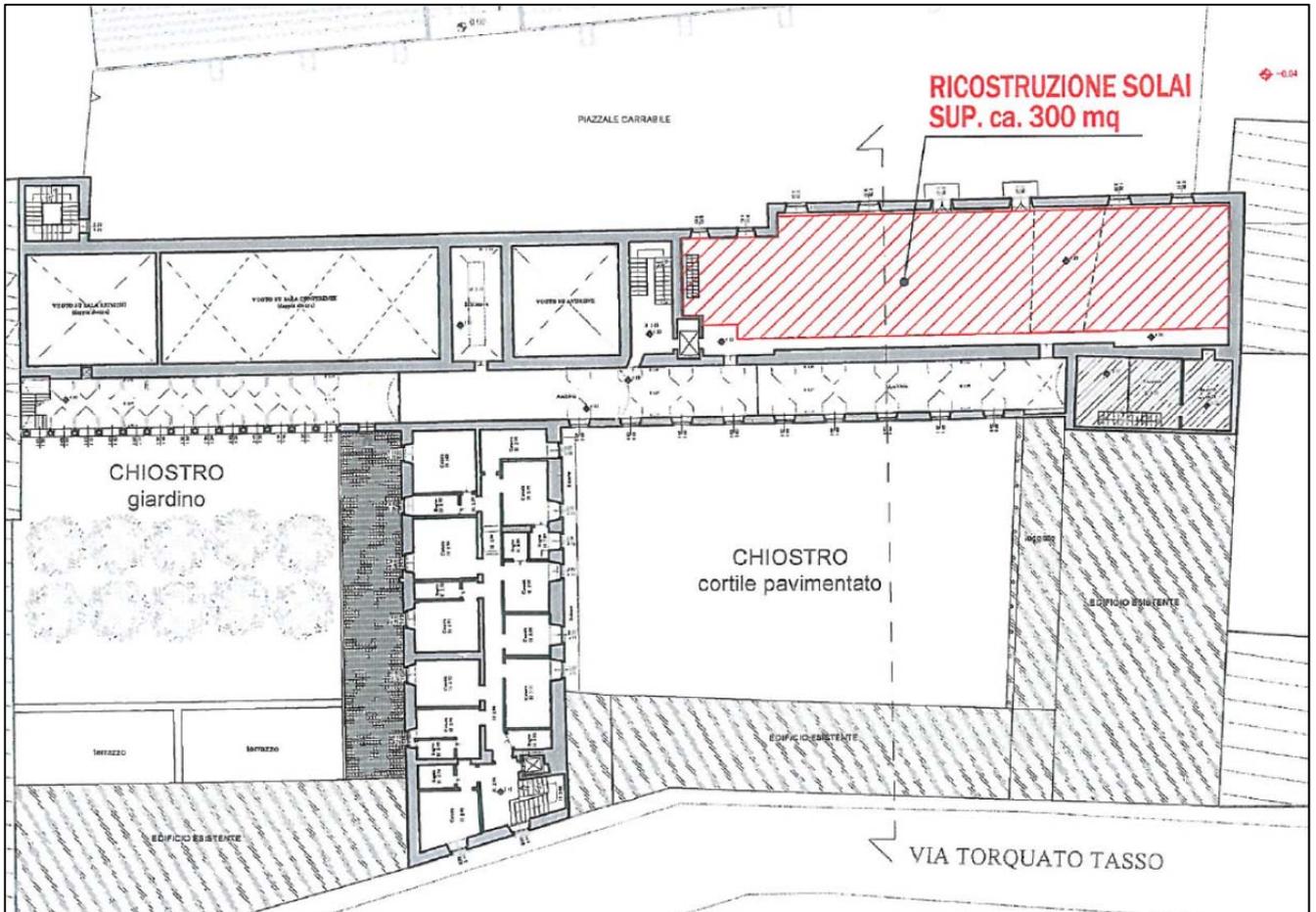
- l'urgenza di procedere alla sistemazione di un compendio immobiliare con dimensioni consistenti, molto articolato dal punto di vista tipologico e distributivo, che necessita opere di sistemazione e consolidamento statici, attraverso interventi di restauro con manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la potenziale ricaduta positiva per la zona di via Tasso determinata dalla riattivazione ricettiva dell'ex albergo "Commercio", definito come "cerniera di riqualificazione architettonica" tra il tessuto della città antica e quello della città moderna e contemporanea.

Si sottolinea inoltre che una dimensione ricettiva con una dotazione di camere inferiore a quelle richieste porterebbe ad una diseconomia nella gestione e quindi alla conseguente impossibilità di individuare un soggetto in grado di sostenere e garantire la continuità del servizio di accoglienza.

ESTRATTO ALLEGATO DI INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE - PLANIMETRIA GENERALE



ESTRATTO ALLEGATO DI INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE - PIANTE PIANO I E II



ESTRATTO ALLEGATO DI INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE - SEZIONE CORPO B

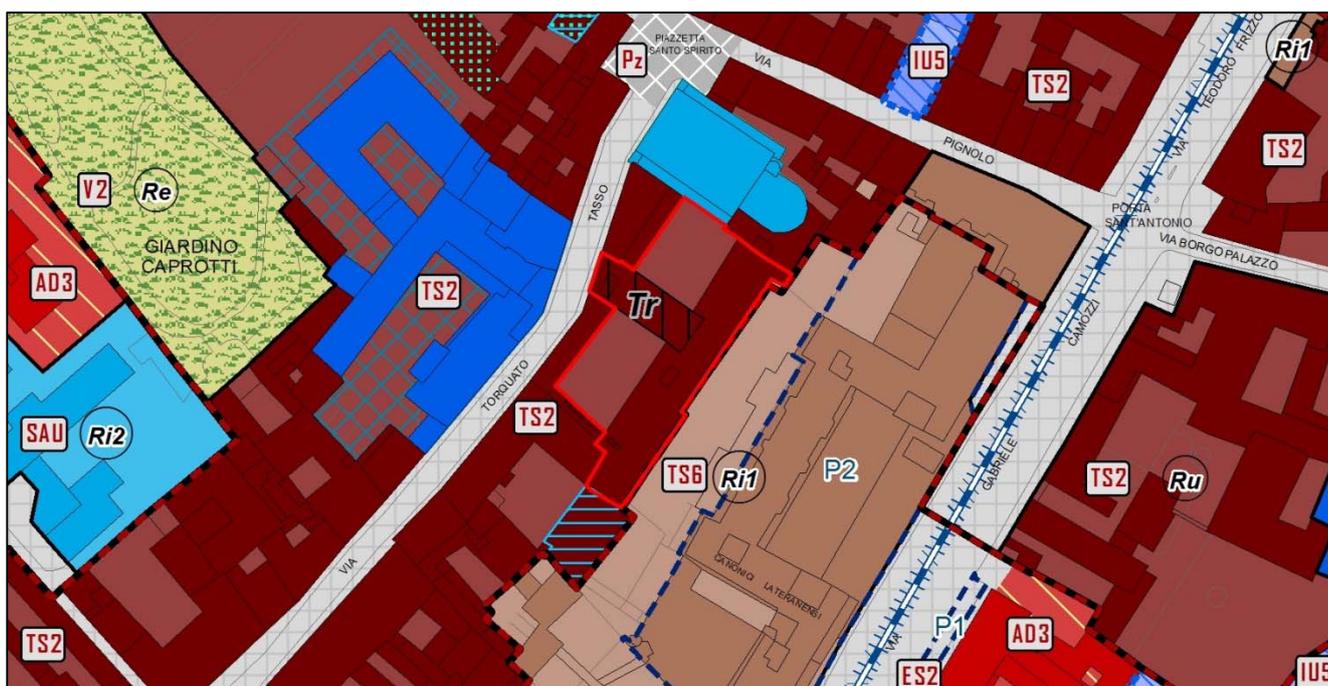


LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- le Norme del Piano delle Regole vigente (art. 23.3 e relativa tabella sinottica) escludono, nei tessuti appartenenti alla Città Storica, la possibilità di insediamento di funzioni corrispondenti alla categoria "*Tr1b - Attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di dimensione medio-grande e grande, oltre le 30 stanze (Cu/A)*", mentre ammettono l'insediamento di funzioni corrispondenti alla categoria "*Tr1a - Attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di piccola e media dimensione, fino a 30 stanze (Cu/M)*";
- l'immobile oggetto della presente osservazione è classificato dal Piano delle Regole vigente con la destinazione urbanistica "*TS2 - Tessuto dei Borghi storici*" e individuato nel Catalogo dei Borghi Storici relativo a Borgo Pignolo attraverso le schede tecniche nn. 766071009 e 766071010, con modalità di intervento assegnata corrispondente a Risanamento conservativo (Rc);
- lo stesso Piano delle Regole, nell'elaborato cartografico "*PR7 - Assetto urbanistico generale*", identifica parte dell'immobile oggetto di osservazione con la monofunzionalità "*Tr - Terziario ricettivo*", in corrispondenza del solo corpo di fabbrica identificato come Blocco A nella planimetria generale allegata dai richiedenti all'osservazione.
- l'albergo "*Commerciò*", di cui alla individuazione di monofunzionalità "*Tr*" per il richiamato corpo di fabbrica, risulta essere stato chiuso nel 2004, prima della data di adozione del PGT vigente;
- l'*Archivio di Stato*, localizzato negli spazi del Blocco B, interno al chiostro, è stato trasferito nel luglio del 2009, dopo la data di adozione del PGT.

Considerato che:

- l'eventuale estensione della monofunzionalità "*Tr*" all'intero immobile di proprietà dell'osservante, come da richiesta dello stesso, in assenza di una attività di tipo ricettivo-alberghiero preesistente e funzionante all'interno del fabbricato, determinerebbe la possibilità di insediamento di tutte le categorie di terziario ricettivo previste dall'art. 15 delle Norme del Piano delle Regole, ma, non potrebbe comunque derogare alle limitazioni funzionali del tessuto di appartenenza (di cui al richiamato art. 23.3 e relativa tabella sinottica), consentendo tipologie di ricettivo-alberghiero espressamente escluse dalle prescrizioni della Città e del tessuto di appartenenza;
- l'eccezionalità della destinazione monofunzionale, di cui alle prescrizioni contenute nell'art. 14 delle Norme del Piano delle Regole, corrisponde al riconoscimento, per le sole attività preesistenti alla data di adozione del PGT, della ammissibilità di funzioni altrimenti escluse dalle prescrizioni della Città di appartenenza, a tutela di eventuali esercizi e realtà economico-imprenditoriali "*storicamente*" insediate e ancora funzionanti alla data di adozione del nuovo strumento.

Verificato inoltre che:

- da alcuni approfondimenti condotti a campione dagli Uffici, emerge che, nel territorio comunale di Bergamo, le strutture ricettivo-alberghiere esistenti corrispondenti alla tipologia turistica di dimensione medio-grande e grande risultano avere una capacità ricettiva media intorno alle 100 camere, mentre quelle corrispondenti alla tipologia turistica di piccola dimensione (comprendente di strutture assimilabili a *relais* e *hotel du charme*), anche di recente apertura, in media non superano le 20 stanze;
- dagli stessi approfondimenti, non si rileva, nel territorio comunale di Bergamo, la presenza di attività ricettivo-alberghiere di media dimensione che risultino avere una capacità ricettiva dimensionalmente collocabile tra quella delle strutture di piccola dimensione e quella delle strutture di dimensione medio-grande e grande.

Preso atto che:

- relativamente alle attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili le vigenti Norme del Piano delle Regole distinguono le strutture in due categorie dimensionali: piccola e media dimensione entro il limite dimensionale massimo corrispondente ad una capacità di 30 stanze, medio-grande e grande oltre tale limite;
- le attuali limitazioni del Piano delle Regole per i tessuti e le emergenze della Città Storica relativamente alla possibilità di insediamento escludono le strutture ricettivo-alberghiere di dimensione medio-grande e grande per ragioni correlate non solo alla opportunità di favorire la localizzazione di tale tipologia al di fuori di contesti urbani storici di pregio, spesso caratterizzati da regolamentazione degli accessi veicolari, difficoltà di realizzazione di autorimesse interrato, ma anche per la difficoltà di conciliare, in termini di flessibilità di intervento, i vincoli e le limitazioni legate alla tutela degli immobili di rilievo storico-testimoniale con le esigenze progettuali legate al riuso di tali contenitori da parte di funzioni ad alto carico insediativo (benché temporaneo).

Tutto ciò premesso, verificato e considerato,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e conseguenti prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di valutazione delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06") e assunte come criteri per il non accoglimento di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali, per l'elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Al fine di incentivare il recupero di edifici all'interno dei tessuti storici, senza ammettere la tipologia di ricettivo-alberghiero di scala medio-grande e grande, esclusa dal PGT vigente per le motivazioni urbanistiche precedentemente richiamate, si propone di **accogliere parzialmente** la richiesta relativa alla possibilità di insediare una struttura alberghiera con capacità di 55 camere, aumentando il limite previsto per le attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di piccola e media dimensione, da 30 a 55 camere (pari alla metà della capacità ricettiva delle strutture ricettive esistenti nella Città di Bergamo di grande dimensione), modificando l'art. 15.4 delle Norme del Piano delle Regole e le tabelle sinottiche relative alle destinazioni d'uso ammesse ed escluse, sostituendo la descrizione della destinazione d'uso "Tr1a", come di seguito evidenziato.

ART. 15. 4 FUNZIONI TERZIARIE - sezione Terziario ricettivo - TESTO VIGENTE

"Tr1a - Attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di piccola e media dimensione, fino a 30 stanze (Cu/M)"

Tr1b - Attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di dimensione medio-grande e grande, oltre 30 stanze (Cu/A)"

ART. 15. 4 FUNZIONI TERZIARIE - sezione Terziario ricettivo - TESTO PROPOSTA DI MODIFICA

Tr1a - Attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di piccola e media dimensione, fino a ~~30~~ 55 stanze (Cu/M)

Tr1b - Attività ricettive tipo alberghi, motel, residenze turistico-alberghiere e simili di dimensione medio-grande e grande, oltre ~~30~~ 55 stanze (Cu/A)

Si propone, inoltre, di modificare l'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" del Piano delle Regole, estendendo all'intero compendio immobiliare di proprietà dell'osservante la destinazione monofunzionale "Tr - Terziario ricettivo" prevista dal vigente Piano delle Regole vigente per una sola parte dell'immobile.

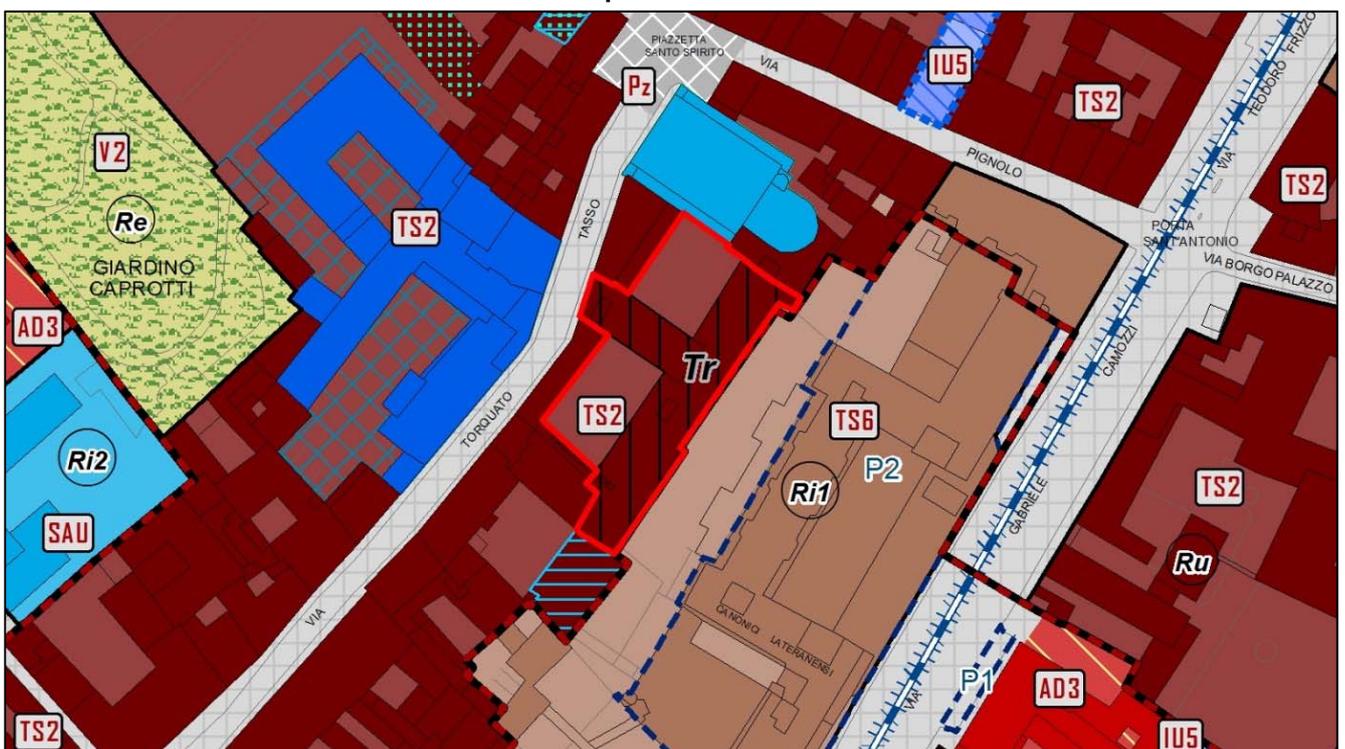
Allo scopo di garantire le adeguate dotazioni di parcheggi pubblici e di uso pubblico pertinenti alle funzioni ricettive di tipo turistico-ricettivo, si propone infine di modificare l'ultimo comma degli artt. 24.1.2, 24.1.3, 24.2.1, 24.2.2, 24.3.1 e 24.3.2 delle Norme del Piano delle Regole (tessuti TS2, TS3, TS5, TS6, TS7 e TS8) come di seguito riportato:

"In particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali C2 e terziarie ricettive Tr, nel caso in cui non sia possibile reperire in prossimità di tali funzioni apposite aree da destinare alle dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, è possibile derogare alle disposizioni di cui all'art. 16.2 mediante sottoscrizione obbligatoria di apposita convenzione per l'utilizzo dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico esistenti e/o previsti dal Piano dei Servizi, qualora questi siano disponibili in strutture localizzate entro un raggio di distanza massimo di 300 metri dalla attività commerciale o ricettiva. Tale convenzione deve essere mantenuta efficace per tutto il periodo di esercizio della suddetta attività."

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto di tale elaborato contenente la modifica proposta.

**ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica**



Inoltre, a chiarimento delle disposizioni vigenti per gli immobili individuati dal Piano delle Regole con le destinazioni monofunzionali (art. 14 delle Norme del Piano delle Regole), con particolare riferimento alla individuazione di tali funzioni eccezionali a garanzia delle attività preesistenti la data di adozione del PGT, si propone di modificare il testo dell'articolo come di seguito riportato, introducendo le seguenti precisazioni:

- nel caso di attività preesistenti ancora insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, l'individuazione della monofunzionalità consente l'ammissibilità di destinazioni d'uso in deroga alla destinazione principale e la possibilità di insediamento anche di categorie di funzioni escluse dalle prescrizioni specifiche dei tessuti di appartenenza degli immobili in cui tali attività risultano insediate;
- in caso contrario, l'individuazione della monofunzionalità non consente l'insediamento di funzioni di categorie di funzioni escluse dalle prescrizioni specifiche dei tessuti di appartenenza degli immobili, anche se permette di destinare in tutto o in parte gli immobili alla sola destinazione di cui alla monofunzionalità individuata.

Si propone pertanto di modificare il secondo comma dell'art. 14, riproponendone i contenuti in una formulazione integrata con i chiarimenti precedentemente descritti.

Per maggiore chiarezza si riporta tale comma sia nella versione vigente che in quella contenente le modifiche proposte.

ART.14 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI MONOFUNZIONALI E/O FUNZIONI ECCEZIONALI - TESTO VIGENTE

"Il PGT individua, all'interno dei diversi Sistemi, destinazioni d'uso eccezionali riferite ad edifici e/o aree libere in riferimento ad un utilizzo degli immobili sia integrale (immobili monofunzionali), sia parziale, anche non prevalente.

Gli immobili di cui al comma precedente costituiscono pertanto delle "eccezioni" rispetto alle funzioni generalmente ammesse dal tessuto nel quale sono inseriti, anche se sono regolamentati in base a parametri urbanistici, indici e prescrizioni edilizie, urbanistiche e ambientali del tessuto di appartenenza."

ART.14 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IMMOBILI MONOFUNZIONALI E/O FUNZIONI ECCEZIONALI - TESTO PROPOSTA DI MODIFICA

"Il PGT individua, all'interno dei diversi Sistemi, destinazioni d'uso eccezionali riferite ad edifici e/o aree libere in riferimento ad un utilizzo degli immobili sia integrale (immobili monofunzionali), sia parziale, anche non prevalente.

Gli immobili di cui al comma precedente costituiscono pertanto delle "eccezioni" rispetto alle funzioni generalmente ammesse dal tessuto nel quale sono inseriti, anche se sono regolamentati in base a parametri urbanistici, indici e prescrizioni edilizie, urbanistiche e ambientali del tessuto di appartenenza.

Nel caso di attività preesistenti ancora insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, l'individuazione della monofunzionalità consente l'ammissibilità di destinazioni d'uso in deroga alla destinazione principale e la possibilità di insediamento anche di categorie di funzioni escluse dalle prescrizioni specifiche dei tessuti di appartenenza degli immobili in cui tali attività risultano insediate; in caso contrario, l'individuazione della monofunzionalità non consente l'insediamento di funzioni di categorie di funzioni escluse dalle prescrizioni specifiche dei tessuti di appartenenza degli immobili, anche se permette di destinare in tutto o in parte gli immobili alla sola destinazione di cui alla monofunzionalità individuata."

2. l'art. 10.1.4 delle vigenti norme del Piano delle Regole, relativo agli interventi consentiti negli immobili a cui è assegnata la modalità di "Rc - Risanamento conservativo", riporta le seguenti prescrizioni: "Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio [...] nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio."; pertanto, in base a tali disposizioni, la ricostruzione dei solai demoliti nel 1966,

attualmente ammessa dalla vigente disciplina, risulta già assentita. Si propone quindi di **non accogliere** la richiesta: la precisazione riguardante tale tipologia di intervento edilizio risulterebbe pleonastica rispetto alle vigenti norme.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

Si propone, infine, di eliminare, per coerenza con lo stato dei luoghi e l'utilizzo attuale degli stessi, nella sezione "NOTE (spazi interni, presenza di superfetazioni, aree libere e verdi, presenza di vincoli preordinati)" delle schede n. 766071009 e 766071010, la frase "L'edificio ospita il servizio istituzionale Archivio di Stato", in quanto lo stesso servizio è stato trasferito.

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

NOTE

- (1)** I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2)** La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento "PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO" predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3)** La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4)** La sezione "localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione" contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**MODIFICATA CON
EMENDAMENTO N.6**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.6**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 6

PROTOCOLLO:E0215587

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **LUMINA PIERANGELO**
A NOME E PER CONTO DI: **AGATONISI S.R.L.**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA BORGO PALAZZO**
QUARTIERE: **CELADINA**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione è costituita da diverse richieste, relative alla disciplina urbanistica in atto sugli immobili di proprietà dell'osservante relativi all' "UMI2 - Ex Fiera" dell'Ambito di Trasformazione "At_e//s27".

Si chiede:

1. l'eliminazione, dall'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR8 - Vincoli e tutele", del vincolo relativo agli elettrodotti che insiste sull'area. Tale richiesta è motivata dal fatto che l'elettrodotto aereo che dava luogo al vincolo è stato rimosso e successivamente sostituito con un elettrodotto interrato in via Rovelli.

SEGNALAZIONE DI ERRORE MATERIALE

2. la revisione della proposta di modifica n. 34 della Relazione tecnica della VARPGT06 adottata, relativa alla definizione dell'indice di permeabilità negli ambiti assoggettati a Piani Attuativi. Tale modifica stabilisce che l'indice di permeabilità nei Piani Attuativi è dato dal rapporto tra la superficie permeabile e la Superficie territoriale. In particolare si richiede di ripristinare la definizione di cui al PGT vigente, che stabilisce che l'indice di permeabilità è pari al rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria, o, in alternativa, che la definizione prevista dalla variante VARPGT06 sia valida soltanto per i piani attuativi localizzati in aree libere.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

3. la revisione della proposta di modifica n. 46 della Relazione tecnica della VARPGT06, che ha eliminato per intero le prescrizioni relative alla dotazione di parcheggi privati da garantire in relazione alle destinazioni d'uso da insediare. Si chiede in particolare di reintrodurre i parametri relativi alla dotazione di parcheggi privati da garantire per

l'insediamento di funzioni non residenziali, in quanto attualmente non esistono normative di livello sovraordinato che stabiliscano la dotazione minima di parcheggi privati da garantire per le funzioni non residenziali.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

4. l'eliminazione della previsione di cui al penultimo comma dell'art. 9.3.1 delle Norme del Piano delle Regole, nella parte in cui rende prescrittivi (in materia di standard qualitativo, perequazione e compensazione) gli indirizzi del Documento di Piano i quali, in virtù dell'art. 8 della L.R. 12/2005, risultano meramente indicativi. A sostegno della richiesta, in merito all'art. 9.3.1 delle Norme del Piano delle Regole, nella parte in cui rende prescrittivi gli indirizzi del Documento di Piano in materia di standard qualitativo e perequazione e compensazione, si rileva infatti che:
- la previsione dello standard qualitativo non è ritenuta dalla normativa di settore vigente un requisito che deve necessariamente sussistere a corredo della pianificazione attuativa, ma è un istituto che è stato specificamente introdotto, quale prestazione aggiuntiva, dal PGT della Città di Bergamo;
 - nella contingenza economica attuale gli operatori del settore e le associazioni di categoria lamentano l'inattuabilità delle previsioni recate dal PGT del Comune di Bergamo a causa dell'insostenibilità economica delle prestazioni pubbliche attese dai piani attuativi e, in particolare, della eccessiva gravosità dello standard qualitativo. A riprova di ciò viene segnalato che, ad oggi, nessuno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT è stato attuato, a distanza di quasi quattro anni dall'approvazione del PGT stesso.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

5. la revisione del dimensionamento del servizio di previsione *"Nuovi parcheggi pubblici in struttura multipiano di interscambio (circa 1.000 posti auto)"*, identificato con il numero 132 nel Catalogo dei Servizi di Progetto, contenuto nell'elaborato del Piano dei Servizi denominato *"PSOb - Apparato Normativo"* in quanto previsto dalla Scheda Progetto dell'ambito di trasformazione *"At_e/i/s27 - Area del Concorso European"*, a carico dell'UMI 2 *"Ex Luna Park"*. Considerato che tale previsione era configurata in una logica di attivazione dell'intero Ambito di Trasformazione, la stessa risulta oggi inattuabile ed superata. Si chiede pertanto che venga riparametrata la superficie a parcheggio di pertinenza della UMI2, sulla scorta delle funzioni insediabili e delle capacità edificatorie sviluppabili al suo interno.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DEI SERVIZI (Catalogo dei Servizi)

6. la modifica della tipologia del servizio di previsione della tipologia del servizio *"Nuovi spazi pavimentati e piazze"* identificato con il numero 133 nel Catalogo dei Servizi di Progetto contenuto nell'elaborato del Piano dei Servizi denominato *"PSOb - Apparato Normativo"*; in particolare si chiede la variazione dalla tipologia *"Pz - Spazi aperti, pubblici, di relazione, pavimentati"* alla tipologia *"V - Verde"*, come già consentito dall'art.9 del Piano dei Servizi.

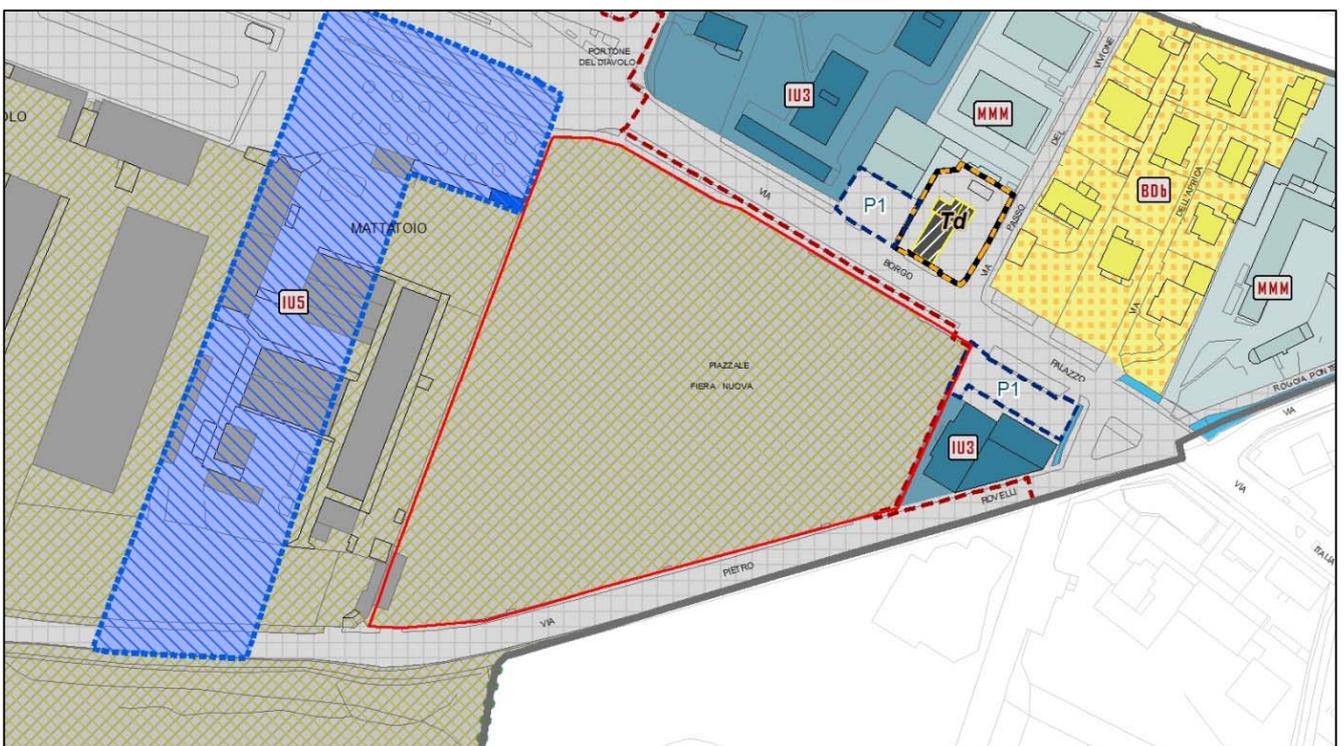
MODIFICA DISCIPLINA PIANO DEI SERVIZI (Catalogo dei Servizi)

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

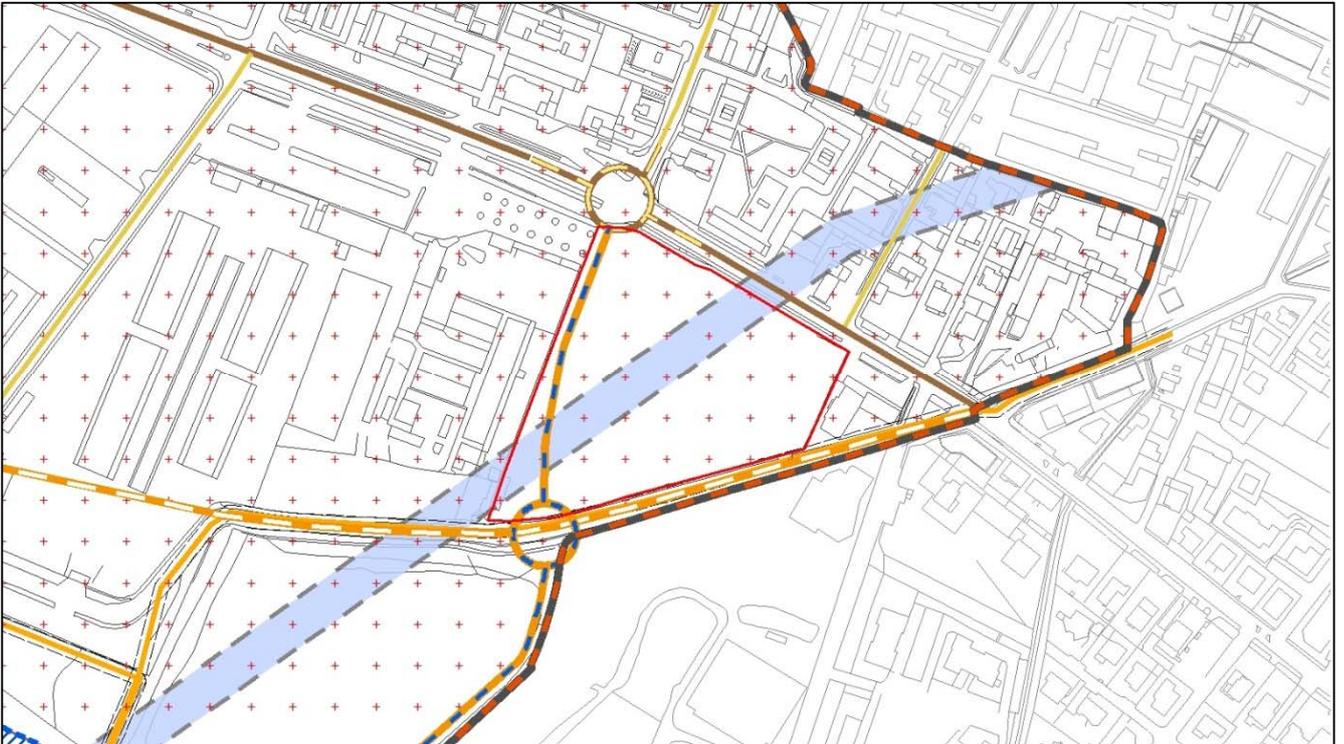
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO VINCOLI E TUTELE (PR8)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'osservazione si riferisce ad un ambito urbano assoggettato all'obbligo di presentazione di specifico Piano Attuativo, le cui previsioni sono contenute nella apposita Scheda Progetto Ambito di Trasformazione "At_e//s27" del Documento di Piano e risultano regolate dagli indirizzi e criteri di tale atto costitutivo del PGT;
- gli ambiti urbani la cui programmazione e disciplina urbanistica risultano assoggettati alle disposizioni programmatiche del Documento di Piano, nonché le tematiche urbanistiche e le prescrizioni attuative correlate alle previsioni di tale strumento (perequazione e compensazione, prestazioni pubbliche attese, standard qualitativi) non possono essere oggetto di modifiche attraverso il procedimento di variante in oggetto, che riguarda specificamente i soli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- ogni valutazione sugli aspetti attuativi relativi all'Ambito di Trasformazione "At_e//s27" e alle relative Unità Minime di Intervento (in particolare la "UMI2 - Ex Fiera" di cui alle richieste dell'osservante) viene demandata alla fase di approvazione dello specifico Piano Attuativo previsto dal Documento di Piano;
- l'osservazione contiene anche la segnalazione di un errore materiale riscontrato nell'elaborato cartografico "PR8 - Vincoli e tutele" di cui si richiede la correzione.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si prende atto dell'**errore materiale** segnalato nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR8 - Vincoli e tutele"; si propone pertanto la correzione dello stesso, modificando l'elaborato cartografico sopracitato con l'eliminazione della fascia di vincolo relativo all'elettrodotto sull'area in oggetto e rappresentando graficamente la linea interrata di Via Rovelli, così come individuata nell'elaborato cartografico "PS B6/bis - Altre reti elettriche attuale estensione" allegato al Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

CORREZIONE ERRORE MATERIALE (art.13 comma 14-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.)

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto dell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR8 - Vincoli e tutele" contenente la correzione proposta.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO VINCOLI E TUTELE (PR8)



2. Si precisa che la proposta di modifica n. 34, contenuta nella Relazione tecnica della variante "VARPGT06", che riguarda la definizione dell'indice di permeabilità contenuta nell'art. 8.1.6 delle Norme del Piano delle Regole, si è limitata ad esplicitare la modalità di calcolo di tale parametro nel caso di piani attuativi in recepimento delle vigenti disposizioni di cui all'art. 3.2.3 del vigente Regolamento di Igiene. La richiesta oggetto del presente punto, mirata a introdurre variazioni alla richiamata proposta di modifica, risulta in contrasto con le disposizione del vigente Regolamento di Igiene: si propone pertanto di non accoglierne i contenuti.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

Con l'occasione, in coerenza la proposta di modifica n. 34 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, si propone di modificare l'art. 8.1.4 delle Norme del Piano delle Regole, introducendo il seguente comma finale:

"Per i Piani Attuativi, la Superficie permeabile (Sp) viene calcolata in riferimento alla Superficie territoriale (St)".

3. Si specifica che la proposta di modifica n. 46 ha eliminato ogni riferimento quantitativo alla dotazione di parcheggi privati proprio al fine di eliminare dubbi interpretativi con le disposizioni legislative vigenti in materia di parcheggi pertinenziali (L.122/89 e L.R. 12/2005). Si propone pertanto di non accogliere la richiesta confermando le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali previste dalla vigente legislazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

4. In merito alla richiesta di eliminare, dalle Norme del Piano delle Regole, l'applicazione delle disposizioni previste dal Documento di Piano in materia di standard di qualità, relative ai nuovi Piani Attuativi, si ritiene opportuno demandare tale valutazione in sede di aggiornamento del Documento di Piano, al fine di poter riverificare compiutamente la sostenibilità economico-finanziaria delle opere ed attrezzature pubbliche previste dal vigente Piano dei Servizi del PGT. Si ritiene opportuno, in ogni caso, sottolineare che le disposizioni in materia di standard di qualità, recepite nel vigente PGT all'interno delle Norme del Piano delle Regole, hanno valore prescrittivo e potranno essere

eventualmente riviste e adeguate, alla scadenza temporale del vigente Documento di Piano (prevista dall'art. 8, comma 4, della L.R. 12/2005), in coerenza con i criteri e gli indirizzi strategici definiti nel nuovo documento programmatico. In merito alla richiesta di eliminare, dall'art. 9.3.1 delle Norme del Piano delle Regole, l'obbligo di applicazione delle disposizioni previste dal Documento di Piano in materia di perequazione e compensazione urbanistica, si evidenzia che tali prescrizioni riguardano specificamente gli ambiti di pianificazione attuativa ricadenti negli ambiti di competenza del Piano delle Regole e pertanto disciplinati da tale strumento.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

5. In merito al dimensionamento dei nuovi parcheggi pubblici di interscambio in struttura, previsti dal PGT vigente all'interno dell'UMI2 dell'Ambito di Trasformazione "At_e/i/s27", si sottolinea che l'Apparato Normativo del Piano dei Servizi dispone che *"I parcheggi aventi rilevanza territoriale e strategica e di risposta ai bisogni pregressi, previsti all'interno dei perimetri degli AT, verranno localizzati e dimensionati in sede di presentazione del Piano Attuativo"*. Pertanto, la quantificazione di tali parcheggi di interscambio riportata nel Catalogo dei Servizi di progetto rappresenta l'esito di una stima preliminare, con carattere puramente orientativo.

Si propone pertanto di non accogliere la richiesta, demandando al Piano Attuativo la corretta e puntuale definizione della **localizzazione e del** dimensionamento del nuovo parcheggio in struttura.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

6. In merito alla richiesta di modifica la variazione della tipologia del servizio previsto nel Catalogo dei Servizi di progetto come prestazione pubblica attesa con riferimento alla UMI2 dell'Ambito di Trasformazione "At_e/i/s27", dalla attuale tipologia "Pz - Spazi aperti, pubblici, di relazione, pavimentati" alla proposta tipologia "V - Verde", si evidenzia che tale modifica risulta già consentita dal vigente Piano dei Servizi, ai sensi dall'art. 9 dell'Apparato Normativo, senza determinare la necessità di una variante urbanistica.

Si propone pertanto di non accogliere la richiesta, demandando al Piano Attuativo la definizione delle tipologie di servizi da realizzare come prestazioni pubbliche in carico all'intervento.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
 NON ACCOGLIBILE
 PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



COMUNE DI BERGAMO
DIREZIONE TERRITORIO E AMBIENTE
DIVISIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
UFFICIO DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**MODIFICATA CON
EMENDAMENTO N.6**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.7**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 7

PROTOCOLLO:E0000238

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GAMBA BRUNO**
A NOME E PER CONTO DI: **GAMBA BRUNO S.P.A.**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA GAMBIRASIO, 12**
QUARTIERE: **MALPENSATA**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Si chiede la modifica della destinazione urbanistica assegnata dal vigente Piano delle Regole all'area oggetto della osservazione da "V4 - Verde di connessione ambientale" ad una destinazione che consenta la realizzazione di parcheggi pertinenziali all'attività in essere.

A supporto della richiesta si evidenziano i seguenti aspetti:

- l'area svolge da sempre la funzione di sosta per gli automezzi, trovandosi in prossimità dell'accesso carrale;
- l'area risulta attualmente costituita da terra battuta, ad esclusione di una fascia lungo l'edificio in calcestruzzo che ricopre la roggia Guidana;
- l'area è recintata e pertinenziale all'edificio esistente;
- l'attività in essere ha la necessità di reperire spazi a parcheggio sia per i dipendenti che per i visitatori esterni.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO CATASTALE

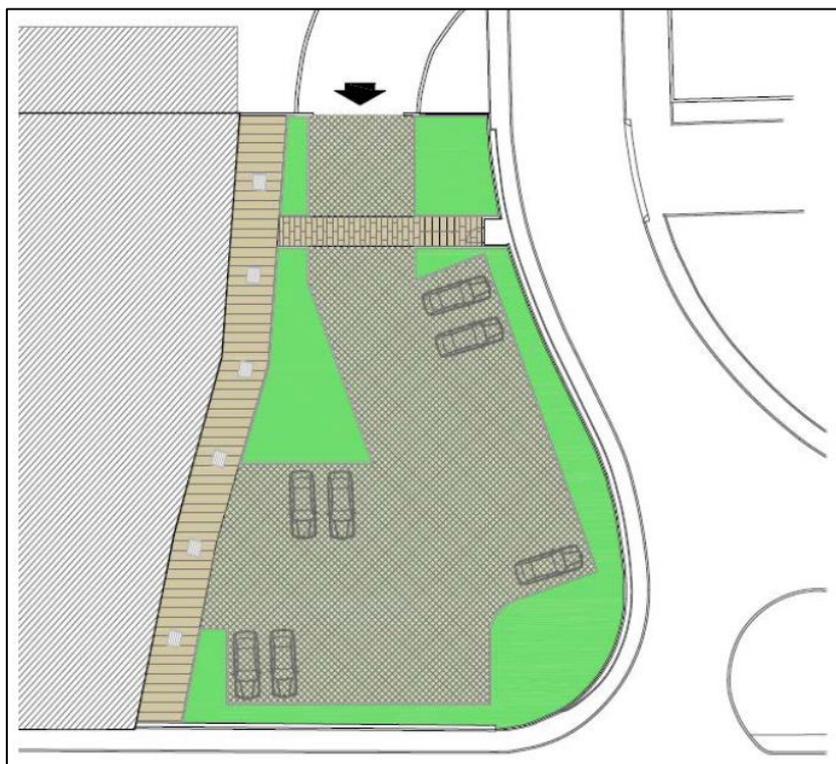


REPERTORIO FOTOGRAFICO





SCHEMA PLANIMETRICO ESPLICATIVO - PARCHEGGI PERTINENZIALI



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'area in oggetto della richiesta di modifica è individuata dal Piano delle Regole del PGT vigente con la destinazione urbanistica "V4 - Verde di connessione ambientale";
- l'area è stata oggetto di modifica della destinazione urbanistica a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 73 al PGT adottato (PG E0066421) che aveva determinato l'eliminazione della previsione di un nuovo intervento di edificazione a volumetria definita (Ne3* per complessivi 7.500 mc con destinazioni residenziali e terziario-commerciali) e contestuale conseguente assegnazione del tessuto "MMM - Tessuti misti a media densità"; in tale occasione era stata valutata l'opportunità di riconoscere il tessuto urbanistico solo all'area edificata esistente, coerentemente con lo stato di fatto e di utilizzo dell'area, che risultava inutilizzata e fortemente degradata.

Valutato inoltre che:

- l'ambito in oggetto corrisponde, nello stato reale dei luoghi, ad un'area non edificata, attualmente non utilizzata, interclusa all'interno di un comparto già urbanizzato con presenza di funzioni residenziali e miste, ma soprattutto priva di connotati vegetazionali di rilievo tali da giustificare un suo valore dal punto di vista ecologico-ambientale;
- l'art. 7.1 delle Norme del Piano delle Regole, nel definire il concetto di tessuto, specifica che *"anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazione di edifici - con i relativi spazi aperti e pertinenze"* e che *"il tessuto non comprende le sedi viarie, ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici"*;
- l'area risulta inaccessibile in quanto completamente recintata con apposita struttura muraria finalizzata a delimitare la proprietà privata di tale comparto;
- dalla documentazione allegata all'osservazione (repertorio fotografico) emerge come tale area non possieda alcun tipo di valore ecologico ambientale e risulti oggi in stato di evidente degrado;
- l'area è attraversata dalla roggia Guidana che corre lungo il confine ovest della particella catastale n. 16221, in corrispondenza del mappale 18; tale tratto del reticolo idrico risulta essere coperto, ma deve comunque essere reso accessibile per le eventuali ispezioni di polizia idraulica, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- l'attuale destinazione urbanistica dell'area in oggetto, riconoscendo come verde di connessione ambientale un'area libera, del tutto priva di connotati vegetazionali o di elementi arborei o arbustivi, riconoscibile come spazio di pertinenza di un'attività terziaria attualmente funzionante, non può che rappresentare un errore materiale, nella sua evidente e manifesta incoerenza con lo stato di fatto esistente e con gli usi in essere.

Considerato inoltre che:

- l'attività terziaria esistente precedentemente richiamata manifesta la necessità di utilizzare l'area oggetto della osservazione con la destinazione di parcheggio pertinenziale a servizio della funzione insediata, prevedendo, come evidenziato nello schema planimetrico proposto per la realizzazione di tali parcheggi pertinenziali allegato all'osservazione, ampie fasce di verde di mitigazione di tali spazi destinati alla sosta;
- l'art. 7.1 delle norme del Piano delle Regole, che definisce il concetto di tessuto, specifica che *"anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazione di edifici - con i relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei"* e che *"il tessuto non comprende le sedi viarie, ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici"*;
- la finalità della proprietà nel richiedere il cambio di destinazione urbanistica appare correlata all'intenzione di insediare dei parcheggi a servizio della attività insediata;
- l'individuazione dell'area di pertinenza risulta funzionale al recupero e al riuso di una porzione di proprietà, oggi costituente un elemento di degrado urbano e ambientale;

- le proposte di modifica nn. 20 e 23 della Relazione tecnica della variante adottata (VARPGT06) trattano il tema delle pertinenze relative ad immobili, apportando le dovute correzioni di modifica laddove si manifesti una palese incoerenza tra lo stato di fatto e l'individuazione della pertinenza nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale".

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- la presente richiesta risulta coerente con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa, con riferimento a segnalazioni di errori/incoerenze legati ad aspetti gestionali e attuativi del PGT;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni sopra esposte, in base ai principi di coerenza ed equità di trattamento rispetto alle proposte di modifica n. 20 e 23 contenute nella Relazione tecnica della variante adottata, si propone di **accogliere parzialmente** il riconoscimento dell'area pertinenziale dell'immobile proponendo di attribuire a tale area la destinazione urbanistica "MMB - Tessuti misti a bassa densità", modificando lo stato di diritto dell'area e del lotto adiacente di cui questa risulta pertinenza, (anch'esso di proprietà del richiedente), in base alle seguenti argomentazioni:

- l'attuale destinazione urbanistica "V4 - Verde di connessione ambientale" è assegnata ad un'area attualmente privata recintata e non edificata, priva di connotati vegetazionali di valore ecologico-ambientale, inadeguata per caratteristiche di accessibilità e assenza di dotazione vegetazionale a garantire alcuna funzione di connessione ecologica; pertanto la proposta di modifica di tale destinazione urbanistica risulta assimilabile alla correzione di un errore materiale;
- la variazione urbanistica introdotta con tale proposta risulterebbe assegnare all'area in oggetto una edificabilità oggi non prevista dal PGT, generando un potenziale incremento del volume massimo edificabile della proprietà, in contrasto con i criteri di valutazione soprarichiamati;
- la modifica della destinazione urbanistica di tutta la proprietà dalle attuali destinazioni urbanistiche "MMM - Tessuti misti a media densità" e "V4 - Verde di connessione ambientale" alla proposta "MMB - Tessuti misti a bassa densità" risulterebbe, al contrario, ridurre la potenzialità edificatoria complessiva della proprietà in oggetto (Ef attuale = 1,00 mq/mq, Ef proposto = 0,6 mq/mq), riconoscendo un volume massimo complessivo realizzabile inferiore a quello esistente già riqualificato e riconvertito dalla proprietà alla nuova funzione terziaria attualmente insediata, senza alcun contrasto rispetto ai criteri di valutazione di cui sopra.

Inoltre, ai fini di garantire la coerenza con i criteri VAS, precedentemente richiamati in tema di compensazione ambientale, si propone che l'area a parcheggio pertinenziale realizzi una fascia di filtro tra la viabilità esistente e l'area in oggetto lungo il confine della proprietà fronte strada, assegnando la destinazione urbanistica "V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture". Ai sensi delle vigenti disposizioni relative a tale tipologia di verde (art. 50.4.1 delle norme del Piano delle Regole), tale fascia dovrà essere opportunamente piantumata secondo i parametri urbanistici prescritti.

In relazione alla presenza di un canale idrico artificiale esistente in corrispondenza del mappale 18, rilevata dalla stessa proprietà nella soluzione progettuale avanzata, si propone altresì di riconoscere a tale elemento la destinazione urbanistica "SP - Sponde ed argini" al fine di garantire la corretta gestione ed ispezione dei corsi d'acqua; con l'occasione si ricorda che, ai sensi del RD 523/1904, per tale elemento è prevista una fascia minima di rispetto pari a metri 5.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'estratto cartografico relativo alla proposta di modifica dell'assetto urbanistico generale del Piano delle Regole.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**MODIFICATA CON
EMENDAMENTO N.5**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.8**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 8

PROTOCOLLO:E0000769

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: PALIN ALESSANDRO
A NOME E PER CONTO DI: ABB SACE SPA
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: VIA PESCARIA, 6
QUARTIERE: VALTESSE
CIRCOSCRIZIONE: 3
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: PIANO DELLE REGOLE,

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: 2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'immobile oggetto di osservazione, di proprietà della società "ABB SPA - ABB Sace Division", è classificato dal Piano delle Regole del vigente PGT con la destinazione urbanistica "MMM - Tessuti misti a media densità".

L'edificio è stato oggetto di intervento edilizio di ampliamento, autorizzato con Permesso di Costruire n.5808 in data 26/11/2003, è attualmente utilizzato come "Sala prove di potenza e Uffici" e quindi funzionalmente integrato all'intervento in corso di realizzazione dalla stessa proprietà in via Baioni.

L'intento della società è quello di realizzare, con il nuovo insediamento in via di completamento, la "sala prove di potenza" e il nuovo sottopasso di collegamento tra le due strutture che attraversa la via Pescaria, un unico polo produttivo destinato a diventare leader europeo nel settore delle tecnologie per l'energia e l'automazione.

Nell'osservazione presentata, si richiama la proposta di modifica n.53 della variante agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ("VARPGT06") adottata, la quale, modificando la norma che regola le funzioni ammesse nei tessuti polifunzionali e misti (art.28.4.2), elimina le limitazioni relative all'obbligo di prevalenza delle funzioni residenziali.

Tale modifica, pur garantendo la possibilità di mantenere le attività produttive oggi esistenti, non modifica il parametro urbanistico relativo al Rapporto di copertura, pari al 30% che allo stato di fatto, per l'ambito in oggetto, risulta già superato.

Si chiede pertanto la variazione della destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà dall'attuale "MMM - Tessuti misti a media densità" alla destinazione proposta "AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali".

In subordine, si chiede la possibilità di utilizzare per l'area di proprietà un Rapporto di copertura pari al 50% in deroga alla disciplina della destinazione urbanistica del PGT vigente relativa ai tessuti "MMM - Tessuti misti a media densità" che prevede un rapporto di copertura pari al 30%.

La richiesta è motivata dal fatto che l'area è occupata da immobili a destinazione produttiva e che il rapporto di copertura previsto dalle norme del PGT vigente non consente futuri ampliamenti; nella integrazione a tale istanza, presentata in data

28/02/2014 (P.G. E0045168), si sottolinea che la richiesta è strettamente correlata all'esigenza di ampliamento della sola "sala prove di potenza", destinata a lavorazioni caratteristiche delle attività industriali con funzioni speciali, che si possono svolgere solo in un edificio monopiano; pertanto, il richiedente sottolinea che l'ampliamento di tale fabbricato ha senso solo se sviluppato in superficie, non in altezza, rispetto alle caratteristiche dell'attuale edificazione e allega le planimetrie relative al progetto.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012

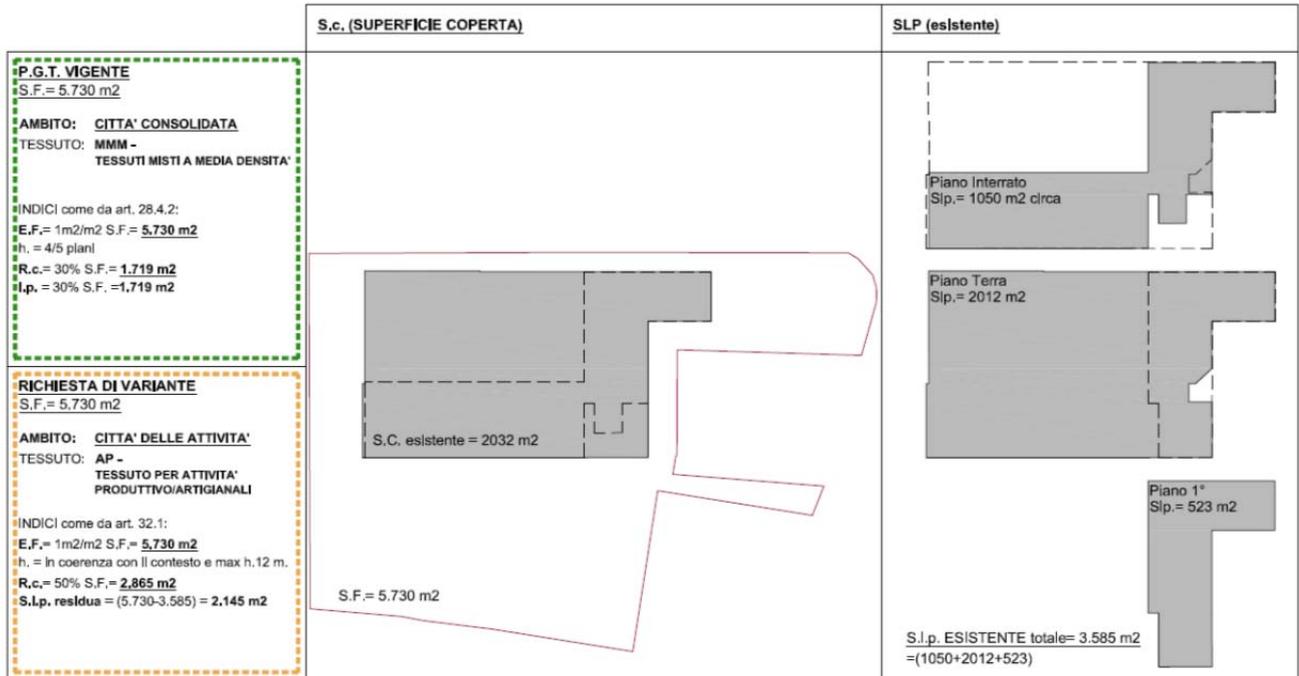


ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

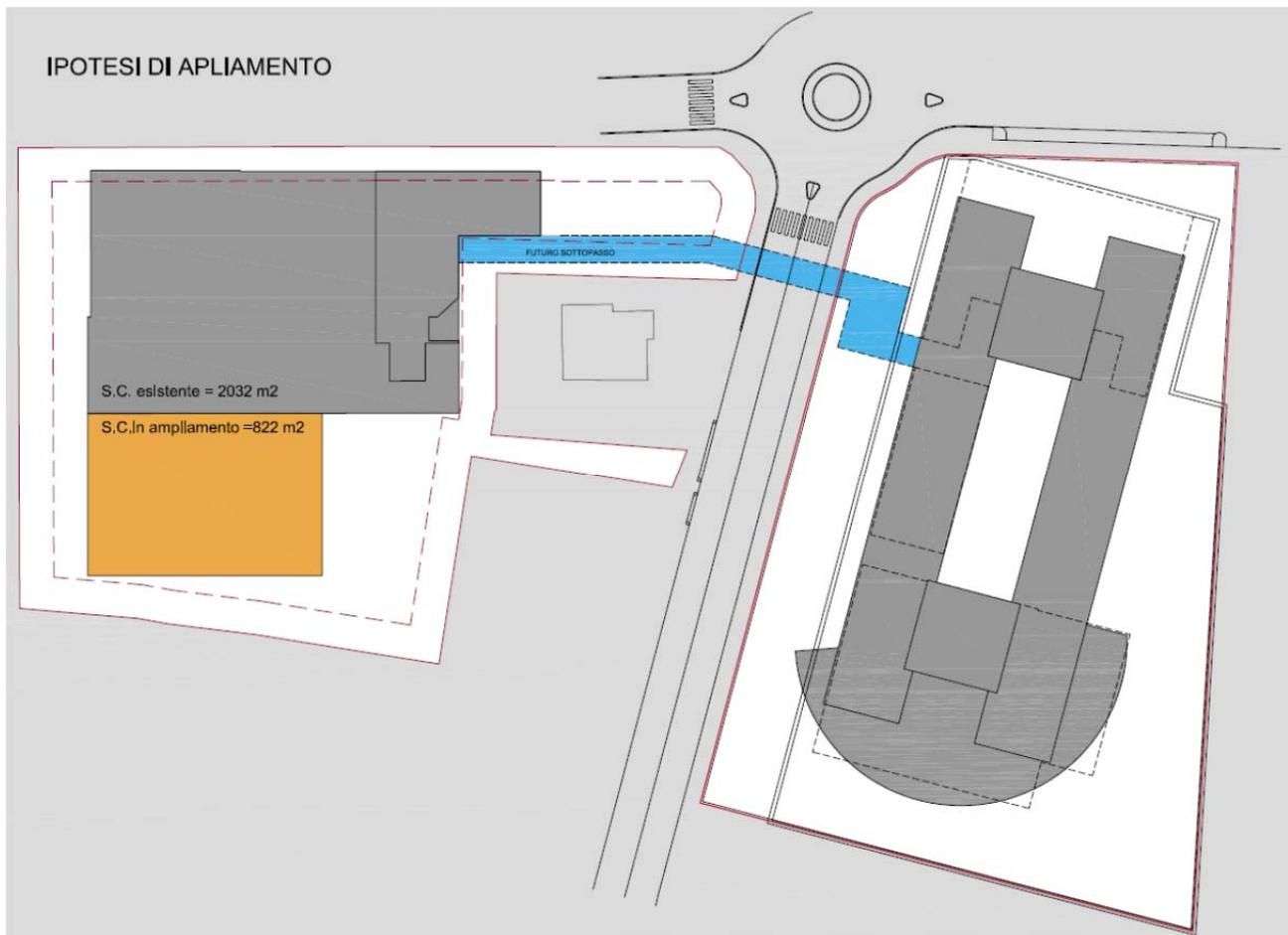


DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL PROGETTO DI AMPLIAMENTO

STATO DI FATTO



IPOTESI DI APLIAMENTO



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'ambito oggetto di osservazione risulta classificato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "MMM - Tessuti misti a media densità", disciplinata dall'art. 28.4.2 delle relative Norme;
- tale ambito risulta essere stato interessato dalla osservazione n. 174 al PGT adottato (P.G. E0067188) a firma del legale rappresentante della stessa ABB Spa; il parziale accoglimento delle richieste avanzate nella relativa proposta tecnica di controdeduzione, a seguito della approvazione da parte del Consiglio Comunale, ha determinato l'ammissibilità delle funzioni produttive all'interno della destinazione "MMM - Tessuti misti a media densità", oltre ad ammettere la deroga alle prescrizioni dettate dalle Norme del Piano delle Regole per tale tessuto, con particolare riferimento al rispetto dei parametri *Ip* *Da* e *Dar*, per interventi di sopraelevazione ed ampliamento degli edifici esistenti.

Verificato che:

- l'edificio produttivo oggetto di osservazione, che insiste su un lotto avente una Superficie fondiaria (Sf) pari a mq 5.730, è sviluppato su due piani fuori terra, con una Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente pari a mq 3.585 e una Superficie coperta (Sc) pari a mq 2.032;
- i parametri urbanistici assegnati dal vigente Piano delle Regole al tessuto di appartenenza "MMM - Tessuti misti a media densità" (Indice edificabilità $E_f = 1,00$ mq/mq, Altezza max = 4/5 piani, Rapporto copertura $R_c = 30\%$), consentono ancora un potenziale ampliamento di Slp pari a mq 2.145 ($Sf 5.730 \times 1,00 - 3.585$), mentre risulta esaurita la possibilità di ampliamento della Superficie coperta ammissibile corrispondente a mq 1.719 ($Sf 5.730 \times 30\%$), in quanto già superata dall'attuale stato di consistenza edilizia dei fabbricati esistenti;
- l'ampliamento realizzato con il precedente strumento urbanistico, di cui al Permesso di Costruire n.5808 in data 26/11/2003, riguardava una Superficie coperta di circa 338 mq, in coerenza con le disposizioni che consentivano interventi di incremento delle attività esistenti fino ad un massimo del 20% Superficie coperta esistente (art. 90 NTA PRG pre-vigente); è attualmente utilizzato come "Sala prove di potenza e Uffici" e risulta quindi funzionalmente integrato all'intervento in corso di realizzazione dalla stessa proprietà in via Baioni.

Considerato che:

- il tessuto edilizio entro cui è collocata la proprietà dell'osservante risulta caratterizzato dall'aggregazione di edifici di differenti tipologie e altezza, riconducibili a epoche di realizzazione diverse, con impianto a maglie aperte o semiaperte, con alternanza di funzioni residenziali, attività miste di tipo produttivo-artigianale e/o commerciali, pertanto classificato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "MMM - Tessuti misti a media densità";
- la richiesta avanzata in via principale di modificare, limitatamente all'immobile di proprietà dell'osservante, la destinazione urbanistica "MMM - Tessuti misti a media densità", attribuito dal vigente Piano delle Regole all'intero isolato edilizio, con la destinazione urbanistica "AP - Tessuto per attività produttivo-artigianale", risulta in contrasto non solo con l'impostazione metodologica con la quale il Piano delle Regole individua i diversi tessuti esistenti, ma anche e soprattutto con la definizione di tessuto presente nelle Norme di tale strumento, in base alla quale tale elemento si configura come una porzione di città connotata da significativi caratteri di omogeneità (funzionale, tipologica, morfologica, di suddivisione del suolo), ai sensi dell'art. 7.1 delle relative Norme;
- la richiesta di modifica normativa, avanzata in via subordinata, per la variazione dello specifico parametro urbanistico "Rc - Rapporto di copertura" (dal 30% al 50% della Superficie fondiaria) attribuito dal Piano delle Regole al tessuto "MMM - Tessuti misti a media densità", qualora accolta, andrebbe ad interessare tutti gli ambiti assoggettati alla disciplina di tale disciplina urbanistica;
- l'articolo 28.4.2, che definisce i parametri e gli indici urbanistici del tessuto di appartenenza dell'immobile in oggetto, è stato modificato dalla presente variante con la proposta di modifica n. 53, che ha eliminato l'obbligo della prevalenza

delle funzioni residenziali in caso di interventi di nuova costruzione o ampliamento; tale modifica non ha comportato però la variazione dei parametri e indici urbanistici stabiliti dal PGT vigente;

- l'ampliamento richiesto dell'attività produttiva in essere, per specifiche esigenze funzionali legate al completamento della "sala prove di potenza", può essere effettuato solo in aderenza alla superficie coperta esistente;
- la richiesta ai fini del riconoscimento della attività produttiva esistente alla data di adozione del PGT risulta coerente con le proposte di modifica n. 24 e 31 della Relazione tecnica di variante, che hanno introdotto variazioni nelle prescrizioni del Piano delle Regole vigente al fine di consentire la permanenza di attività in essere negli ambiti oggetto di modifica, in tutte le categorie tipologiche previste, senza incidere in alcun caso su indice e parametri edilizio-urbanistici;
- l'aumento della superficie coperta proposto in aderenza all'edificio esistente (50% della Superficie fondiaria) comporterebbe, nel caso in oggetto, un ampliamento di Slp pari a mq 833 (Sf esistente pari a 5.730 x 50% - Sc esistente pari a 2.032), che risulterebbe inferiore ai 2.145 mq di Slp ancora potenzialmente edificabili in altezza, sulla scorta dei parametri urbanistici assegnati dal vigente Piano delle Regole al tessuto di appartenenza "MMM - Tessuti misti a media densità", ma comunque in deroga agli attuali parametri del tessuto di appartenenza, con specifico riferimento al Rapporto di copertura;
- le esigenze contingenti della specifica attività produttiva in essere, relative all'ampliamento della superficie coperta esistente, possono essere recepite solo attraverso una disciplina urbanistica con specifiche prescrizioni, riconducibile alla fattispecie degli interventi di nuova edificazione a volumetria definita (Ne), previsti dal Piano delle Regole vigente.

Tutto ciò premesso e considerato,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti e utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica, come evidenziato nelle Premesse contenute nella Relazione tecnica di variante;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati criteri di indirizzo metodologico (principi guida) costituiscono il dovuto riferimento per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per l'elaborazione delle conseguenti proposte tecniche di controdeduzione;

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

Si propone di **non accogliere** la richiesta formulata in via principale per la variazione della destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà nella soluzione proposta dall'osservante attraverso la modifica dell'attuale destinazione "MMM - Tessuti misti a media densità" e conseguente assegnazione di nuovo tessuto "AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali", in quanto la variazione del tessuto "AP - Tessuto per attività produttivo-artigianali" per la sola proprietà scrivente in presenza di altre attività produttivo-artigianali nell'isolato individuato con la medesima disciplina urbanistica di quella dell'immobile in oggetto (tessuto "MMM - Tessuti misti a media densità") risulterebbe incoerente e poco sostenibile.

Tuttavia, condividendo le ragioni addotte a sostegno della necessità di individuare la presenza della attività produttiva esistente e funzionante nell'immobile, in coerenza e per equità con la proposta di modifica n. 31 della Relazione tecnica della variante adottata, si propone di assegnare all'area in oggetto, la monofunzionalità "P" di tipo produttivo-artigianale.

Tale soluzione, riconoscendo l'attività come in essere e già funzionante alla data di adozione del PGT, assoggetta eventuali interventi edilizi e urbanistici che interessino l'immobile alle prescrizioni di cui all'art. 14 delle Norme del Piano delle Regole, non solo senza contrastare con l'impostazione metodologica del Piano delle Regole relativa all'individuazione dei tessuti esistenti, così come definiti all'art. 7.1 delle relative *Norme*, ma soprattutto senza introdurre elementi di contrasto e disparità di trattamento verso diritti di soggetti terzi aventi parte in causa o portatori di interessi similari.

L'assegnazione della monofunzionalità a realtà produttive, terziarie e commerciali riconosciute e riconoscibili come tali costituisce infatti una rettifica agli elaborati del Piano delle Regole già oggetto di proposte di modifica per situazioni socio-economiche assimilabili a quella oggetto della presente osservazione; tale rettifica, in presenza dei requisiti necessari per il riconoscimento funzionale, è coerente con le motivazioni della variante dichiarate nelle Premesse della Relazione tecnica di variante, con particolare riferimento alla promozione di semplificazioni normative e revisioni di previsioni mirate a favorire gli investimenti e le attività economiche esistenti in relazione all'attuale congiuntura economica fortemente negativa, oltre che alla finalità di generale miglioramento dei contenuti del piano in caso di incoerenze con lo stato di fatto, in particolare in presenza di attività esistenti non rilevate nel corso di elaborazione del PGT,.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si riporta un estratto dell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale", contenente la modifica proposta.



In relazione a quanto argomentato, si propone di **non accogliere** la richiesta formulata in via subordinata, per assegnare all'area di proprietà un Rapporto di copertura pari al 50%, in deroga alla vigente disciplina del tessuto "MMM - Tessuti misti a media densità" (che prevede un Rapporto di copertura pari al 30%) o modificando tale indice, per le seguenti motivazioni:

- l'eventuale accoglimento di tale deroga andrebbe ad interessare tutti gli ambiti assoggettati alla disciplina di tale destinazione urbanistica, introducendo la possibilità, nel caso di interventi di ampliamento e/o demolizione con nuova costruzione, di potenziale incremento del livello di impermeabilizzazione in tutti i tessuti misti esistenti;
- per equità di trattamento e per ragioni di coerenza interna tra i parametri assegnati dal Piano delle Regole alle differenti tipologie di tessuti, l'eventuale variazione del Rapporto di copertura prescritto per i tessuti misti a media densità determinerebbe la necessità di rivedere anche i parametri relativi ad altri tessuti, introducendo variazioni non solo non

richieste, ma inopportune in sede di controdeduzione di una osservazione puntuale, in quanto non osservabili da parte di soggetti terzi eventualmente coinvolti da tali modifiche.

Si evidenzia altresì che, all'interno di tessuti urbani della città consolidata a destinazione mista (quindi in presenza di funzioni residenziali e/o servizi), l'introduzione di variazioni normative che consentano interventi di ampliamento di attività economiche e produttive esistenti, anche in deroga ad indici e parametri edilizio-urbanistici assegnati dal PGT, non risulterebbe coerente, da un punto di vista strettamente tecnico-urbanistico, con la *ratio* normativa originaria dello strumento di pianificazione comunale vigente.

Si ritiene inoltre che, nel permanere della situazione di crisi e di generale recessione, tale ipotesi attenga principalmente un profilo sociale ed economico verso rinnovate politiche di governo a sostegno delle attività produttive e delle realtà imprenditoriali esistenti, per garantire nuovi posti di lavoro, generare risorse e occasioni di sviluppo del territorio.

Pertanto, la promozione di tali azioni, aventi carattere strategico a scala urbana e indirizzo politico-economico generale, esula dalle presenti valutazioni tecniche di controdeduzione, in quanto attinenti una situazione puntuale e contingente, come quella del caso in esame.

Aggiungere, in calce agli artt. 28.4.1, 28.4.2, 28.4.3 delle Norme del Piano delle Regole, il seguente nuovo comma:

Nel caso di attività economico-produttive ed artigianali ("P" come definite dall'art. 15.3 delle norme del Piano delle Regole) che risultino insediate e funzionanti alla data di adozione del PGT, sono consentiti gli interventi di ampliamento in aderenza agli edifici esistenti fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (Rc) massimo pari al 50%, nel rispetto dei restanti indici previsti dal tessuto di appartenenza. Per tali ampliamenti in aderenza dovrà essere dimostrato in modo inequivocabile che la funzione da insediarsi attraverso il suddetto ampliamento deve necessariamente essere collocata al piano terra (per motivi di carattere strutturale, impiantistico e logistico) e dovrà essere garantito il rispetto della superficie drenante di cui al Regolamento di Igiene vigente.

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.9**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 9

PROTOCOLLO:E0001827

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **BOGI GLORIA**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA POLARESCO, 1**
QUARTIERE: **LONGUELO**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'immobile oggetto della presente osservazione, classificato dal Piano delle Regole del vigente PGT con la destinazione urbanistica "ES2 - Edifici e complessi isolati della città storica", è costituito da tre parti: una porzione in legno di fine '800 con valore storico e architettonico, un edificio realizzato in aderenza costruito come ampliamento e un volume accessorio di limitate dimensioni, anch'esso realizzato in aderenza e di epoca successiva, non individuato negli elaborati cartografici del vigente PGT (indicato in colore rosso nell'estratto catastale allegato di seguito).

La modalità di intervento assegnata dal Piano delle Regole vigente al lotto di proprietà (immobili e relative pertinenze) è "Rc - Risanamento conservativo". L'ambito è stato recentemente interessato dai seguenti interventi edilizi:

- DIA n.512/2013 per intervento di risanamento conservativo;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 2293/2013 per messa in sicurezza di murature e solai soggetti a crollo.

La proprietà sottolinea che, ad esclusione della porzione dell'immobile realizzata in legno, il tessuto di appartenenza non corrisponde allo stato reale dei luoghi, in quanto le restanti parti edilizie, realizzate in epoca successiva, non presentano alcuna caratteristica storica o architettonica di rilievo, che giustifichi una necessità di conservazione.

Si chiede:

1. di modificare la destinazione urbanistica dell'area di proprietà da "ES2 - Edifici e complessi isolati della città storica" a "MDb - Tessuto aperto periferico a media densità".

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

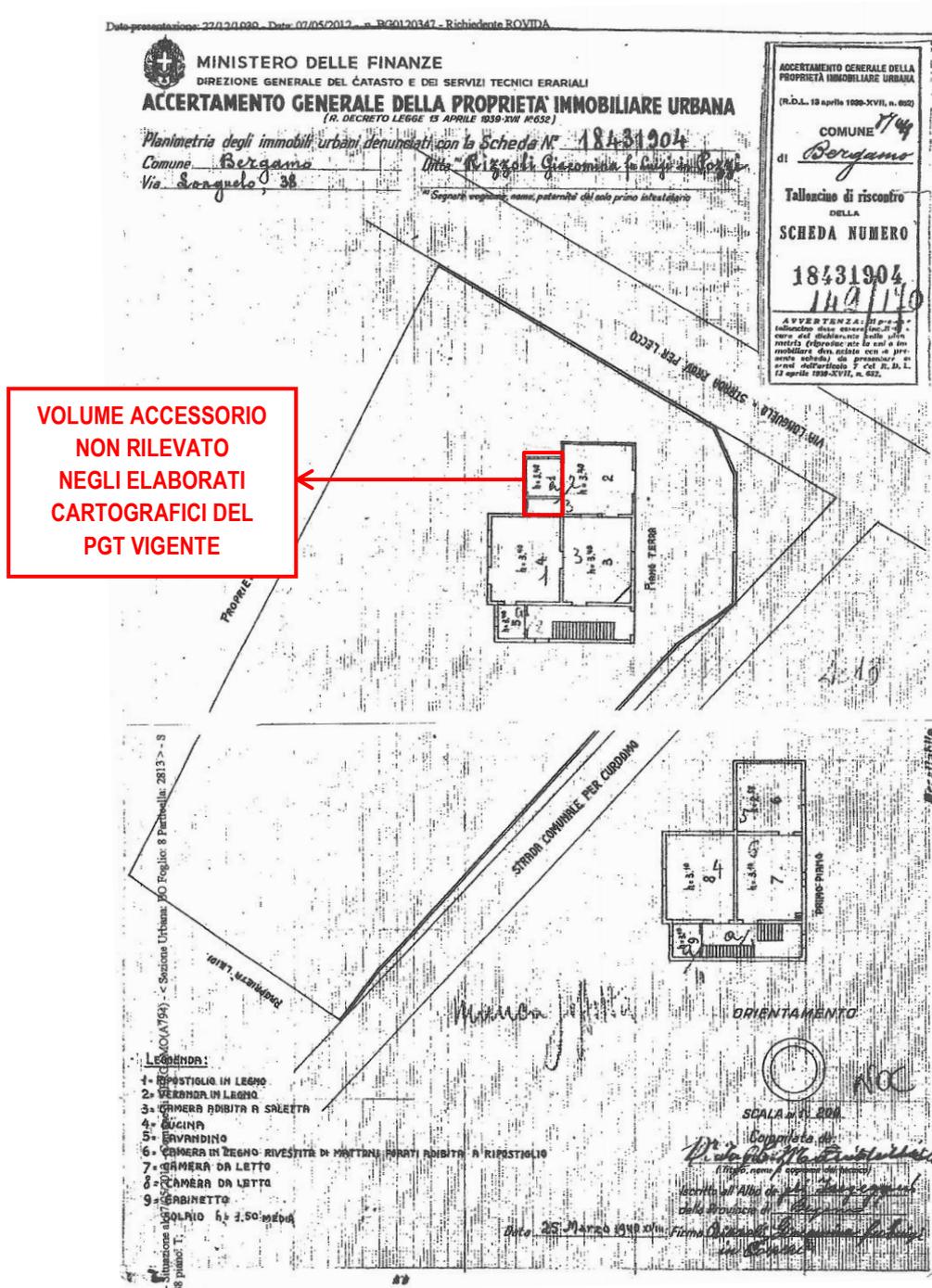
2. di modificare la modalità di intervento da "Rc - Risanamento conservativo" a "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2 - di tipo conservativo" per l'intero edificio (mantenendo la modalità di intervento del PGT vigente per la sola porzione dell'immobile realizzata in legno), come riportato nello schema planimetrico allegato alla richiesta, con l'obiettivo di intervenire con opere di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO

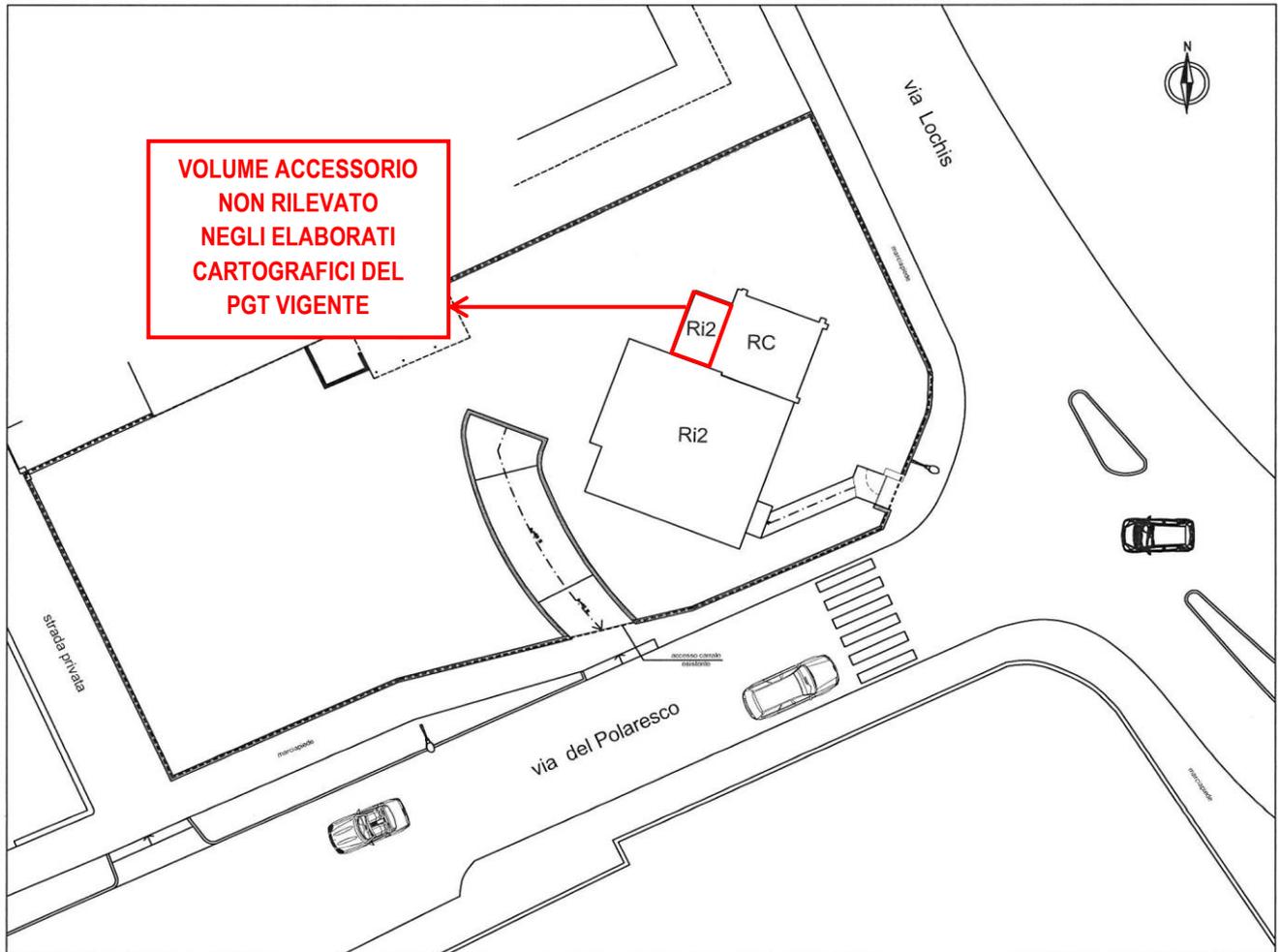
A sostegno della richiesta si segnala che in data 16/11/2012 è stata presentata un'istanza partecipativa in cui venivano evidenziate le stesse proposte di modifica al PGT vigente.

La richiesta è ulteriormente motivata dal fatto che l'edificio è stato recentemente interessato da interventi edilizi (di cui ai titoli abilitativi precedentemente richiamati), in relazione alle precarie condizioni strutturali del compendio immobiliare.

PLANIMETRIA DI ACCERTAMENTO CATASTALE

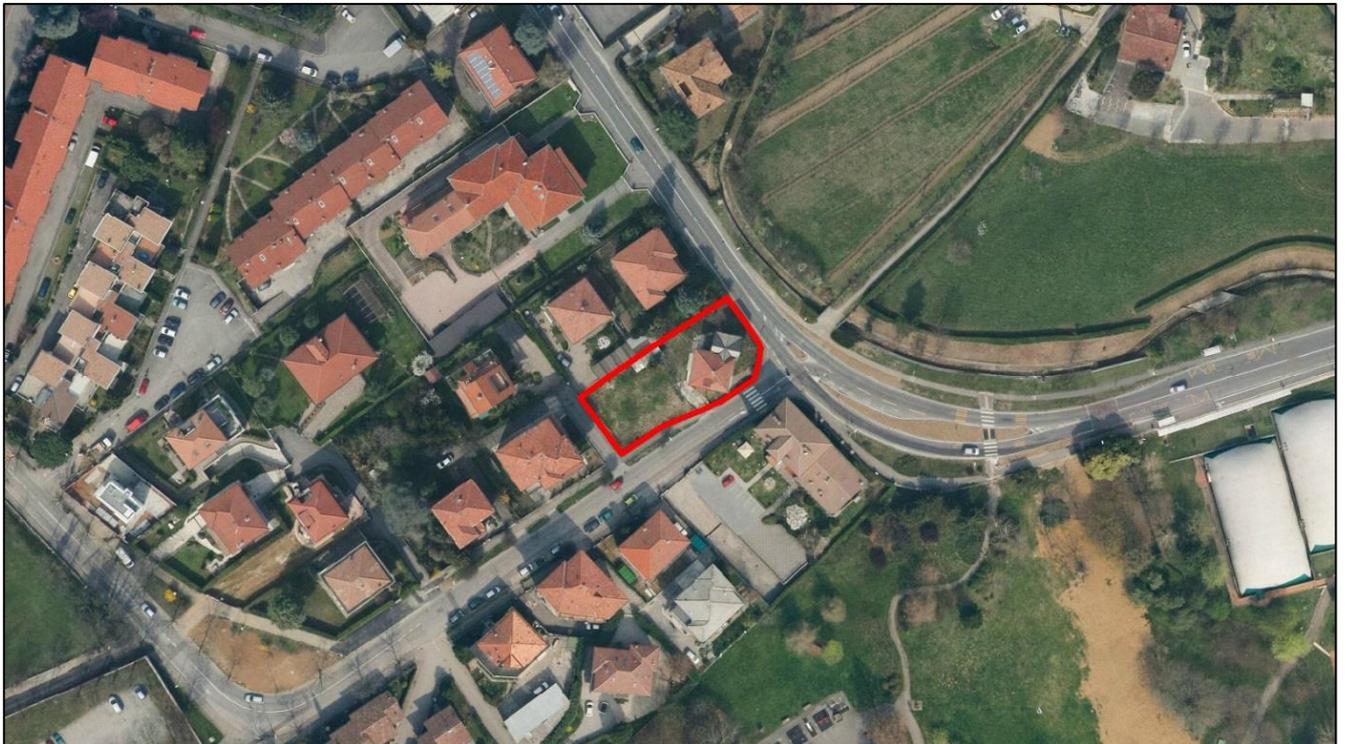


ESTRATTO DI INQUADRAMENTO CON INDIVIDUAZIONE DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO RICHIESTE

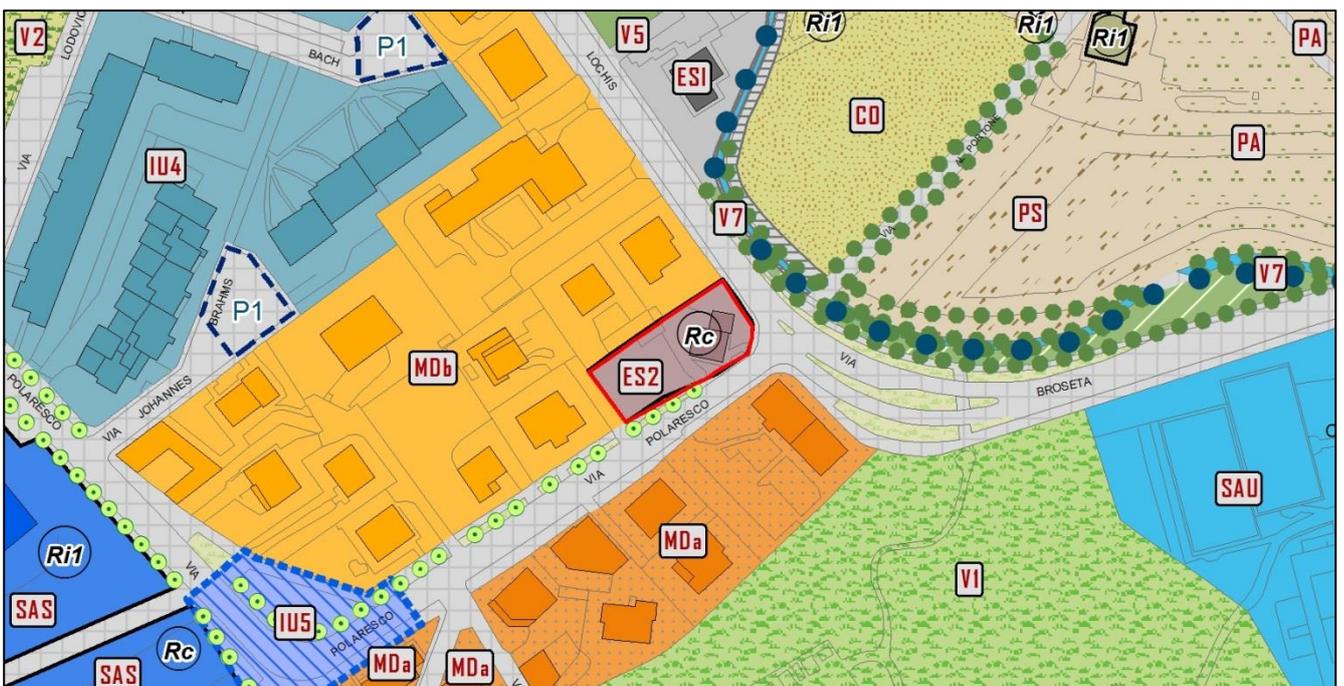


LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO CATASTALE



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'immobile in oggetto è classificato, nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 – Assetto urbanistico generale", con la destinazione urbanistica "ES2 – Edifici e complessi isolati della Città storica"; a tale immobile e all'intero lotto di pertinenza risulta assegnata la modalità di intervento "Rc – Risanamento conservativo";
- l'osservazione in oggetto presenta le medesime richieste dell'istanza avanzata in data 16/11/2012 (P.G. E0169916) ed inoltre segnala l'errore relativo alla rappresentazione cartografica dell'immobile in oggetto, in quanto, negli elaborati cartografici del PGT, non viene individuata una porzione di edificio regolarmente registrata al catasto;

Preso atto che:

- la proposta di modifica n. 6 di cui alla Relazione tecnica allegata alla proposta di delibera di adozione della variante urbanistica in oggetto, accoglieva parzialmente le richieste dell'osservante, modificando la modalità di intervento della porzione di edificio costruito in epoca successiva in aderenza al corpo principale con facciata in legno da "Rc" a "Ri1", senza modificare la destinazione urbanistica;
- l'immobile è interessato da una pratica edilizia inerente a lavori di "Risanamento conservativo e formazione autorimessa interrata" (D.I.A n.512/2013 in data 05/06/2013);
- tale pratica edilizia è stata oggetto, nel mese di Ottobre 2013, di accertamento da parte della Polizia Locale e dell'Edilizia Privata a causa del crollo e della demolizione di alcune porzioni di edificio;
- a seguito di tali accertamenti è stato rilasciato un Permesso di Costruire in sanatoria per ripristinare le porzioni dell'edificio soggette a crollo/demolizione;
- la III Commissione Consiliare Permanente, anche in relazione al parere negativo della II Circoscrizione, ha presentato un emendamento (n.2) alla delibera di adozione della variante in oggetto con cui ha richiesto l'eliminazione della

proposta di modifica n. 6 della relazione tecnica allegata alla proposta di delibera, ritenendo inopportuna la variazione della modalità di intervento assegnata all'interno di un procedimento di variante urbanistica in presenza di un intervento edilizio già assentito e in corso di realizzazione;

- tale emendamento è stato approvato dal Consiglio comunale con la delibera c.c. 170-13 del 11/11/2013, eliminando pertanto la sopracitata proposta di modifica inerente l'ambito in oggetto.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica della destinazione urbanistica, in coerenza con la necessità di evitare il possibile incremento del carico insediativo esistente, contenuta nei criteri di indirizzo metodologico precedentemente richiamati, oltre che per il rilievo testimoniale riconosciuto dallo stesso osservante per una porzione dell'immobile in oggetto;

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

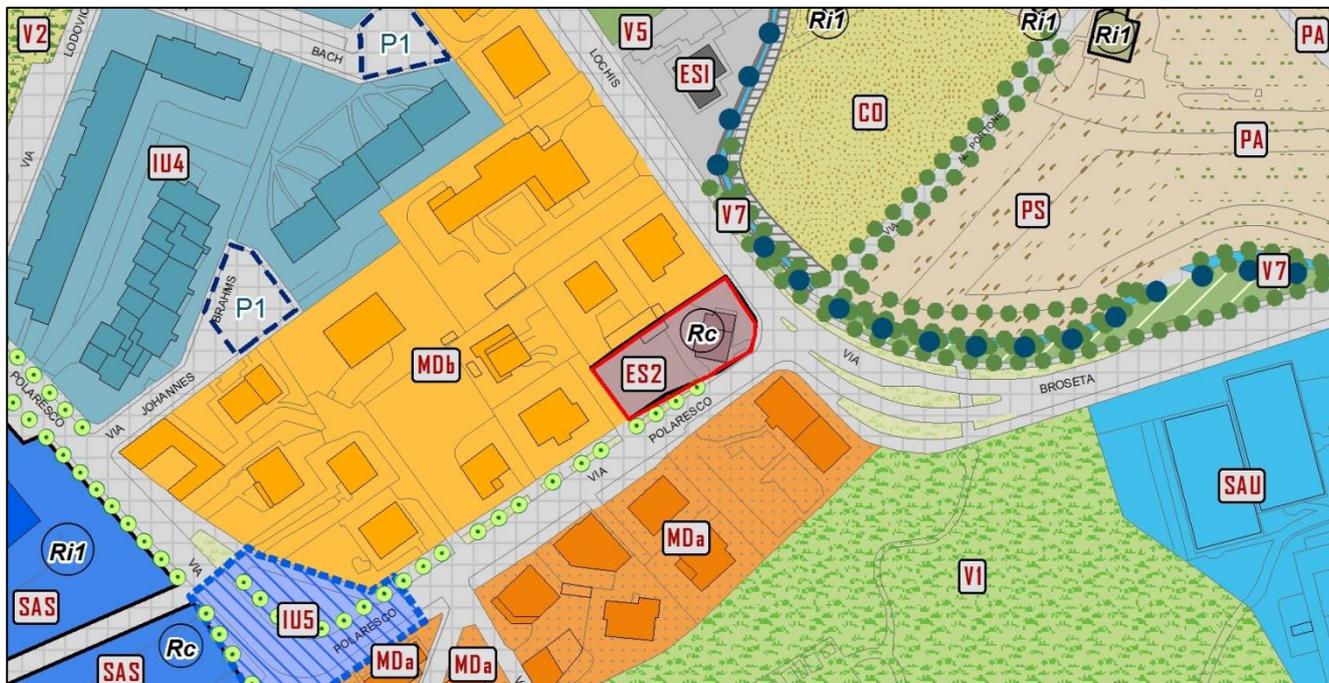
2. si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica della modalità di intervento, in coerenza con i contenuti dell'emendamento n.2 alla delibera di adozione della presente variante (approvato dal C.C.), con il quale veniva espressa la non opportunità di accogliere tale variazione, in presenza di interventi edilizi in corso nonché di verifiche ed accertamenti relativi agli stessi.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

Tuttavia, in coerenza con gli elaborati catastali e con la documentazione allegata all'osservazione, si propone di correggere l'**errore materiale** relativo alla mancata individuazione cartografica del corpo accessorio esistente sul lato nord del fabbricato, adeguando gli elaborati cartografici del PGT, al fine di riconoscere la consistenza edilizia di tale porzione regolarmente accatastata. Si propone inoltre di assegnare a tale corpo edilizio la modalità di intervento "Rc - Risanamento conservativo", in coerenza con la modalità di intervento assegnata all'intero lotto di pertinenza.

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito un estratto dell'elaborato cartografico contenente la correzione cartografica proposta.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.10**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 10

PROTOCOLLO:E0003932

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **RUBIS ALESSANDRO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA PIETRO PESENTI, 27**
QUARTIERE: **COLLI**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

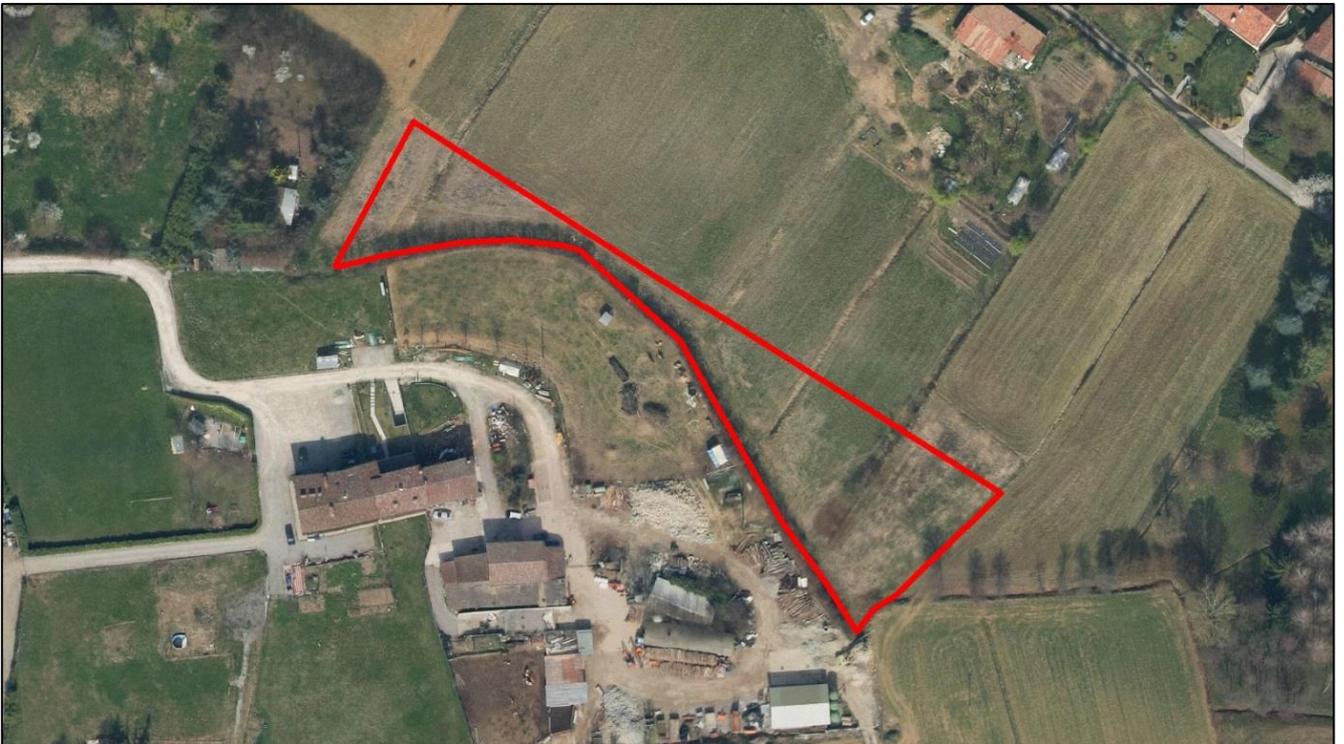
Si chiede che l'area in oggetto venga classificata nelle "Aree destinate all'agricoltura" di cui all'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR1 - Individuazione delle aree agricole", al fine di poter applicare le disposizioni di cui al titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12 /2005.

A sostegno della richiesta vengono evidenziati i seguenti aspetti:

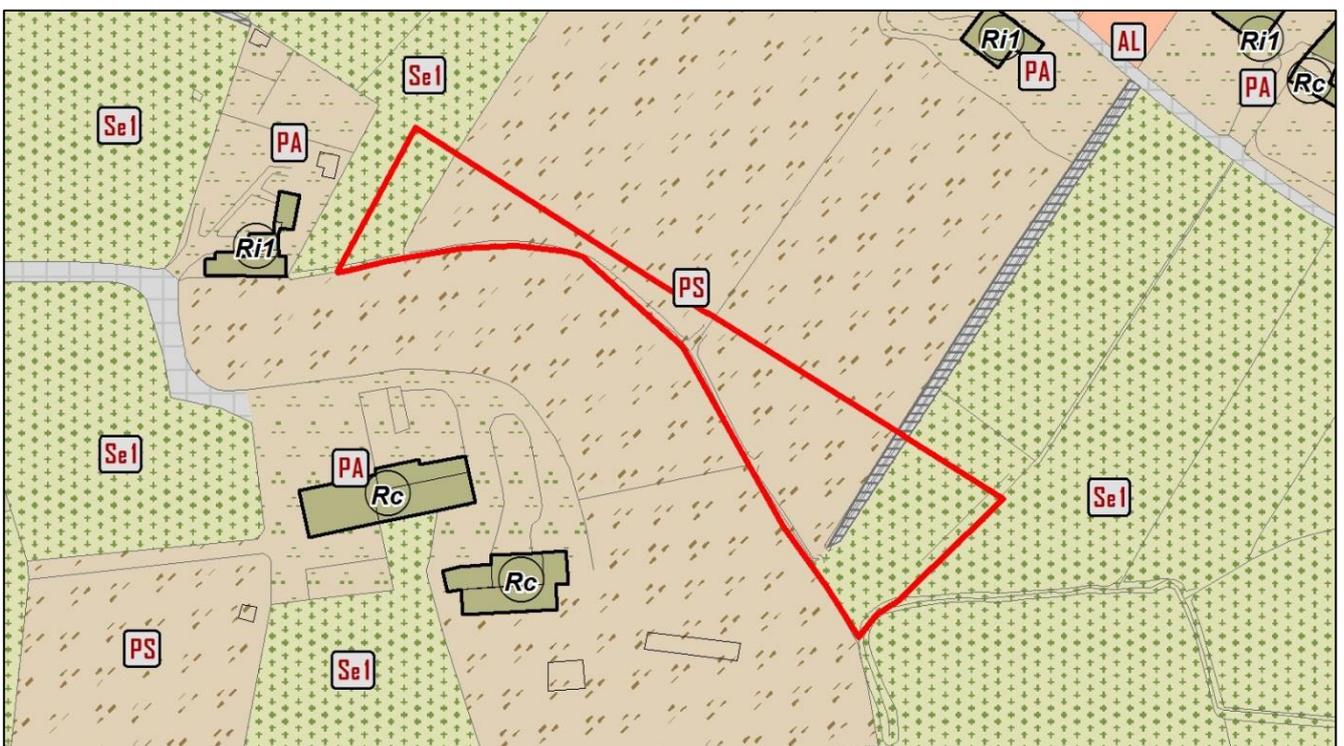
- il richiedente è imprenditore agricolo a titolo principale, come attestato dalla documentazione allegata alla richiesta;
- il richiedente è in possesso di un permesso di costruire (n. 8715 del 20/02/2012) volto ad attivare un processo di "ricomposizione rurale" dell'area di proprietà limitrofa a quella in oggetto; tale permesso di costruire prevede la costruzione di nuovi fabbricati aziendali e l'inserimento dell'area in oggetto nelle "Aree destinate all'agricoltura" permetterebbe l'utilizzo di questa area per la costruzione dei fabbricati di cui sopra;
- Il richiedente ha presentato richiesta analoga per le aree oggetto del permesso di costruire sopracitato; tale richiesta era stata accolta all'interno dell'atto di rettificazione e correzione di errori materiali del P.G.T. (ai sensi dell'art.13, comma 14 bis, della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.) denominato "ARPGT02" approvato con Del. C.C. n. 146 Reg./46-2011 Prop. Del. in data 19/07/2011 e pubblicato sul BURL in data 21/09/2011.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

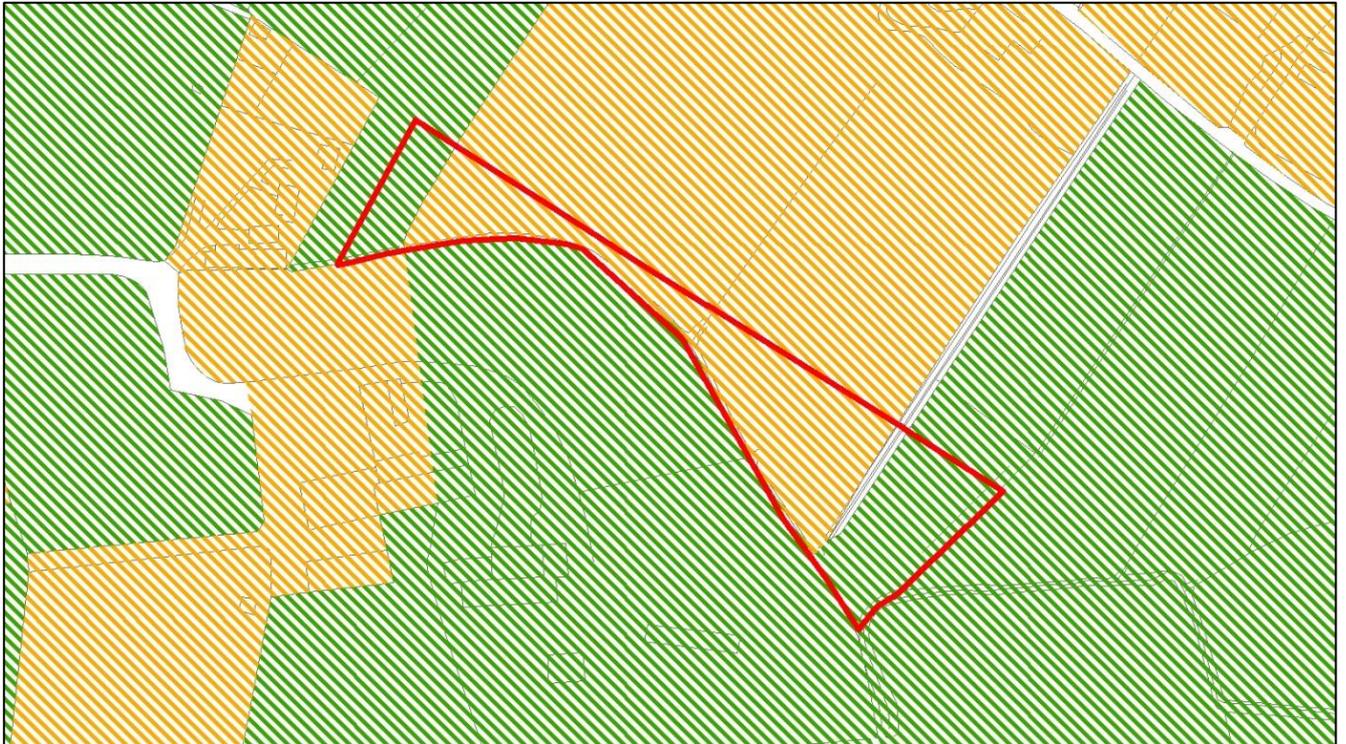
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE (PR1)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- il Piano delle Regole del PGT vigente, nell'elaborato cartografico relativo all'assetto urbanistico generale, individua l'area di proprietà dell'osservante con le destinazioni "Ps - Prati stabili" e "Se1 - Seminativi di collina", rispettivamente correlate agli ambiti di valore paesaggistico-ambientale e agli ambiti di valore agronomico ambientale, quindi non costituenti ambiti connessi al sistema della rete ecologico-ambientale di scala urbana prevista dal PGT;
- lo stesso Piano delle Regole, nell'elaborato cartografico "PR1 - Individuazione delle aree agricole", riconosce come "area destinata all'agricoltura" solo la porzione corrispondente alla destinazione urbanistica "Se1 - Seminativi di collina", determinando di fatto un'incoerenza tra le indicazioni dei due elaborati cartografici, entrambi prescrittivi.

Dato atto che:

- entrambe le porzioni di proprietà del richiedente presentano le medesime caratteristiche fisiche e agronomiche;
- sull'area non si rileva presenza di elementi ecologico-ambientali di pregio quali alberature, filari, formazioni vegetazionali di tipo naturale; al contrario l'area presenta elementi di artificialità caratteristici dei fondi utilizzati ai fini agricoli correlati alle colture seminatrici;
- a seguito di segnalazioni di alcune aziende agricole presenti sul territorio comunale, relative all'individuazione cartografica delle aree destinate all'agricoltura, la proposta di modifica n.55, contenuta nella Relazione Tecnica di variante, introduce una opportuna precisazione all'art. 39.1 ("Ambiti del sistema ambientale") delle Norme del Piano delle Regole, finalizzata a consentire l'applicazione delle disposizioni di cui al titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i., specificamente riferite agli ambiti agricoli, in presenza di attività agricole regolarmente certificate e riconosciute alla data di adozione del PGT;
- tale precisazione, consentendo di riconoscere come agricoli gli ambiti nei quali risultino presenti aziende agricole attive alla data di adozione del PGT e regolarmente certificate con adeguata documentazione probatoria, supera di fatto eventuali errori cartografici riscontrabili nella individuazione delle aree agricole nel Piano delle Regole del vigente PGT;
- la documentazione allegata all'osservazione dimostra che il richiedente possiede i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e potrà pertanto applicare le suddette disposizioni in coerenza con la proposta di modifica normativa precedentemente richiamata;

Considerato che:

- l'osservante aveva presentato in data 28/03/2011 (P.G. E0034782) richiesta di variante al PGT, al fine di classificare le aree di proprietà poste a sud dell'area oggetto della presente osservazione come "aree destinate all'agricoltura"; tale richiesta è stata accolta, con la proposta n. 67 di modifica agli elaborati del Piano delle Regole, con l'atto di rettificazione e correzione di errori materiali del PGT (ai sensi dell'art.13, comma 14bis, della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.) denominato "ARPGT02", approvato con Del. C.C. n. 146 Reg./46-2011 Prop. Del. in data 19/07/2011;
- l'osservazione presenta i medesimi contenuti della richiesta di variante agli atti del PGT sopraccitata, accolta con l'approvazione dell'atto di rettifica non comportante variante ai sensi dell'art. 13, comma 14/bis della L.R. 12/2005; tale osservazione si configura pertanto come richiesta assimilabile a correzione di errore materiale del PGT;

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali,

nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;

- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, si propone di **accogliere** la richiesta, in quanto si configura come correzione di errore materiale, in coerenza con l'accoglimento della richiesta presentata dall'osservante per le aree di proprietà poste a sud dell'area in oggetto di cui alla soprarichiamata proposta tecnica di modifica n. **67** contenuta nella Relazione tecnica dell'atto di rettificazione e correzione di errori materiali del PGT denominato "ARPGT02".

Si propone pertanto di modificare l'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR1 - Individuazione delle aree agricole", individuando tutta l'area di proprietà dell'azienda agricola in oggetto come "aree destinate all'agricoltura".

Inoltre, al fine di garantire una coerenza tra i due elaborati cartografici precedentemente richiamati si propone di modificare l'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale", individuando tali aree con un'unica destinazione urbanistica corrispondente a "Se1 - Seminativi di collina".

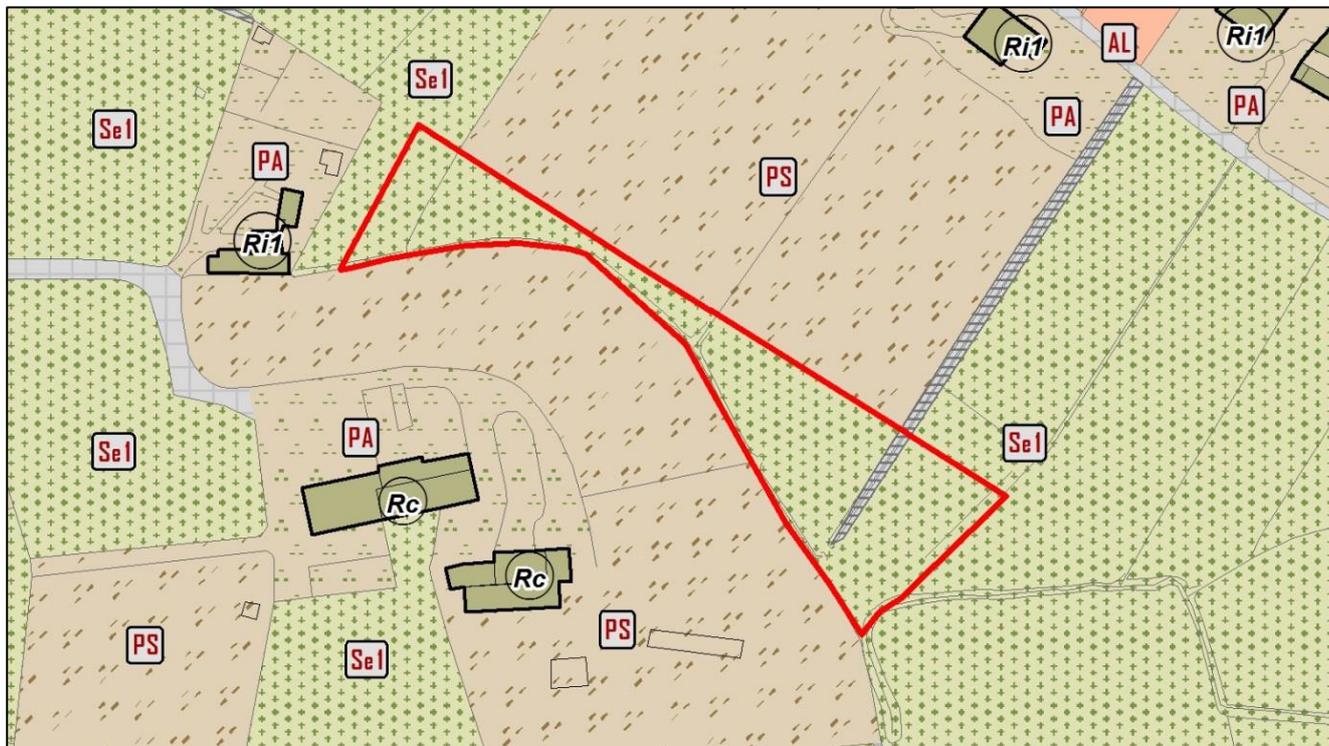
Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si riportano di seguito gli estratti cartografici degli elaborati soprarichiamati contenenti le proposte di modifica descritte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE (PR1) Proposta di modifica



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.11**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 11

PROTOCOLLO:E0004022

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **PEZZONI GIUSEPPE**
A NOME E PER CONTO DI: **FONDAZIONE MIA**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA GRUMELLO**
QUARTIERE: **GRUMELLO**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

La Fondazione MIA è proprietaria di un'area acquisita nel 2012 dal Comune di Bergamo, sulla quale è in corso un intervento per la realizzazione di un edificio destinato a funzioni terziaria, commerciale e residenziale in edilizia sociale convenzionata con il comune di Bergamo e la regione Lombardia.

Tale area confina per un lato con il distributore di carburanti Total, interessato dalla proposta di modifica n.12 della Relazione Tecnica di variante agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ("VARPGT06") adottata. Questa proposta di modifica aumenta la dimensione dell'area destinata alla distribuzione carburanti, comportando la riduzione della fascia a verde retrostante al distributore e confinante con l'area di proprietà dell'osservante. Attualmente tale fascia ha una larghezza media di 22 metri lungo un fronte di 64 metri.

Si chiede:

1. l'annullamento della proposta di modifica n.12 della variante adottata, in quanto l'eventuale ampliamento dell'impianto di distribuzione carburanti provocherebbe disagi sotto il profilo acustico e della sicurezza, nonché una penalizzazione del valore economico all'edificio residenziale confinante in corso di costruzione da parte dell'osservante;
2. in ogni caso, che venga realizzata una fascia alberata di larghezza minima di 10 metri tra l'intervento in corso di attuazione e l'impianto di distribuzione carburanti.

A sostegno della richiesta si evidenzia che al momento dell'acquisizione dell'area da parte della Fondazione la situazione urbanistica vigente era differente da quella proposta dalla variante adottata, non essendo previsto alcun ampliamento del distributore esistente. Inoltre si sottolinea che l'eventuale ampliamento dell'impianto di distribuzione carburanti andrebbe in contrasto con le normative vigenti relative alle distanze minime da mantenere tra tale impianto e le zone residenziali limitrofe.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Versione vigente



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica n. 12 adottata



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la proposta di modifica n. 12 della variante adottata trova la sua giustificazione nel fatto che il PGT approvato ha modificato la situazione urbanistica approvata con la variante al Piano Regolatore Generale previgente relativa al *“Programma Integrato di Intervento in Grumello al Piano - Ambito Ne89”*; tale variante ha comportato, per la proprietà dell’impianto di distribuzione carburanti, la rinuncia dei diritti edificatori (corrispondenti a circa mc 4.000) a favore del Comune di Bergamo, a fronte dell’assegnazione della destinazione urbanistica *“Td - Stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante”*, allo scopo di garantire la possibilità di ampliamento dell’impianto di distribuzione carburanti esistente, con obbligo di realizzazione di opportuna fascia di mitigazione ambientale;
- ai sensi delle vigenti normative di settore, l’individuazione delle distanze minime di sicurezza, in caso di localizzazione di nuovi impianti distribuzione di carburanti, viene definita in sede di presentazione del progetto esecutivo.

Considerato che:

- il decreto di esclusione dalla VAS del procedimento di variante urbanistica in oggetto (N. 347/13, P.G. U0151340 del 16/09/2013) prescrive, in merito alla proposta di modifica n. 12, che siano garantite adeguate opere di filtro e mitigazione ambientale rispetto alle residenze limitrofe previste;
- la proposta di modifica n.56/bis della Relazione tecnica di variante prevede, nel caso di interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione di impianti di distribuzione carburanti localizzati all’interno del centro abitato, l’obbligo di piantumazione di eventuali aree verdi (V4, V5, V7) esistenti negli ambiti di pertinenza degli impianti, con riferimento agli indici di densità arborea e arbustiva previsti dalle Norme del Piano delle Regole per tali aree;
- l’area di proprietà del distributore carburanti in oggetto comprende un’area classificata con la destinazione urbanistica *“V4 - Verde di connessione ambientale”*, localizzata al confine con l’intervento in corso di attuazione; tale area ha una larghezza media pari a 7,5 metri e una superficie complessiva pari a 460 mq; in caso di interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione dell’impianto di distribuzione carburanti, tale area dovrà essere piantumata con indici di densità arborea (Da) e arbustiva (Dar) rispettivamente corrispondenti a 1albero/100 mq e 1arbusto/100mq di Sf.

Dato inoltre atto che:

- il Piano delle Regole del PGT classifica gli impianti di distribuzione carburanti all’interno del Sistema Infrastrutturale;
- il verde localizzato in prossimità/adiacenza degli elementi di tale sistema è classificato dal Piano delle Regole con la destinazione urbanistica *“V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture”*; gli ambiti classificati con tale destinazione risultano caratterizzati da *“[...] fasce con andamento prevalentemente lineare in prossimità/adiacenza di elementi infrastrutturali, per lo più di tipo viabilistico, nelle quali collocare barriere vegetali naturaliformi con funzioni di mascheramento visivo, mitigazione del rumore, [...]”* come definito dall’art. 50.4.1 delle norme del Piano delle Regole;
- nel caso in oggetto, gli indici di densità arborea e arbustiva previsti dalle norme relative alla destinazione *“V4 - Verde di connessione ambientale”*, in base a quanto sostenuto dalla proprietà scrivente, non risultano sufficienti a soddisfare pienamente la necessità di garantire adeguata mitigazione ambientale, in caso di ampliamento del distributore, all’intervento in corso di attuazione limitrofo a tale impianto, con destinazione residenziale, secondo le indicazioni espresse in sede di decreto di esclusione di VAS;
- gli indici di densità arborea (Da) e arbustiva (Dar) previsti dalle vigenti norme del Piano delle Regole per la tipologia di verde denominata *“V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture”* risultano rispondere maggiormente alle esigenze di mitigazione soprarichiamate, in quanto rispettivamente corrispondenti a 1albero/25 mq e 1arbusto/15mq di Sf.

Tutto ciò premesso:

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- la richiesta risulta coerente con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **non accogliere** la richiesta relativa all'annullamento della proposta di modifica n.12 della variante adottata, con riferimento alle motivazioni che hanno portato al ripristino della previsione di cui alla variante al PRG previgente finalizzata all'attuazione del "*Programma Integrato di Intervento in Grumello al Piano - Ambito Ne89*".

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

2. Si propone di **non accogliere** la richiesta formulata dall'osservante di prevedere una fascia di mitigazione con larghezza di almeno 10 metri, in quanto la dimensione della fascia verde piantumata da realizzare in caso di ampliamento dell'impianto di distribuzione carburanti a mitigazione di eventuali impatti sull'intervento edificatorio in corso di attuazione conferma le prescrizioni contenute nello strumento di pianificazione previgente il PGT, recepite dal procedimento attuativo denominato "*PII - Programma Integrato di Intervento in Grumello al Piano (Ne89)*", che dimensionava tale fascia con larghezza pari a 7,5 metri) - come peraltro già argomentato nella proposta di modifica n. 12 della Relazione tecnica della variante adottata. **Tuttavia**, a maggior tutela dell'intervento in corso di attuazione ed in coerenza con la prescrizione n.2 del Decreto di non assoggettabilità alla VAS richiamato nelle premesse, si propone di modificare, nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "*PR7 - Assetto urbanistico generale*", la destinazione urbanistica della richiamata fascia verde di mitigazione da "*V4 - Verde di connessione ambientale*" a "*V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture*", con l'obiettivo di garantire una maggiore densità arborea e arbustiva, aumentando, di fatto, la dotazione vegetazionale e, conseguentemente, la capacità tampone di effetti ed impatti negativi sotto il profilo ambientale.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'estratto di tale elaborato cartografico contenente le modifiche proposte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**RESPINTA IN SEDE DI
VOTAZIONE DEL C.C.**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.12**

DATI GENERALI DELL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 12

PROTOCOLLO: E0006507

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: PAGANO ANDREA
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: PAGANO LODOVICO, BOCCIA BRIGIDA
INDIRIZZO: VIA ZANICA, 43
QUARTIERE: MALPENSATA
CIRCOSCRIZIONE: 1
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI

CLASSIFICAZIONE OSSERVAZIONI (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: 3 - NUOVE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI DEI CONTENUTI (3)

Si chiede che l'immobile localizzato in via Zanica venga individuato come servizio religioso di previsione al fine di utilizzare lo stesso come sede dell'associazione "Chiesa di Dio apostolica pentecostale rumena".

A sostegno della richiesta vengono evidenziati i seguenti elementi:

- contratto preliminare di locazione tra il richiedente e l'associazione "Chiesa di Dio apostolica pentecostale rumena";
- mancanza di spazi per il culto religioso da dedicare alla sopracitata associazione.

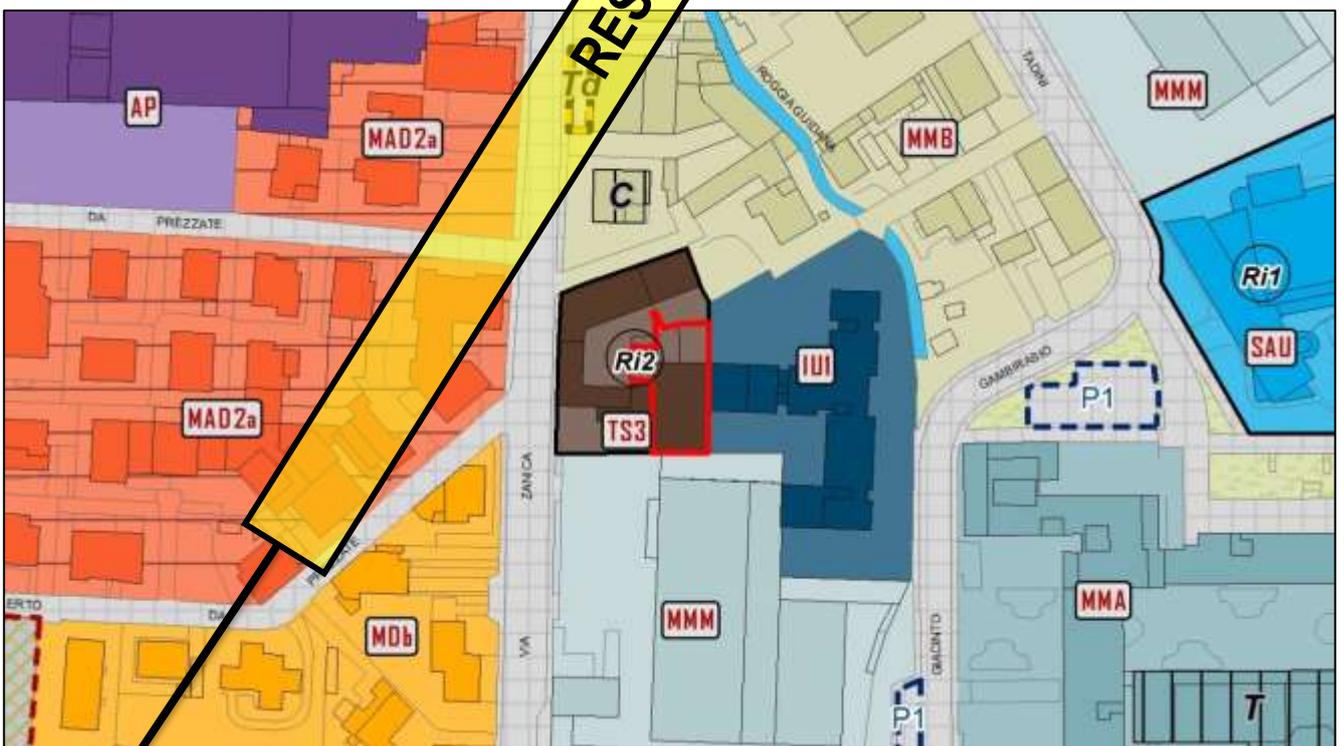
LOCALIZZAZIONE NUOVI SERVIZI (NS)

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

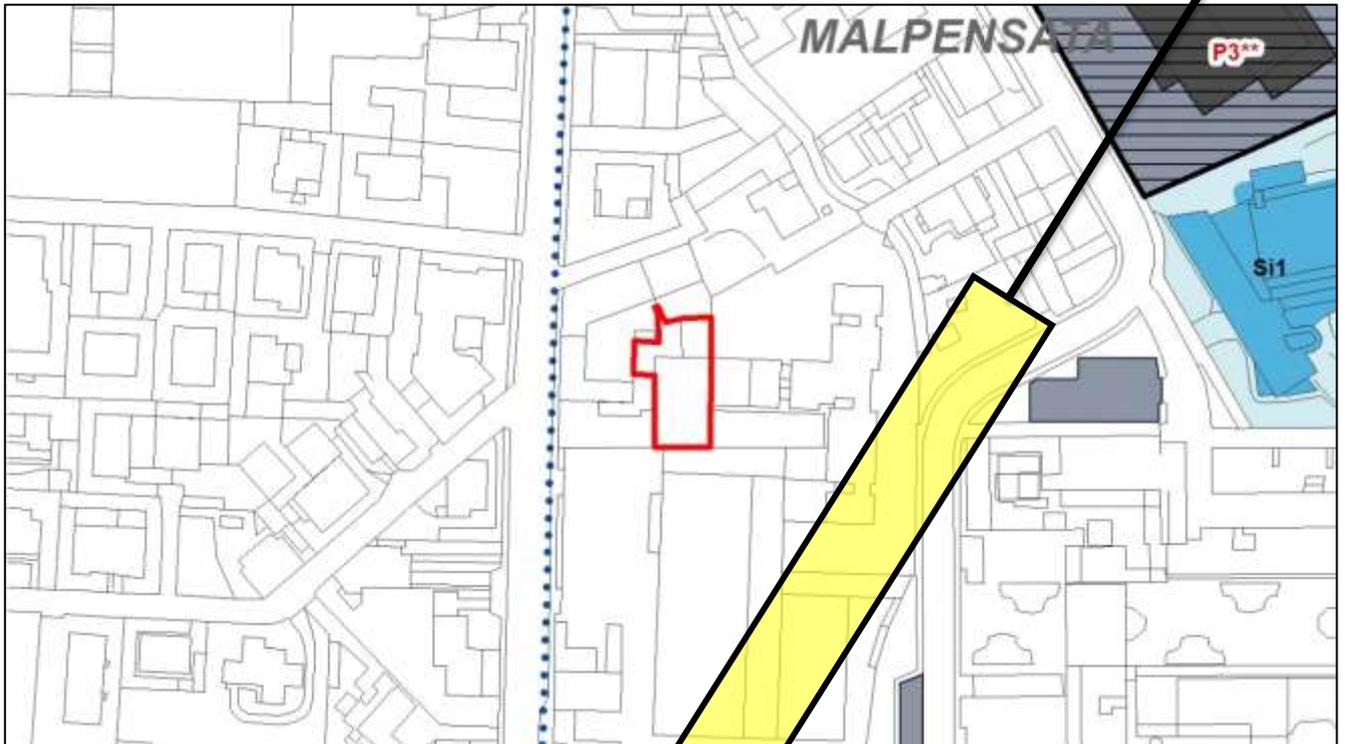
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012

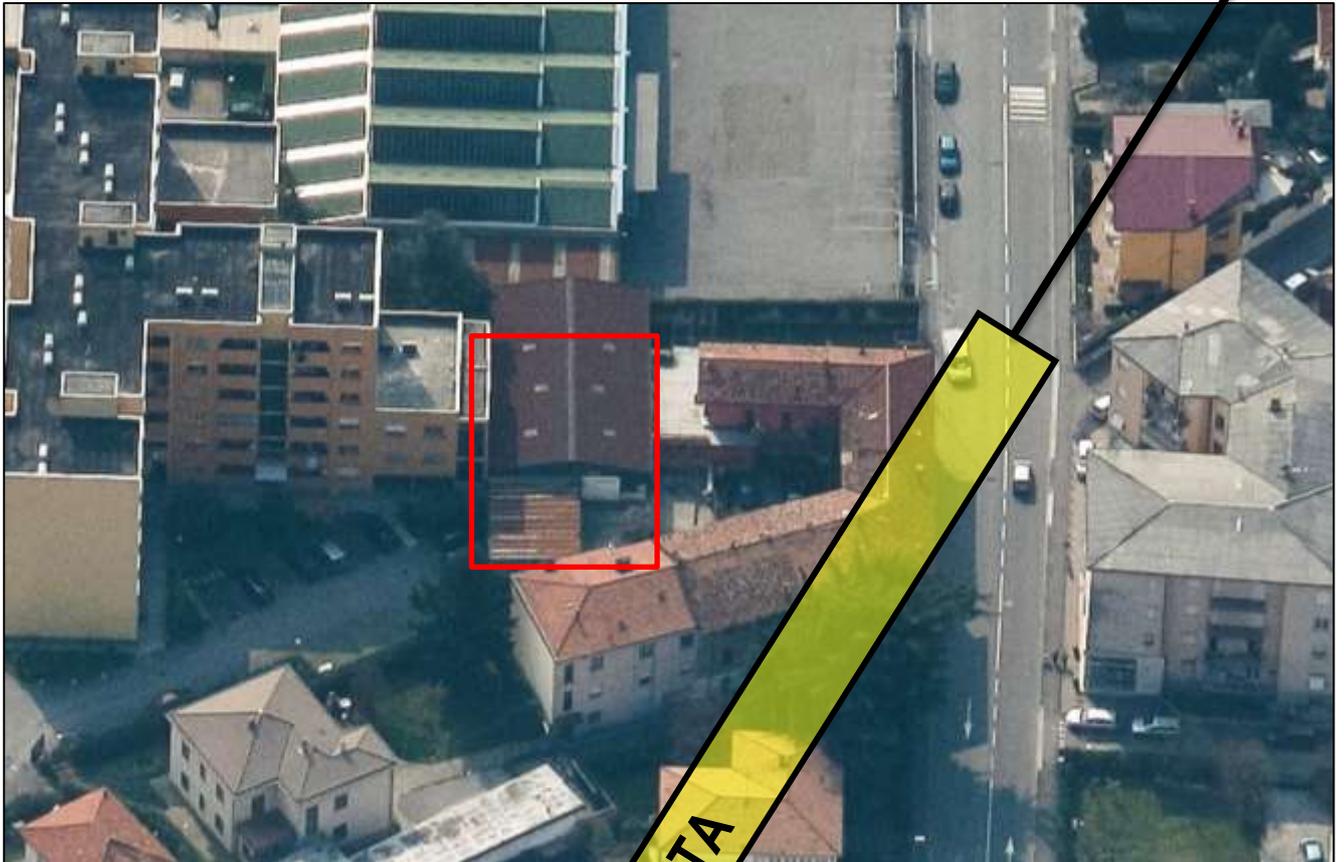


ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO PIANO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO OFFERTA DEI SERVIZI (PS1)





PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'art. 72 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i dispone che *“Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli utenti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. (...)”*;
- la presente richiesta riguarda la puntuale individuazione di un nuovo servizio religioso secondo le modalità previste dalla intervenuta modifica della normativa regionale di cui al precedente punto, il cui recepimento negli strumenti normativi del Piano dei Servizi è stato riconosciuto attraverso la proposta di modifica n. 61 riportata nella Relazione tecnica della variante adottata;
- in data 22/05/2012 l'associazione *“Chiesa di Dio apostolica pentecostale rumena”* ha presentato istanza al Comune di Bergamo chiedendo l'individuazione di spazi per il culto religioso, dimensionati e discriminati sulla base delle esigenze locali, ai sensi dell'art. 72, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Considerato inoltre che:

- in sede di valutazione delle osservazioni alla variante adottata e conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, è possibile prendere in considerazione proposte riguardanti la localizzazione di nuovi servizi religiosi, verificando la loro sostenibilità sotto il profilo del carico urbanistico indotto dall'introduzione di tali nuove funzioni in ambiti urbani consolidati (in particolare riferimento a valutazioni inerenti la verifica di accessibilità e la valutazione di compatibilità con i tessuti urbani circostanti), a condizione che tali ipotesi localizzative, adeguatamente motivate e dimensionate, siano avanzate dai soggetti rappresentanti i diversi culti contestualmente e congiuntamente al proprietario degli immobili interessati.

Preso atto:

- della necessità di individuare idonei ambiti destinati alla sede dell'associazione *“Chiesa di Dio apostolica pentecostale rumena”* e verificato che gli spazi richiesti rispondono, in termini dimensionali, alle esigenze di una comunità religiosa di circa 300 fedeli;
- della proposta di localizzazione della nuova sede dell'associazione all'interno dell'immobile di via Zanica n.43, rappresentata da un fabbricato indipendente, dal punto di vista edilizio, all'interno del tessuto di appartenenza, classificato dal Piano delle Regole vigente con la destinazione urbanistica *“TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione”*;
- della presentazione di tale ipotesi localizzativa su istanza dei proprietari degli immobili coinvolti, all'interno di un area compatibile, sotto il profilo del carico urbanistico indotto e dell'accessibilità al comparto, con il tessuto urbano circostante.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (*“VARPGT06”*), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante *“VARPGT06”*, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e

conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;

- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte e della documentazione presentata a corredo della richiesta, si **propone di accogliere** la richiesta, in coerenza con la proposta di modifica n.61 riportata nella Relazione tecnica della variante adottata, modificando l'elaborato del Piano dei Servizi "PS0b Apparato normativo - Parte 2 Catalogo dei servizi di progetto", allo scopo di introdurre, all'interno della "Sezione 2 - Servizi di progetto", un nuovo servizio religioso, denominato "Ns_50", di cui si riporta di seguito la puntuale descrizione:

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE		GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'		SCALA (LT)	PRIORITA' DI INTERVENTO
		AMBITO DI INTERVENTO				ST (mq)	SLP (mq)		
331	Nuovo servizio religioso	Ns_50	Nuovo servizio religioso di via Zanica	Rg	MAIPENSATA	-	360 (pari all'esistente)	T	1

Conseguentemente si propone di adeguare l'elaborato cartografico del Piano dei Servizi "PS2bis - La città dei servizi: strumenti di attuazione", identificando l'immobile oggetto di osservazione come nuovo servizio con la sigla "Ns_50", nonché di modificare, per coerenza, l'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale", identificando l'immobile oggetto di osservazione come nuovo servizio con la sigla "Ns_50", in luogo della attuale destinazione urbanistica "TS3 - Fronti storici e nuclei di trasformazione".

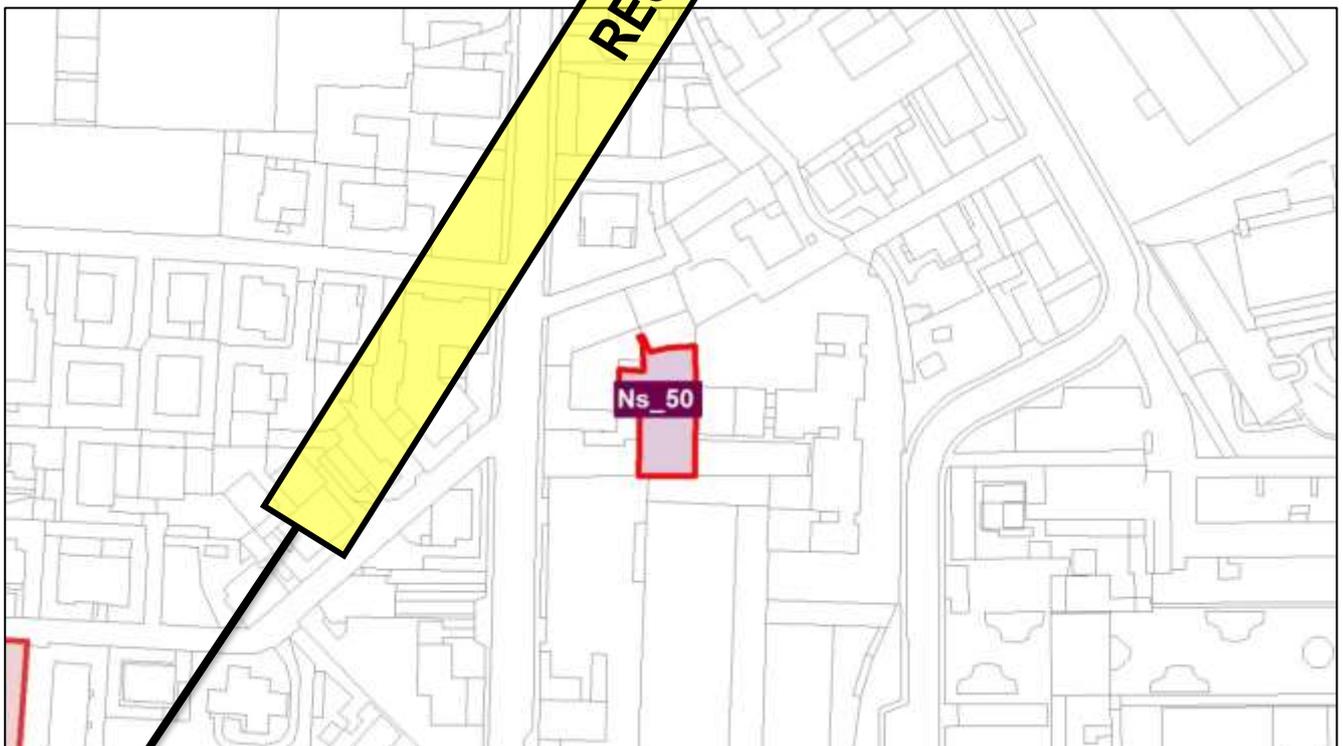
Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allegano di seguito gli estratti di tali elaborati contenenti le modifiche proposte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica

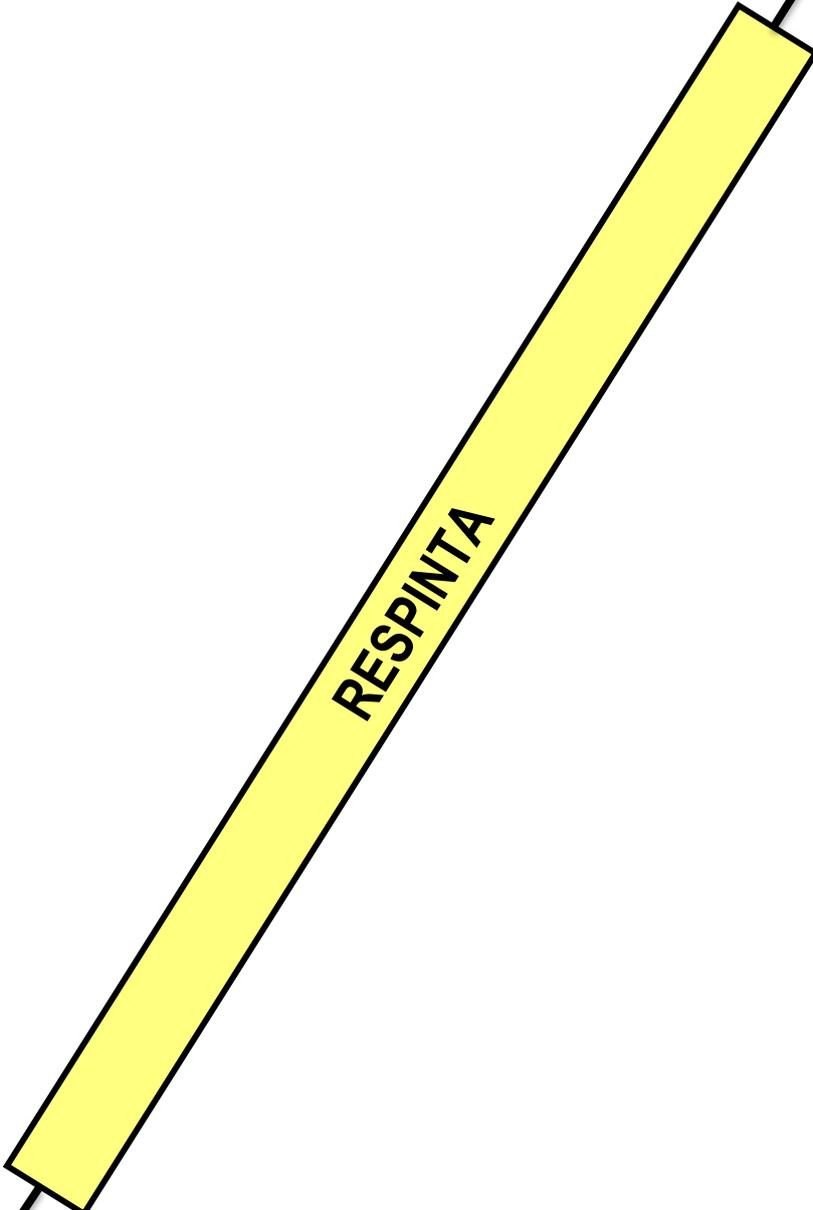


ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO LA CITTÀ DEI SERVIZI: STRUMENTI DI ATTUAZIONE (PS2bis)
Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



RESPINTA

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2016.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

RESPINIA

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.13**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 13

PROTOCOLLO:E0006868

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **MANENTI BARBARA**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA CASTAGNETA, 18**
QUARTIERE: **COLLI**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'immobile in oggetto è classificato nell'elaborato cartografico del vigente Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale" con la destinazione urbanistica "EPC - Edificato del Parco dei Colli", con modalità di intervento "Re - Restauro" assegnata all'intero compendio.

A seguito di richiesta da parte della proprietà per la variazione della modalità di intervento a "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo" (P.G. E0154888), con la proposta di modifica n. 4 della Relazione tecnica della variante adottata, la modalità di intervento è stata ricondotta al grado di "Rc - Risanamento conservativo" per parte del fabbricato.

Il richiedente dichiara che la modalità di intervento assegnata a seguito della richiamata proposta di modifica non ammette la ricostruzione della struttura portante dell'immobile, la quale risulta compromessa, come descritto dalla relazione tecnica sulla verifica statica allegata all'osservazione e fa presente che ha presentato una DIA (n. 1782/2012) finalizzata al recupero a fini residenziali dell'immobile; i lavori per l'esecuzione della stessa sono stati sospesi essendo stati riscontrati pericoli statici che avrebbero potuto comportare dei crolli.

Al fine di recuperare l'immobile in piena sicurezza, si chiede la modifica del tipo di intervento assegnato alla porzione di edificio in oggetto da "Rc - Risanamento conservativo" a "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo".

A sostegno della richiesta si evidenziano i seguenti aspetti:

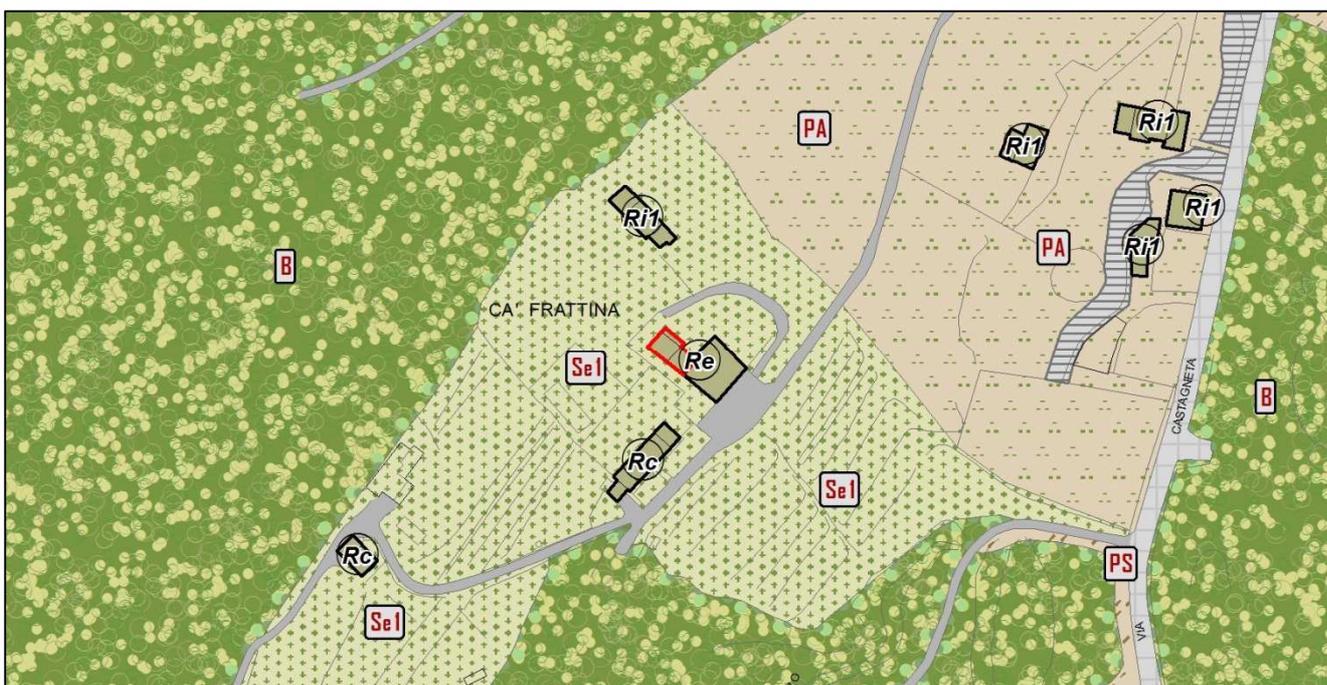
- l'immobile, che costituiva un'appendice dell'edificio storico limitrofo Cà Frattina ed era adibito a stalla e locali accessori per la conduzione dei fondi agricoli, non presenta alcun valore storico-architettonico;
- la normativa del Parco dei Colli vigente per l'immobile in oggetto non consente ampliamenti volumetrici;
- la modalità di intervento richiesta consentirebbe la demolizione e ricostruzione dell'edificio, al fine di adeguarlo ai requisiti previsti dalla normativa antisismica vigente per gli edifici classificati in zona sismica 3.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

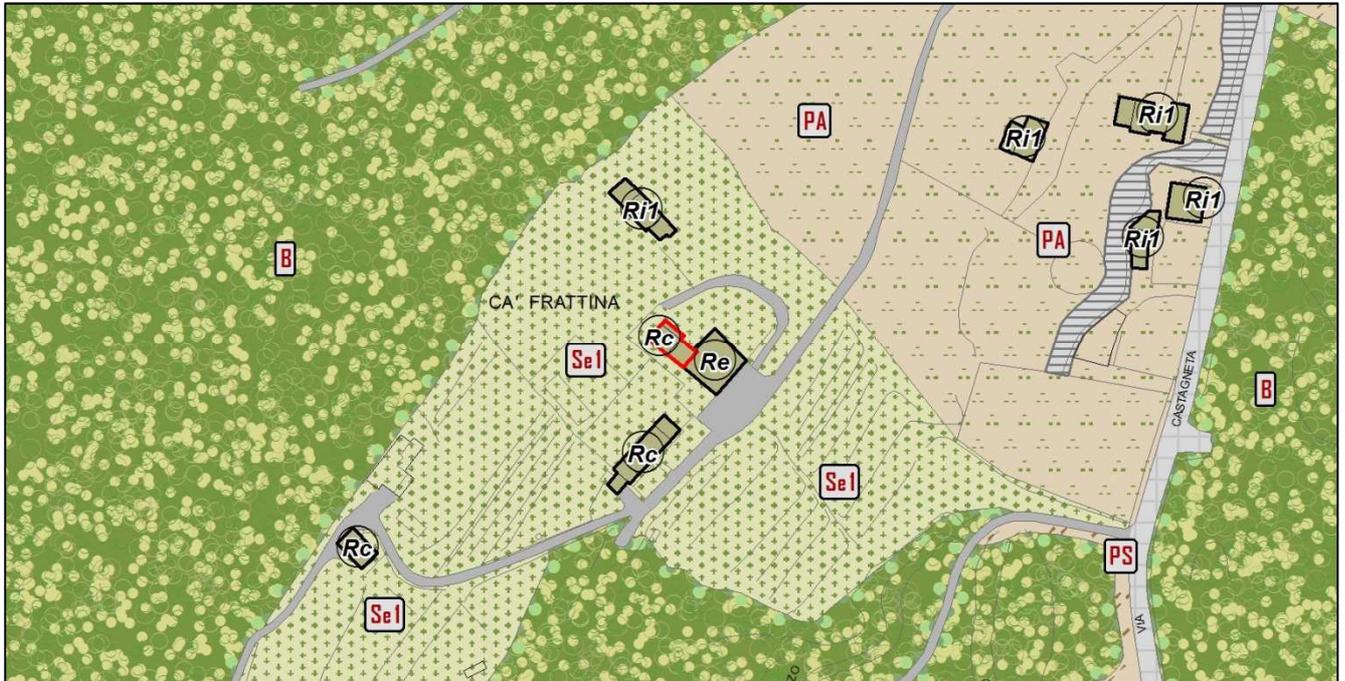
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



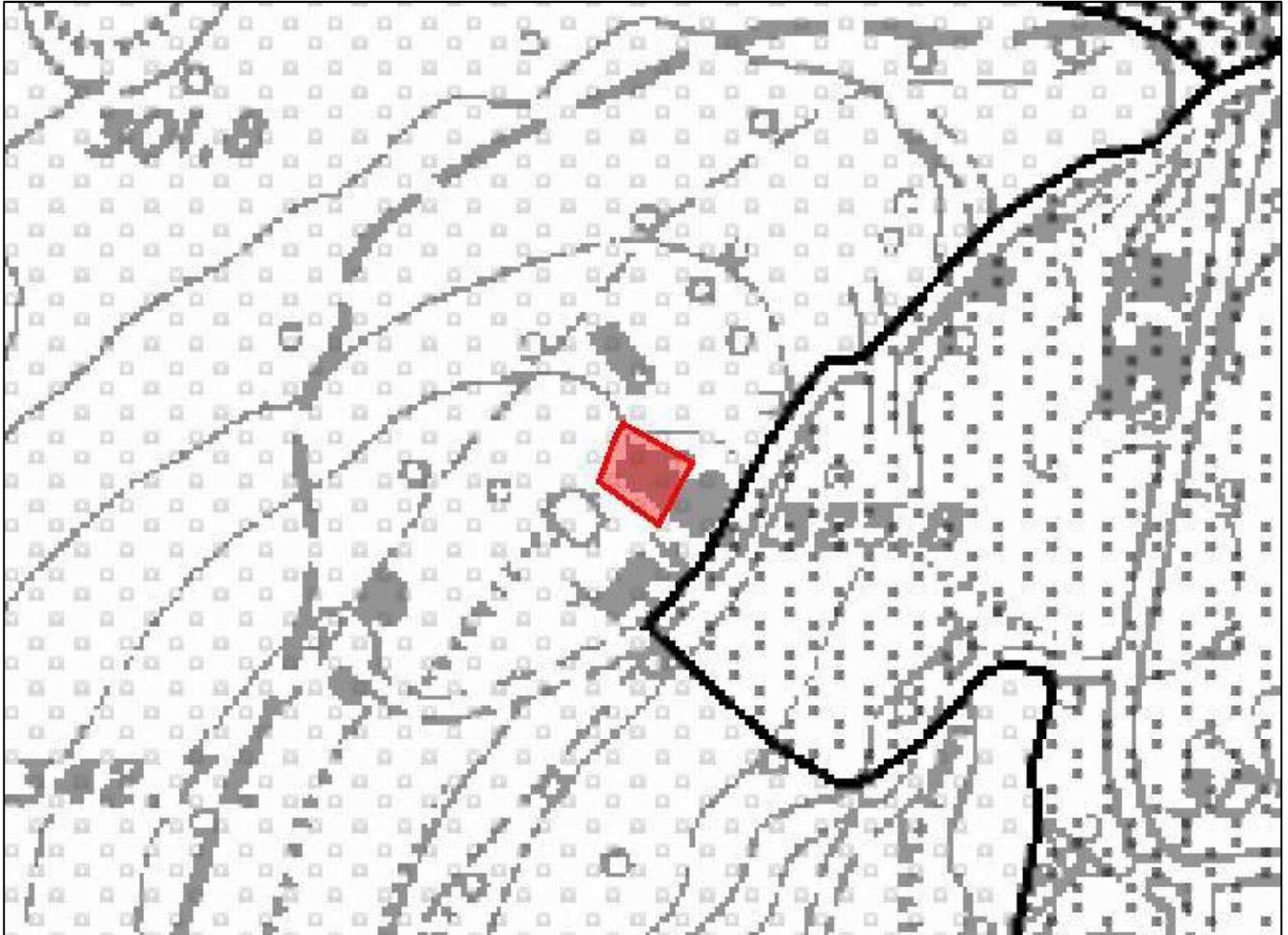
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) – PGT VIGENTE



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
VARIANTE ADOTTATA - PROPOSTA DI MODIFICA N. 4



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO PIANO DI SETTORE AGRICOLO DEL PARCO DEI COLLI
Zona B3 - Zona di riqualificazione ambientale



1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO
 - DECRETO MINISTERIALE
 - Zona Pascolo dei Tedeschi - Per circa 377,15 mq pari al 100,00% dell'area
 - * DM_PASCOLOTEDESCHI (Artt: 1) (Pg: 1)
 - PARCO NATURALE
 - Area a Parco Naturale - Per circa 377,15 mq pari al 100,00% dell'area
 - VINCOLO AMBIENTALE
 - Vincolo ambientale - Per circa 377,15 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 16.3) (Pg: 13)
 - ZONA DI RISERVA NATURALE
 - Zona di riserva naturale parziale e zona di riqualificazione ambientale - Per circa 377,15 mq pari al 100,00% dell'area
 - ZONE
 - B3 Zona di riqualificazione ambientale - Per circa 377,15 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 10) (Pg: 9, 10)
3. PIANO DEL TEMPO LIBERO
 - PERIMETRO PROGETTI D'AMBITO
 - Progetto P5_Monastero e conca di Valmarina - Per circa 377,15 mq pari al 100,00% dell'area
 - * PROGETTI (Artt: 5) (Pg: 5)
6. PIANO DI SETTORE AGRICOLO
 - AZZONAMENTO PIANO DI SETTORE AGRICOLO
 - B3a - Zona di riqualificazione ambientale - Per circa 377,15 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 15) (Pg: 17, 18)

REPERTORIO FOTOGRAFICO



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'immobile è classificato nell'elaborato cartografico del vigente Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale" con la destinazione urbanistica "EPC - Edificato del Parco dei Colli", a cui risulta assegnata la modalità di intervento di "Re - Restauro" sull'intero compendio, composto da un corpo principale e da un corpo secondario (ex fienile);
- l'immobile è inoltre interessato dal Piano di Settore Agricolo, che classifica l'ambito nell'area "B3a - Zona di riqualificazione ambientale" (assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 15 di tale strumento sovraordinato);
- l'immobile è stato interessato da una precedente richiesta di variante (P.G. E0154888) presentata in data 28/12/2011 per la modifica della modalità di intervento assegnata al corpo minore a "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo"; tale richiesta risulta in parte recepita dalla proposta di modifica n. 4 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, con la quale è stata determinata la variazione della modalità di intervento del corpo secondario da "Re - Restauro" a "Rc - Risanamento conservativo".

Valutato che:

- la documentazione fotografica allegata alla presente osservazione mostra che tale porzione di immobile non presenta valori architettonici significativi tali da giustificare l'assegnazione di un grado di intervento di tipo conservativo, anche in considerazione delle evidenti problematiche rilevate dal punto di vista statico, come segnalato nella relazione tecnica allegata all'osservazione;
- il recupero di tale fabbricato ai fini di un suo riuso funzionale a destinazione residenziale con la modalità di intervento assegnata con l'adozione della variante urbanistica "VARPGT06" potrebbe risultare difficilmente attuabile in relazione alla tipologia di intervento "Rc - Risanamento conservativo", anche in relazione alla particolare contingenza economica e alla conseguente difficoltà di sostenere elevati costi di consolidamento e mantenimento delle parti esterne ed interne;
- le norme sovraordinate del Piano di Settore Agricolo del Parco dei Colli, per l'area in oggetto (interna al perimetro dell'ambito denominato "B3a - Zona di riqualificazione ambientale" cui alle disposizioni dell'art.15), già consentono interventi di ristrutturazione edilizia a condizione che le opere non prevedano aumenti volumetrici né modificazioni della giacitura né cambi di destinazione a parti dell'immobile.

Considerato inoltre che:

- la proposta di modifica n.33 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, a chiarimento della prevalenza delle prescrizioni e modalità di intervento contenute negli strumenti urbanistici sovraordinati, ha introdotto nelle disposizioni di cui all'art.4 delle vigenti Norme del Piano delle Regole il seguente comma: *"gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, assentiti dalle norme sovraordinate del PTC del Parco dei Colli di Bergamo, prevalgono sulle modalità di intervento del Piano delle Regole, ad eccezione dei casi in cui le specifiche norme dei Piani di Settore del Parco fanno espressamente rimando alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico comunale."*;
- la prevalenza delle previsioni del P.T.C. e dei Piani di Settore del Parco dei Colli di Bergamo rispetto agli atti di PGT, che a tali previsioni devono obbligatoriamente conformarsi, è stata inoltre ribadita nel Decreto emesso dal Parco dei Colli di Bergamo (n.8 in data 12/02/2014) per l'espressione di parere di competenza ai sensi della L.R. 86/83 art. 21 c.d. commi 1 e 4 relativamente al procedimento di variante urbanistica agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT ("VARPGT06"); in tale documento si rammenta anche che *"la competenza in ordine agli interventi di trasformazione edilizia che alterano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici in area a Parco, per effetto del c.d. dell'art. 80 comma 5 della L.R.12/2005 e s.m.i. e dell'art. 142 comma 1 lettera f) del d. Lgs.42/2004 e s.m.i., è posta in capo all'Ente Parco. Le valutazioni di natura paesaggistica delle trasformazioni proposte, oggetto del parere di compatibilità da parte della Commissione per il paesaggio del Parco, rivestono carattere autonomo e separato rispetto alle valutazioni edilizie-urbanistiche."*

Tutto ciò premesso,

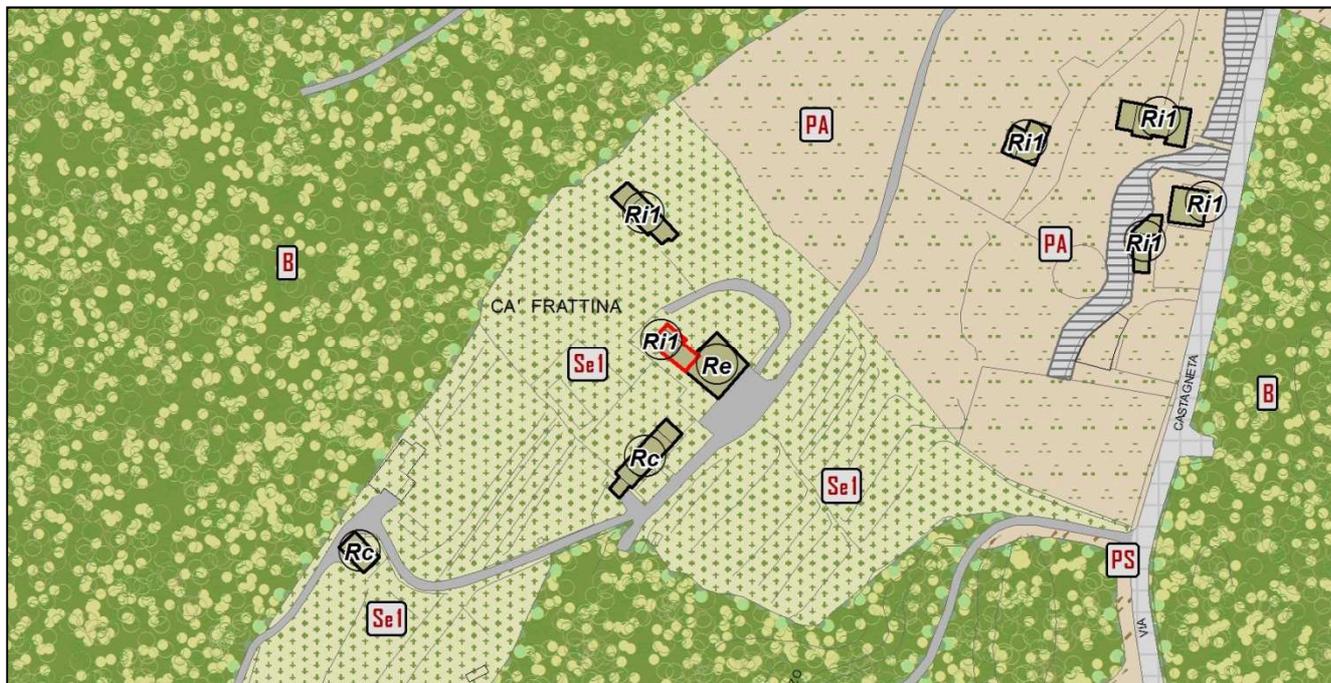
- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, si propone di **accogliere** la richiesta, sostituendo nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" del Piano delle Regole la attuale modalità di intervento conservativo indicata per il corpo secondario (ex fienile) e corrispondente al codice "Rc" con la richiesta modalità di ristrutturazione corrispondente al codice "Ri1", in coerenza con le attuali disposizioni dell'Ente competente, a cui si rimanda per le valutazioni di merito relative ad eventuali futuri interventi di ristrutturazione edilizia sull'immobile in oggetto.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto di tale elaborato contenente la modifica proposta.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.14**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 14

PROTOCOLLO:E0007583

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **FOIADELLI GIULIO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: **PUPPI SANDRA**
INDIRIZZO: **VIA GASPARINI, 16**
QUARTIERE: **BOCCALEONE**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Si chiede la modifica dell'art. 50.2.2 delle norme del Piano del Regole, al fine di ammettere l'inserimento, nelle aree corrispondenti a "V5 - Verde di valore ecologico", di manufatti quali:

- depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli (dimensione massima 16 mq);
- piscine ad uso domestico (dimensione massima 32 mq)

Tali elementi vengono ritenuti dal richiedente come utili alla residenza e alla manutenzione delle aree verdi, da realizzarsi mantenendo invariato e garantendo l'indice di permeabilità pari al 90% della superficie delle aree di pertinenza.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

NON LOCALIZZABILE

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la richiesta di modifica normativa riguarda le prescrizioni vigenti negli ambiti classificati con la destinazione urbanistica "V5 - Verde di valore ecologico" (art. 50.2.2. delle Norme del Piano delle Regole);
- si richiede di rendere ammissibile la costruzione di depositi per mezzi agricoli e di piscine scoperte di limitate dimensioni.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione presentata in quanto l'accoglimento di tale richiesta comporterebbe l'impermeabilizzazione del suolo, espressamente vietata dall'articolo 50.2.2 comma 5 (*"in tali spazi non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione di suolo e non può essere abbassato l'indice unitario di biopotenzialità territoriale del singolo areale - BTC unitaria"*).

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.15**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 15

PROTOCOLLO:E0008073

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **SALVO ALDO**
A NOME E PER CONTO DI: **/**
ALTRI SOGGETTI: **BISCARDO FRANCA**
INDIRIZZO: **VIA RUSPINI, 22/a**
QUARTIERE: **SAN TOMMASO**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'immobile oggetto dell'osservazione è classificato con la destinazione urbanistica "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione" nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale", con assegnazione della modalità di intervento corrispondente a "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo".

La modalità di intervento attualmente assegnata non ammette trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.

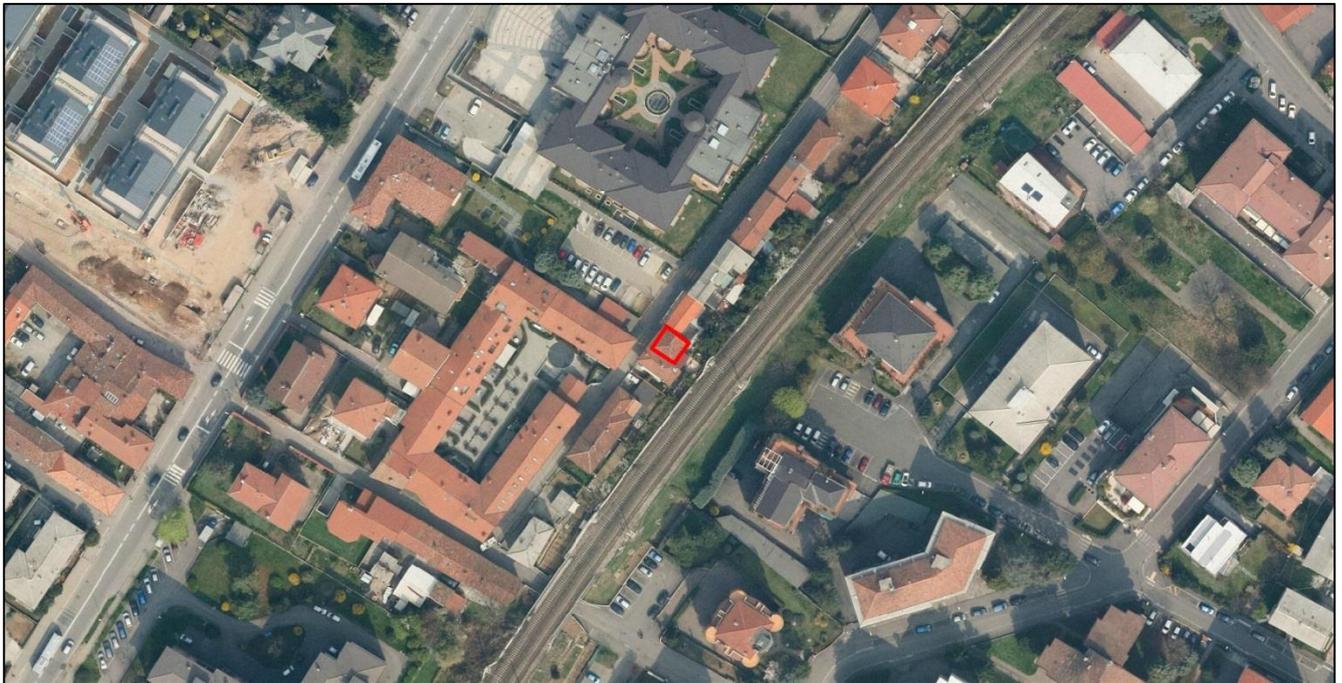
Dovendo procedere alla sistemazione della copertura in tempi brevi a causa di infiltrazioni d'acqua, si chiede la modifica della modalità di intervento assegnata all'edificio, allo scopo di consentire opere di manutenzione che permettano di modificare la struttura del tetto (da 3 a 2 falde).

A sostegno della richiesta si evidenziano i seguenti aspetti:

- la realizzazione della copertura a due falde permetterebbe al richiedente di contenere le spese dell'intervento, tramite l'utilizzo di una sola trave di colmo, minori tagli e scarti nell'orditura nonché nella successiva posa del manto di copertura, rispondendo quindi all'esigenza di ridurre i costi;
- la modifica della tipologia costruttiva della copertura non comporta variazioni delle quote di colmo e di gronda;

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

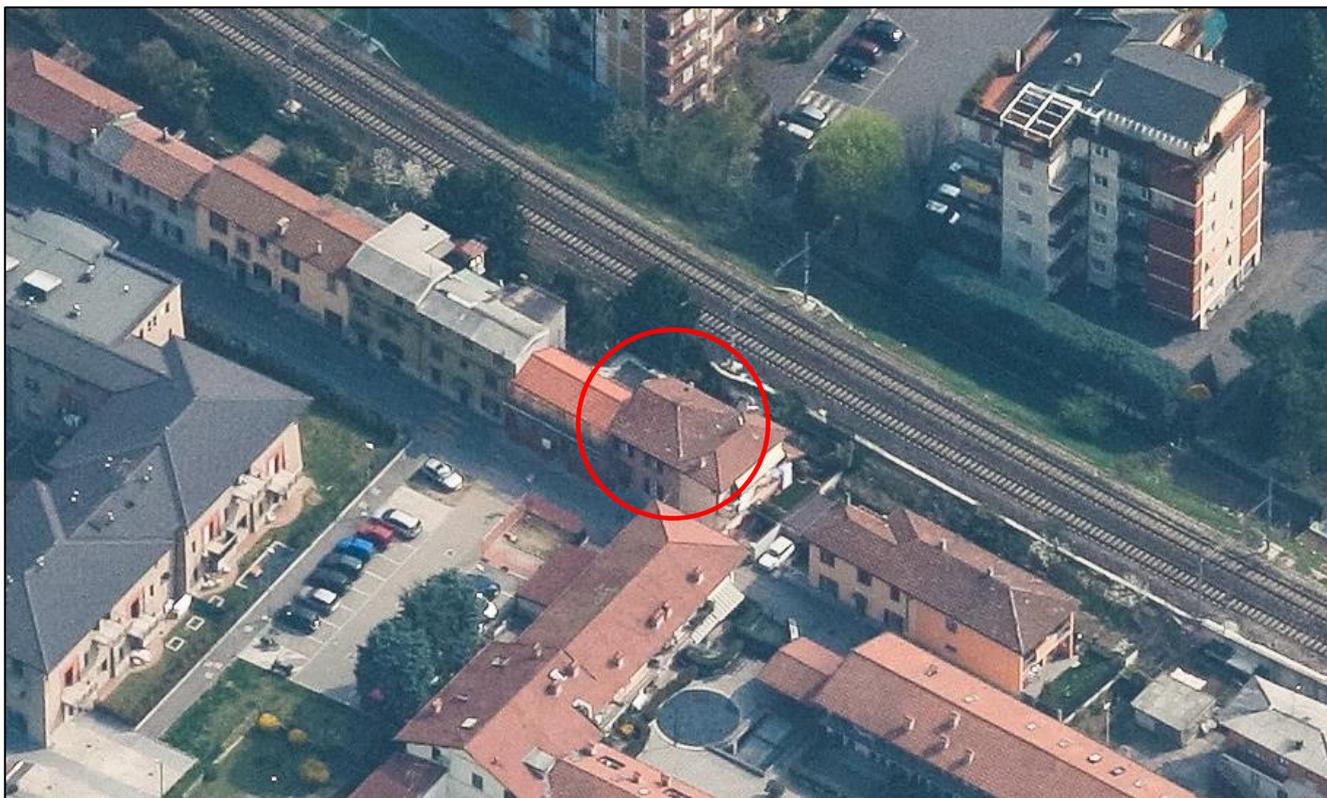
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



REPERTORIO FOTOGRAFICO





PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- il Piano delle Regole individua l'immobile con la destinazione urbanistica "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione" assegnando la modalità di intervento "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" a tale fabbricato e all'intero comparto lineare corrispondente al fronte edilizio prospiciente il tracciato ferroviario;
- l'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR8 - Vincoli e tutele" individua l'immobile e l'intero comparto di appartenenza all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, individuata ai sensi del D.P.R. 753/80;
- dalla documentazione storico-catastale e fotografica allegata all'osservazione, emerge che l'immobile in oggetto, la cui epoca di costruzione sembra risalire agli anni Cinquanta, non presenta elementi di particolare rilevanza storico-testimoniale, ma al contrario è caratterizzato da evidenti aspetti di degrado edilizio.

Considerato che:

- la assenza di elementi di rilievo dal punto di vista morfo-tipologico e la scarsa qualità del fabbricato in termini edilizi-architettonici non giustificano la assegnazione di una modalità di intervento di tipo conservativo quale quella attualmente prevista dal PGT vigente come "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo";
- in relazione alla struttura di assetto urbanistico proposta dal PGT nel Piano delle Regole, la porzione di edificato ascrivibile alla tipologia corrispondente al tessuto storico di prima formazione, nell'ambito urbano di riferimento dell'immobile, appare rappresentata dalla casa colonica con impianto planimetrico a corte semiaperta localizzata nell'area adiacente il fronte edilizio di cui l'immobile fa parte, come documentato e rilevabile nel catasto storico del 1901, di cui si allega un estratto;

ESTRATTO CATASTO STORICO 1901



- il fronte edilizio a cui l'immobile in oggetto appartiene è stato classificato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione" in quanto riconducibile alla tipologia costruttiva in linea di metà secolo, anche se l'edificazione di tale complesso edilizio, avvenuta presumibilmente tra gli anni '40 e '50, non presenta lo stesso valore testimoniale del compendio di cui alla casa colonica precedentemente descritta, al quale è assegnata non solo la stessa destinazione urbanistica, ma identico grado di intervento;
- la localizzazione del fabbricato in oggetto, come tutti quelli del comparto in linea esistente lungo il tracciato ferroviario costituisce un elemento di potenziale disagio sia edilizio che abitativo, a causa del rumore e delle vibrazioni derivanti dal continuo transito dei treni lungo tale infrastruttura.

Valutato inoltre che:

- nessuno dei fabbricati che compongono il fronte edilizio di cui l'immobile fa parte presenta elementi di qualità edilizio-architettonica che giustifichino la modalità di intervento di tipo conservativo ad essi assegnata dal PGT vigente;
- l'adiacente casa colonica di cui è facilmente riconoscibile il valore storico testimoniale presenta modalità di intervento "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo", come l'immobile in oggetto e il fronte edilizio di cui esso costituisce parte integrante;
- nell'attuale contingenza economica, gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano finalizzati al riuso del patrimonio edilizio esistente, in presenza di particolari elementi di criticità dovuti a localizzazioni poco prestigiose e/o limitazioni derivanti dalla presenza di vincoli e condizionamenti esterni, risultano particolarmente difficili da attivare e completare nella loro attuazione.
- le proposte di modifica n.2, 9 e 11 contenute nella Relazione tecnica della variante adottata (VARPGT06) prevedono la variazione della modalità di intervento assegnata ad immobili con caratteristiche (necessità o richieste) riconducibili a quelle dell'osservazione in oggetto. Tali proposte di modifica sono state valutate rispetto alla situazione attuale dei luoghi, alla consistenza dei manufatti e alle caratteristiche storico - architettoniche dell'immobile, al fine di assegnare la modalità di intervento più adeguata per permetterne il corretto recupero edilizio e la conseguente valorizzazione.

Tutto ciò premesso,

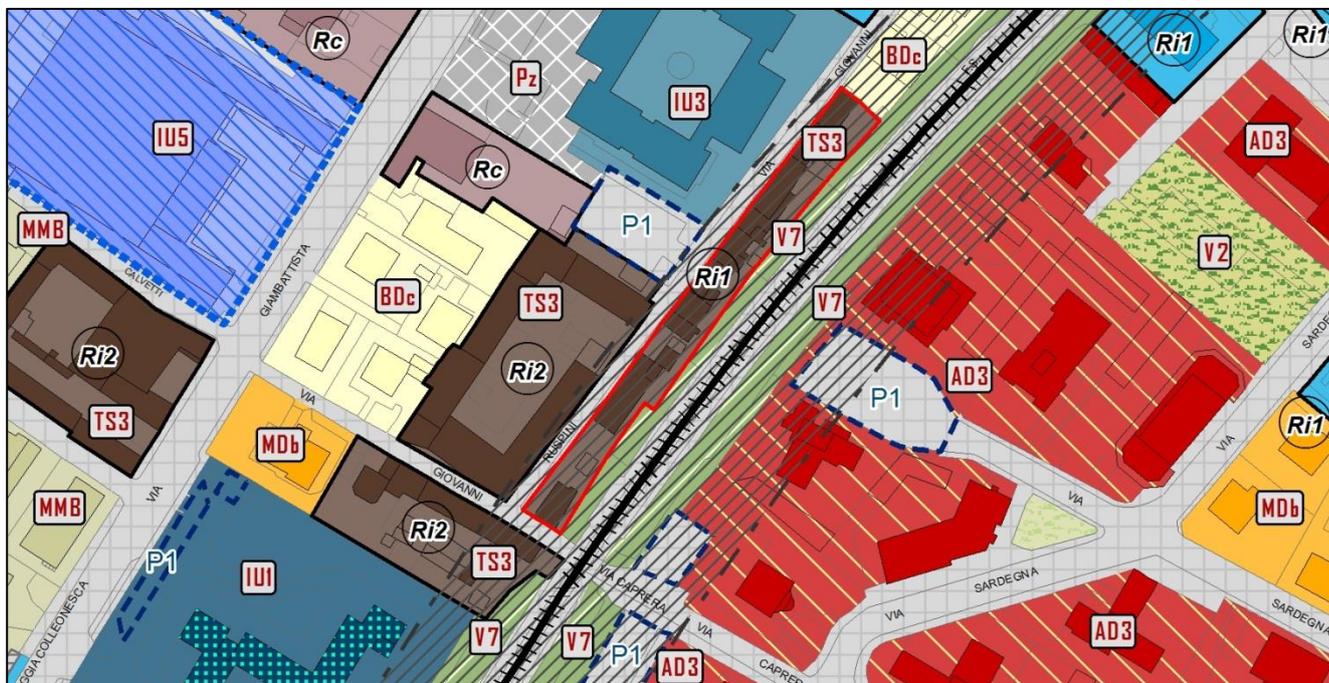
- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, si propone di **accogliere** la richiesta al fine di permettere e garantire il recupero del patrimonio edilizio esistente e in base ai principi di coerenza ed equità di trattamento rispetto alle proposte tecniche di modifica n. 2-9-11 contenute nella Relazione tecnica della variante adottata, modificando, nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" del Piano delle Regole, la attuale modalità di intervento indicata con il codice "Ri2" con la modalità corrispondente al codice "Ri1", estendendo tale modifica del grado di intervento a tutto il comparto individuato con la destinazione urbanistica "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione" per ragioni di equità e coerenza dello strumento urbanistico, allo scopo di favorire la complessiva riqualificazione di tale porzione di città.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito un estratto dell'Assetto urbanistico generale del Piano delle Regole contenente le modifiche proposte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.16**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 16

PROTOCOLLO:E0008234

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GHISLENI GIANMARIO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA PER ORIO AL SERIO, 70**
QUARTIERE: **CAMPAGNOLA**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

SINTESI CONTENUTI (3)

L'immobile oggetto della richiesta, situato in via Orio al civico 70, è classificato con la destinazione urbanistica "BDc - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie", mentre il terreno circostante è classificato come "V4 - Verde di connessione ambientale" e "V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture".

Si chiede:

1. di individuare un'area di pertinenza che permetta la realizzazione di posti auto e di aree di accesso carrale;
2. di modificare la destinazione urbanistica da "BDc - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie" a "MMB - Tessuto misto a bassa densità".

A sostegno delle richieste vengono evidenziati i seguenti aspetti:

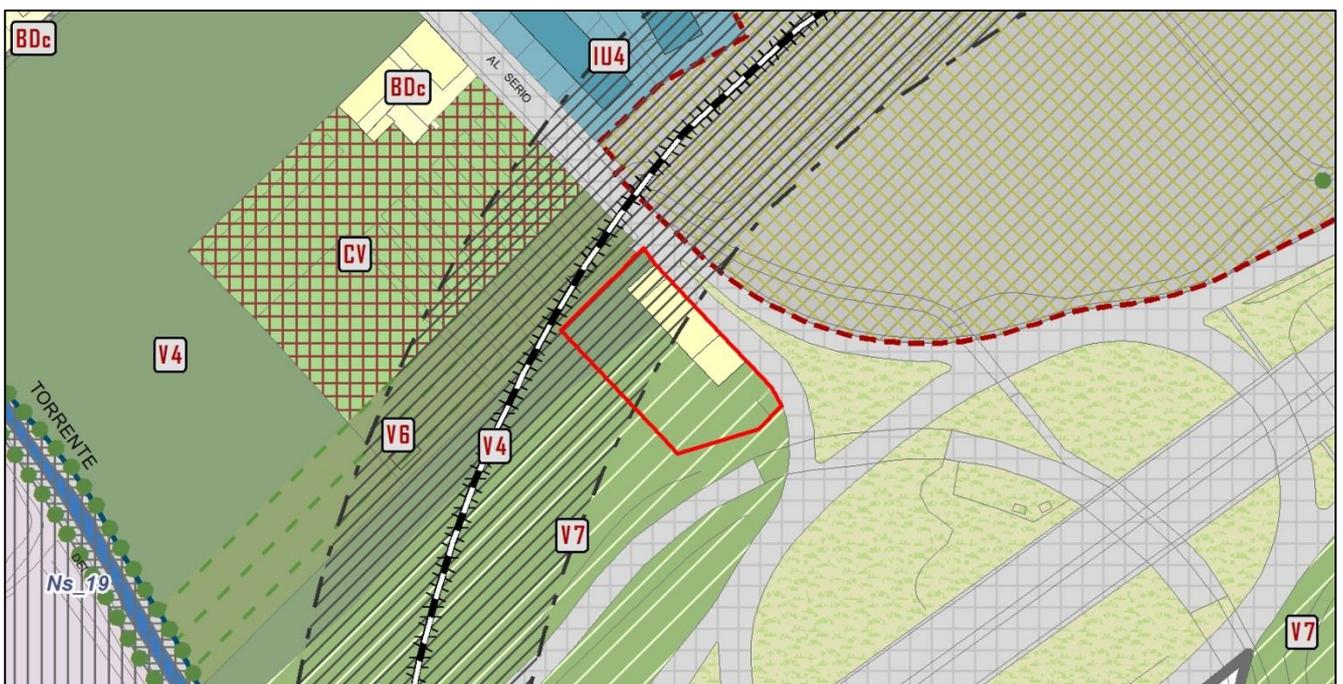
- l'edificio risulta abbandonato da diversi anni: lo stato di avanzato degrado ha portato al crollo di parte della copertura;
- si rileva la condizione di occupazione abusiva dell'immobile da parte di soggetti terzi non autorizzati e più volte denunciati nel corso degli anni dalla proprietà (documentazione pervenuta attraverso integrazione all'osservazione);
- la proprietà è intenzionata ad affittare parte dell'immobile ad una società di noleggio caravan e camper correlata alla realizzazione di uffici per attività terziarie;
- la proprietà sta valutando di utilizzare parte dell'edificio per un piccolo albergo (4-6 stanze) o un bed&breakfast;
- gli interventi previsti sono finalizzati al recupero dell'immobile con mantenimento di tipologia e volume esistente;
- il sistema viabilistico in cui si colloca l'immobile in oggetto risulta adeguato alla trasformazione (per una quota pari al 20%) ad attività terziarie; trasformazione che la proprietà vorrebbe realizzare e completare in tempo utile all'apertura dell'Expo2015.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

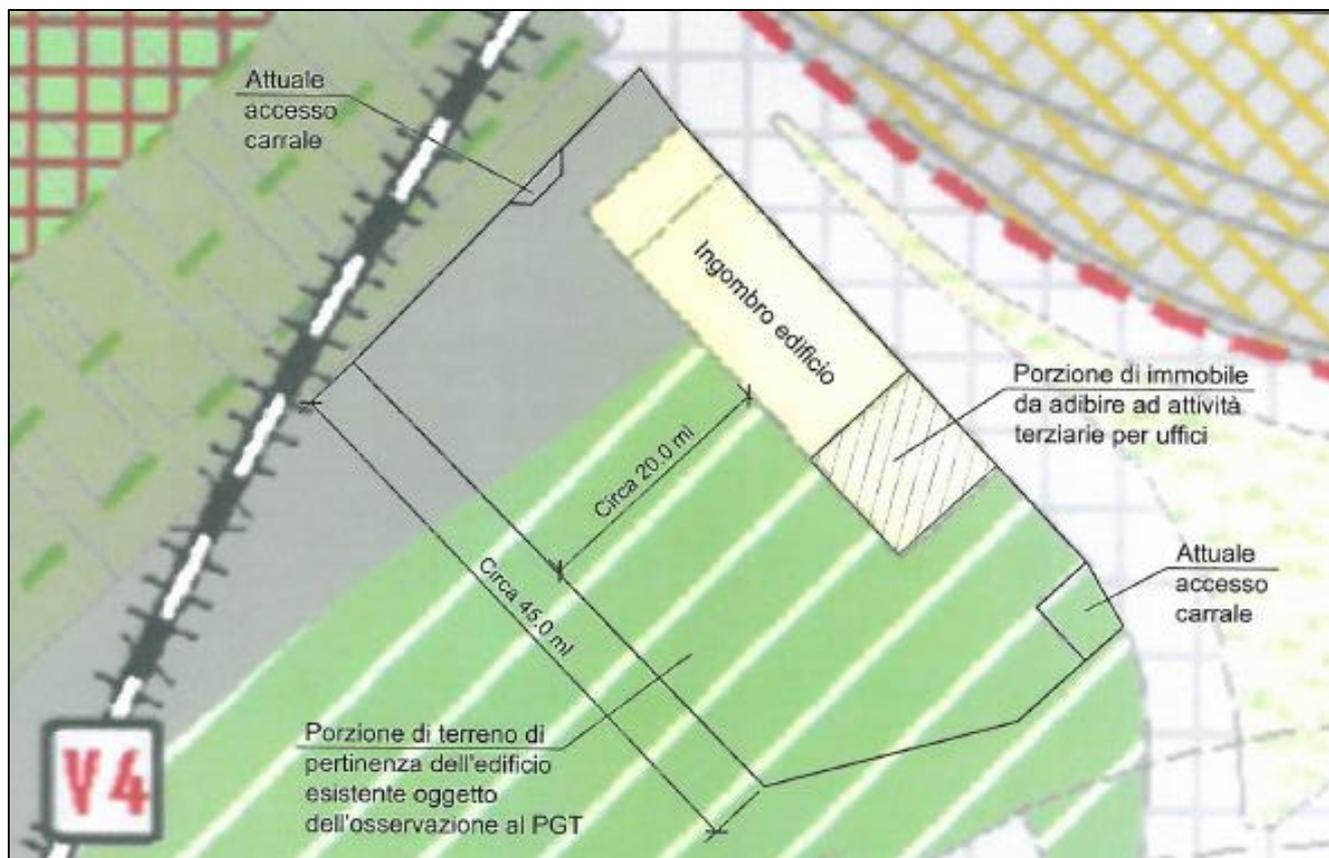


REPERTORIO FOTOGRAFICO





INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'edificio è classificato nel Piano delle Regole del PGT vigente con la destinazione urbanistica "*BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie*"; tale individuazione coincide con l'impronta al suolo dello stesso ed esclude gli ambiti di accesso e le aree esterne di diretta pertinenza dell'edificio, le quali sono classificate in parte con la destinazione urbanistica "*V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture*" e in parte con la destinazione urbanistica "*V4 - Verde di connessione ambientale*";
- l'immobile presenta una volumetria esistente di circa 2.600 metri cubi, mentre l'area pertinenziale indicata dalla proprietà ha una superficie territoriale di circa 1.600 mq;
- l'immobile in oggetto risulta essere abbandonato, in quanto versa in avanzato stato di degrado edilizio e strutturale, come emerge in modo evidente dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione; tale situazione di abbandono e di degrado edilizio e strutturale dell'immobile è tra le principali cause delle frequenti occupazioni abusive di alcune porzioni del fabbricato.

Preso atto che:

- su tale ambito è stata presentata, a nome e per conto del proprietario, istanza di variante al PGT in data 16/11/2012 P.G. n. E0169977 nella quale veniva richiesta la modifica della disciplina normativa riguardante le funzioni ammissibili all'interno dell'ambito classificato con la destinazione urbanistica "*V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture*" (art. 50.4.1), allo scopo di permettere l'insediamento di attività destinate al deposito di automezzi, autocaravan e similari;
- in data 23/01/2014 con PG E0013904 è stata presentata integrazione alla presente osservazione finalizzata a dimostrare la situazione di difficoltà sociale a cui l'immobile è soggetto (occupazione abusiva), documentata dalle denunce alle forze dell'ordine.

Considerato che:

- l'art. 7.1 delle norme del Piano delle Regole, che definisce il concetto di tessuto, specifica che "*anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazione di edifici - con i relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei*" e che "*il tessuto non comprende le sedi viarie, ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici*";
- l'indice di edificabilità previsto per il tessuto di appartenenza del fabbricato, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione, è di 0,5 mq/mq, per cui la potenzialità edificatoria della proprietà corrisponderebbe a circa 2.400 metri cubi; tale volumetria risulta inferiore a quella attualmente esistente sul lotto di cui si chiede il riconoscimento con la destinazione urbanistica "*BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie*";
- per la destinazione urbanistica "*BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie*", l'art. 27.3 delle norme del Piano delle Regole relativo alle "*destinazioni d'uso ammesse ed escluse*" prevede l'ammissibilità della funzione "*Tr1c - Bed&breakfast, affittacamere, case-vacanza*", nonché delle funzioni terziarie per attività di tipo diffuso;
- la funzione relativa al noleggio di caravan e camper non risulta comunque ammessa né nei tessuti della "*Città Consolidata*", né negli ambiti di valore ecologico ambientale individuati con la destinazione urbanistica "*V4 - Verde di connessione ambientale*";
- l'ambito è interessato dalla previsione strategica del collegamento tra l'aeroporto "*Il Caravaggio*" e la stazione ferroviaria di piazzale Marconi, individuata nell'elaborato cartografico "*PR8 - Vincoli e tutele*" del vigente Piano delle Regole; tale indicazione rappresenta tuttavia un tracciato indicativo, finalizzato a garantire, durante l'eventuale fase di progettazione di tale infrastruttura, possibili modifiche nell'andamento planimetrico all'interno del corridoio di vincolo di rispetto ferroviario;

- la finalità della proprietà nel richiedere il cambio di destinazione urbanistica appare correlata all'intenzione di insediare delle funzioni che risultano essere già ammesse solo in parte dal tessuto assegnato dall'assetto urbanistico generale del Piano delle Regole vigente;
- l'individuazione dell'area di pertinenza risulta funzionale al recupero e al riuso di un volume esistente, oggi gravemente danneggiato e costituente un elemento di forte degrado edilizio-architettonico e ambientale, oltre che di degrado sociale, in considerazione delle recenti occupazioni di tipo abusivo.
- le proposte di modifica nn. 20 e 23 della Relazione tecnica della variante adottata (VARPGT06) trattano il tema delle pertinenze relative ad immobili, apportando le dovute correzioni di modifica laddove si manifesti un' incoerenza tra lo stato di fatto e l'individuazione della pertinenza nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale".

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

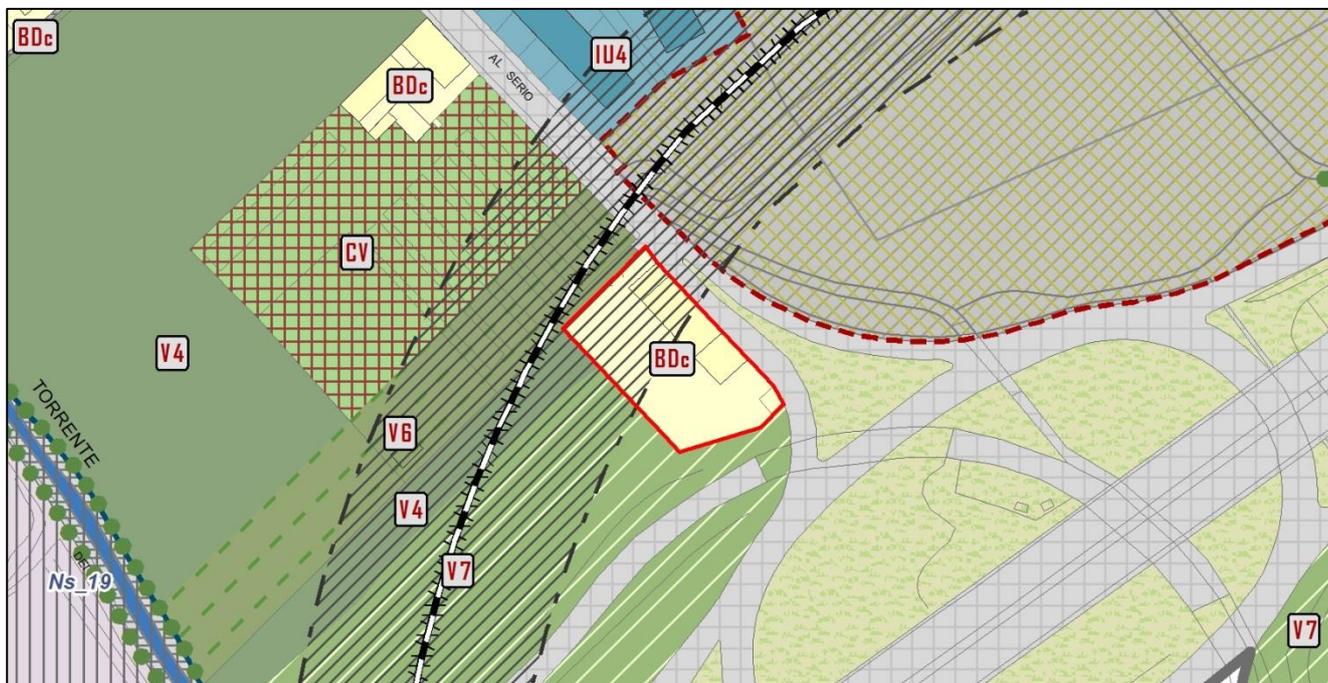
sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **accogliere** la richiesta, individuando, nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale", l'area di pertinenza dell'immobile come indicata dal richiedente nella documentazione allegata all'osservazione, in coerenza con la definizione di tessuto riportata all'art. 7.1 delle norme del Piano delle Regole. La modifica comporta l'assegnazione a questa area della destinazione urbanistica del fabbricato ("BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie"). La classificazione con tale destinazione urbanistica dell'area pertinenziale non determina incremento del carico urbanistico, in quanto la volumetria esistente risulta superiore alla potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità previsto per tale tessuto. Tale modifica risulta coerente con i criteri VAS e principi di indirizzo metodologico precedentemente richiamati e risulta di fatto assimilabile alla correzione di errore materiale.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allega di seguito un estratto di tale elaborato cartografico nella versione contenente l'individuazione dell'area di pertinenza.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica



2. Si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica della destinazione urbanistica da “B0c - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie” a “MMB - Tessuto misto a bassa densità”, in quanto non si rileva un’effettiva incoerenza con lo stato dei luoghi che giustifichi la necessità di riconoscere la compresenza di funzioni che caratterizza i tessuti misti (l’edificio risulta attualmente dismesso). Inoltre l’accoglimento di tale richiesta determinerebbe l’aumento del carico urbanistico derivante dall’incremento dell’indice di edificabilità previsto per il tessuto MMB ($E_f = 0,6 \text{ mq/mq}$) rispetto a quello attualmente assegnato ($E_f = 0,5 \text{ mq/mq}$), in contrasto con i criteri VAS e i principi di indirizzo metodologico precedentemente richiamati.

Si sottolinea, infine, che la funzione di noleggio camper e caravan (classificata dalle norme del Piano delle Regole all’art. 15.3 con la sigla “P4c - Costruzioni per attività di rottamazione e rimessaggio autoveicoli e/o imbarcazioni e attività similari”) richiesta per l’area è ammissibile soltanto nei tessuti dell’ambito della “Città delle Attività” e sarebbe pertanto comunque esclusa anche in caso di assegnazione della destinazione urbanistica richiesta.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.17**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 17

PROTOCOLLO:E0009351

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **VERDELLI GIANFRANCO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA SAN TOMASO, 86/E**
QUARTIERE: **SANTA CATERINA**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

ANALISI OSSERVAZIONE

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **5 - CATALOGHI BORGHI STORICI**

SINTESI CONTENUTI (3)

La proprietà oggetto dell'osservazione interessa un'area di 470 mq sulla quale insiste un fabbricato di 350 mq (volume pari a 1.600 mc circa) assoggettata dal PGT a Ristrutturazione urbanistica (Ru) come definito dalle note finali della scheda n° 711071046 del Catalogo dei Borghi Storici - Borgo Pignolo, che riporta la seguente frase: *"L'edificio e le sue pertinenze sono inseriti all'interno del perimetro di un Piano di Recupero. Pertanto gli interventi sul complesso edilizio sono condizionati alla presentazione di un Piano di Recupero e sono quindi assoggettati alla modalità di intervento RU"*.

Si chiede:

1. di eliminare dalla scheda n.711071046, la nota sopra citata, riconducendo l'intervento al solo obbligo di assoggettarsi alla *"Ristrutturazione urbanistica (Ru)"* e quindi, nel caso specifico, a dover utilizzare non più il Piano di Recupero, ma il Permesso di Costruire convenzionato;
2. di rivalutare il tipo di intervento assegnato al fabbricato in oggetto (Ru - Ristrutturazione urbanistica), attribuendogli il grado di *"Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo (Ri1)"*. In merito a tale richiesta viene fatto presente che trattasi di piccolo edificio composto da due corpi di fabbrica adiacenti, avulsi dal contesto del Borgo Storico, che insiste su un piccolo lotto di terreno.

A sostegno della richiesta si sottolineano le seguenti motivazioni:

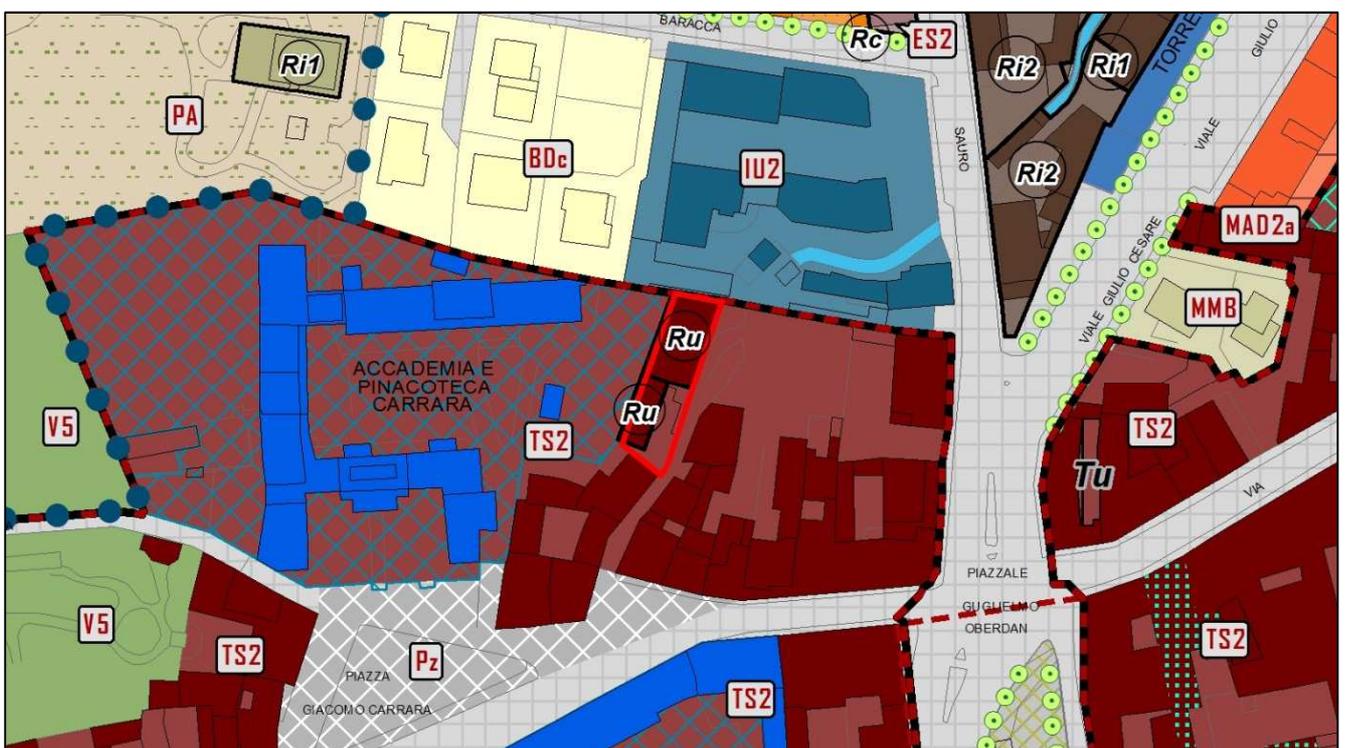
- l'immobile in oggetto rappresenta un piccolo edificio composto da due corpi di fabbrica adiacenti, del tutto avulsi in termini tipologico-edilizi dal contesto del Borgo Storico di appartenenza, localizzati in un lotto di terreno di forma rettangolare di limitate dimensioni accessibile da una piccola via laterale della via San Tomaso.
- la *"sostituzione del tessuto urbanistico"* si riduce, nel caso dell'intervento proposto, alla sostituzione di un singolo edificio: il previsto *"insieme sistematico di interventi edilizi"* si riduce pertanto, nel caso specifico, alla ricostruzione di un fabbricato, mentre la presenza di lotto unico, stretto e allungato, di esigue dimensioni (470 mq), in una strada privata a fondo chiuso, impedisce la prevista *"modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- il contesto urbano nel quale il compendio immobiliare si inserisce presenta elementi di particolare pregio, sia dal punto di vista storico-testimoniale per le particolari caratteristiche morfo-tipologiche ed edilizio-architettoniche degli immobili, sia dal punto di vista ambientale e paesaggistico in quanto localizzato in prossimità di uno degli accessi al nucleo storico di Città Alta, nonché ad importanti complessi e monumenti di rilievo culturale (ex convento di S. Agostino, Mura Venete, Accademia Carrara);
- per tale ambito l'elaborato cartografico del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale assegna la destinazione "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" e la modalità di intervento "Ru - Ristrutturazione urbanistica"; tale modalità di intervento viene inoltre richiamata nella sezione relativa alle indicazioni prescrittive della scheda n. 711071046 del Catalogo dei Borghi Storici - Borgo Pignolo;
- l'immobile è interessato, nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR8 - Vincoli e tutele", dai seguenti vincoli sovraordinati:
 - vincolo ambientale D - Zona Borgo Pignolo - San Tomaso DM 09.11.1963 G.U. del 09.12.1964 (art. 2);
 - cono panoramico numero 3 DM 04.01.1957 G.U. 14 del 16.01.1957 (art. 2) - parzialmente interessato;
- l'ambito ricade all'interno delle zone di recupero di cui all'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR4 - Individuazione delle zone di recupero" all'interno delle quali sono ammessi i Piani di Recupero quali strumenti attuativi;
- il fabbricato è adiacente all'immobile dell'accademia e pinacoteca Carrara che per valore storico testimoniale risulta direttamente vincolata ai sensi del D. Lgs 42/2004 dalla sovrintendenza ai beni culturali di cui alla scheda di vincolo numero 14 dell'allegato 2 al Piano delle Regole relativo all'Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici del Comune di Bergamo.

Preso atto che:

- l'area è stata oggetto di osservazione n.162 al PGT adottato (P.G. E0067115), la cui proposta tecnica di controdeduzione, in fase di approvazione dello strumento urbanistico generale è stata valutata come non accoglibile relativamente alla richiesta di modifica della modalità di intervento da "Ru - Ristrutturazione urbanistica" a "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1 di tipo sostitutivo";
- l'area è oggetto di specifico procedimento denominato Schema preliminare di Piano Recupero inerente la ristrutturazione urbanistica dell'area in via s. Tomaso n. 86 presentato in data 24/07/2013 con PG E0122475 integrata in data 23/09/2013 con PG E0155262;
- la Commissione urbanistica nella seduta del 29/10/2013 ha espresso parere sospensivo in ordine alla proposta presentata richiedendo specifiche integrazioni; l'integrazione documentale non risulta ancora essere stata depositata;
- dalla verifica istruttoria, effettuata in sede di schema preliminare di Piano di Recupero, le volumetrie esistenti sono state legittimate con licenza edilizia n. 419 del 18/12/1961, per il corpo minore (tettoia), trasformato in uffici in assenza di un titolo edilizio e della licenza n. 3601 del 17/11/1955 con variante del n. 3993 del 21/05/1956 (modifica copertura) relativa al volume principale destinato ad autorimessa; in tale occasione è emersa anche l'errata individuazione della Roggia Nuova, il cui andamento interessa il lotto oggetto della presente osservazione, come evidenziato negli allegati documentali.

Dato inoltre atto che:

- la modalità di ristrutturazione urbanistica non si applica al singolo immobile ma è estesa all'ambito di riferimento ed è funzionale alla definizione di un Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 nel quale possono essere definite puntualmente le singole modalità di intervento da assegnare ai fabbricati esistenti;

- la definizione di uno strumento attuativo quale il Piano di recupero per l'ambito in oggetto risulta poco sostenibile dal punto di vista sia economico che procedurale, in quanto dalle verifiche istruttorie è emerso che le volumetrie regolarmente assentite sono riferibili soltanto ad un edificio; inoltre nell'attuale contingenza economica, gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano finalizzati al riuso del patrimonio edilizio esistente, in presenza di limitazioni derivanti dalla presenza di vincoli e condizionamenti esterni, risultano particolarmente difficili da attivare e completare nella loro attuazione;
- il tracciato della Roggia Nuova, che interessa l'area in oggetto, impone dei vincoli di pulizia idraulica ai sensi del R.D. 523/1904;
- le proposte di modifica n.2, 9 e 11 contenute nella Relazione tecnica della variante adottata (VARPGT06) prevedono la variazione della modalità di intervento assegnata ad immobili con caratteristiche (necessità o richieste) riconducibili a quelle dell'osservazione in oggetto. Tali proposte di modifica sono state valutate rispetto alla situazione attuale dei luoghi, alla consistenza dei manufatti e alle caratteristiche storico - architettoniche dell'immobile, al fine di assegnare la modalità di intervento più adeguata per permetterne il corretto recupero edilizio e la conseguente valorizzazione.

Considerato inoltre che:

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- la richiesta risulta coerente con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **accogliere** la richiesta di eliminazione dell'obbligo di assoggettamento a Piano di Recupero, in relazione alle limitate dimensioni dell'edificio e del lotto in oggetto e in base ai principi di coerenza ed equità di trattamento rispetto alle proposte tecniche di modifica n. 2-9-11 contenute nella Relazione tecnica della variante adottata. Si propone pertanto di cancellare nella sezione "NOTE (indicazioni prescrittive)" della scheda n.711071046 il testo di seguito riportato: "L'edificio e le sue pertinenze sono inseriti all'interno del perimetro di un Piano di Recupero. Pertanto gli interventi sul complesso edilizio sono condizionati alla presentazione di un Piano di Recupero e sono quindi assoggettati alla modalità di intervento RU". In coerenza con tale modifica si propone di eliminare l'indicazione grafica della modalità di intervento "Ru" riportata nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole vigente "PR7 - Assetto urbanistico generale". Infine, in coerenza con le verifiche istruttorie effettuate, dalle quali emerge che soltanto l'immobile posto a nord del lotto risulta assentito con regolare licenza edilizia, si propone di classificare come "Emi - edificio minore"

la tettoia utilizzata ad autorimessa, modificando di conseguenza l'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale".

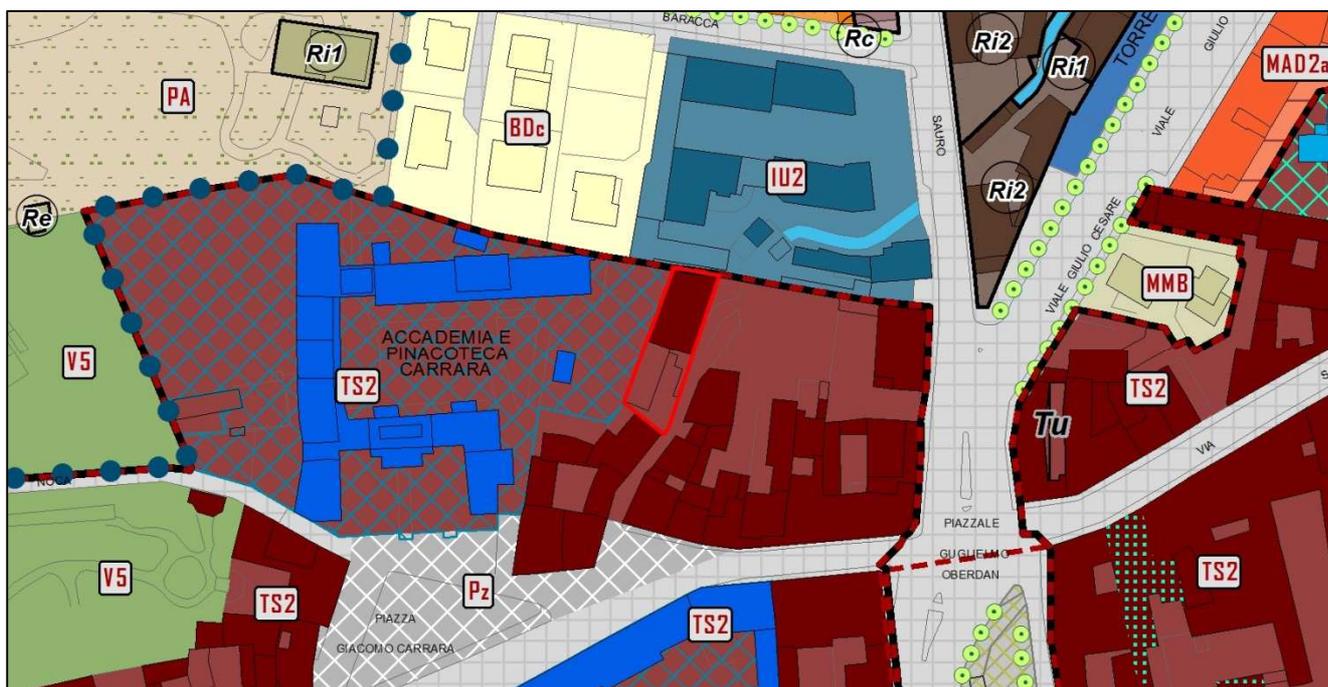
Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

2. Si propone di **accogliere parzialmente** la richiesta di modifica della modalità di intervento assegnata al comparto, modificando, nella Scheda n. 711071046, la modalità di intervento assegnata dal PGT vigente "Ru - Ristrutturazione urbanistica" con la modalità di intervento "dr - demolizione con ricostruzione", al fine di consentire il recupero dell'edificio regolarmente assentito, anche con eventuale intervento comportante modifica dell'attuale sedime, in relazione alla presenza della Roggia Nuova nell'ambito in oggetto ed alla conseguente necessità di considerare gli obblighi di distanza correlati alle fasce di rispetto di cui al R.D. 523/1904.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto dell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale" e della sezione "PRESCRIZIONI" della scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici n. 711071046 contenenti la modifiche proposte.

**ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica**



SCHEDA N. 711071046 – SEZIONE “PRESCRIZIONI”

PRESCRIZIONI				
MODALITÀ DI INTERVENTO				
Tipo di intervento assegnato		Descrizione		
d	demolizione senza ricostruzione	<input type="checkbox"/>	Intervento edilizio finalizzato alla valorizzazione della qualità morfologica originaria degli edifici e degli spazi aperti, con l'eliminazione delle aggiunte successive prive di valore e incongruenti dal punto di vista tipologico: prevede pertanto la demolizione dei fabbricati indicati senza possibilità di ricostruzione dei volumi esistenti ad essi corrispondenti e il recupero delle aree occupate da tali fabbricati per destinarle a spazi pertinenziali a verde privato e/o a zone private destinate alla sosta.	
dr	demolizione con ricostruzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Intervento edilizio finalizzato alla sostituzione parziale o totale di un edificio con altro analogo o difforme per tipo e volume, può comportare le seguenti possibilità: a) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche e volumetriche analoghe; b) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche; c) demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipologia e volume; d) demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio parzialmente o completamente difforme da quello preesistente anche nella giacitura (impronta al suolo, distanze e allineamenti).	
Ri	Ristrutturazione edilizia	Ri1 (sostitutiva o di grado 1)	<input type="checkbox"/>	Intervento edilizio finalizzato alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.
		Ri2 (conservativa o di grado 2)	<input type="checkbox"/>	Intervento edilizio finalizzato alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.
Rc	Risanamento conservativo	<input type="checkbox"/>	Intervento edilizio e opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti; tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonchè l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purchè non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio.	
Re	Restauro	<input type="checkbox"/>	Intervento edilizio e opere orientati all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio, dei suoi spazi pertinenziali (aperti e non) e degli edifici minori ad esso integrati, nonchè dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano; include pertanto interventi finalizzati alla conservazione dell'esistente nei suoi caratteri tipologici, morfologici, strutturali, tecno-morfologici e formali esistenti ma che possano consentire destinazioni d'uso compatibili; tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Non sono ammissibili aumenti di volume o superficie lorda di pavimento, nè modifiche delle sagome degli edifici, nè frazionamento delle unità immobiliari che comportino alterazioni significative della tipologia e della struttura originaria, salvo per casi eccezionali supportati da adeguata documentazione e verificati con motivazioni tecniche e funzionali.	

NOTE (indicazioni prescrittive)

L'edificio e le sue pertinenze sono inseriti all'interno del perimetro di un Piano di Recupero. Pertanto gli interventi sul complesso edilizio sono condizionati alla presentazione di un Piano di Recupero e sono quindi assoggettati alla modalità di intervento RU.

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.18**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 18

PROTOCOLLO:E0009364

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **LOCATELLI LUIGI**
A NOME E PER CONTO DI: **/**
ALTRI SOGGETTI: **GRUBER GIULIANA**
INDIRIZZO: **VIA POLARESCO**
QUARTIERE: **LONGUELO**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

La richiesta riguarda la modifica delle prescrizioni relative all'intervento di Nuova edificazione a volumetria definita "Ne_55" contenute nella sezione allegata all'elaborato del Piano delle Regole "PR0b - Norme". Le prescrizioni relative a questo intervento sono state modificate con la proposta di modifica n. 70 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata. Pur condividendo i contenuti della proposta di modifica, gli osservanti ritengono che, ai fini di evitare problematiche durante la fase attuativa, sia necessario modificare le prescrizioni riguardante la previsione del collegamento ciclopedonale in carico all'intervento di Nuova edificazione a volumetria definita "Ne55", introducendo la possibilità di monetizzare tale servizio nel caso in cui non fosse realizzabile ed eliminando la prescrizione relativa alla costruzione di due edifici di uguale cubatura.

Si chiede di modificare il contenuto della tabella degli interventi di Nuova edificazione a volumetria definita riportato in allegato alle Norme del Piano delle Regole, con particolare riferimento alle prescrizioni relative all'ambito in oggetto (Ne55) contenute nella colonna denominata "note" di pagina X, nella nuova formulazione di seguito riportata:

"La nuova costruzione deve dimostrare il suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico. La realizzazione degli edifici previsti è subordinata all'impegno alla realizzazione ed alla cessione gratuita al comune del tratto di pista ciclopedonale compreso nel perimetro dell'area di proprietà e riguardante il collegamento tra la via Polaresco e il parco pubblico esistente da realizzarsi lungo il confine ovest con il comune di Curno. Nel caso in cui detto percorso non fosse realizzabile prima o contestualmente al sorgere delle costruzioni il richiedente procederà alla relativa monetizzazione sostitutiva. Il rilascio del permesso di costruire è altresì subordinato alla costituzione di servitù reciproca di passo carrabile e pedonale da via Polaresco a favore della proprietà del comune di Bergamo e della Ne55".

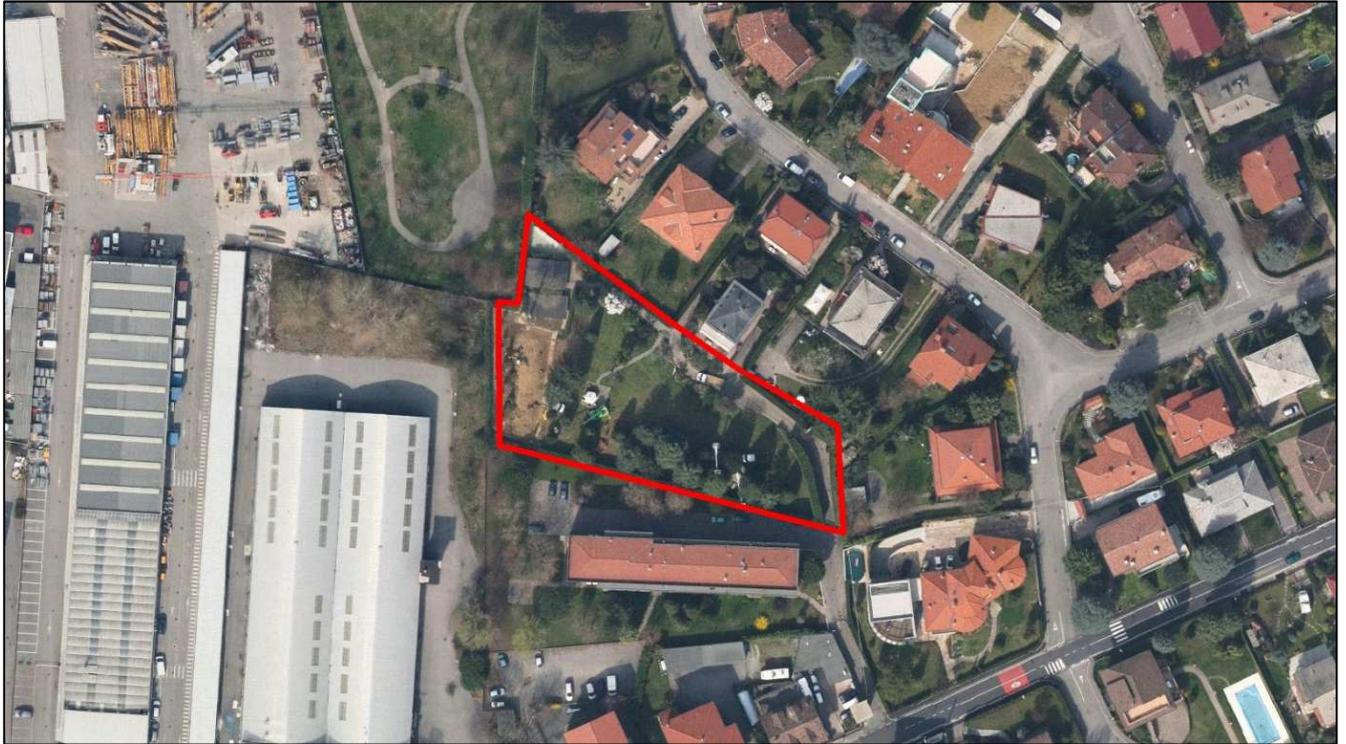
A supporto della richiesta vengono evidenziati i seguenti aspetti:

- il percorso ciclo-pedonale previsto risulta di difficile realizzazione in quanto interessa anche aree che ricadono nei confini amministrativi del Comune di Curno e aree di proprietà di terzi;
- l'obbligo di realizzare solo due edifici con una volumetria determinata non corrisponde alle esigenze degli osservanti, i quali ritengono sia necessaria maggior flessibilità in fase attuativa;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

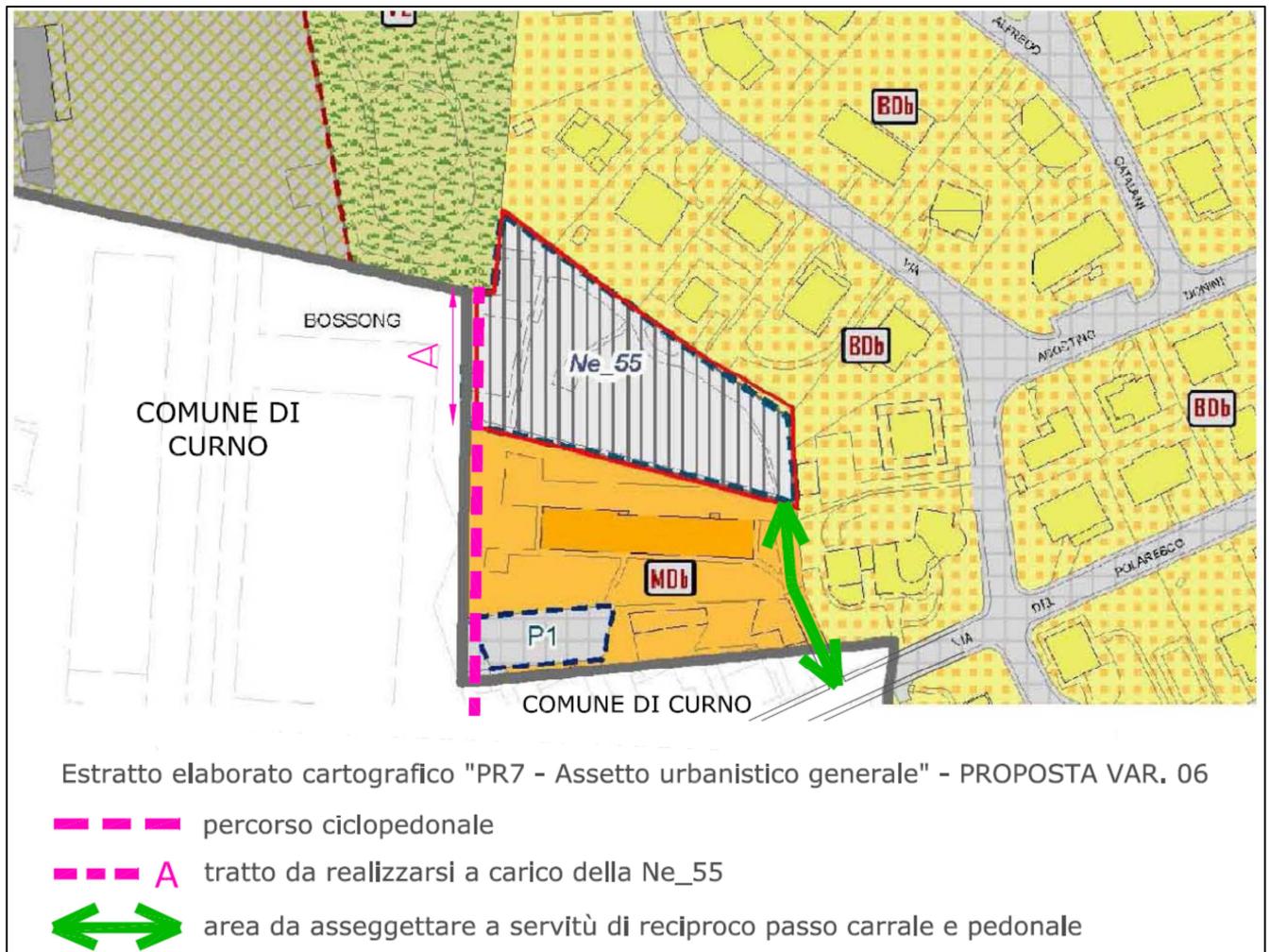
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO PROPOSTA DI MODIFICA



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'ambito di cui alla presente richiesta è stato oggetto di osservazione al PGT adottato n. 500 (P.G. E0076469), valutata parzialmente accoglibile dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PGT; in tale occasione è stata accolta la modifica della destinazione urbanistica da "V4 - Verde di valore ecologico" a "Ne - Intervento di Nuova edificazione a volumetria definita";
- l'ambito è stato oggetto di una seconda osservazione al PGT adottato classificata con il n. 506 (P.G. E0076591) ritenuta parzialmente accoglibile dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PGT; in tale controdeduzione è stata confermata la destinazione urbanistica "Ne - Intervento di Nuova edificazione a volumetria definita";
- in data 16/11/2012 con PG E0169929 è stata presentata istanza partecipativa al procedimento di variante urbanistica in oggetto, nella quale si chiedeva la modifica alle prescrizioni relative all'intervento di Nuova edificazione a volumetria definita Ne55;

- tale istanza è stata valutata durante la fase istruttoria ed è diventata oggetto della proposta di modifica n. 70 nella Relazione tecnica di variante adottata (VARPGT06), inserita in seguito alla presentazione di un'istanza da parte dei richiedenti;
- in relazione al procedimento di variante in oggetto è stata presentata in data 17/01/2014 con P.G. E0009364 osservazione relativamente alla proposta di modifica n. 70 al sopracitato documento di variante urbanistica nella quale si chiede di modificare le note prescrittive relative all'intervento.

Dato atto che:

- le proposte contenute nell'osservazione non riguardano la modifica dei parametri urbanistici ma sono finalizzate a garantire la corretta attuabilità dell'intervento con specifico riferimento al tema delle servitù di passaggio ed alla realizzazione del tracciato ciclopedonale.

Considerato inoltre che:

- il PGT prevede la facoltà di monetizzare aree destinate ad attrezzature pubbliche, solo nel caso di interventi assoggettati a pianificazione attuativa e, pertanto, sottoposti alla valutazione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte si propone di **accogliere parzialmente** la richiesta di modifica delle prescrizioni relative all'intervento di "Nuova edificazione a volumetria definita Ne55" riportate nell'allegato del Piano delle Regole, con particolare riferimento alle indicazioni riportate nella colonna "Note" della sezione denominata "Parametri urbanistici".

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito la nota relativa all'intervento "Ne55" nella versione modificata dalla variante adottata (proposta di modifica n. 70 della Relazione tecnica) e in quella contenente la variazione proposta.

Nota (testo adottato)

"La nuova costruzione deve dimostrare il suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico. L'intervento è subordinato al convenzionamento con obbligo di realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento del parco pubblico esistente con via del Polaresco, con obbligo di costituzione di servitù reciproca di passo carrabile e pedonale tra la proprietà privata e la confinante proprietà comunale per l'accesso dalla stessa via Polaresco. Il volume assegnato potrà essere realizzato prevedendo la costruzione di due edifici di circa 750 mc ciascuno, la cui definizione progettuale viene demandata alla fase attuativa."

Nota (proposta di modifica)

“L'intervento deve dimostrare il suo corretto inserimento nel contesto paesaggistico. L'intervento è subordinato al convenzionamento con obbligo di cessione e realizzazione del tratto di percorso ciclopedonale compreso nel perimetro dell'area di proprietà e riguardante il collegamento tra la via Polaresco e il parco pubblico esistente, da realizzarsi verso il confine ovest con il comune di Curno. Il volume assegnato, pari a 1500 mc, potrà essere realizzato prevedendo la costruzione di due edifici, la cui definizione progettuale viene demandata alla fase attuativa.

Il rilascio del Permesso di costruire è altresì subordinato all'obbligo di costituzione di servitù reciproca di passo carrale e pedonale per l'accesso da via Polaresco alla proprietà privata della Ne55 e alla confinante proprietà comunale.”

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *“PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO”* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *“localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione”* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.19**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 19

PROTOCOLLO:E0009382

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **ZAMBELLI ELISABETTA**
A NOME E PER CONTO DI: **/**
ALTRI SOGGETTI: **ZAMBELLI CLAUDIO, ZAMBELLI STEFANO, ZAMBELLI GIOCONDA, CALEGARI FAUSTO**
INDIRIZZO: **VIA ACQUADERNI, SNC**
QUARTIERE: **VALTESSE**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Gli osservanti avevano presentato istanza di variante urbanistica relativa all'intervento di Nuova edificazione (Ne 20*), oggetto della proposta di modifica n. 67 della Relazione tecnica della variante adottata (VARPGT06), con la quale sono state modificate le destinazioni ammesse dal PGT vigente, sostituendo la prevista funzione residenziale dell'intervento con funzioni terziarie (Ta1 - Terziario per attività di tipo diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, TU1 - Terziario per uffici di tipo avanzato, Tu2 - Terziario per uffici di tipo direzionale).

Gli osservanti segnalano che la richiesta di variazione delle funzioni ammesse nasceva da un progetto di recupero dell'immobile proposto da un operatore privato concretamente interessato ad acquistare il complesso per trasferirvi la sede amministrativa delle proprie società.

Considerato che la difficile situazione economica generale ha costretto l'operatore interessato all'immobile a rinunciare all'acquisto e al conseguente recupero ad uso terziario dell'edificio, chiedono che venga nuovamente ammessa la destinazione residenziale (R) con un massimo di utilizzo del 100%, con aggiunta della possibilità della funzione terziario/commerciale Ta1/Ta2/Ta/Tr2/C1 (quota massima proposta pari al 50%).

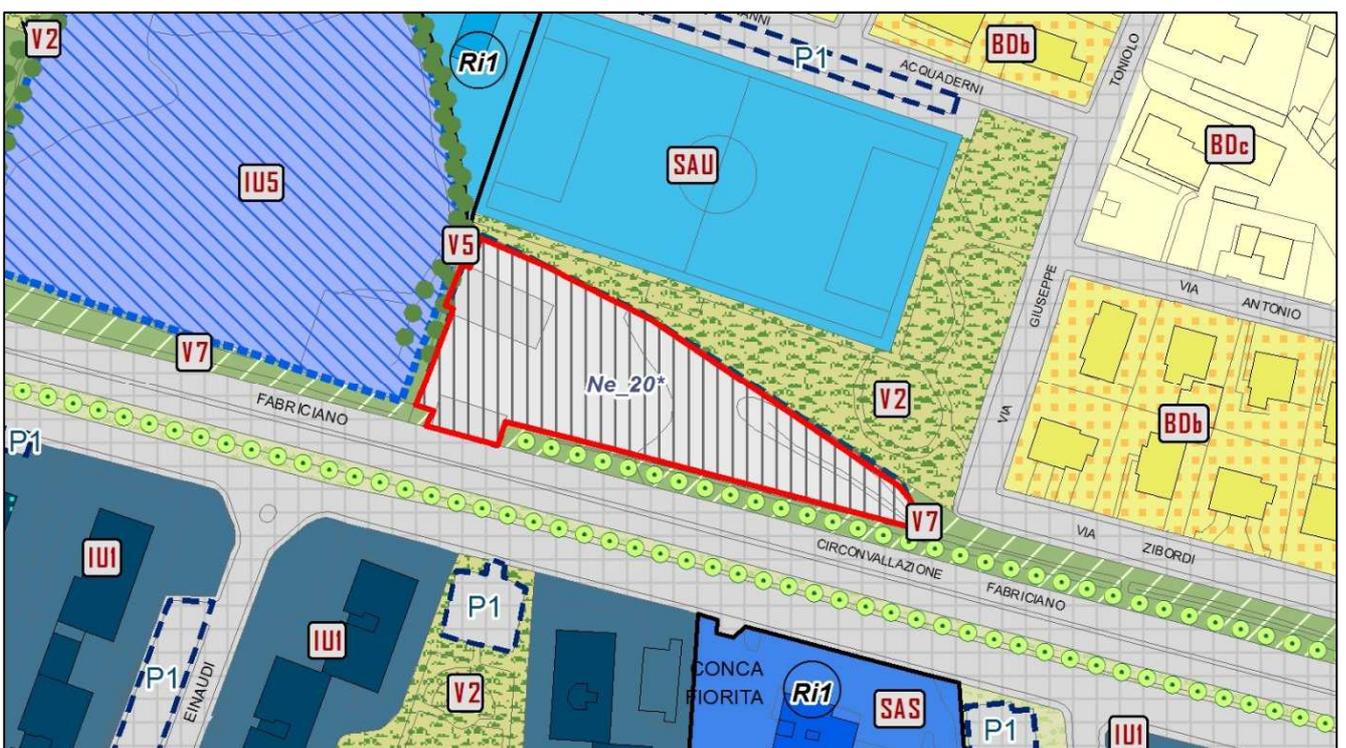
PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'area è individuata nel vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "*Intervento di Nuova edificazione a Volumetria definita numero 20* - Circonvallazione Fabriciano*";
- in data 8/11/2011 con P.G. E0132484, la proprietà ha presentato istanza di variante urbanistica ottenendo la modifica relativa alle destinazioni ammesse dal PGT vigente per tale intervento;
- tale istanza ha trovato riscontro nella proposta di modifica n. 67 riportata nella Relazione tecnica di variante al PGT (VARPGT06) adottata dal Consiglio Comunale, nella quale sono state modificate le destinazioni funzionali ammesse;

Considerato inoltre che,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione;

Valutate le argomentazioni esposte e considerato che la funzione residenziale richiesta, già prevista dal PGT vigente, risulta compatibile con le nuove funzioni previste dalla proposta di modifica n. 67, oggetto della variante adottata, si propone di **accogliere** l'osservazione, integrando le destinazioni d'uso ammesse dall'intervento di nuova edificazione (Ne20*) con la funzione residenziale (nella quota corrispondente a R = max 100%), limitando ad un massimo del 50% la quota relativa alle altre funzioni terziarie previste.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allegano di seguito gli estratti dell'allegato e della scheda tecnica dell'Intervento di Nuova edificazione Ne 20* contenuti nell'elaborato del Piano delle Regole "PR0b - Norme" nella versione vigente, in quella modificata dalla variante adottata VARPGT06 e in quella contenente le variazioni proposte, con le parti modificate in colore rosso.

Estratto Allegato "Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita" - Ne20* PGT VIGENTE

N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_20*	13	MONTEROSSO	Circonv. Fabriciano	Ins	CT	Volume dell'edificio esistente (immobile lungo strada) da demolire	2 piani	R	SCHEDA

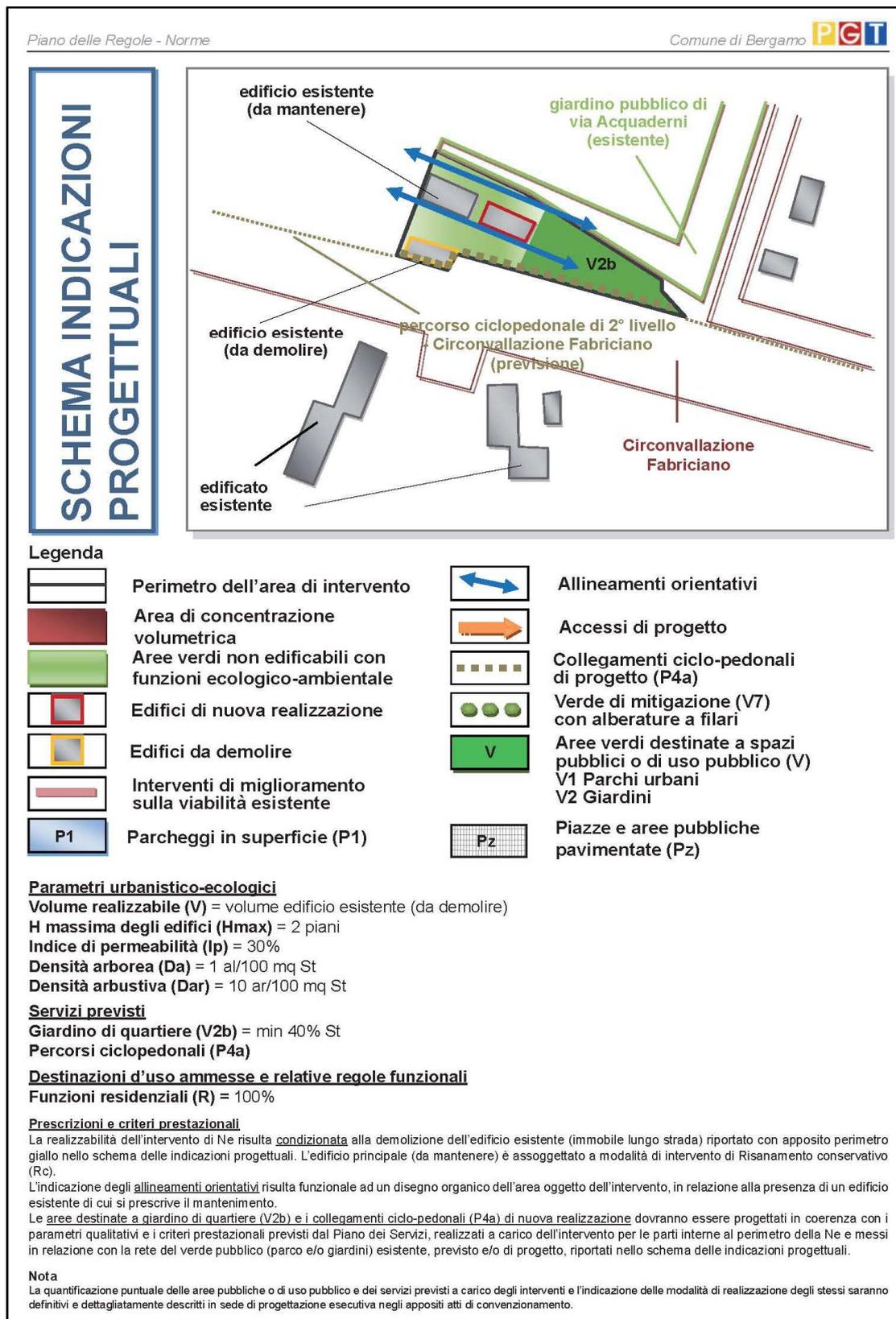
**Estratto Allegato "Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita" - Ne20*
PROPOSTA DI MODIFICA n. 67 VARPGT06 ADOTTATA (parti modificate)**

N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_20*	13	MONTEROSSO	Circonv. Fabriciano	Ins	CT	Volume dell'edificio esistente (immobile lungo strada) da demolire	2 piani	Ta1/ Ta2/Tu1/ Tu2	SCHEDA

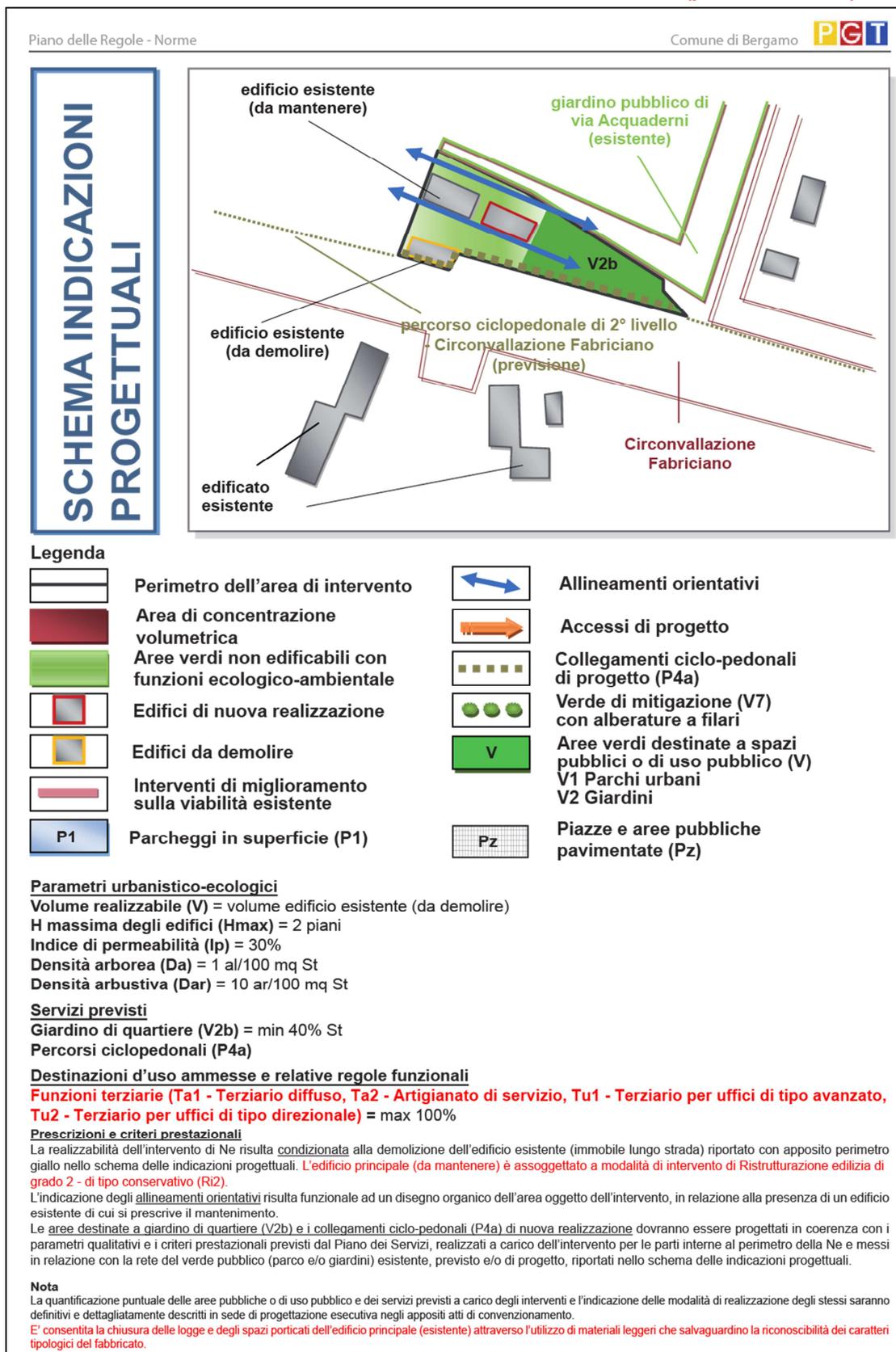
**Estratto Allegato "Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita" - Ne20*
PROPOSTA DI MODIFICA (parti modificate)**

N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_20*	13	MONTEROSSO	Circonv. Fabriciano	Ins	CT	Volume dell'edificio esistente (immobile lungo strada) da demolire	2 piani	R/Ta1/ Ta2/Tu1/ Tu2	SCHEDA

Estratto elaborato "PR0b - Norme": Scheda tecnica intervento di Nuova edificazione a volumetria definita
Ne20* PGT VIGENTE



Estratto elaborato "PR0b - Norme": Scheda tecnica intervento di Nuova edificazione a volumetria definita
Ne20* PROPOSTA DI MODIFICA N. 67 VARPGT06 ADOTTATA (parti modificate)



Estratto elaborato PR0b - Norme: Scheda tecnica intervento di nuova edificazione a volumetria definita Ne20* PROPOSTA DI MODIFICA (parti modificate)



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.20**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 20

PROTOCOLLO:E0009386

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **NORIS GIOVANNI**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: **NORIS ROBERT**
INDIRIZZO: **VIA CALZECCHI ONESTI - VIA PAPA RATTI**
QUARTIERE: **REDONA**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione riguarda il comparto relativo all'intervento di nuova edificazione del Piano delle Regole denominato "Ne2", già oggetto della proposta di modifica n.66 contenuta nella Relazione tecnica di variante, congiuntamente ai limitrofi interventi di nuova edificazione denominati rispettivamente "Ne5" e "Ne6".

Si fa presente che, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al PGT adottato relative agli ambiti sopracitati, il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del vigente PGT, ha approvato la proposta di attuazione dei tre comparti attraverso un unico intervento di nuova edificazione (individuato come "Ne 6") assoggettato ad obbligo di Piano Attuativo per una volumetria realizzabile pari a mc 17.460 ed un'altezza massima consentita di 4 piani.

Avverso tale decisione l'osservante segnala di aver presentato ricorso al TAR - sezione di Brescia, ricorso tutt'ora pendente. A seguito della proposta di modifica n.66 di cui sopra, adottata dal Consiglio Comunale, la disciplina urbanistica vigente per il comparto in oggetto risulta suddividere l'intervento edificatorio unitario previsto dal PGT vigente in tre interventi di nuova edificazione (individuati come "Ne 2", "Ne 5" e "Ne 6"), accogliendo sostanzialmente le riserve formulate nel ricorso presentato al TAR, ma proponendo una ripartizione volumetrica non proporzionata in base alle effettive superfici fondiarie relative ai tre comparti.

Si chiede pertanto l'attribuzione all'ambito di proprietà (denominato "Ne 2") la stessa densità volumetrica e pari altezza massima degli edifici previste nei limitrofi interventi edificatori denominati "Ne 5" e "Ne 6".

PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - PGT VIGENTE



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

- VARIANTE ADOTTATA -



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- a seguito dell'accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al PGT adottato, il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del vigente PGT, ha ricompreso la proprietà dell'osservante (congiuntamente alle adiacenti e vicinanti proprietà di cui ai mappali nn. 52 e 1424 del foglio 25) all'interno dell'intervento di nuova edificazione denominato "Ne 6", assoggettato ad obbligo di Piano Attuativo per una volumetria massima realizzabile complessiva pari a mc 17.460 con un'altezza massima di 4 piani, mirato alla riqualificazione di immobili produttivi esistenti anche al fine di consentire la realizzazione di un nuovo tratto di collegamento ciclo-pedonale in continuità con la più ampia rete di percorsi ciclo-pedonali (esistenti e di progetto) contigui alla rete tranviaria Bergamo-Albino;
- Il vigente Piano delle Regole nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto Urbanistico Generale" individua l'ambito in oggetto con la destinazione urbanistica di Nuovo Intervento a Volumetria definita n. 6, i cui parametri urbanistici e prescrizioni generali sono riportate nell'allegato al Piano delle Regole denominato "PR0b - Norme", *Elenco interventi di Nuova edificazione a volumetria definita*;
- a seguito della proposta di modifica n. 66 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, il Consiglio Comunale ha modificato la disciplina urbanistica vigente del comparto sopraccitato, suddividendo il previsto intervento edificatorio unitario in tre singoli interventi di nuova edificazione (Ne2, Ne5* e Ne6*), ridefinendone i parametri urbanistici, nonché gli strumenti obbligatori per la loro attuazione.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione;

sulla base delle considerazioni esposte, viene di seguito esplicitata la proposta tecnica di controdeduzione alla richiesta contenuta nell'osservazione.

Valutata la legittimità delle argomentazioni poste dell'osservante, si condivide la necessità di suddividere omogeneamente, tra le proprietà interessate, la volumetria realizzabile attribuita dal PGT vigente (pari a mc 17.460) agli immobili ricompresi nell'originario intervento unitario di nuova edificazione (Ne6), al fine di assicurare la salvaguardia dei diritti edificatori acquisiti in sede di approvazione dello strumento urbanistico vigente e di garantire l'uniformità di trattamento tra le diverse proprietà coinvolte, secondo la seguente ripartizione effettuata sul rilievo cartografico delle rispettive superfici territoriali:

Intervento	Superficie territoriale	%	Volumetria
Ne 2	mq 1.812	31,27	mc 5.460
Ne 5	mq 2.487	42,93	mc 7.495
Ne 6	mq 1.495	25,80	mc 4.505
-	mq 5.794	100,00	mc 17.460

Si propone pertanto di **accogliere** la richiesta, modificando i parametri urbanistici relativi alla volumetria ed all'altezza massima previste nell'intervento di nuova edificazione (Ne 2), riportati nell'elaborato del Piano delle Regole "PR0b - Norme".

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto di tale elaborato nella versione adottata e in quella contenente le modifiche proposte.

Ne_2 - VERSIONE ADOTTATA

N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_2	19	REDONA	Papa Ratti	Ins	CT	3.000 mc	3 piani	R	La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. Il progetto urbanistico e architettonico deve dimostrare una adeguata coerenza, sia edilizia che architettonica, con l'intorno urbano.

Ne_2 - PROPOSTA DI MODIFICA

N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_2	19	REDONA	Papa Ratti	Ins	CT	5.460 mc	4 piani	R	La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. Il progetto urbanistico e architettonico deve dimostrare una adeguata coerenza, sia edilizia che architettonica, con l'intorno urbano.

Verificato inoltre che l'attuale perimetrazione dell'intervento di nuova edificazione (Ne 2), riportata nell'elaborato del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale", non risulta coincidente con il lotto di proprietà dell'osservante, si propone di rettificarne il perimetro sulla scorta dell'effettiva identificazione catastale.

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto di tale elaborato contenente le modifiche proposte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.21**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 21

PROTOCOLLO:E0009391

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **NORIS GIOVANNI**
A NOME E PER CONTO DI: **IMPRESA EGIDIO NORIS E FIGLI SRL**
ALTRI SOGGETTI: **/**
INDIRIZZO: **VIA MANZU' GIACOMO, 4**
QUARTIERE: **CENTRO**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **5 - CATALOGHI BORGHİ STORICI**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Il richiedente ritiene che la proposta di modifica n. 92 di cui alla Relazione tecnica della variante adottata (VARPGT06) risponde solo in termini parziali alle esigenze di utilizzo dello spazio del colonnato esterno all'immobile oggetto di osservazione. A sostegno della richiesta dichiara che una soluzione temporanea con strutture provvisorie presenta consistenti difficoltà costruttive, in relazione all'estensione dell'area di cui si propone la copertura, la cui dimensione risulta decisamente superiore a quella dei tradizionali *dehor*. Ritiene inoltre che l'attuale formulazione della prescrizione non consente modalità di copertura più leggere e di minore impatto, come coperture trasparenti o traslucide. Ritiene infine che lo spazio esterno, per essere utilizzato, dovrebbe poter essere protetto, almeno parzialmente, dalle emissioni correlate alla presenza della strada e della roggia.

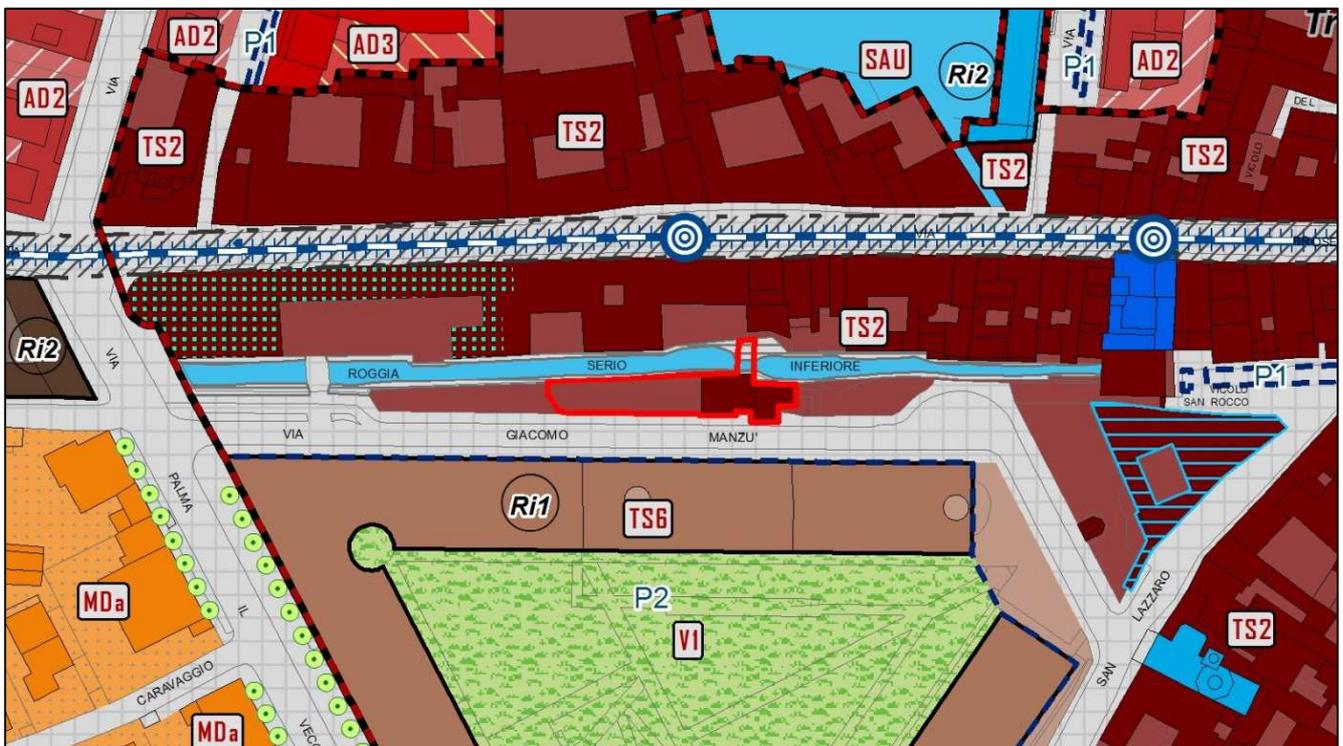
Si chiede pertanto di modificare il secondo punto delle indicazioni prescrittive contenute nella sezione "NOTE (indicazioni prescrittive)" della relativa scheda dei Borghi Storici (n.419481000), come segue: "*vengano realizzati con strutture metalliche leggere e materiali trasparenti o traslucidi (vetro, policarbonato compatto, ecc.) ovvero tensostrutture con eventuali paramenti perimetrali rimovibili verso la strada e la roggia*".

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la richiesta si riferisce ad un ambito già oggetto della proposta di modifica n.92 contenuta nella Relazione tecnica della presente variante;
- tale richiesta riguarda solo la riformulazione della nota prescrittiva relativa alla scheda n. 419481000 del Catalogo dei Borghi Storici “CATALOGO II - Borgo San Leonardo - Raccolta B” introdotta attraverso la proposta di modifica sopracitata;
- le argomentazioni dell’osservante espresse a sostegno dell’accoglimento positivo della richiesta sono condivisibili in quanto mirano a garantire il riuso funzionale di uno spazio (corrispondente al colonnato esterno di pertinenza dell’immobile in oggetto) oggi privo di tale possibilità;
- la richiesta di ridefinire la tipologia degli interventi edilizi ammessi per la copertura di tale spazio aperto, attraverso la possibilità di realizzare tale copertura anche con strutture metalliche leggere in materiali trasparenti o traslucidi e consentire l’introduzione di protezioni perimetrali trasparenti rimovibili risulta coerente con le argomentazioni già espresse nella proposta di modifica n.92 della Relazione tecnica di variante.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall’Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (“VARPGT06”), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l’elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione;

sulla base delle considerazioni esposte, si propone di modificare la sezione “**NOTE (indicazioni prescrittive)**” della scheda dei Borghi Storici n. 419481000, sostituendo il secondo punto delle indicazioni prescrittive con la seguente nuova formulazione: “*vengano realizzati con strutture metalliche leggere e materiali trasparenti o traslucidi (es. vetro, policarbonato compatto, ecc.) ovvero tensostrutture e con l’eventuale introduzione di protezioni perimetrali trasparenti rimovibili lungo i lati verso la strada e la roggia*”.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allegano gli estratti di tale sezione della scheda in oggetto nella versione vigente, in quella modificata dalla variante adottata e in quella contenente le variazioni proposte dal richiedente, che viene presentata nella nuova formulazione, con le parti modificate in colore rosso.

**“CATALOGO II – Borgo San Leonardo - Raccolta B” - scheda n. 419481000
(PGT VIGENTE)**

NOTE (indicazioni prescrittive)

La modalità di intervento assegnata si riferisce solo all'edificio esistente. Per quanto riguarda la modalità di intervento relativa al colonnato in muratura ad esso adiacente, in relazione alla possibilità di un recupero di tale spazio aperto, mediante realizzazione di interventi edilizi mirati alla sua destinazione a funzioni tra quelle ammesse dal Piano delle Regole per il tessuto dei borghi storici (TS2), si rimanda ad opportuno studio di dettaglio, di competenza di uno strumento di pianificazione particolareggiata e/o di uno strumento attuativo (ed esempio, Piano di Recupero).

**“CATALOGO II – Borgo San Leonardo - Raccolta B” - scheda n. 419481000
(PROPOSTA DI MODIFICA n.92 VARPGT06 ADOTTATA)**

NOTE (indicazioni prescrittive)

La modalità di intervento assegnata si riferisce solo all'edificio esistente. Per quanto riguarda il colonnato in muratura ad esso adiacente, in relazione alla possibilità di utilizzo di tale spazio aperto (con funzione di *dehor*), è ammessa la realizzazione di interventi edilizi mirati alla copertura dello stesso che rispondano ai seguenti requisiti:

- non determinino incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp);
- vengano realizzati con strutture temporanee, rimovibili e progettate con materiali leggeri (tipo tensostrutture);
- garantiscano la tutela delle visuali da e verso i fronti edilizi di rilievo storico-architettonico esistenti lungo la Roggia Serio e interessati dal vincolo ambientale “G - Zona Borgo San Leonardo” (D.M. 04/07/1966);

previa necessaria valutazione degli aspetti edilizi, paesaggistici e architettonici da parte delle competenti Commissioni.

**“CATALOGO II – Borgo San Leonardo - Raccolta B” - scheda n. 419481000
(PROPOSTA DI MODIFICA)**

NOTE (indicazioni prescrittive)

La modalità di intervento assegnata si riferisce solo all'edificio esistente. Per quanto riguarda il colonnato in muratura ad esso adiacente, in relazione alla possibilità di utilizzo di tale spazio aperto (con funzione di *dehor*), è ammessa la realizzazione di interventi edilizi mirati alla copertura dello stesso che rispondano ai seguenti requisiti:

- non determinino incremento di Superficie lorda di pavimento (Slp);
- **vengano realizzati con strutture metalliche leggere e materiali trasparenti o traslucidi (es. vetro, policarbonato compatto, ecc.) ovvero tensostrutture e con l'eventuale introduzione di protezioni perimetrali trasparenti rimovibili lungo i lati verso la strada e la roggia;**
- garantiscano la tutela delle visuali da e verso i fronti edilizi di rilievo storico-architettonico esistenti lungo la Roggia Serio e interessati dal vincolo ambientale “G - Zona Borgo San Leonardo” (D.M. 04/07/1966);

previa necessaria valutazione degli aspetti edilizi, paesaggistici e architettonici da parte delle competenti Commissioni.

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.22**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 22

PROTOCOLLO:E0009525

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **UDDIN SALA**
A NOME E PER CONTO DI: **RAHMAH ASSOCIAZIONE DI PROMOZIONE SOCIALE**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA DEI CABRINI, 12**
QUARTIERE: **MALPENSATA**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **3 - NUOVE POTENZIALITA' EDIFICATORIE**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione è stata presentata dal legale rappresentante dell'associazione "*Rahmah Associazione di Promozione Sociale*" con sede a Bergamo in via Cabrini n.12 (associazione di promozione sociale della comunità di fede islamica). In data 18/12/2012 il proprietario dell'immobile sede dell'associazione ha comunicato il cambio di destinazione d'uso a *luogo di culto*, richiesta che è stata considerata non idonea a legittimare l'insediamento di tale destinazione in quanto tale modifica della destinazione d'uso, oltre ad essere soggetta a Permesso di Costruire ai sensi della legge regionale vigente, deve essere preventivamente e specificamente individuata come attrezzatura religiosa nel Piano dei Servizi.

Preso atto che attualmente l'associazione non dispone di un locale per l'esercizio del diritto di culto, si chiede:

1. di individuare nel Piano dei Servizi nuove attrezzature religiose per consentire l'esercizio del diritto di culto per la Comunità di fede islamica;

LOCALIZZAZIONE NUOVI SERVIZI (NS)

2. di consentire il mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti, quale il fabbricato di via Cabrini,12 in conformità alle funzioni ammesse nell'ambito del Piano delle Regole.

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

A sostegno delle richieste, relativamente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (CAPO III - Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi), si evidenziano i seguenti elementi:

- art.70 comma 2: "*Le disposizioni del presente capo si applicano anche agli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune ove siano effettuati gli interventi disciplinati dal presente capo, ed i cui statuti*

esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate”;

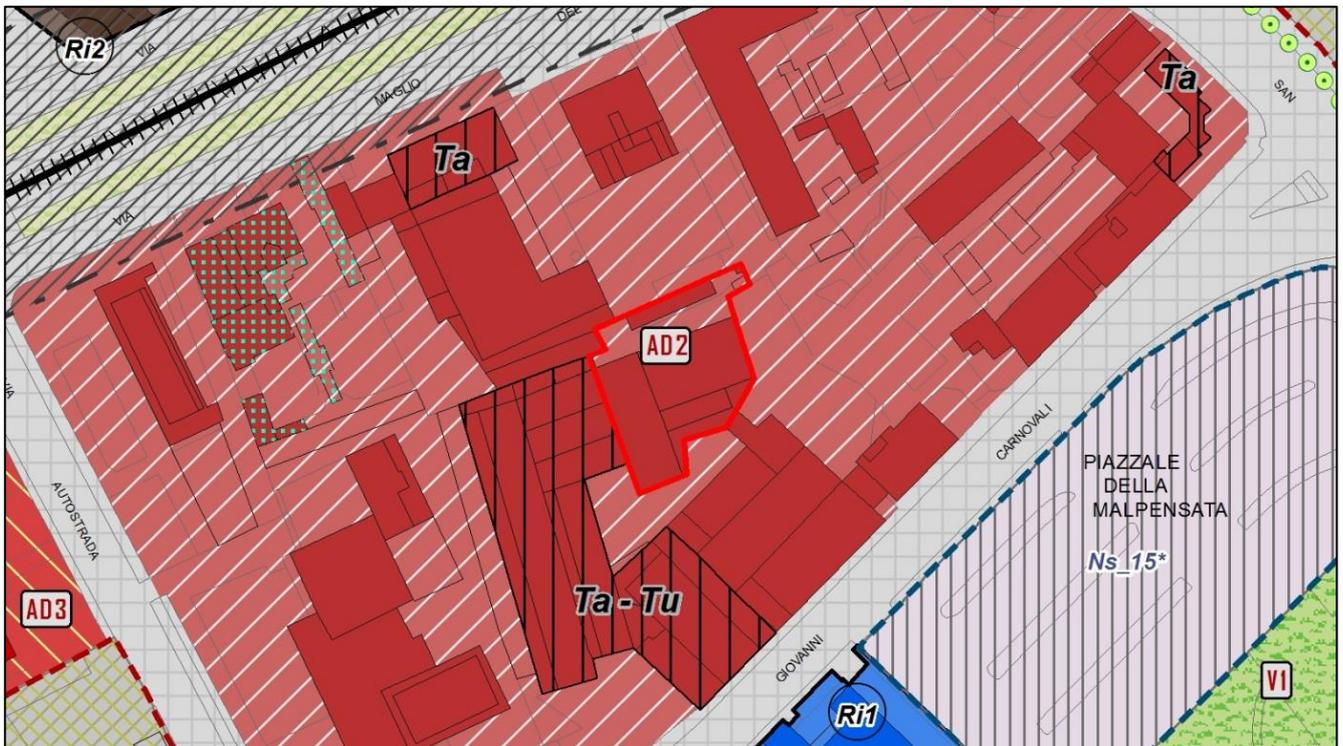
- il TAR della Lombardia (sezione di Brescia) ha dichiarato nella sentenza n.1176/2013 che *“tali caratteri si riconoscono in una religione diffusa a livello mondiale come l’Islam”;*
- art.72 comma 1: *“Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all’articolo 70. (...)”.*

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO LA CITTÀ DEI SERVIZI: L'OFFERTA (PS1)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'art.72 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i, dispone che *“Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. (...)”*;
- la presente richiesta riguarda la puntuale individuazione di un nuovo servizio religioso secondo le modalità previste dalla intervenuta modifica della normativa regionale di cui al precedente punto, il cui recepimento negli strumenti normativi del Piano dei Servizi è stato riconosciuto attraverso la proposta di modifica n. 61 riportata nella Relazione tecnica della variante adottata;
- l'osservante propone l'individuazione di un nuovo servizio religioso in relazione alle esigenze manifestate dalla associazione religiosa di cui è il rappresentante, con riferimento all'immobile localizzato in via Cabrini n. 12, all'interno di un tessuto consolidato, corrispondente ad un isolato urbano di consistenti dimensioni, con prevalenza di funzioni residenziali e terziarie, al quale il Piano delle Regole del PGT vigente assegna la destinazione urbanistica *“AD2 - Tessuto semiaperto ad alta densità”*.

Dato inoltre atto:

- del fatto che la stessa associazione religiosa ha sede nell'immobile di cui all'oggetto, nel quale ha svolto le attività di cui alla sua funzione di promozione sociale della comunità di fede islamica, fino al 2011, determinando alcune situazioni di criticità rispetto alle funzioni residenziali insediate;
- della legittimità della richiesta di individuare, in conformità agli artt. 70, 71 e 72 della L.R. 12/2005 e s.m.i., un ambito da destinare alla realizzazione della sede della suddetta associazione religiosa.

Considerato inoltre che:

- in sede di valutazione delle osservazioni alla variante adottata e conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, è possibile prendere in considerazione proposte riguardanti la localizzazione di nuovi servizi religiosi, verificando la loro sostenibilità sotto il profilo del carico urbanistico indotto dall'introduzione di tali nuove funzioni in ambiti urbani consolidati (in particolare riferimento a valutazioni inerenti la verifica di accessibilità e la valutazione di compatibilità con i tessuti urbani circostanti), a condizione che tali ipotesi localizzative, adeguatamente motivate e dimensionate, siano avanzate dai soggetti rappresentanti i diversi culti contestualmente e congiuntamente al proprietario degli immobili interessati.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (*“VARPGT06”*), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante *“VARPGT06”*, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;

- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione;

sulla base delle argomentazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone **non accogliere** la richiesta, ritenendo opportuno demandare la scelta urbanistica della localizzazione più idonea alle esigenze della associazione e più efficace per garantire i necessari requisiti di accessibilità e compatibilità urbanistica ad una specifica variante finalizzata all'aggiornamento del Piano dei Servizi, allo scopo di consentire la più ampia partecipazione alla definizione di scelte urbanistiche di interesse generale e di scala territoriale, nonché una più attenta e compiuta valutazione delle possibili localizzazioni di tale nuovo servizio, anche in relazione alla verifica dell'effettiva disponibilità patrimoniale di aree od immobili idonei alla sua localizzazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

2. Valutata l'incompatibilità con il tessuto urbano circostante, sotto il profilo del carico urbanistico indotto, della funzione proposta all'interno dell'immobile di via Cabrini n. 12, si propone di **non accogliere** la richiesta avanzata, demandando ogni verifica su possibili localizzazioni alternative così come proposto nella controdeduzione del punto precedente.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.23**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 23

PROTOCOLLO: E0009601

E0010951¹

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **CASTELLI CARLA**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA PAOLO BERLENDIS, 44**
QUARTIERE: **VALVERDE**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 - MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Si chiede la modifica della modalità di intervento assegnata all'immobile da "Rc - Risanamento Conservativo" a "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo" o, in subordine "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo".

A sostegno della richiesta vengono evidenziati i seguenti aspetti:

- l'immobile versa in grave degrado edilizio e strutturale, rendendo impossibili interventi di risanamento conservativo poiché la struttura portante risulta compromessa;
- l'immobile confinante, di altra proprietà, pur presentando caratteristiche storico-architettoniche simili all'immobile in oggetto, in quanto nel passato costituivano un unico compendio, vede assegnata dall'elaborato cartografico relativo all'assetto urbanistico generale la modalità di intervento "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo"; l'assegnazione di tale modalità di intervento all'immobile confinante ha creato un danno alla proprietà scrivente a seguito dei lavori di demolizione e ricostruzione assentiti con la modalità di intervento soprarichiamata, con i quali è stata consentita anche la realizzazione di un ingresso alle autorimesse interrato che si colloca sul fronte principale dell'immobile oggetto della richiesta;
- l'assegnazione della modalità di intervento richiesta in via principale consentirebbe il recupero della volumetria esistente per la realizzazione di due unità abitative.

¹ Alla presente osservazione sono assegnati due differenti numeri di protocollo in quanto la stessa è stata trasmessa in duplice copia (trasmissione via posta elettronica certificata e consegnata in formato cartaceo presso il protocollo generale)

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

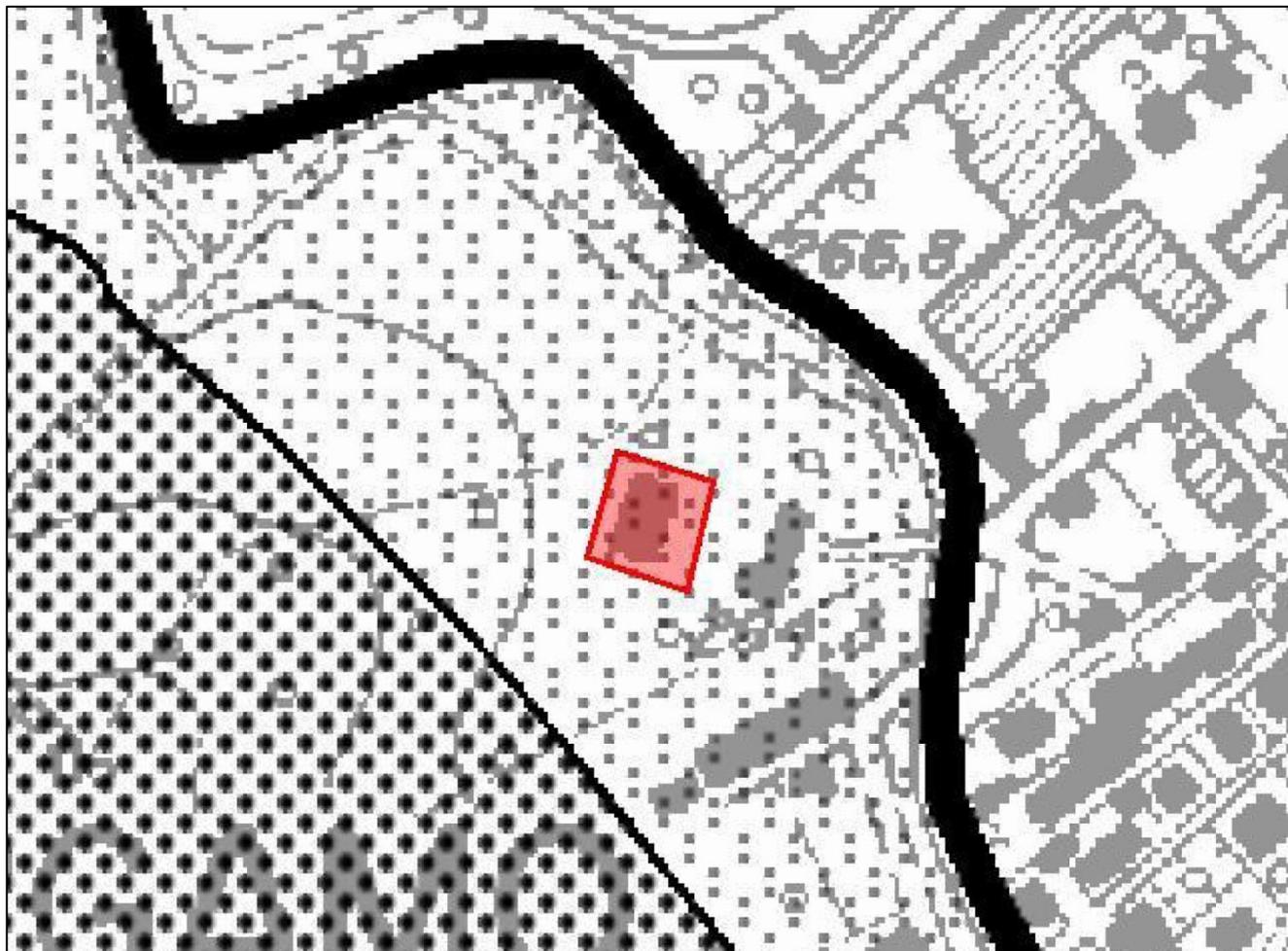
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO PIANO DI SETTORE AGRICOLO DEL PARCO DEI COLLI *Zona C1 - Zona a parco agricolo forestale*



1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO
 - DECRETO MINISTERIALE
 - Vincolo ambientale e monumentale - Per circa 796,30 mq pari al 100,00% dell'area
 - VINCOLO AMBIENTALE
 - Vincolo ambientale - Per circa 796,30 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 16.3) (Pg: 13)
 - ZONE
 - C1 Zona a parco agricolo forestale - Per circa 796,30 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 12) (Pg: 11, 12)
3. PIANO DEL TEMPO LIBERO
 - AREE VERDI DA VALORIZZARE E POSSIBILMENTE AD USO PUBBLICO
 - Aree verdi da valorizzare e possibilmente ad uso pubblico - Per circa 796,30 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 3.3.1) (Pg: 34, 35)
 - PERIMETRO PROGETTI D'AMBITO
 - Progetto P1_Fascia del Morla - Per circa 796,30 mq pari al 100,00% dell'area
 - * PROGETTI (Artt: 1) (Pg: 1)
6. PIANO DI SETTORE AGRICOLO
 - AZZONAMENTO PIANO DI SETTORE AGRICOLO
 - C1b - Zona a parco agricolo forestale - Per circa 796,30 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 13) (Pg: 13, 14, 15, 16)

REPERTORIO FOTOGRAFICO



DOCUMENTAZIONE STORICA E CATASTALE

COMUNE DI BERGAMO										INVENTARIO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI										MONUMENTI		
DENOMINAZIONE Cascina										EPOCA Sec. XVIII - XIX										NUMERO SCHEDA		
LOCALITÀ										VIA P. Berlandis										N. CIV. 34		
CATASTO Cons. Castagnola - Foglio 8 - Mappale 303 - Partita U.P.E. 6430																				0320179		
PROPRIETÀ Privata										USO ATTUALE Abitazione - Stalla e Fienile										nessuno		
STATO DI CONSERVAZIONE <input checked="" type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Cattivo										STRUTTURA PORTANTE <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C										PARTI COMPLEMENTARI <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		
PROTEZIONE ESISTENTE n.n., P.S.O. Art. 13										COBERTURA <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C										INTERNO <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C		
PROTEZIONE PROPOSTA										UMIDITÀ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C										GRADO a = 3 b = 5		
DATI CRONOLOGICI										DATI TIPOLOGICI										DATI TECNICI		
EPOCA DI COSTRUZIONE Secolo XVIII il corpo maggiore Secolo XIX il rustico										Rustico - stalle a piano terra (due) Fienile al primo piano Pianta rettangolare 2 piani - Tetto a 4 falde Abitazioni: pianta rettangolare due piani - Tetto a due falde Ballatoio verso la corte interna Caratteristiche Particolari Ampia Corte fra i 2 corpi di fabbrica										STRUTTURE E MATERIALI Muratura mista pietre e mattoni (parte centrale corpo Est in mattoni) Solai in legno Fronti parzialmente intonacate Contorni in arenaria Tetto con orditure in legno Manto in coppi Ballatoio in legno Corte int. parzialmente acciottolata.		
TRASFORMAZIONI Corpo di fabbrica Est (stalle-fienile): Alzato ed allargato l'ingresso carrabile (smontato il portale) Aggiunto nel cortile un piccolo portico (baracca) Corpo di fabbrica Ovest (abitazioni): Sistemazione interna parte di sinistra Acciunte esterne (WC e tettoie)										Caratteristiche particolari: -----										PROPOSTE DI RESTAURO		
PROPRIETARIO ATTUALE Cavagnari Margherita fu Giuseppe										CONTESTO INTERNO ED ESTERNO										UTILIZZAZIONE PROPOSTA L'attuale = cascina		
BIBLIOGRAFIA Mappa ottocentesca Castagnola VIII - A.S.M.																				OSSERVAZIONI		
DOCUMENTI ANNESSI Map. 2.26.10/2.16.6/2.16.5										Si deve proteggere il contesto interno <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO										REDATTA DA Colmuto Zibano il 24.7.1972		
Vedi nel retro della scheda elementi di identificazione grafica e fotografica										Si deve proteggere il contesto esterno <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO										CONTROLLATA DA Istituto per la storia dell'Arte Lombarda il 15 GEN 1973		
																				REVISIONATA DA il 9 APR 1973		
																				marzo 1902		

Scheda Inventario Beni Culturali e Ambientali - redatto da arch. Zanella nel 1972 e aggiornato nel 1973



Catasto storico 1901

REPERTORIO FOTOGRAFICO



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'immobile in oggetto, localizzato all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo, è classificato nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale" con la destinazione urbanistica "EPC - Edificato del Parco dei Colli", con la modalità di intervento assegnata "Rc - Risanamento conservativo";
- l'immobile è inoltre interessato dal Piano di Settore Agricolo, che classifica l'ambito nell'area "C1b - Zona a parco agricolo forestale" (assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 13 di tale strumento sovraordinato);
- l'immobile è già stato interessato da analoga precedente richiesta (P.G. E0169337) presentata in data 15/11/2012.

Considerato inoltre che:

- dalla documentazione catastale emerge la preesistenza del fabbricato in data antecedente l'inizio del '900, ma con una conformazione diversa da quella oggi esistente: in particolare si evidenzia che il fabbricato in oggetto corrisponde al compendio rurale originario, successivamente ampliato con un secondo corpo di fabbrica, in relazione alla destinazione residenziale correlata alla conduzione del fondo agricolo;
- dalla documentazione storica emerge che il fabbricato in oggetto e quello di cui alla proprietà confinante facevano parte di un compendio edilizio unitario, con caratteristiche tipologiche ed edilizie tipiche dei manufatti rurali, impianto originario di tipo aperto con corte comune, in cui il primo ospitava l'abitazione padronale, mentre il secondo era adibito a stalla;
- tale compendio, abbandonato a seguito della cessazione dell'attività agricola di conduzione degli spazi correlati alla proprietà, oggetto di frazionamento, è stato oggetto di un intervento edilizio recente, per la porzione originariamente destinata a fienile, che ha permesso il recupero funzionale a scopi residenziali, attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, con parziale modifica dell'orientamento e dell'impronta al suolo del preesistente manufatto rurale, che ha già compromesso in modo sostanziale l'originaria conformazione del compendio agricolo, ridefinendo la relazione tra gli immobili che inizialmente formavano le sue diverse parti costitutive (casa padronale e annessi agricoli);
- dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione si rileva che il recupero dell'immobile, oggi in avanzato stato di abbandono e degrado non solo edilizio-architettonico, ma anche strutturale e statico, risulta difficilmente attuabile con l'attuale grado di intervento conservativo assegnato dal PGT vigente, anche in relazione alla particolare contingenza economica e alla conseguente difficoltà di sostenere elevati costi di consolidamento e mantenimento conservativo di elementi strutturali ormai profondamente lesionati e in parte pericolanti e a rischio di crollo imminente;
- pur ritenendo adeguata la modalità di intervento assegnata dal Piano delle Regole approvato, in quanto cautelativa in relazione alle particolari caratteristiche di rilievo paesaggistico-ambientale del contesto localizzativo di riferimento, non si ritiene che gli aspetti originari di carattere testimoniale e gli elementi di valore storico-architettonico possano oggi, alla luce dell'attuale avanzato stato di deterioramento, giustificare la conferma di tale grado di intervento conservativo;
- la proposta di modifica n.33 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, a chiarimento della prevalenza delle prescrizioni e modalità di intervento contenute negli strumenti urbanistici sovraordinati, ha introdotto nelle disposizioni di cui all'art.4 delle vigenti Norme del Piano delle Regole il seguente comma: *"gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, assentiti dalle norme sovraordinate del PTC del Parco dei Colli di Bergamo, prevalgono sulle modalità di intervento del Piano delle Regole, ad eccezione dei casi in cui le specifiche norme dei Piani di Settore del Parco fanno espressamente rimando alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico comunale."*;
- la prevalenza delle previsioni del P.T.C. e dei Piani di Settore del Parco dei Colli rispetto agli atti di PGT, che a tali previsioni devono obbligatoriamente conformarsi, è stata ribadita nel Decreto emesso dal Parco dei Colli (n.8 in data 12/02/2014) per l'espressione di parere di competenza ai sensi della L.R. 86/83 art. 21 c.d. c.i 1 e 4 relativamente al procedimento di variante agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT ("VARPGT06"); in tale documento si rammenta anche che *"la competenza in ordine agli interventi di trasformazione edilizia che alterano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici in area a Parco, per effetto del c.d. dell'art. 80 c. 5 della L.R.12/2005 e s.m.i. e dell'art. 142 comma 1 lettera f) del d. Lgs.42/2004 e s.m.i., è posta in capo all'Ente Parco. Le valutazioni di*

natura paesaggistica delle trasformazioni proposte, oggetto del parere di compatibilità da parte della Commissione per il paesaggio del Parco, rivestono carattere autonomo e separato rispetto alle valutazioni edilizie-urbanistiche”.

Dato inoltre atto che:

- ad ulteriore conferma della incoerenza tra le attuali limitazioni del Piano delle Regole e le vigenti prescrizioni sovraordinate, l'intervento di ristrutturazione edilizia richiesto risulta comunque già assentito dalla normativa sovraordinata del Piano di Settore Agricolo del Parco dei Colli (che individua l'immobile all'interno del perimetro dell'ambito denominato “C1b - Zona a parco agricolo forestale”, di cui alle disposizioni di cui all'art.13) a condizione che non si prevedano aumenti volumetrici, né modificazioni della giacitura, né cambi di destinazione a parti dell'immobile.

Considerato inoltre che:

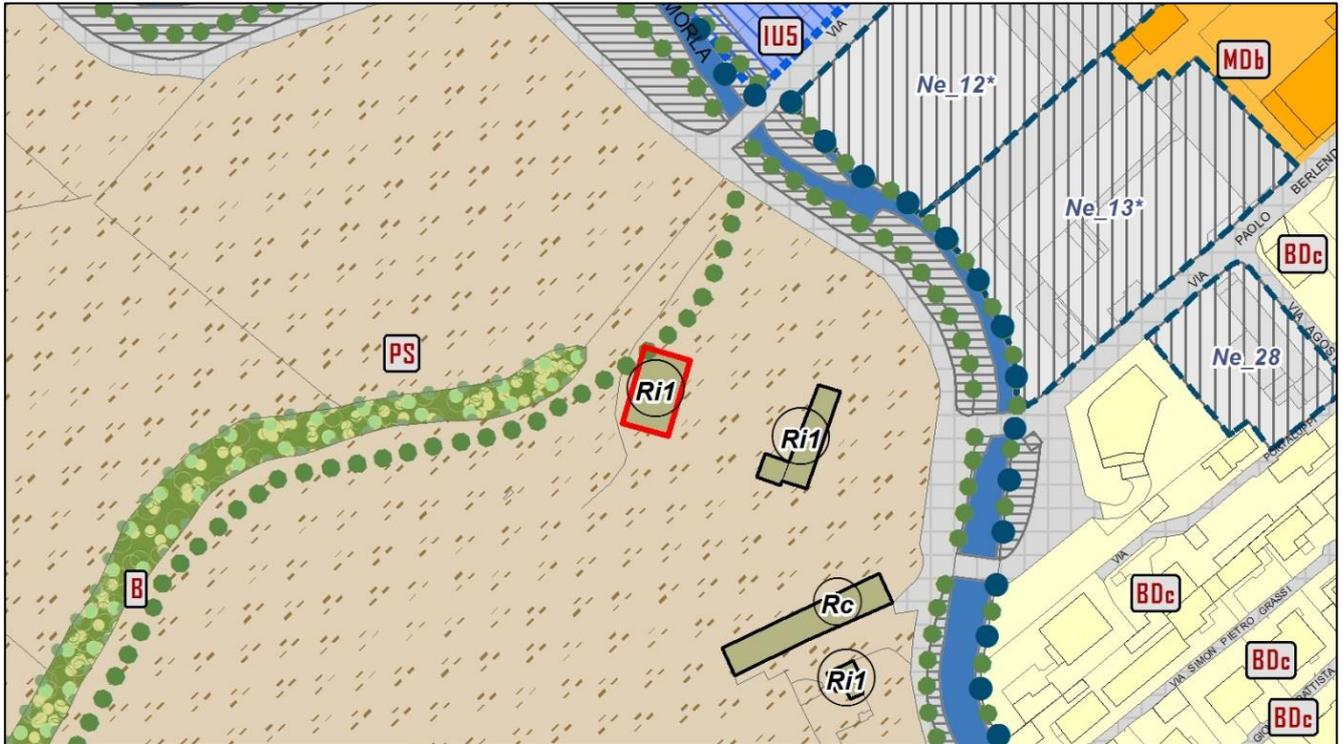
- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (“VARPGT06”), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- la richiesta risulta coerente con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica agli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

si propone di **accogliere** la richiesta di modifica della modalità di intervento, in coerenza con i contenuti della proposta di modifica n. 33 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, nella quale si chiarisce il principio di prevalenza delle norme sovraordinate (PTC e relativi Piani di Settore) sulle disposizioni del Piano delle Regole. Si propone pertanto di modificare, nell'elaborato cartografico “PR7 - Assetto urbanistico generale” del Piano delle Regole la attuale modalità di intervento conservativo indicata per il fabbricato in oggetto con il codice “Rc” con la richiesta modalità di ristrutturazione corrispondente al codice “Ri1”, in coerenza con le attuali disposizioni vigenti nei richiamati strumenti di competenza dell'Ente Parco, a cui si rimanda per le valutazioni di merito relative ad eventuali futuri interventi di ristrutturazione edilizia sull'immobile in oggetto.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto di tale elaborato contenente la modifica proposta.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.24**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 24

PROTOCOLLO:E0009628

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **BERTOCCHI GIANFRANCO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: **BERTOCCHI GLORIA, CANDIDA E GIUSEPPINA**
INDIRIZZO: **VIA DEI BERSAGLIERI, 3**
QUARTIERE: **REDONA**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE OSSERVAZIONI (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **NON PERTINENTE**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'area di proprietà dei richiedenti, oggetto della presente osservazione, è classificata dal Piano delle Regole del vigente PGT con due differenti destinazioni urbanistiche:

- "IU5 - Interventi in corso di attuazione", corrispondente ad un'area verde libera e interessata da un Permesso di Costruire rilasciato in data antecedente alla entrata in vigore del PGT vigente, attualmente scaduto;
- "V6c - Stanza Verde: il Parco della Martinella".

Si chiede che venga rinnovato il Permesso di Costruire n.7827, rilasciato in data 04/03/2009, per la costruzione di case a schiera o, in caso contrario, che venga assegnata la destinazione urbanistica corrispondente a "BDc - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie".

Gli osservanti rinnovano inoltre la richiesta di variante al PGT presentata in data 06/04/2011, relativa all'utilizzazione di tutta l'area di proprietà per la realizzazione di abitazioni monofamiliari con giardino.

A sostegno delle richieste avanzate si evidenziano i seguenti aspetti:

- nell'ambito confinante a quello di proprietà dei richiedenti è presente un intervento di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne45),
- si rileva che in tempi recenti sono stati realizzati anche altri edifici su aree agricole;
- relativamente al Permesso di Costruire si segnala che gli oneri sono già stati versati e che l'inizio lavori è stato eseguito.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Dato atto che:

- la porzione di area di proprietà degli osservanti, classificata dal Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "IU5 - *Interventi in corso di attuazione*", risulta interessata dal Permesso di Costruire n. 7827 rilasciato in data 04/03/2009, per la realizzazione di edifici residenziali aventi una SIp di progetto pari a mq 909,25;
- tale Permesso di Costruire risulta ad oggi scaduto, ai sensi di legge, essendo trascorsi 3 anni dalla data di inizio lavori;
- l'art. 37.1 delle Norme del vigente Piano delle Regole già consente di portare a completa attuazione tutti gli interventi in corso, ancorché scaduti, classificati con la destinazione urbanistica "IU5";
- in virtù delle vigenti disposizioni normative del Piano delle Regole, potrà essere richiesto il completamento dell'intervento edilizio già assentito con il Permesso di Costruire n.7827 del 04/03/2009.
- la richiesta di utilizzo per l'edificazione della restante porzione della proprietà dell'osservante attraverso l'individuazione della destinazione urbanistica "BDC - *Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie*", riguarda l'ambito di trasformazione "At_s 33" - *Stanza Verde: il Parco della Martinella*" del Documento di Piano.

Considerato inoltre che:

- il presente procedimento di variante urbanistica riguarda gli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT;
- la porzione di area oggetto di osservazione individuata nel Piano delle Regole nel tessuto classificato "IU5 - *Interventi in corso di attuazione*"; non ricade tra gli ambiti soggetti alla disciplina diretta del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi in quanto disciplinata da un procedimento edilizio in corso di attuazione afferente a specifico titolo abilitativo;
- la restante parte dell'area di proprietà dell'osservante è ricompresa nell'ambito di trasformazione "At_s 33" - *Stanza Verde: il Parco della Martinella*" del Documento di Piano e pertanto non ricade tra gli ambiti soggetti alla disciplina diretta del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi,

sulla base delle argomentazioni esposte, l'osservazione risulta **NON PERTINENTE** al presente procedimento di variante urbanistica.

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.25**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 25

PROTOCOLLO: E0009686

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: LAZZARONI VALERIO
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: VIA MONTE GLENO
QUARTIERE: CELADINA
CIRCOSCRIZIONE: 1
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: PIANO DELLE REGOLE

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Si chiede la modifica della destinazione urbanistica da "V4 - Verde di connessione ambientale" a "BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitaria", in coerenza con le caratteristiche insediative dei tessuti vicini.

A sostegno della richiesta vengono evidenziati i seguenti aspetti:

- l'area si inserisce in un ambito prevalentemente residenziale a bassa densità, per la maggior parte libero da costruzioni, a cui il PGT vigente assegna le destinazioni urbanistiche "BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologie non unitarie" e "MMB - Tessuto misto a bassa densità", oltre alla previsione dell'Intervento di Nuova edificazione a volumetria definita Ne14*;
- la destinazione urbanistica assegnata all'area in oggetto "V4 - Verde di connessione ambientale" non risulta coerente allo stato di fatto dei luoghi (le attuali funzioni insediate non costituiscono elementi di pregio per il contesto) ed alla vocazione urbanistica dei lotti vicini;
- la destinazione urbanistica richiesta permetterebbe un intervento di completamento e di riqualificazione urbanistica dell'ambito in cui si inserisce, senza compromettere l'equilibrio del sistema insediativo (modesto carico urbanistico) e senza ricadute sul sistema infrastrutturale e della mobilità;
- la destinazione urbanistica richiesta contribuirebbe inoltre al riordino dell'assetto urbano (area in oggetto è attualmente utilizzata in maniera disordinata) e alla valorizzazione ambientale dell'ambito attraverso un sistema di elementi naturalistici di piccola dimensione come filari e siepi.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'area in oggetto, localizzata tra le vie Arnoldi e Monte Alben, è classificata dal Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "V4 - Verde di valore ecologico";
- l'attuale funzione di deposito presente nell'area deriva dalla vocazione produttivo-artigianale del comparto urbano presente nelle immediate vicinanze del lotto, già individuato nel previgente strumento urbanistico all'interno del Sistema della Produzione "P2 - in aggiunta", con previsioni, per l'area in oggetto e per quelle adiacenti, di interventi di edificazione a volumetria definita a completamento dell'intero comparto di riferimento, con destinazione residenziale e produttivo-artigianale, solo in parte attuate.

Valutato inoltre che:

- tale ambito corrisponde, nello stato reale dei luoghi, ad un'area non edificata, attualmente utilizzata a deposito, interclusa all'interno di un comparto già urbanizzato con presenza di funzioni residenziali e miste (per lo più di tipo produttivo-artigianale), priva di connotati vegetazionali di rilievo tali da giustificare il riconoscimento di un suo valore dal punto di vista ecologico-ambientale;
- per tale comparto alcune previsioni di sviluppo risultano correlate ad interventi di nuova edificazione (Ne14*, Ns36) con realizzazione di parcheggi pubblici, destinazioni funzionali prevalentemente residenziali e quote di attività terziario-commerciale (funzioni di vicinato), nonché ampliamento di servizi tecnico-amministrativi dell'ATB e complementari;
- dalla documentazione allegata all'osservazione (repertorio fotografico e atto di vendita) emerge come in tale area sia da anni autorizzata una destinazione a deposito di autoveicoli correlata ad una attività di soccorso stradale localizzata su una proprietà sita nelle vicinanze di quella oggetto della richiesta; tale attività, insediata all'interno del comparto urbano da oltre trent'anni, è infatti riconosciuta e richiamata all'interno dell'atto di compravendita dell'area allegato alla richiesta (repertorio 41930, raccolta 9417, trascritta in data 25/01/1980 con n. 2165-1859, atto registrato in data 05/02 1980);
- la presente variante urbanistica, come evidenziato nelle premesse della Relazione tecnica della stessa, prevede la variazione e correzione di eventuali elementi di incoerenza dello strumento urbanistico vigente con lo stato di fatto e la reale situazione di utilizzo dei luoghi, con riferimento alla eventuale presenza di attività in essere non individuate in sede di elaborazione del PGT e rilevate solo successivamente, nella fase iniziale di attuazione del Piano, mediante segnalazione agli uffici o a seguito di verifiche interne da parte degli stessi;
- in particolare, la proposta di modifica n. 31 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata ("VARPGT06") riguarda l'adeguamento dell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale", di carattere prescrittivo, nonché conformativo dell'uso del suolo, con la finalità di riconoscere la presenza di un'attività di tipo commerciale insediata e funzionante alla data di adozione del PGT.

Dato atto infine che:

- l'attuale destinazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole per l'area in oggetto, riconducendo un lotto attualmente utilizzato a deposito agli spazi del sistema ambientale urbano e assegnando a tale area il connotato di verde di connessione ambientale e conseguentemente un valore ecologico-ambientale, rappresenta una incoerenza con lo stato di fatto e di utilizzo attualmente esistente.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali,

nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;

- la presente richiesta risulta coerente con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa, con riferimento a segnalazioni di errori/incoerenze legati ad aspetti gestionali e attuativi del PGT;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica della destinazione urbanistica per l'area in oggetto dall'attuale destinazione "V4 - Verde di valore ecologico" alla richiesta destinazione "BDc - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitaria".

In considerazione della dimensione territoriale del lotto in oggetto (pari a circa mq 2.380 di St), infatti, l'eventuale accoglimento della richiesta, nella formulazione dell'osservante, riconoscendo la variazione della attuale disciplina urbanistica assegnata all'area di proprietà in oggetto determinerebbe l'assegnazione di un indice di edificabilità oggi assente, oltre al consumo di un area attualmente libera da edificazioni, anche se utilizzata da un attività in essere, consentendo un potenziale incremento del carico urbanistico e antropico esistente, nel caso di interventi per realizzazione della edificabilità riconosciuta al tessuto (pari a circa 3.580 mc), in base ai parametri edilizi e urbanistici attualmente previsti per la destinazione "BDc - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitaria".

Tale scelta risulterebbe, quindi, in evidente contrasto con i soprarichiamati criteri di valutazione, principi di indirizzo metodologico, nonché alle considerazioni tecniche e prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS nel decreto di non assoggettabilità, con particolare riferimento alle potenziali ricadute in termini di aumento del carico urbanistico/antropico e di consumo di suolo libero, indotti dai possibili interventi previsti.

Tuttavia, in base ai principi di coerenza rispetto alla proposta tecnica di modifica n. 31 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, si propone di individuare la presenza dell'attività, riconoscendo l'attuale utilizzo dell'area con funzioni di deposito automezzi per lo svolgimento del servizio di soccorso stradale in essere; si propone pertanto di introdurre sull'area in oggetto la monofunzionalità di tipo produttivo '**P**', assoggettando l'area alle prescrizioni di cui all'art. 14 - *Disposizioni particolari per immobili monofunzionali e/o funzioni eccezionali* delle norme del Piano delle Regole per le attività esistenti e funzionanti alla data di adozione del PGT.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto dell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale", nella versione contenente la modifica proposta.

ESTRATTO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.26**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 26

PROTOCOLLO: E0009725

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **BONACINA GIULIANO E MAGGIONI VALLI'**
ALTRI SOGGETTI: **PAOLO ROTA**
A NOME E PER CONTO DI: **SOCIETA' VIADANTECINQUE IMMOBILIARE SRL**
INDIRIZZO: **VIA MARTINELLA 21/23**
QUARTIERE: **CELADINA**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Si chiede di riconoscere alle proprietà in oggetto una possibilità edificatoria pari a 0,5 mq/mq, ed eventualmente di estendere una possibilità edificatoria all'intero ambito della Martinella, subordinando gli interventi a progetti di riqualificazione complessiva delle aree di pertinenza.

A sostegno della richiesta vengono richiamati i seguenti aspetti:

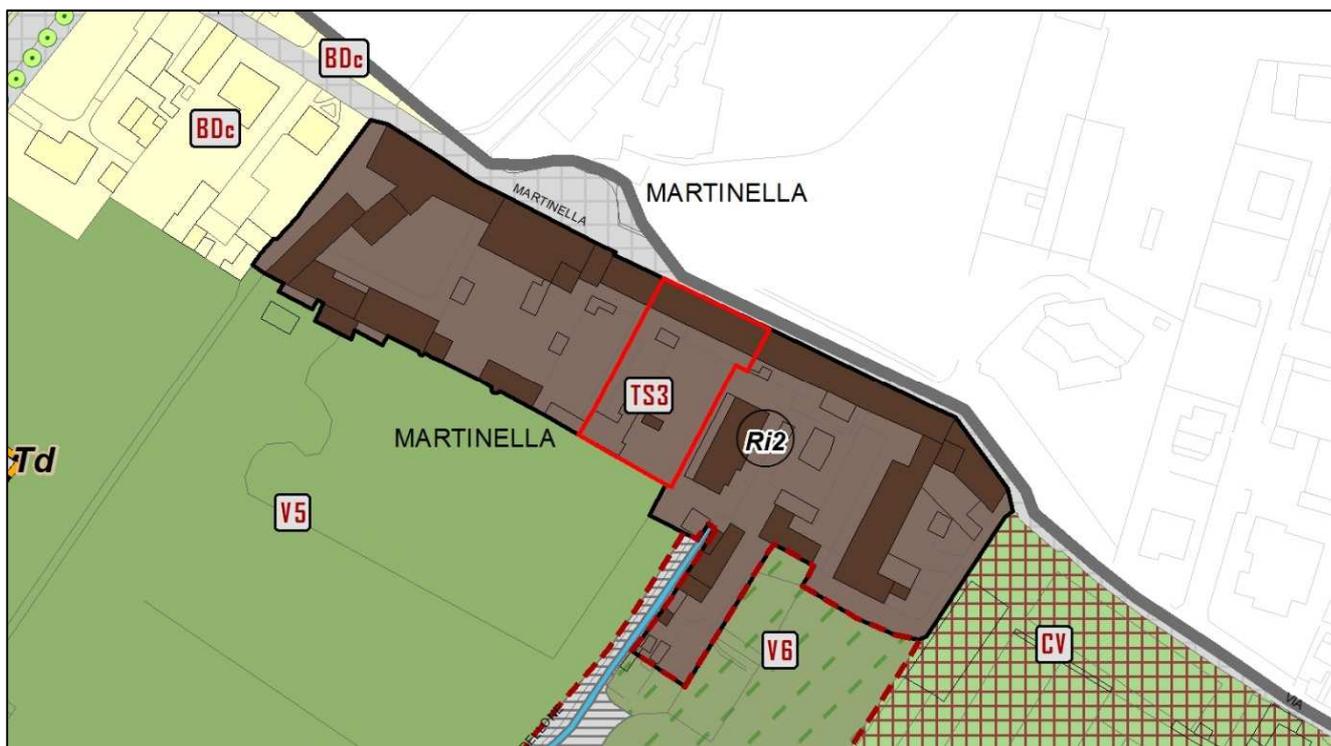
- l'area risulta classificata dal PGT vigente nell'ambito della "Città storica antica e moderna", ma di fatto molti degli edifici lungo via Martinella risultano già parzialmente o irrimediabilmente compromessi e spesso privi degli originali valori storici e testimoniali, anche a causa delle superfetazioni e dei fabbricati posticci costruiti nei lotti limitrofi;
- la modalità di intervento assegnata all'area, "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2 - di tipo conservativo", consente soltanto interventi volti alla conservazione dei fabbricati esistenti, senza possibilità di demolizione e ricostruzione; poiché il contesto si presenta degradato, tali tipologie di interventi non risultano economicamente sostenibili;
- il PRG previgente classificava l'area in oggetto con la destinazione urbanistica "Ambito R3 - Città per aggiunta" appartenente al sistema della residenza, con indice di edificabilità pari a 0,5 mq/mq, che avrebbe permesso il recupero dell'ambito attraverso la sistemazione degli edifici esistenti e l'inserimento di edifici di nuova costruzione;
- il PGT adottato, classificando l'area nella Città Storica, ha eliminato tale potenzialità edificatoria;
- i proprietari, al fine di ripristinare la capacità edificatoria prevista dal PRG previgente, hanno presentato due osservazioni (n. 587 e n. 590) al PGT adottato; tali osservazioni non sono state accolte;
- la proposta di modifica oggetto dell'osservazione riprende interamente i contenuti di una precedente richiesta di variante (P.G. E0063376 in data 14/05/2012).

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



REPERTORIO FOTOGRAFICO





PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'immobile oggetto di osservazione, localizzato in fregio a via Martinella, è classificato dal Piano delle Regole del PGT vigente con la destinazione urbanistica "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione", all'interno dell'ambito della Città storica antica e moderna, che non prevede indici di edificazione assegnati dalle norme dei singoli tessuti;
- tale destinazione risulta individuata per tutto il comparto urbano, corrispondente all'originario nucleo edilizio con cortina lineare continua lungo strada e tipologia edilizia a corte con distribuzione a ballatoio, di cui l'immobile costituisce solo una limitata porzione;
- a tale tessuto urbano è assegnata una univoca modalità di intervento, corrispondente a "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo", le cui prescrizioni, definite dall'art. 10.1.5 delle Norme dello stesso Piano delle Regole, non consentono alcun intervento di nuova edificazione;
- le richieste della proprietà contenute nelle osservazioni al PGT adottato n. 587 e n. 590, che riproponevano i medesimi contenuti della presente osservazione, non sono state accolte, sulla scorta della motivazione di seguito riportata: *"si ritiene coerente il tessuto assegnato e gli interventi previsti dal PGT adottato per l'ambito in oggetto rispetto alle caratteristiche morfologiche di matrice storica del complesso architettonico lungo via Martinella. L'inserimento di un nuovo edificio come richiesto dall'osservante si configura quale elemento di contrasto ambientale e tipologico nell'ambito in argomento"*.

Dato atto che:

- dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione, risulta evidente che gli immobili costituenti il compendio immobiliare individuato con la destinazione "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione", di evidente matrice storica in quanto tipologicamente riconducibili al nucleo rurale originario, corrispondente a tutto il fronte lungo via Martinella, versano attualmente in grave stato di degrado edilizio e architettonico tale da rendere opportuna l'attuazione di interventi finalizzati alla riqualificazione e ristrutturazione degli immobili;
- la sostenibilità di tali interventi, nell'attuale contingenza economica, deve considerare in caso di eccessive limitazioni alle possibili soluzioni progettuali (ridistribuzione interna degli spazi, modifiche alle caratteristiche edilizie originarie (aperture, ripartizioni interne, ecc..), che possono diventare, ove eccessive e non giustificate da reali e dimostrate esigenze di tutela storica, ostacoli ad interventi di riqualificazione per il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Valutato infine che:

- l'assegnazione di una capacità edificatoria agli immobili oggetto della presente comporterebbe una modifica urbanistica che, in coerenza con la definizione di tessuto riportata all'art 7.1 delle Norme del Piano delle Regole come *"porzione di città connotata da significativi caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo)*, non può prescindere da una più ampia valutazione estesa all'intero comparto di appartenenza degli immobili, il quale non è oggetto di osservazione per questo procedimento di variante;
- un eventuale riconoscimento di una capacità edificatoria, come richiesto, risulterebbe inoltre in contrasto con i criteri definiti per la valutazione delle osservazioni, in quanto comporterebbe un aumento del carico urbanistico e antropico.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali,

nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;

- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte, si propone di **non accogliere** la richiesta di assegnazione di un indice edificatorio pari a 0,5 mq/mq sulle aree oggetto di osservazione, ritenendola in evidente contrasto con gli indirizzi precedentemente richiamati, in specifico riferimento al criterio di contenimento di nuovi carichi insediativi rispetto all'esistente e ritenendo quindi inopportuno estendere eventuali possibilità edificatorie all'intero ambito lungo via Martinella.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.27**

DATI GENERALI DELL'OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 27

PROTOCOLLO:E0009737

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **BREDA ELIO**
A NOME E PER CONTO DI: **DEPOSITO SRL**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA CARLO SERASSI 27**
QUARTIERE: **BORGO PALAZZO**
CIRCOSCRIZIONE: **1-3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE OSSERVAZIONI (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI DEI CONTENUTI (3)

L'osservante è proprietaria del complesso immobiliare, compreso nella UMI 2 dell'Ambito di Trasformazione "At_e/i 26 ex Ote", ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale come individuata nell'elaborato del Piano delle Regole "PR8 - Vincoli e tutele". La scheda di progetto del Documento di Piano prevede la possibilità di attuare autonomamente la UMI2, purché sia garantita la preliminare definizione di un progetto unitario di riqualificazione dell'intero comparto sottoscritto dalla totalità dei soggetti attuatori.

In considerazione dell'elevato numero di proprietà relative all'UMI 1, che pregiudicano l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, anche in relazione all'obbligo di progettazione unitaria delle due UMI, nonché della volontà dell'osservante di attuare un intervento di manutenzione straordinaria dell'immobile valutando la possibilità di successiva alienazione, si chiede, in via principale:

1. conferma in ordine alla possibilità di frazionamento dell'immobile (unico sul lotto di appartenenza) o dell'area, in caso di alienazione, alla luce della proposta modifica 33bis della Variante adottata relativa all'art. 7.3.1. "Lotto d'intervento", con la quale si specifica l'esclusione del frazionamento dell'intervento, assoggettato a piano attuativo, per lotti riconducibili ad originario compendio immobiliare che risulti unitario alla data di adozione del PGT, anche se appartenente a proprietà diverse e distinte;
2. chiarimenti circa la relazione (in termini di rapporti giuridici di applicabilità e prevalenza) tra le possibilità di intervento contenute nell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e le limitazioni introdotte con le Norme del Piano delle Regole;
3. chiarimenti in ordine all'assoggettabilità o meno, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto cimiteriale, alle limitazioni del vigente PGT, con richiesta, in caso di conflitto con la normativa statale, di adeguamento della normativa di Piano;

In subordine, si chiede:

4. l'inoltro della richiesta di parere alla competente ASL, preliminarmente all'attivazione del piano attuativo sotteso all'Ambito di trasformazione in oggetto, ai fini della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, escludendo dalla zona di vincolo le aree comprese nella UMI 2 di proprietà dell'osservante;
5. l'espletamento della procedura di approvazione della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, in sede di approvazione della variante urbanistica in esame, ai fini di consentire l'attivazione dell'Ambito di Trasformazione.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA (4)

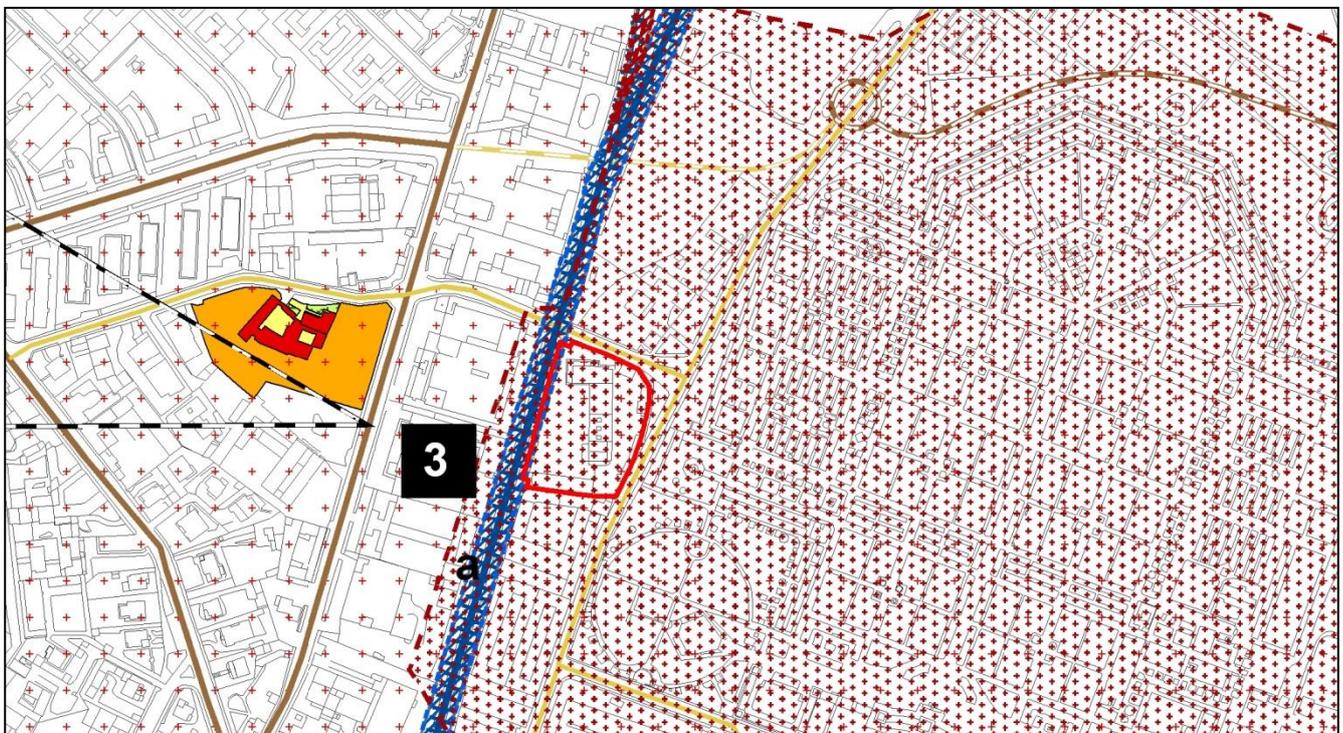
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO VINCOLI E TUTELE (PR8)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'osservazione si riferisce ad un ambito urbano assoggettato all'obbligo di presentazione di specifico Piano Attuativo, le cui previsioni sono contenute nella apposita Scheda Progetto Ambito di Trasformazione "At_e/i 26 - ex OTE - UMI 2" del Documento di Piano;
- gli ambiti urbani la cui programmazione e disciplina urbanistica risultano assoggettati alle disposizioni programmatiche del Documento di Piano, nonché le tematiche urbanistiche e le prescrizioni attuative correlate alle previsioni di tale strumento, non possono essere oggetto di modifiche attraverso il procedimento di variante in oggetto che riguarda specificamente i soli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Considerato che:

- benché tali aspetti siano dichiaratamente ammessi dallo stesso proprietario nella osservazione, in tale istanza viene comunque avanzata la richiesta di un chiarimento relativo al tema del vincolo di rispetto cimiteriale, come individuato nell'elaborato cartografico "PR8 - Vincoli e tutele", con specifico riferimento alla necessità di esplicitare se le norme vigenti relative a tale vincolo sovraordinato prevalgano o meno rispetto alle limitazioni di intervento previste dal PGT nelle Norme del Piano delle Regole per le zone individuate come Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, in relazione alle maggiori possibilità di intervento ammesse dal R.D. n. 1265/1934 per le fasce di rispetto cimiteriali;
- tale richiesta riguarda pertanto aspetti gestionali e prescrittivi specificamente disciplinati dal Piano delle Regole e risulta pertanto pertinente il presente procedimento di variante, almeno per quanto riguarda la necessità di rispondere alla soprarichiamata richiesta di chiarimento;
- la proposta di modifica 33bis contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata è volta a meglio specificare che la limitazione è da applicarsi all'intervento urbanistico - non consentendo il frazionamento dell'intervento medesimo per lotti che attengono ad originario compendio immobiliare che risulti unitario alla data di adozione del PGT - e non agli aspetti catastali delle aree interessate;
- in riferimento agli interventi consentiti in fascia di rispetto cimiteriale, con particolare riferimento agli edifici esistenti, si precisa che:
 - l'area di rispetto cimiteriale, prevista dall'art. 338 del R.D. n. 1265/1934, comporta un vincolo di inedificabilità assoluta che non consente in alcun modo la realizzazione né di edifici né di opere incompatibili col vincolo medesimo, in considerazione dei molteplici interessi pubblici che tale fascia di rispetto intende tutelare (condizioni di igiene e di salubrità, tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura, futuri ampliamenti dell'impianto cimiteriale);
 - la natura assoluta del vincolo non si pone in contraddizione con la possibilità che nella medesima area insistano degli edifici preesistenti e/o che ad essa vengano assegnate destinazioni compatibili con l'esistenza del vincolo;
 - il citato art. 338, comma 7, con riferimento agli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto, ha previsto che: *"...All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso"*, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
 - per quanto attiene la questione dell'applicabilità e prevalenza della normativa statale in tema di interventi consentiti sugli edifici esistenti nella fascia di rispetto cimiteriale, di cui al punto due della presente osservazione, si chiarisce che il Piano delle Regole può solo precisare quanto già disciplinato dalla normativa statale, ovvero dettare previsioni più restrittive in materia di assetto ed utilizzazione del proprio territorio; la normativa statale di riferimento pertanto non costituisce deroga alla normativa locale. L'immobile in oggetto è disciplinato dall'art. 37.2 del Piano delle Regole, il quale definisce che per gli interventi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, fino

all'approvazione dello strumento attuativo, sono ammessi solo interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS).

- le previsioni del vigente PGT, all'art. 61.1.6 del Piano delle Regole in tema di vincolo di rispetto cimiteriale, richiamano le limitazioni e vincoli definiti dalla normativa nazionale vigente, nonché dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale, ovvero il divieto di qualsiasi nuova costruzione "e/o ampliamento di edifici esistenti" nella zona di rispetto cimiteriale.

Considerato inoltre che:

- ai sensi del citato art. 338, comma 5, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale è consentita "*per dare esecuzione ad un'opera pubblica ovvero all'attuazione di un intervento urbanistico*", da intendersi, per consolidato orientamento giurisprudenziale, per fini esclusivamente pubblicistici; pertanto, l'espressione "intervento urbanistico" non attiene all'accezione di piano urbanistico considerato nel suo insieme, ma deve essere relazionata alla realizzazione di specifiche opere pubbliche o di interesse pubblico.

Tutto ciò premesso e specificato,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 8 febbraio 2013 e conseguentemente recepiti e utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica, come evidenziato nelle Premesse contenute nella Relazione tecnica di variante;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati criteri di indirizzo metodologico (principi guida) costituiscono il dovuto riferimento per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per l'elaborazione delle conseguenti proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **non accogliere** alcuna modifica alla formulazione dell'art. 7.3.1 delle norme del Piano delle Regole di cui alla proposta di modifica 33bis del documento di variante adottato, in quanto si chiarisce che, ai sensi del suddetto articolo, in caso di alienazione, la possibilità di frazionamento dell'immobile o dell'area a fini catastali, è sempre consentita; diversamente non è consentito il frazionamento dell'intervento urbanistico (in termini di diversa configurazione e/o traslazione di indici e parametri edificatori) riferito alla superficie territoriale dell'unitario compendio immobiliare esistente alla data di adozione del PGT.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

2. Il presente punto dell'osservazione non è oggetto di valutazione in sede di proposta tecnica di controdeduzione in quanto attiene alla questione dell'applicabilità e prevalenza della normativa statale in tema di interventi consentiti sugli edifici esistenti nella fascia di rispetto cimiteriale e pertanto si rimanda a quanto argomentato nelle premesse. Per tale richiesta si rimanda a quanto argomentato al successivo punto 3 e al relativo esito proposto.

3. Si propone di **accogliere** la richiesta di chiarimento della relazione tra la normativa del Piano delle Regole rispetto alle disposizioni della normativa nazionale vigente, adeguando conseguentemente i contenuti dell'art. 61.1.6 in coerenza con le modifiche apportate dalla L. 166/2002 al comma 1 dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, il cui testo prevede esclusivamente il divieto di nuovi edifici nella zona di rispetto cimiteriale, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge. Tale modifica risulta assimilabile ad una rettifica non comportante variante urbanistica, ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della L.R. 12/05 e s.m.i., in quanto si riferisce ad un mero adeguamento di coerenza con disposizioni vigenti a scala sovraordinata, pertanto prevalenti rispetto a quelle degli atti di PGT.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Pertanto, si propone la seguente ri-formulazione del primo comma dell'art. 61.1.6 delle Norme del Piano delle Regole:

ART. 61.1.6 - VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE (testo vigente)

In questi ambiti - individuati graficamente negli elaborati cartografici del Piano delle Regole – come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27.7.1934 n. 1265 e succ. mod e int.; L. 04.12.1956 n. 1428; L.17.10.1957 n. 983, DPR 10.09.1990 n.285), nonché dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale, è vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti, che non siano funzionali alle attività cimiteriali. [...]

ART. 61.1.6 - VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE (testo proposto)

*In questi ambiti - individuati graficamente negli elaborati cartografici del Piano delle Regole – come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27.7.1934 n. 1265 e succ. mod e int.; L. 04.12.1956 n. 1428; L.17.10.1957 n. 983, DPR 10.09.1990 n.285), nonché dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale, è vietata qualsiasi nuova costruzione ~~e/o~~ **ampliamento di edifici esistenti**, che non siano funzionali alle attività cimiteriali. [...]*

4. Si propone di **non accogliere** la prima richiesta espressa in via subordinata, in quanto ai sensi dell'art. 8 del Regolamento regionale n. 6/2004, in materia di attività funebri e cimiteriali, la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale è consentita, previo parere favorevole della competente ASL e dell'ARPA, fino ad un minimo di 50 mt. e può essere deliberata dal Comune solo a seguito dell'adozione o revisione del Piano cimiteriale, previa valutazione delle finalità di interesse pubblico sottese alla richiesta riduzione.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

5. Si propone di **non accogliere** la seconda richiesta espressa in via subordinata, in quanto si precisa che il limite inderogabile di 50 mt alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale non determinerebbe, in ogni caso, l'esclusione totale delle aree comprese nella UMI2 di proprietà dell'osservante, come evidenziato dall'elaborato grafico dei vincoli esistenti, costituente parte integrante del vigente Piano regolatore cimiteriale.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO DELLA PROPOSTA

- ACCOGLIBILE
 NON ACCOGLIBILE
 PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione "localizzazione geografica" contiene solitamente un estratto dell'ortofoto all'anno 2012 e un estratto dell'elaborato cartografico del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale (PR7) e costituisce una modalità di individuazione (perimetro di colore rosso) puramente indicativa dell'ambito territoriale a cui si riferiscono la sintesi e la relativa proposta di controdeduzione. Tale localizzazione non è stata effettuata per osservazioni di carattere generale, per osservazioni riguardanti indirizzi, norme o prescrizioni o per osservazioni relative a temi di impostazione metodologica. Nei casi di osservazioni multiple riferite a più di un'area, la localizzazione è stata effettuata in base alla tipologia e complessità delle richieste, rimandando, nel caso dei Ambiti di Trasformazione, ai perimetri degli stessi individuati nelle specifiche Schede Tecniche del Documento di Piano.

**MODIFICATA CON
EMENDAMENTO N.2**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.28**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 28

PROTOCOLLO: E0009737

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: BREDA ELIO
A NOME E PER CONTO DI: DEPOSITO S.R.L.
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: VIA CORRIDONI, 29
QUARTIERE: REDONA
CIRCOSCRIZIONE: 3
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: PIANO DELLE REGOLE

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: 4 - MODIFICA NORMATIVA

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'area oggetto dell'osservazione, localizzata in via Corridoni 29, identificata catastalmente ai mappali 636 e 1158 del foglio 24 (*categoria catastale D7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), si inserisce in un contesto urbanizzato con elevata accessibilità, caratterizzato da prevalente funzione residenziale.

Tale area, da diversi decenni sede della società Deposito s.r.l. che opera nel settore della vendita di materiali per l'edilizia, non risulta più ottimale da un punto di vista logistico per l'attività che ospita.

La proprietà intende spostare l'attività in una zona più adatta e valorizzare l'area attraverso un intervento di ristrutturazione edilizio-urbanistica e riconversione a funzione prevalentemente residenziale, in coerenza con gli obiettivi previsti dal PGT.

La potenzialità edificatoria dell'area in oggetto, classificata dal Piano delle Regole del vigente PGT con destinazione urbanistica "*MMM - Tessuto misto a media densità*", corrisponde a circa 12.600 mc (circa 4.200 mq di Superficie territoriale con indice di edificabilità pari a 1 mq/mq). L'art. 9.3.1 delle Norme del Piano delle Regole prevede che "*tutti gli interventi con potenzialità edificatoria superiore ai 12.500 mc sono assoggettati all'obbligo di presentazione di Piano Attuativo*"; la proposta di modifica n. 35 della relazione della Variante adottata introduce l'obbligo di presentazione di Piano Attuativo anche per i compendi immobiliari aventi Superficie territoriale superiore a 5.000 mq. Inoltre l'assoggettamento a Piano Attuativo comporta l'obbligo alla realizzazione di standard di tipo qualitativo e gli interventi edilizi che prevedono una Slp superiore a 2.500 mq sono assoggettati all'obbligo di dare applicazione anche alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica.

In base alle argomentazioni riportate, il ricorso al Piano Attuativo comporta adempimenti economici (oneri, standard, perequazione) che compromettono la sostenibilità economica dell'intervento stesso, vista l'attuale situazione di incertezza del mercato immobiliare. Si chiede:

In via principale:

- di permettere la riconversione alla destinazione residenziale dell'area di proprietà, attraverso un intervento assoggettato a Permesso di costruire convenzionato anziché a Piano Attuativo, rendendosi disponibile a ridurre la propria capacità edificatoria a 11.500 mc rispetto ai 12.600 mc potenzialmente edificabili;

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

- di modificare la destinazione urbanistica da "MMM - Tessuti misti a media densità" a "Ne - Interventi di nuova edificazione a volumetria definita", inserendo una Ne con i parametri di seguito riportati:

N	FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA			V (mc) o SIp (mq)	H max	F	note
	19	REDONA	Corridoni	Insediativo	CT	11.500 mc	4/5 piani	R, C1, Ta, Tr, Tu	Soggetta a permesso di costruire convenzionato

LOCALIZZAZIONE NUOVI INTERVENTI A VOLUMETRIA DEFINITA (Ne)

In via subordinata:

- di modificare le soglie dimensionali previste per il ricorso al Piano Attuativo definite all'art. 9.3.1 commi 6, 7, 8 delle Norme del Piano delle Regole, inserendo un "range di potenzialità edificatoria" compresa ad esempio tra 10.000 mc e 13.000 mc entro la quale è consentito il ricorso al Permesso di costruire convenzionato cui all'art. 9.3.2 anziché al Piano attuativo cui all'art. 9.3.1

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

- di aumentare almeno fino a 10.000 mq di Superficie territoriale la soglia di assoggettabilità all'obbligo di presentazione di Piano Attuativo, introdotta con la proposta di modifica n. 35 della relazione della Variante adottata;

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

In alternativa:

- di modificare l'art. 9.3.1 inserendo la possibilità di ricorrere al Permesso di costruire convenzionato per gli interventi che intendono rinunciare alla potenzialità edificatoria, generata dall'indice di edificabilità assegnato dal Piano delle Regole, eccedente i 12.500 mc o i 2.500 mq di SIp.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

A sostegno della richiesta vengono evidenziati i seguenti elementi:

- l'area si inserisce in un contesto completamente urbanizzato caratterizzato da funzioni prevalentemente residenziali;
- sono presenti le principali infrastrutture che garantiscono un'elevata accessibilità, sia attraverso il trasporto pubblico (fermata TEB) che privato (adiacenza con il tracciato e l'uscita dalla Circonvallazione Plorzano);
- l'attività in essere dal 1968 a causa delle operazioni di carico e scarico e di transito dei mezzi pesanti risulta essere non più ottimale da un punto di vista logistico;
- l'intervento permetterebbe la rifunzionalizzazione delle aree centrali riportando la residenza quale destinazione prevalente, il contenimento del consumo di suolo attraverso la riconversione di aree artigianali, l'inserimento di nuovi servizi pubblici o ad uso pubblico a disposizione della Collettività nonché il miglioramento della qualità e del decoro urbano attraverso opere di miglioramento dell'esistente.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- i criteri dimensionali che stabiliscono gli obblighi prestazionali da applicare ai Piani attuativi sono definiti in diversi articoli delle Norme del Piano delle Regole (artt. 9, 9.3.1 e nella premessa dell'allegato relativo alle schede tecniche degli Interventi di nuova edificazione a volumetria definita Ne);
- le sopracitate Norme prevedono il ricorso obbligatorio al Piano attuativo per gli interventi con potenzialità edificatoria superiore a mc 12.500 o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a mq 5.000;
- al fine di garantire la coerenza tra le disposizioni contenute in diversi articolati (artt. 9 e 9.3.1), la proposta di modifica n. 35 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata precisa che l'obbligo di presentazione di Piano Attuativo è obbligatorio nei casi di interventi in cui la potenzialità edificatoria sia superiore a mc 12.500 o di interventi che interessino un Superficie territoriale maggiore a mq 5.000;
- con la terminologia di "*potenzialità edificatoria*", si intende la volumetria massima derivante dall'applicazione degli indici di edificabilità assegnati dal Piano delle Regole ad ogni lotto d'intervento.

Accertato che:

- i criteri definiti dal Piano delle Regole per il ricorso obbligatorio agli strumenti di pianificazione attuativa, pur rappresentando delle soglie ritenute idonee a discriminare la necessità di ricorrere a strumenti di intervento di natura e complessità differente (Intervento diretto, Permesso di Costruire Convenzionato, Piano attuativo), possono rappresentare dei limiti oggettivi in caso di interventi edilizi che non sfruttano appieno la potenzialità edificatoria del lotto o in caso di interventi di volumetria limitata su lotti superiori ai 5.000 mq di superficie territoriale;
- le disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica, enunciate nelle Norme del Piano delle Regole, risultano in contrasto con l'impostazione del modello perequativo-compensativo, definito dal vigente Documento di Piano, che prevede l'individuazione degli ambiti di "atterraggio" esclusivamente all'interno degli "Ambiti di Trasformazione".

Ritenuto pertanto opportuno:

- modificare i criteri previsti per il ricorso al Piano Attuativo definiti dalle Norme del Piano delle Regole, prendendo come parametro di riferimento la volumetria effettiva da realizzare, anziché la "potenzialità edificatoria" del lotto d'intervento, confermando inoltre la soglia della superficie territoriale superiore a mq 5.000, o con volumetria superiore a mc 12.500;
- specificare, di conseguenza, l'assoggettamento a Permesso di Costruire convenzionato solo per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru) e di demolizione con ricostruzione (dr), negli "Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero", con volumetria inferiore a mc 12.500 o per compendi immobiliari aventi St inferiore a mq 5.000, nonché negli interventi, non assoggettati di norma a Piano Attuativo, qualora il Piano dei Servizi, richieda preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione o servizi pubblici o di uso pubblico al loro interno;
- ricondurre i sopra citati criteri normativi in un unico articolo delle Norme del Piano delle Regole, al fine di una migliore comprensione delle disposizioni normative;
- eliminare ogni riferimento all'obbligo di perequazione e compensazione urbanistica per gli interventi previsti dal Piano delle Regole, in quanto in contrasto con l'impostazione del modello perequativo-compensativo definito dal vigente Documento di Piano;
- confermare e meglio specificare che tutti i nuovi interventi assoggettati a Piano Attuativo, in virtù delle disposizioni del Piano delle Regole, sono assoggettati alla realizzazione dello standard di qualità, ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 3 del Titolo II Capo A dell'elaborato "*DPOb - Indirizzi e criteri*" del vigente Documento di Piano, in analogia agli obblighi previsti per i Piani Attuativi previsti negli Ambiti di Trasformazione.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione, nelle loro formulazioni in via principale e subordinata.

1. Si propone di **non accogliere** la prima richiesta formulata in via principale di consentire l'attuazione della riconversione funzionale dell'area di proprietà a destinazione residenziale attraverso un Permesso di Costruire convenzionato, in luogo del Piano Attuativo previsto dalle disposizioni vigenti, in quanto, per ragioni di equità di trattamento nei confronti di situazioni urbanistiche, funzionali e realtà economiche analoghe a quella in oggetto, si ritiene più opportuno specificare le condizioni per il ricorso obbligatorio a tale strumento attraverso una proposta di modifica normativa di carattere generale, esplicitata nella controdeduzione al successivo punto 3.

Tuttavia, in considerazione del chiarimento normativo di cui alla proposta di modifica avanzata al successivo punto 3 (che definisce come parametro di riferimento per la presentazione dei Piani Attuativi la volumetria di progetto in luogo della potenzialità edificatoria del lotto di intervento), si propone di considerare **parzialmente accoglibile** la presente richiesta, in una soluzione maggiormente coerente con la ratio normativa originaria della prescrizione in oggetto.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

2. Si propone di **non accogliere** la seconda richiesta formulata in via principale di assegnare al comparto in oggetto un intervento di nuova edificazione a volumetria definita, in quanto l'intervento edificatorio proposto risulta già assentito dalle vigenti Norme del Piano delle Regole relative al tessuto di appartenenza. Per quanto concerne l'assoggettabilità dell'intervento proposto a Permesso di Costruire convenzionato, si propone di specificare le condizioni per l'obbligo di ricorso a tale strumento nella proposta di modifica normativa di carattere generale, esplicitata nella controdeduzione del successivo punto 3.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

3. Si propone di **accogliere parzialmente** la prima richiesta avanzata in via subordinata di modificare i criteri definiti dalle Norme del Piano delle Regole per il ricorso alle procedure di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato, proponendo di coerenzare tali criteri in tutti gli articoli normativi afferenti tale disciplina, adeguando al contempo le disposizioni in materia di standard di qualità, perequazione e compensazione urbanistica con le indicazioni contenute nel vigente Documento di Piano relativamente a tali tematiche attuative. Si propone pertanto di modificare le parti interessate negli artt. 9, 9.3.1, 9.3.2, 10.1.7, 10.1.10 e Allegato "a - Elenco interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)" delle Norme del Piano delle Regole, come di seguito enunciato e dettagliato.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

**ART. 9 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE
VARIANTE ADOTTATA (terzo e quarto capoverso)**

Sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru), quelli di Nuova costruzione (Nc), nonché quelli che comportino la sostituzione del tessuto edilizio esistente (Ri1, dr), aventi capacità edificatoria superiore a metri cubi 12.500 o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq.
Sono subordinati a permesso di costruire convenzionato gli interventi a cui il Piano attribuisce una capacità edificatoria inferiore a 12.500 metri cubi, qualora il Piano, attraverso i suoi allegati, richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione o servizi pubblici o di uso pubblico al loro interno.

**ART. 9 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE - PROPOSTA DI MODIFICA
(terzo e quarto capoverso)**

Sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru), quelli di Nuova costruzione (Nc), *quelli di nuova edificazione (Ne)*, nonché quelli che comportino la sostituzione del tessuto edilizio esistente (Ri1, dr), aventi ~~potenzialità edificatoria~~ *volumetria di progetto* superiore a metri cubi 12.500 o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq *e volumetria di progetto superiore a 12.500 mc.*

Sono *altresi* subordinati a permesso di costruire convenzionato gli interventi *non assoggettati a Piano Attuativo in virtù delle disposizioni delle presenti Norme a cui il Piano attribuisce una potenzialità edificatoria inferiore a 12.500 metri cubi*, qualora il Piano *dei Servizi*, attraverso i suoi allegati, *richieda preveda* la realizzazione di opere di urbanizzazione o servizi pubblici o di uso pubblico al loro interno.

Nell'ambito delle Zone di Recupero (ZR), individuate nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero", gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru), ristrutturazione edilizia (Ri1) e di demolizione con ricostruzione (dr), con volumetria di progetto superiore a 12.500 mc o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq e volumetria di progetto superiore a 12.500 mc, sono assoggettati a obbligo di Piano di Recupero.

Nel caso di interventi edilizi che interessino lotti di intervento (definiti dall'art. 7.3.1) con potenzialità edificatoria superiore a 12.500 mc, la volumetria complessiva realizzabile attraverso interventi diretti non può superare il limite massimo di 12.500 mc.

ART. 9.3.1 - PIANI ATTUATIVI - VARIANTE ADOTTATA (quinto, sesto e settimo capoverso)

Tutti gli interventi con potenzialità edificatoria superiore a 12.500 mc o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq sono assoggettati all'obbligo di presentazione di un Piano Attuativo. Nell'ambito delle Zone di Recupero (ZR), individuate nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero", gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru), con potenzialità edificatoria superiore a 12.500 mc o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq, sono assoggettati a obbligo di Piano di Recupero.

Tutti i Piani Attuativi, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati alla realizzazione di standard di tipo qualitativo (in coerenza con quanto detto nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi per tutti i Piani Attuativi), anche quelli eventualmente derivanti da assegnazione a lotti esistenti di indici urbanistici e/o modalità di intervento che ammettono la ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (Ri1), la demolizione con ricostruzione (dr) e/o la ristrutturazione urbanistica (Ru).

Gli interventi edilizi che prevedono una Slp superiore a 2.500 mq sono assoggettati all'obbligo di dare applicazione anche alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica. A tale fine il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni e definizioni contenute nel Titolo II Capo B "Compensazione e perequazione urbanistica" contenuto nell'elaborato "DP0b - Indirizzi e norme" del Documento di Piano, che assumono pertanto valore prescrittivo.

ART. 9.3.1 - PIANI ATTUATIVI - PROPOSTA DI MODIFICA (quinto, sesto e settimo capoverso)

~~*Tutti gli interventi con potenzialità edificatoria superiore a 12.500 mc o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq sono assoggettati all'obbligo di presentazione di un Piano Attuativo. Nell'ambito delle Zone di Recupero (ZR), individuate nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero", gli interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru), con potenzialità edificatoria superiore a 12.500 mc o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq, sono assoggettati a obbligo di Piano di Recupero.*~~

~~*Tutti i Piani Attuativi nuovi interventi assoggettati a Piano Attuativo in virtù delle disposizioni del Piano delle Regole, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente sono assoggettati alla realizzazione di dello standard di qualità tipo qualitativo (in coerenza con quanto detto nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi per tutti i Piani Attuativi), anche quelli eventualmente derivanti da assegnazione a lotti esistenti di indici urbanistici e/o modalità di intervento che ammettono la ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (Ri1), la demolizione con ricostruzione (dr) e/o la ristrutturazione urbanistica (Ru), in coerenza con le disposizioni contenute nell'art. 3 del Titolo II Capo A dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e criteri" del vigente Documento di Piano.*~~

~~*Gli interventi edilizi che prevedono una Slp superiore a 2.500 mq sono assoggettati all'obbligo di dare applicazione anche alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica. A tale fine il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni e definizioni contenute nel Titolo II Capo B "Compensazione e perequazione urbanistica" contenuto nell'elaborato "DP0b - Indirizzi e norme" del Documento di Piano, che assumono pertanto valore prescrittivo.*~~

ART. 9.3.2 - PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI - TESTO VIGENTE

Relativamente agli interventi edilizi per i quali, il PGT, in alternativa al piano attuativo, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato, la convenzione deve prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché le modalità per il trasferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.

Il Permesso di Costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, di apposita convenzione. In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il Permesso di Costruire, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione.

Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici deve contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

Nell'ambito degli interventi assoggettati a Permessi di Costruire convenzionati è data altresì facoltà al richiedente, sulla base degli Indirizzi e Criteri definiti dal Documento di Piano, di dare applicazione alle disposizioni in materia di standard qualitativi, perequazione e compensazione urbanistica. Al tale fine il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni e definizioni contenute nel Capo B del Titolo II dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e criteri" del Documento di Piano, che pertanto assumono valore prescrittivo.

ART. 9.3.2 - PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI - PROPOSTA DI MODIFICA

Relativamente agli interventi edilizi ~~per i quali, il PGT, in alternativa al piano attuativo, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di subordinati a~~ intervento edilizio diretto convenzionato, ai sensi dell'art. 9 delle presenti Norme, la convenzione deve prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché le modalità per il trasferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.

Il Permesso di Costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, di apposita convenzione. ~~In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il Permesso di Costruire, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (o atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione.~~

Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici deve contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

~~Nell'ambito degli interventi assoggettati a Permessi di Costruire convenzionati è data altresì facoltà al richiedente, sulla base degli Indirizzi e Criteri definiti dal Documento di Piano, di dare applicazione alle disposizioni in materia di standard qualitativi, perequazione e compensazione urbanistica. Al tale fine il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni e definizioni contenute nel Capo B del Titolo II dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e criteri" del Documento di Piano, che pertanto assumono valore prescrittivo.~~

ART. 10.1.7 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (dr) - VARIANTE ADOTTATA (secondo capoverso)

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (dr) con capacità edificatoria superiore a metri cubi 12.500 o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq non sono consentiti, in assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, negli ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata (corrispondenti alle zone territoriali omogenee di tipo A) e nelle zone individuate nell'elaborato cartografico "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e zone di recupero".

ART. 10.1.7 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (dr) - PROPOSTA DI MODIFICA (secondo capoverso)

~~*Gli interventi di demolizione con ricostruzione (dr), con capacità edificatoria superiore a metri cubi 12.500 o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq non sono consentiti, in assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, negli ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata (corrispondenti alle zone territoriali omogenee di tipo A) e nelle zone individuate nell'elaborato cartografico "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e zone di recupero".*~~

ART. 10.1.10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Ru) - VARIANTE ADOTTATA (secondo capoverso)

Gli interventi di Ru sono assoggettati alla preventiva redazione di uno specifico strumento qualora aventi capacità edificatoria superiore a metri cubi 12.500 o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq; in caso di capacità edificatoria inferiore a metri cubi 12.500 o per compendi immobiliari aventi St inferiore a 5.000 mq tali interventi sono assoggettati all'obbligo di Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 9.3.2 delle presenti norme.

ART. 10.1.10 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Ru) - PROPOSTA DI MODIFICA (secondo capoverso)

~~*Gli interventi di Ru sono assoggettati alla preventiva redazione di uno specifico strumento qualora aventi capacità edificatoria superiore a metri cubi 12.500 o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq; in caso di capacità edificatoria inferiore a metri cubi 12.500 o per compendi immobiliari aventi St inferiore a 5.000 mq tali interventi sono assoggettati all'obbligo di Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 9.3.2 delle presenti norme.*~~

Allegato "a - Elenco interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)" - VARIANTE ADOTTATA (terzo, quarto, quinto, sesto capoverso)

Gli interventi di Nuova edificazione (Ne) per i quali è prevista una volumetria definita superiore a 12.500 mc o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq, sono obbligatoriamente assoggettati alla presentazione di Piano Attuativo. Nel Piano Attuativo devono essere indicati il principio insediativo, la dotazione di standard urbanistici e le modalità gestionali. Tutti i Piani Attuativi, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati alla realizzazione di standard di tipo qualitativo (in coerenza con quanto detto nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi per tutti i Piani Attuativi).

Tra gli interventi di nuova edificazione fino a 12.500 mc per i quali si rimanda all'apposita scheda, solo quelli per i quali la scheda stessa prescrive la realizzazione di opere e/o servizi pubblici o di uso pubblico sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato; per tutti gli altri l'attuazione è realizzata attraverso strumento diretto (DIA o Permesso di Costruire), assoggettata al rispetto delle volumetrie indicate, delle funzioni ammesse ed delle eventuali prescrizioni indicate nella scheda e al versamento dei contributi di costruzione ai sensi di legge. Il Permesso di Costruire convenzionato deve attuarsi tramite stipula di apposita convenzione nella quale vengano regolati i criteri di realizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, di cessione e/o di asservimento all'uso pubblico, nonché le modalità di gestione e scomputo degli oneri di urbanizzazione, in considerazione dell'entità delle opere da realizzare.

Nell'ambito degli interventi assoggettati a Permessi di Costruire convenzionati è data altresì facoltà al richiedente, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, di dare applicazione alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica. Al tale fine il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni e definizioni contenute nel Titolo II Capo B "Compensazione e perequazione urbanistica" dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e norme" del Documento di Piano.

L'esecuzione degli interventi di Nuova edificazione (Ne) con SIp prevista superiore a 2.500 mq è obbligatoriamente assoggettata alla applicazione delle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica secondo le disposizioni e definizioni contenute nel richiamato Titolo II Capo B "Compensazione e perequazione urbanistica" dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e norme" del Documento di Piano.

Allegato "a - Elenco interventi di Nuova edificazione a volumetria definita (Ne)" - PROPOSTA DI MODIFICA (terzo, quarto, quinto, sesto capoverso)

~~Gli interventi di Nuova edificazione (Ne) per i quali è prevista una volumetria definita superiore a 12.500 mc o che interessino un compendio immobiliare avente St superiore a 5.000 mq, sono obbligatoriamente assoggettati alla presentazione di Piano Attuativo. Nel Piano Attuativo devono essere indicati il principio insediativo, la dotazione di standard urbanistici e le modalità gestionali. Tutti i Piani Attuativi, indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata e dalle funzioni insediabili previste, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati alla realizzazione di standard di tipo qualitativo (in coerenza con quanto detto nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi per tutti i Piani Attuativi).~~

~~Tra gli interventi di nuova edificazione fino a 12.500 mc per i quali si rimanda all'apposita scheda, solo quelli per i quali la scheda stessa prescrive la realizzazione di opere e/o servizi pubblici o di uso pubblico sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato; per tutti gli altri l'attuazione è realizzata attraverso strumento diretto (DIA o Permesso di Costruire), assoggettata al rispetto delle volumetrie indicate, delle funzioni ammesse ed delle eventuali prescrizioni indicate nella scheda e al versamento dei contributi di costruzione ai sensi di legge. Il Permesso di Costruire convenzionato deve attuarsi tramite stipula di apposita convenzione nella quale vengano regolati i criteri di realizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, di cessione e/o di asservimento all'uso pubblico, nonché le modalità di gestione e scomputo degli oneri di urbanizzazione, in considerazione dell'entità delle opere da realizzare.~~

~~Nell'ambito degli interventi assoggettati a Permessi di Costruire convenzionati è data altresì facoltà al richiedente, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, di dare applicazione alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica. Al tale fine il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni e definizioni contenute nel Titolo II Capo B "Compensazione e perequazione urbanistica" dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e norme" del Documento di Piano.~~

~~L'esecuzione degli interventi di Nuova edificazione (Ne) con Slp prevista superiore a 2.500 mq è obbligatoriamente assoggettata alla applicazione delle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica secondo le disposizioni e definizioni contenute nel richiamato Titolo II Capo B "Compensazione e perequazione urbanistica" dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e norme" del Documento di Piano.~~

4. Si propone di **non accogliere** la richiesta di aumentare fino ad almeno 10.000 mq di Superficie territoriale la soglia dimensionale di assoggettabilità all'obbligo di presentazione di Piano Attuativo, in quanto, in coerenza con le argomentazioni di cui al precedente punto 3, si ritiene opportuno chiarire le condizioni per il ricorso a tale strumento indiretto specificando requisiti e condizioni per la sua obbligatorietà, attraverso una proposta di modifica normativa di carattere generale, coerente con le motivazioni della variante contenute nella Premessa della Relazione tecnica della stessa.

Tale proposta risulta inoltre supportata dalle seguenti ragioni:

- opportunità rispetto alla coerenza con l'attuale impostazione metodologica delle norme del Piano delle Regole;
- maggiore equità di trattamento rispetto alle diverse tipologie di interventi (nuove edificazioni a volumetria definita, interventi in corso di attuazione, ...);
- maggiore attuabilità degli interventi sul territorio, nella particolare contingenza economica attuale, anche in linea con gli indirizzi soprarichiamati relativamente al miglioramento della gestione del PGT in termini di attuabilità delle previsioni di piano.

Tuttavia, in considerazione del chiarimento normativo di cui alla proposta di modifica avanzata al precedente punto 3 (che stabilisce l'obbligo di presentazione del Piano attuativo, in caso di interventi superiori a mq 5.000 di St, solo qualora la volumetria sia superiore a 12.500 mc), si propone di considerare **parzialmente accoglibile** la presente richiesta, in una soluzione maggiormente coerente con la ratio normativa originaria della prescrizione in oggetto.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

5. In relazione alla richiesta di modificare l'art. 9.3.1, inserendo la possibilità di ricorrere al Permesso di costruire convenzionato per gli interventi che intendono rinunciare alla potenzialità edificatoria, generata dall'indice di edificabilità assegnato dal Piano delle Regole, eccedente i 12.500 mc o i 2.500 mq di SIp, si propone **di accogliere parzialmente** tale richiesta, specificando le condizioni per il ricorso a tale strumento nella proposta di modifica normativa di carattere generale esplicitata nella controdeduzione del precedente punto 3.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.29**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 29

PROTOCOLLO: E0009764

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GIANNATTASIO MARIELLA**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA MAIRONI DA PONTE, 5**
QUARTIERE: **VALVERDE**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 - MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

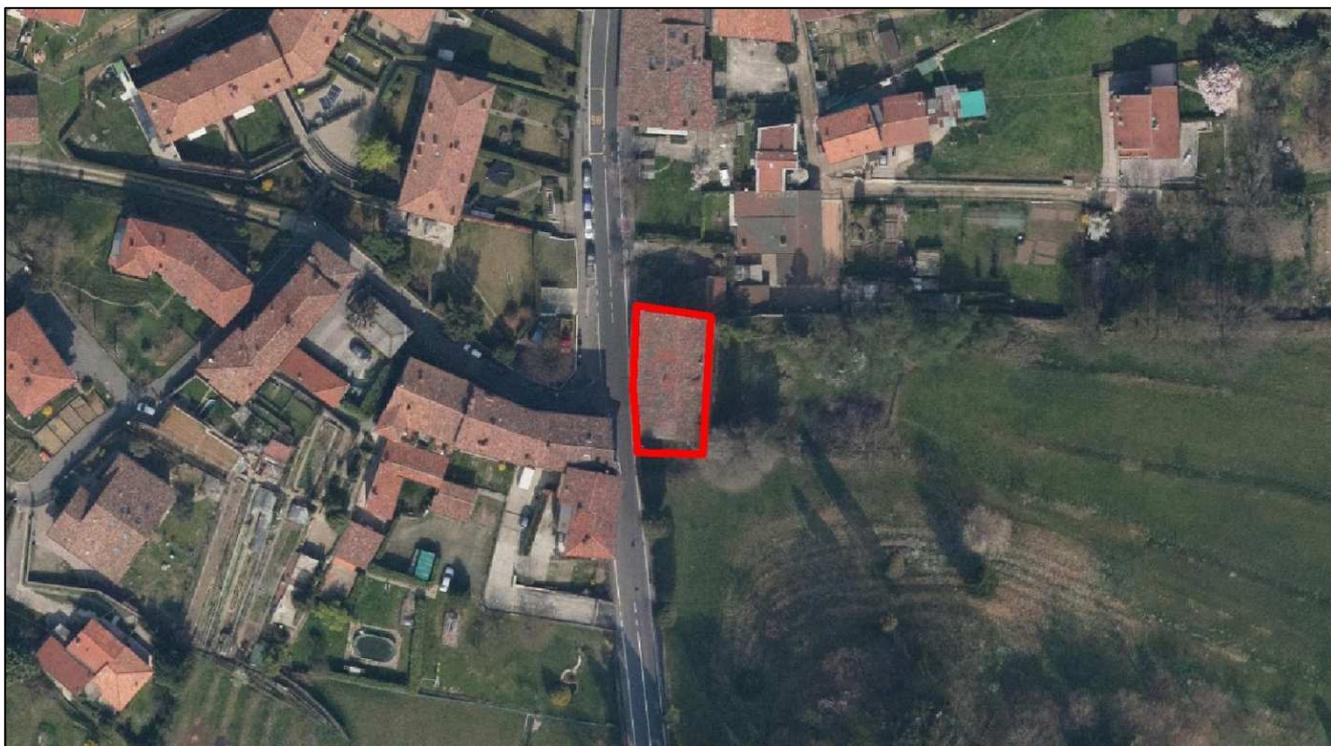
Si chiede di modificare la modalità di intervento dell'immobile di proprietà del richiedente dall'attuale "*Rc - Risanamento conservativo*" alla proposta "*Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo*", al fine di poter effettuare un intervento di recupero statico e funzionale dello stabile.

A sostegno della richiesta vengono evidenziati i seguenti aspetti:

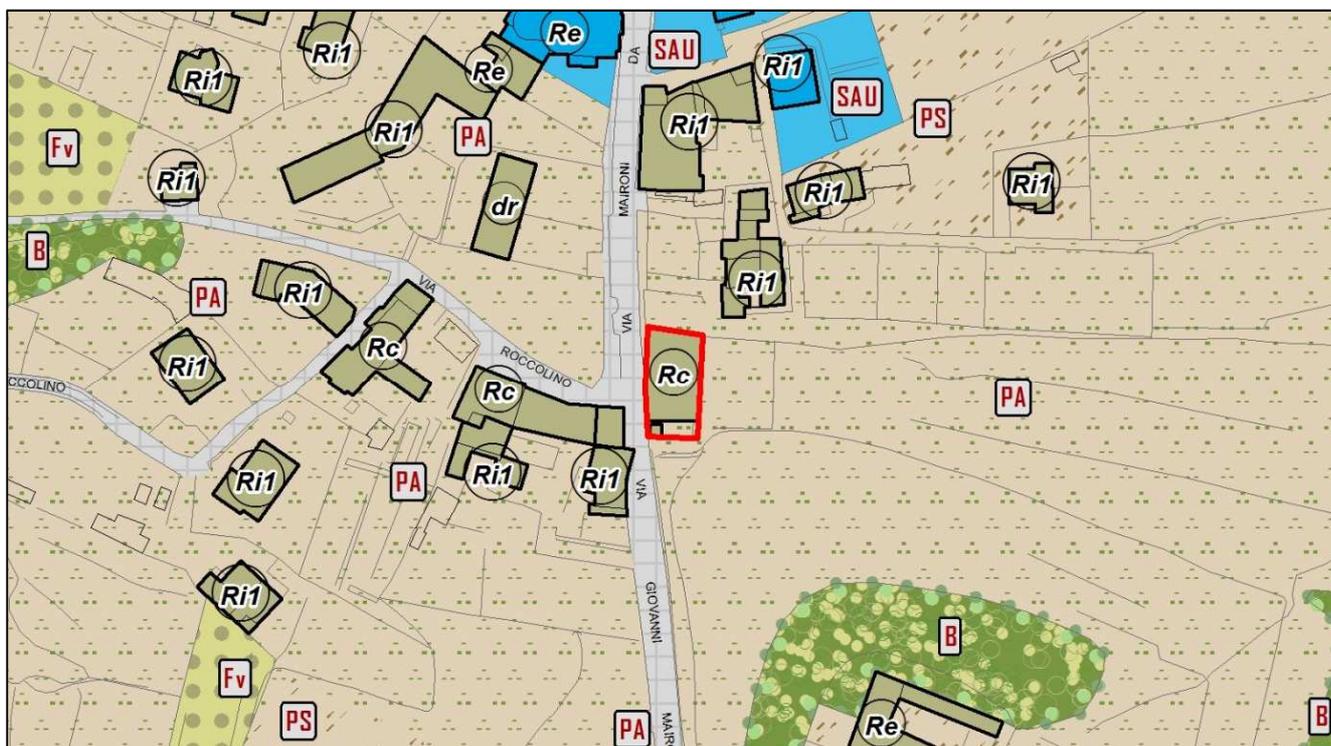
- l'edificio non è agibile da diversi anni in quanto privo di impianti, pavimenti, con parti di strutture orizzontali crollate a seguito di un incendio avvenuto prima del 1972; altre porzioni dell'immobile sono deteriorate in modo irrecoverabile;
- nel luglio 2013, a seguito del collasso di una ampia porzione del manto di copertura ligneo, è stato eseguito un intervento provvisorio di messa in sicurezza dell'edificio (Segnalazione certificata di inizio attività n.1667 del 07/08/2013);
- come si evince dalla relazione tecnico-statica allegata all'osservazione, la condizione delle strutture dell'edificio, sia orizzontali, quasi totalmente assenti, che verticali, risulta critica. La modalità di intervento richiesta consentirebbe un intervento di recupero statico definitivo, tecnicamente ed economicamente sostenibile;
- l'edificio è localizzato all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo ed è individuato, nel Piano di Settore dei Nuclei Abitati di via Mairone da Ponte, con scheda nucleo n. 24 con il numero 7. Tale scheda prevede l'indirizzo di intervento di seguito riportato: "*Ristrutturazione interna con conservazione dell'impianto delle facciate, altezza massima esistente, eventuali aperture come quelle esistenti*".

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

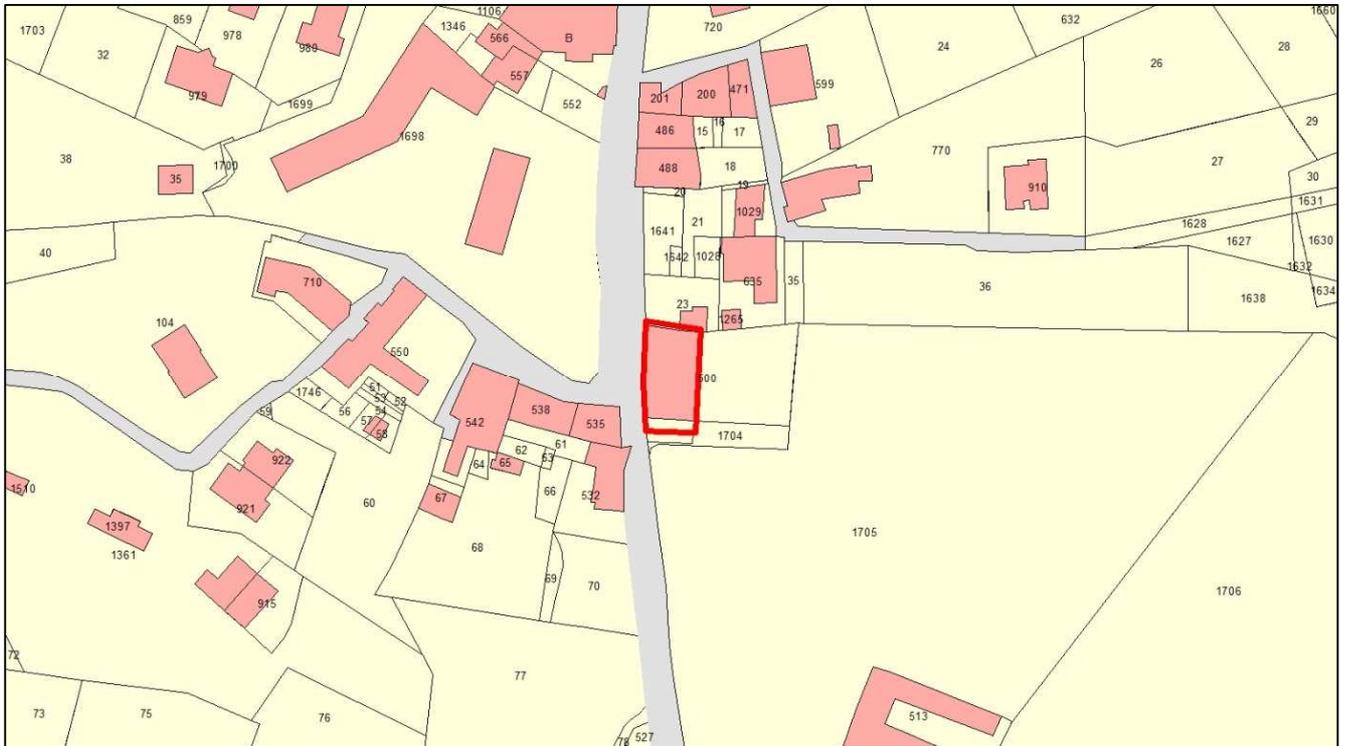
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO PIANO DI SETTORE AGRICOLO DEL PARCO DEI COLLI
Zona C2 - Zona ad alto valore paesistico



Comune: A794 Foglio: 20 Numero: 500 (Area: 896,42 mq)

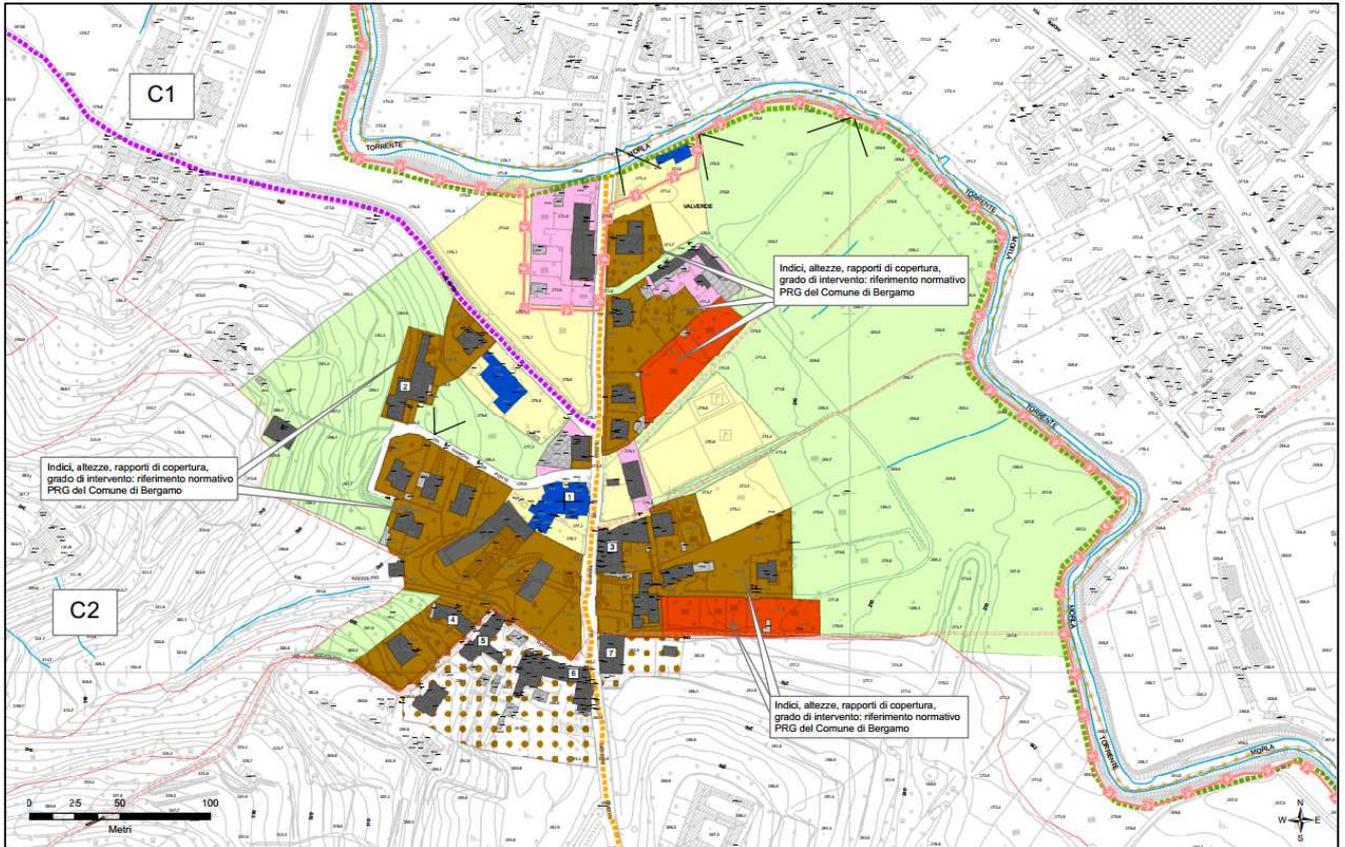
1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO

- **CENTRI STORICI**
 - Centri storici e nuclei di antica formazione: CS10 - Per circa 674,11 mq pari al 75,20% dell'area
 - * NTA (Artt. 16.5, CS10) (Pg: 13, 14, 51, 52)
- **DECRETO MINISTERIALE**
 - Vincolo ambientale e monumentale - Per circa 896,42 mq pari al 100,00% dell'area
- **PARCHI E GIARDINI STORICI**
 - Parchi e giardini storici - Per circa 327,28 mq pari al 36,51% dell'area
 - * NTA (Artt. 16.3) (Pg: 13)
- **VINCOLO AMBIENTALE**
 - Vincolo ambientale - Per circa 896,42 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt. 16.3) (Pg: 13)
- **ZONE**
 - C2 Zona ad alto valore paesistico - Per circa 850,66 mq pari al 94,90% dell'area
 - * NTA (Artt. 11) (Pg: 10, 11)

6. PIANO DI SETTORE AGRICOLO

- **AZZONAMENTO PIANO DI SETTORE AGRICOLO**
 - C2 Zona ad alto valore paesistico - Per circa 850,66 mq pari al 94,90% dell'area
 - * NTA (Artt. 14) (Pg: 16, 17)

ESTRATTI PIANO DI SETTORE DEI NUCLEI ABITATI DEL PARCO DEI COLLI – PRESCRIZIONI DI TUTELA
Scheda nucleo n°24 - Maironi da Ponte



LEGENDA

	Strada di costa		Completamento (in zona C1 e D del PTC) (artt.6-8)
	Strada di crinale		Completamento (in zona IC del PTC) (artt.2-13)
	Strada di fondovalle		Riqualificazione ambientale (artt.7-8)
	Percorso pedonale		Aree pubbliche (in zona C1 e D del PTC) (art.12)
	Corsi d'acqua		Aree pubbliche (in zona IC e B3 del PTC) (art.2)
	Coni visivi (art.15)		Area P.A. comunale centro storico (art.10)
	Centro storico PTC		Edifici
	Azzonamento P.T.C.		Edifici ad uso pubblico o aperti al pubblico (art.12)
	Vincolo idrogeologico		Strutture di servizio
	Ciclopista		Edifici soggetti a particolare tutela (art.11)
	Confine Parco		
	Verde di salvaguardia (in zona C1 e D del PTC) (art.3-4)		
	Verde di salvaguardia (in zona IC e B3 del PTC) (art.2)		
	Verde di salvaguardia (in zona C2 del PTC) (art.2)		
	Contenimento stato di fatto (in zona C1 del PTC) (art.5)		
	Contenimento stato di fatto (in zona IC del PTC) (artt. 2-13)		

CRITERI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

Criteria generali di consolidamento del nucleo

Per quanto riguarda indice di edificabilità, altezze, rapporti di copertura e gradi di intervento sugli edifici nelle aree evidenziate nella tavola allegata, si fa riferimento alle norme del Piano Regolatore Comunale di Bergamo.

Zone di contenimento allo stato di fatto:

Eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni nelle aree di contenimento, quando e nella misura consentita dagli indici del PRG vigente, dovranno privilegiare la costruzione lungo i fronti stradali, favorendo l'edificazione a cortina sia lungo i percorsi di crinale o di fondovalle o all'angolo di strade.

Zone di completamento

Con gli indici di edificabilità stabiliti dal PRG vigente sono individuate due aree di nuova edificazione a chiusura del nucleo in direzione est. In entrambi i casi i progetti dovranno essere convenzionati con il Comune e il Consorzio del Parco (ai sensi dell'art. 4 .1 u.c. del P.T.C.) per l'esecuzione e/o l'accessibilità ad aree ad uso pubblico previste nella zona.

Aree di riqualificazione ambientale

La riqualificazione urbana di via Maironi da Ponte è attuabile attraverso la valorizzazione architettonica del tessuto edilizio esistente. Sono pertanto previsti interventi di riqualificazione piuttosto consistente, cioè che permettano la possibilità di ridisegnare i fronti delle cortine edilizie che delimitano l'imbocco del percorso storico di accesso alla città antica.

Sono individuate diverse *aree di riqualificazione ambientale* per le quali non sono consentiti aumenti volumetrici se non quelli previsti dal PRG vigente:

1. la prima riguarda il comparto situato ad Ovest della Via: il lungo edificio che attualmente si affaccia sulla Via, subito dopo il ponte sul Morla, deve essere conservato nel suo impianto, nella sua altezza massima e nei suoi caratteri edilizi compositivi sul fronte strada; una sua ristrutturazione, anche se per parti, dovrà comprendere, nel rispetto del PRG locale, anche i volumi addossati od organizzati in modo occasionale nelle aree sul retro, in modo da pervenire ad un disegno unitario che eviti il frazionamento degli spazi verdi e la frammentarietà di volumi di servizio. Eventuali autorimesse è preferibile che vengano realizzate sul retro dell'edificio a piano terra evitando volumi interrati e rampe di accesso.
2. Una seconda area è costituita dal complesso rurale situato ad est; la ristrutturazione deve cercare, per quanto possibile, di ripristinare il cono visivo sul complesso di S.Agostino dal ponte sul Morla, riducendo l'altezza dei volumi più ad est ad un massimo di 6,5 m. L'intervento (ai sensi dell'art. 4 .1 u.c. del P.T.C.) è soggetto a convenzione con il Comune e il Consorzio per l'esecuzione e/o l'accessibilità ad aree ad uso pubblico previste nella zona.
3. Una terza area, ove si prevede la completa ristrutturazione e riqualificazione, è quella all'angolo della Via Maironi con Via Valverde. I volumi attualmente a destinazione artigianale e di magazzino hanno caratteristiche di tale precarietà da suggerire una loro completa ristrutturazione (senza aumento di volumetria) salvaguardando l'altezza massima e l'accorpamento/continuità con l'edificio che si affaccia sulla Via principale.
4. Estrema importanza per una riqualificazione edilizia del nucleo riveste la riorganizzazione dell'attuale parcheggio di fronte alla chiesa con i due volumi che vi si affacciano. Compatibilmente con le previsioni di PRG, la ristrutturazione con demolizione dell'edificio più piccolo, dovrà tener conto della necessità di salvaguardare i rapporti con l'edificio ecclesiastico, costituendo una sorta di piazza prosecuzione del sagrato e valorizzando il percorso pedonale verso il Morla.



EDIFICI SOGGETTI A PARTICOLARE TUTELA

DENOMINAZIONE/ INDIVIDUAZIONE	N°	Vincolo	DESTINAZIONE	Interno a P.A.	ZONA PTC	PRESCRIZIONI (se in zona C1-D) INDIRIZZI (se in zona IC, C2 e B3)
Chiesa di Valverde	1	Diocesi	Edificio di culto con annessi locali di servizio	Si	C1	Chiesa: restauro; edificio residenziale e di servizio accorpato: ristrutturazione interna con conservazione elementi architettonici delle facciate
Edificio in Via Maironi da Ponte n°26	2		residenziale	No	C1	Ristrutturazione con conservazione prospetti, cortile antistante, altezza massima quella esistente; per il corpo più basso a nord, possibilità di soprizzo massimo di 2.7 m.
Edificio in Via Maironi da Ponte n° 9-11-13-15	3		Residenziale	Si	C1	Ristrutturazione interna con conservazione facciate su Via Maironi, altezza massima quella esistente, riqualificare l'area di pertinenza
Edificio di Via Roccolino n° 8	4		Residenziale	Si	C1	Ristrutturazione con possibilità di rialzo massimo di 1 m; mantenere ritmo aperture e andamento copertura esistente
Edificio di Via Roccolino n°1-3-5-7 ang. V.Maironi n°6	5		Residenziale	Si	C2	Ristrutturazione interna con conservazione delle facciate e altezza massima quella esistente
Ristorante Via Roccolino, 13 – edificio Via Roccolino n°15-17	6		Residenziale - ricettivo	Si	C2	Ristrutturazione interna con conservazione delle facciate e altezza massima quella esistente. Eventuali ampliamenti dell'attività ricettiva dovranno essere garantiti da sufficiente disponibilità di parcheggi
Edificio di Via Roccolino, 15- 17	7		Residenziale	Si	C2	Ristrutturazione interna con conservazione dell'impianto e delle facciate; altezza massima esistente; eventuali aperture come quelle esistenti.

Allegata tav. nucleo "MAIRONI DA PONTE"

REPERTORIO FOTOGRAFICO









PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'immobile è classificato nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale" con la destinazione "EPC - Edificato del Parco dei Colli", a cui è assegnata la modalità di intervento "Rc - Risanamento conservativo";
- l'immobile in oggetto è localizzato all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo, in zona interessata sia dal Piano di Settore Agricolo, che classifica l'ambito nella area "C2 - Zona ad alto valore paesistico" (assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 14 di tale strumento sovraordinato) che dal Piano di Settore dei Nuclei Abitati del Parco dei Colli, il quale assegna all'immobile la tipologia di intervento di "Ristrutturazione interna con conservazione dell'impianto delle facciate, altezza massima esistente, eventuali aperture come quelle esistenti" (come riportato nella scheda nuclei n. 24 edificio 7).

Verificato che:

- l'immobile, con impianto originario risalente al 1700, presenta una configurazione architettonica riconducibile alla tipologia edilizia della cascina (edificio rurale a supporto dell'attività agricola, oggi non più in essere);
- presenta uno stato di avanzato degrado, sia edilizio che architettonico, che lo ha reso inagibile da diversi anni a causa dell'elevato pericolo di dissesto delle componenti strutturali portanti, come dichiarato e documentato nella relazione tecnico-statica allegata all'osservazione;
- a seguito del collasso di un'ampia porzione di copertura è stato eseguito un intervento provvisorio di messa in sicurezza statica dell'edificio (attraverso presentazione di "segnalazione certificata di inizio attività" n.1667 del 07/08/2013);
- un recupero funzionale dell'immobile, tecnicamente ed economicamente sostenibile, risulta di difficile attuazione a causa delle limitazioni sulle possibilità di intervento relative all'attuale modalità assegnata dal Piano delle Regole del vigente PGT corrispondente a "Rc - Risanamento conservativo";
- la documentazione fotografica allegata all'osservazione mostra che l'immobile non presenta valori architettonici significativi tali da giustificare la tipologia d'intervento assegnata dal Piano delle Regole del PGT vigente;
- la modalità di intervento assegnata all'immobile dal Piano di Settore dei Nuclei Abitati del Parco dei Colli (definita come "Ristrutturazione interna con conservazione dell'impianto delle facciate, altezza massima esistente, eventuali aperture come quelle esistenti") può essere ricondotta al grado di intervento di Ristrutturazione nella tipologia "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" del Piano delle Regole del PGT vigente.

Considerato inoltre che:

- la proposta di modifica n.33 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, a chiarimento della prevalenza delle prescrizioni e modalità di intervento contenute negli strumenti urbanistici sovraordinati, ha introdotto nelle disposizioni di cui all'art.4 delle vigenti Norme del Piano delle Regole il seguente comma: "gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, assentiti dalle norme sovraordinate del PTC del Parco dei Colli di Bergamo, prevalgono sulle modalità di intervento del Piano delle Regole, ad eccezione dei casi in cui le specifiche norme dei Piani di Settore del Parco fanno espressamente rimando alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.";
- la prevalenza delle previsioni del P.T.C. e dei Piani di Settore del Parco dei Colli di Bergamo rispetto agli atti di PGT, che a tali previsioni devono obbligatoriamente conformarsi, è stata inoltre ribadita nel Decreto emesso dal Parco dei Colli di Bergamo (n.8 in data 12/02/2014) per l'espressione di parere di competenza ai sensi della L.R. 86/83 art. 21 c.d. commi 1 e 4 relativamente al procedimento di variante urbanistica agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT ("VARPGT06"); in tale documento si rammenta anche che "la competenza in ordine agli interventi di trasformazione edilizia che alterano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici in area a Parco, per effetto del c.d. dell'art. 80 comma 5 della L.R.12/2005 e s.m.i. e dell'art. 142 comma 1 lettera f) del d. Lgs.42/2004 e s.m.i., è posta in capo all'Ente

Parco. Le valutazioni di natura paesaggistica delle trasformazioni proposte, oggetto del parere di compatibilità da parte della Commissione per il paesaggio del Parco, rivestono carattere autonomo e separato rispetto alle valutazioni edilizio-urbanistiche.”

Considerato inoltre che:

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (“VARPGT06”), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- la richiesta risulta coerente con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

si propone di **accogliere parzialmente** la richiesta di modifica della modalità di intervento, in coerenza con i contenuti della proposta di modifica n. 33 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, nella quale si chiarisce il principio di prevalenza delle norme sovraordinate (PTC e relativi Piani di Settore) sulle disposizioni del Piano delle Regole.

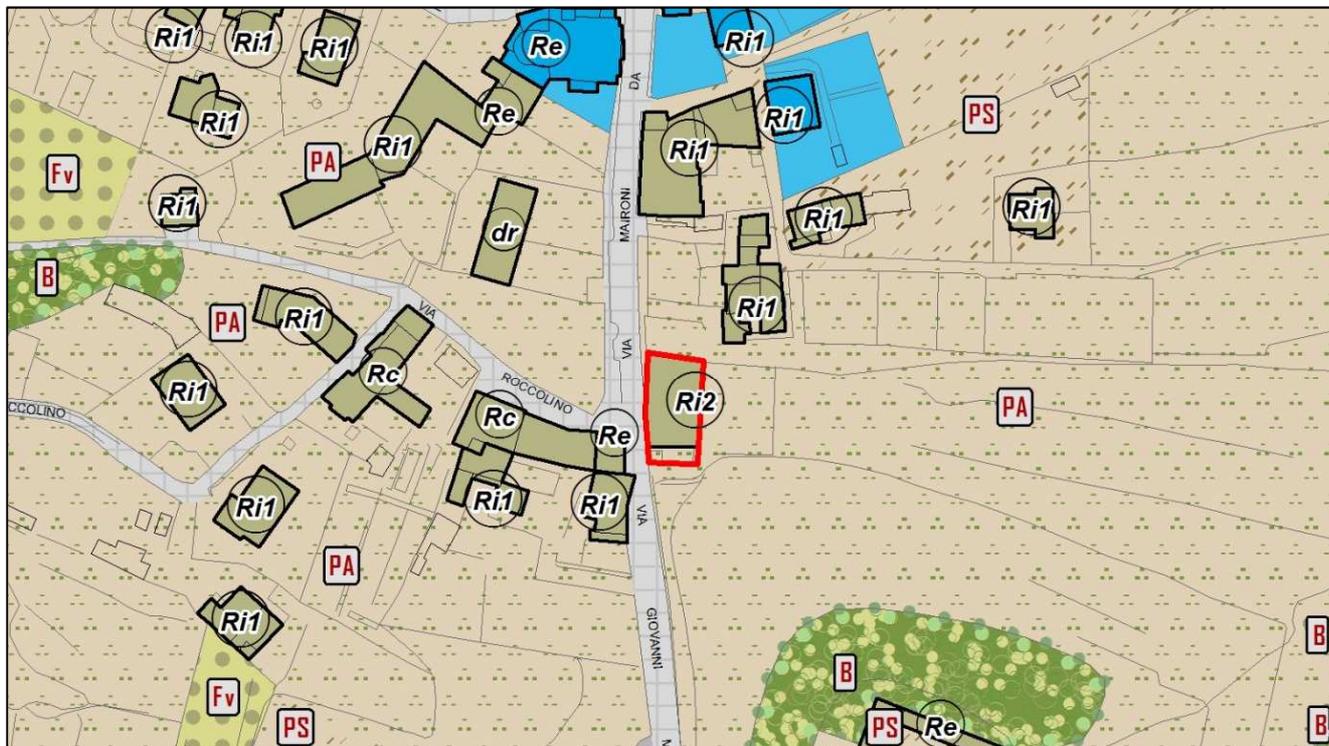
Si propone pertanto di modificare, nell'elaborato cartografico “PR7 - Assetto urbanistico generale” del Piano delle Regole la attuale modalità di intervento conservativo indicata con il codice “Rc” con la modalità di ristrutturazione corrispondente al codice “Ri2”, in coerenza con le attuali disposizioni vigenti nei richiamati strumenti competenza dell'Ente Parco, a cui si rimanda per le valutazioni di merito relative ad eventuali futuri interventi di ristrutturazione edilizia sull'immobile in oggetto.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Con l'occasione, in coerenza con la documentazione catastale verificata ai fini della valutazione della proposta di modifica, si propone di correggere l'errata individuazione cartografica della consistenza edilizia dell'immobile, modificando l'elaborato “PR7 - Assetto urbanistico generale” allo scopo di eliminare la porzione di fabbricato non esistente (fabbricato minore localizzato lungo il lato sud e in aderenza a questo).

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto di tale elaborato cartografico contenente le modifiche proposte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.30**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 30

PROTOCOLLO: E0009854

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: MALAGONI GIOVANNI
A NOME E PER CONTO DI: GIADA IMMOBILIARE
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: VIA PAPA RATTI - VIA CALZECCHI ONESTI
QUARTIERE: REDONA
CIRCOSCRIZIONE: 3
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: PIANO DELLE REGOLE

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: 4 - MODIFICA NORMATIVA

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione riguarda i comparti relativi agli interventi di Nuova edificazione a volumetria definita "Ne5" e "Ne6" previsti dal Piano delle Regole, già oggetto della proposta di modifica n. 66 contenuta nella Relazione Tecnica della presente variante, congiuntamente al limitrofo intervento di nuova edificazione "Ne2", per i quali si formulano le seguenti richieste:

1. pur avendo manifestato in sede di proposta di variante al PGT la disponibilità ad accettare una diminuzione massima di volume realizzabile del 10%, ritiene che la soluzione corretta, per il comparto in esame, sarebbe il ripristino integrale delle previsioni volumetriche di PGT così come approvate con delibera di C.C. n. 170 del 30/11/2009, delegando a separate e indipendenti valutazioni le previsioni urbanistiche relative al confinante mappale n. 52. Si chiede quindi che, al di là di eventuali pretese del terzo confinante, non vengano previste ulteriori riduzioni di volumetria per il comparto di proprietà;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA

2. ritenendo opportuno, se non necessario, in tale zona un aumento di disponibilità di area verde e anche per uniformare la zona ad un parametro di altezza in termini di numero di piani che si relazioni alle presenze circostanti e consentire una composizione architettonica giocata, anziché in termini di blocchi compatti, su porzioni edificate di diversa altezza, sarebbe auspicabile e si chiede che il numero di piani massimo consentito sia previsto in 5 (cinque);

PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA

3. si evidenzia che il tracciato della pista ciclabile previsto dal PGT vigente non tiene conto che, dopo l'attraversamento longitudinale a confine sud del comparto "Ne5*", andrebbe, secondo le indicazioni grafiche di piano, ad occupare, prima di sfociare sulla pubblica via Calzecchi Onesti, un sedime solo in parte appartenente all'area di pertinenza, attualmente adibita a passaggio carrale e parcheggio privato. Si propone pertanto una modifica del tracciato

ciclopedonale previsto lungo la parte sud di via Papa Ratti verso Largo Gemelli, in sede già prevista nel PGT vigente, da qui lungo la sede stradale di via De Pretis che presenta caratteristiche di compatibilità con l'introduzione di una corsia ciclabile o ciclo-pedonale e lungo via V° Alpini fino al sottopasso tramviario;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA

4. in caso di accoglimento della richiesta al precedente punto 3, non essendo più d'obbligo la convenzione per la realizzazione della pista ciclabile, si chiede che gli interventi edilizi siano del tipo "diretto" cioè sottoposti al regime del Permesso di Costruire (non convenzionato) o della D.I.A.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA

A sostegno della richiesta viene illustrato il percorso urbanistico, nonché richiamate le istanze che hanno interessato l'area:

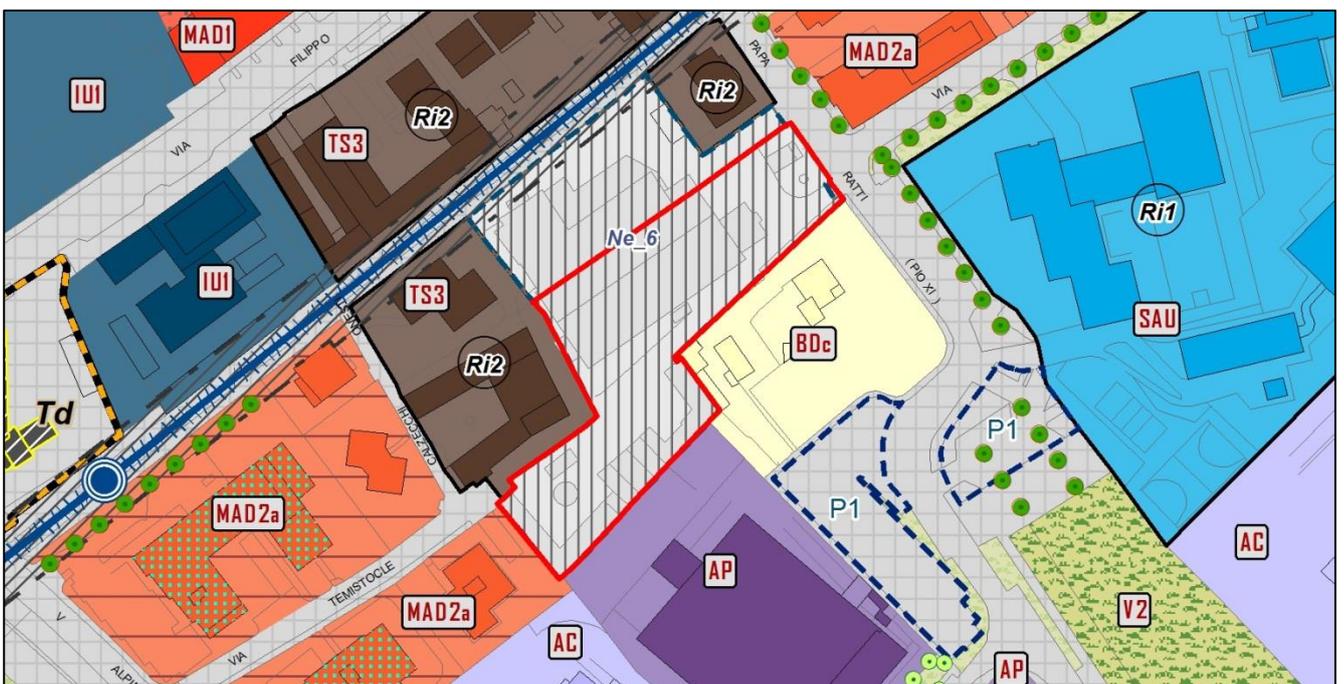
- in data 20/12/2004 è stata presentata una domanda di riconversione urbanistica dell'intera proprietà ad uso residenziale e artigianale;
- in data 27/02/2006 è stato proposto un progetto di massima consistente nella ristrutturazione urbanistica dell'ambito, suddividendolo in due comparti con altezza massima pari a 5 piani in coerenza al contesto circostante: comparto nord a carattere residenziale e comparto sud a carattere misto artigianale-commerciale-terziario;
- in data 31/07/2006, a seguito di avvio del procedimento per la redazione del PGT, è stata presentata istanza di variazione delle previsioni urbanistiche del PRG al fine di ammettere la proposta progettuale precedentemente presentata;
- in data 04/03/2009 è stato adottato il PGT (Deliberazione di C.C. n. 22 Reg./93-2008 Prop. Del.) che prevedeva, in linea con l'istanza presentata, la riorganizzazione dell'intera area in due interventi di nuova edificazione a volumetria definita denominati "Ne6* - via Papa Ratti" e "Ne7* - via Calzecchi Onesti";
- in data 06/07/2009 è stata presentata, con osservazione al PGT adottato n. 251 con protocollo n. E0067498, richiesta di aumentare l'altezza massima degli edifici da 3 a 5 piani e di consentire un'altezza pari 5,4 m per il piano terra al fine di poter realizzare soppalchi ad uso commerciale/artigianale/terziario;
- in data 30/11/2009 è stato approvato il PGT (Deliberazione di C.C. n. 170 Reg./95 Prop. Del. di approvazione e ripubblicazione di parti del PGT) e ritenuta non accoglibile la richiesta espressa nell'osservazione n. 251;
- in data 14/05/2010 è stato approvato definitivamente il PGT, l'area in oggetto risulta compresa in un nuovo Intervento di edificazione a volumetria definita denominato Ne6, che ha unito in un unico comparto le unità immobiliari precedentemente appartenenti alle Ne6* e Ne7* oltre al confinante mappale n. 52 appartenente ad altra proprietà;
- il richiedente scopre l'intervenuta variazione al PGT solo nel corso del 2011, fuori tempo massimo rispetto alla possibilità di un ricorso di legittimità, e apprende che ciò è avvenuto a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n. 103 (P.G. E0066607) in sede di approvazione del PGT in data 30/11/2009;
- quanto operato dall'Amministrazione ha mostrato una assoluta illegittimità procedurale, pertanto in data 13/11/2012 è stata presentata istanza al PGT al fine di ristabilire le previsioni urbanistiche adottate con Deliberazione di C.C. n. 22 Reg./93-2008 Prop. Del. in data 04/03/2009.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

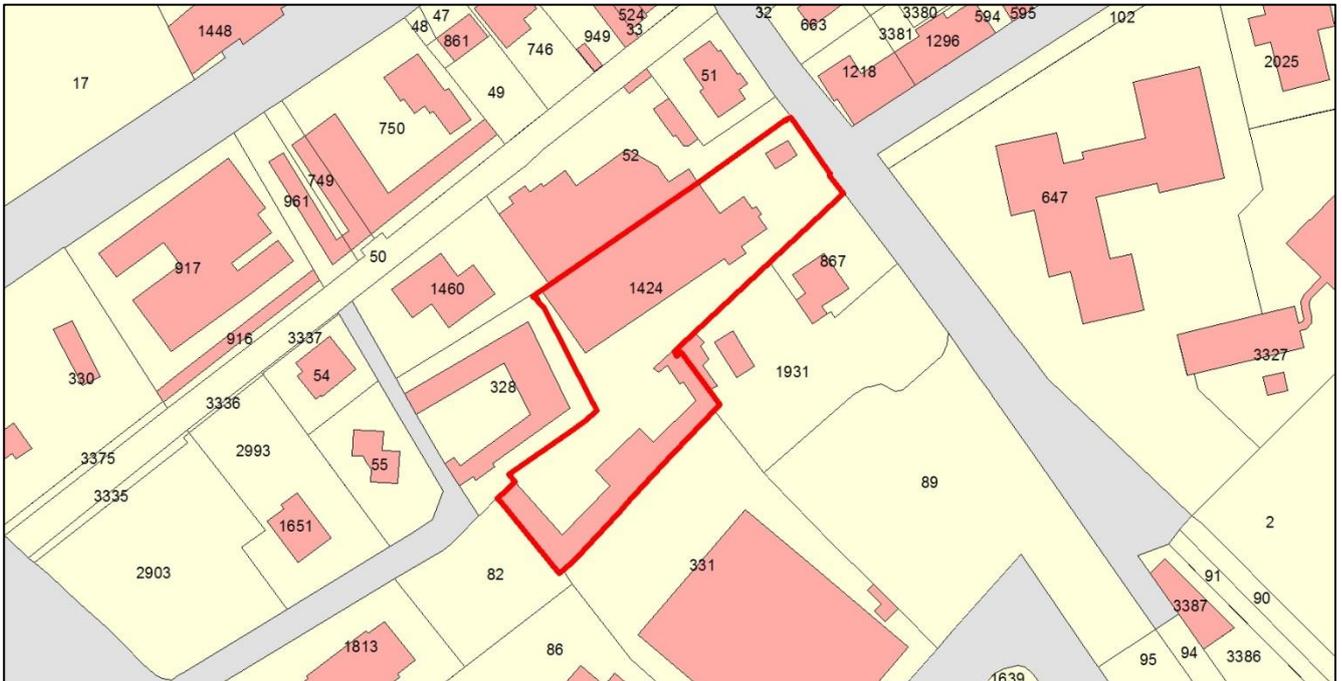
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) – PGT VIGENTE



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

- VARIANTE ADOTTATA -



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al PGT adottato, il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del vigente PGT, ha ricompreso la proprietà dell'osservante all'interno dell'intervento di nuova edificazione (Ne6) assoggettato a Piano Attuativo per una volumetria massima pari a mc 17.460 ed un'altezza massima di 4 piani;
- a seguito della proposta di modifica n.66 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, il Consiglio Comunale ha modificato la disciplina urbanistica vigente del comparto sopracitato, suddividendo il previsto intervento edificatorio unitario in tre singoli interventi di nuova edificazione (Ne2, Ne5 e Ne6), ridefinendone i parametri urbanistici e gli strumenti di attuazione;
- la definizione del tracciato ciclabile indicata nella sezione "Schema indicazioni progettuali" delle schede degli interventi di nuova edificazione Ne5* e Ne6* è da ritenersi puramente indicativa, come stabilito nell'allegato a "Interventi di nuova edificazione a volumetria definita" (*"elementi prescrittivi [...] ma non conformativi nelle geometrie disegnate e nelle relative dimensioni, in quanto riferiti ad una forma di rappresentazione grafica, volutamente sintetica, simbolica e non in scala"*);
- la definizione dei tracciati ciclopedonali di mobilità dolce, definiti nella tavola "PS4 - Il sistema della mobilità sostenibile", è vincolante soltanto per i punti di origine e destinazione, come stabilito dall'art. 18.11.4 delle Norme del Piano dei Servizi (*"L'indicazione grafica di percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali riportata sulle tavole di piano individua tracciati indicativi, che saranno definiti esattamente e specificati in sede di progetto esecutivo, rimanendo vincolanti i recapiti delle zone da collegare"*);
- i servizi di progetto da realizzarsi a carico degli interventi di nuova edificazione a volumetria definita devono essere localizzati all'interno degli stessi; pertanto il percorso ciclopedonale in oggetto non interessa l'area di altra proprietà classificata con la destinazione urbanistica "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione".

Dato atto che:

- il collegamento ciclabile di previsione tra via V° Alpini e via Buratti, individuato dal PGT vigente, rappresenta il percorso più breve, in quanto si sviluppa in modo lineare da origine a destinazione; per ciò che riguarda la proposta di modifica del percorso ciclopedonale avanzata dall'osservante, si fa presente che la via V° Alpini, nel tratto iniziale compreso tra via Calzecchi Onesti e Largo Decorati al Valor Civile, risulta avere una larghezza limitata, insufficiente a garantire adeguati livelli di sicurezza al transito ciclo-pedonale; tale tratto di strada, inoltre, presenta un elevato volume di traffico proveniente dal rondò in direzione di via Corridoni, anche con transito di mezzi pesanti. Alla luce di tali elementi di analisi, si ritiene inopportuno, in quanto pericoloso per biciclette e pedoni; prevedere parte del collegamento lungo tale tratta viaria; al contrario, considerando che via Calzecchi Onesti rappresenta una strada a fondo chiuso, utilizzata solo dai residenti, tale opzione risulta non solo meno trafficata, ma soprattutto meno pericolosa per la circolazione dei pedoni/ciclisti e pertanto più adeguata a garantire i necessari requisiti di sicurezza.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;

- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l’elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione;

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell’osservazione.

1. Si propone di **non accogliere** la richiesta, al fine di assicurare la salvaguardia dei diritti edificatori acquisiti, in sede di approvazione definitiva dello strumento urbanistico vigente, delle diverse proprietà ricomprese nell’originario intervento unitario di nuova edificazione (Ne6) ed al fine di garantire l’uniformità di trattamento tra i diversi soggetti coinvolti. Per la definizione della ripartizione volumetrica effettuata tra le diverse proprietà, si rimanda alla proposta tecnica di controdeduzione all’osservazione n. 20.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

2. Si propone di **non accogliere** la richiesta di aumentare l’altezza massima degli edifici di nuova costruzione da 4 a 5 piani, in coerenza con le caratteristiche del tessuto urbano circostante, che si compone di edifici di altezza variabile da due a cinque piani fuori terra, al fine di garantire una migliore composizione architettonica rispetto agli edifici limitrofi all’intervento.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

3. Si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica del percorso ciclopedonale di previsione che interessa l’area di proprietà dell’osservante, confermando il collegamento ciclopedonale previsto dal PGT vigente in quanto corrispondente al percorso più breve tra via V° Alpini e via Buratti, in coerenza con le motivazioni di cui in premessa.

Tuttavia, allo scopo di garantire l’attuazione unitaria del citato collegamento ciclopedonale, si propone di unificare gli interventi denominati “Ne5” e “Ne6” definiti con la proposta di modifica n. 66 contenuta nella relazione tecnica di variante in un unico intervento di nuova edificazione (Ne5*), corrispondente all’intera proprietà dell’osservante identificata con il mappale n.1424, da assoggettare a Permesso di Costruire convenzionato, per una volumetria complessiva di mc 12.000, adeguando conseguentemente le percentuali funzionali delle destinazioni d’uso ammesse e le Prescrizioni e criteri prestazionali, indicati nelle relative “*Schede tecniche di intervento*”.

Pertanto, relativamente al collegamento ciclopedonale di previsione a carico dell’intervento, si ritiene che la modifica proposta, nella sezione “*Schema indicazioni progettuali*” della scheda tecnica riferita all’intervento proposto, per la descritta unificazione degli interventi, possa rappresentare l’occasione per chiarire che il tracciato indicativo del percorso ciclo-pedonale, ricade all’interno dell’ambito indicato con la destinazione “Ne5*”, senza pertanto interessare il passaggio carrale e parcheggio privato adiacenti. Si precisa, in ogni caso, che sarà necessariamente di competenza del Comune l’eventuale acquisizione del tratto di sedime mancante per il completamento del collegamento ciclopedonale con la via Calzecchi Onesti.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

4. In relazione ai contenuti della proposta di controdeduzione al precedente punto 3, si propone di non accogliere la richiesta avanzata.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allegano di seguito gli estratti dell'elaborato normativo del Piano delle Regole "PR0b - Norme" nella specifica sezione denominata "Elenco interventi di nuova edificazione a volumetria definita" e "Ne - Schede tecniche di intervento") e i corrispondenti estratti dell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale", nella versione adottata e in quella contenente le modifiche proposte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) Proposta di modifica



Ne_5* - Ne_6* - VARIANTE ADOTTATA

N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_5*	19	REDONA	Papa Ratti	Ins	CT	8.000 mc	4 piani	R/Ta1/Ta2/Tr2/ C1	SCHEDA
Ne_6*	19	REDONA	Papa Ratti	Ins	CT	5.000 mc	4 piani	R/P2/P3	SCHEDA

Ne_5* - Ne_6* - PROPOSTA DI MODIFICA

N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_5*	19	REDONA	Papa Ratti	Ins	CT	12.000 mc	4 piani	R/Ta1/Ta2/Tr2/ C1/P2/P3	SCHEDA
Ne_6*	19	REDONA	Papa Ratti	Ins	CT	5.000 mc	4 piani	R/P2/P3	SCHEDA

SCHEDA Ne_5 -PAGINA 1 - PROPOSTA DI MODIFICA

Piano delle Regole

Comune di Bergamo 

Ne_5*

Localizzazione

Quartiere Redona

via Papa Ratti



Ne **5** *
SCHEDA



PIANO DELLE REGOLE
ESTRATTO FOGLIO 27 (scala 1: 2.000)

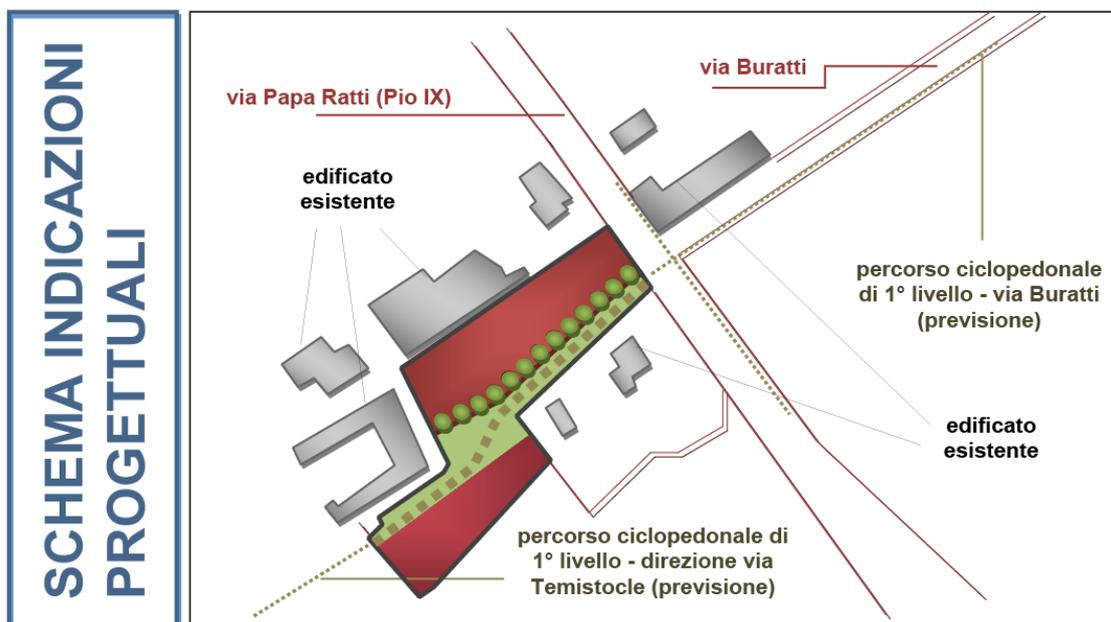


BASE CATASTALE
ESTRATTO FOGLIO 25 (scala 1: 2.000)

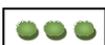
SCHEDA Ne_5 - PAGINA 2 - PROPOSTA DI MODIFICA

Piano delle Regole

Comune di Bergamo



Legenda

	Perimetro dell'area di intervento		Allineamenti orientativi
	Area di concentrazione volumetrica		Accessi di progetto
	Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale		Collegamenti pedonali e ciclo-pedonali di progetto (P4, P4a)
	Edifici di nuova realizzazione		Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari
	Edifici da demolire		Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V) V1 Parchi urbani V2 Giardini
	Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente		Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)
	Parcheggi in superficie (P1)		

Parametri urbanistico-ecologici

Superficie territoriale (St) = 3.980 mq
 Volume realizzabile (V) = 12.000 mc
 H massima degli edifici (Hmax) = 4 piani
 Indice di permeabilità (Ip) = 30%
 Densità Arborea (DA) = 1 al/100 mq St
 Densità Arbustiva (DAr) = 10 ar/100 mq St

Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

Funzioni residenziali (R) = max 100%
 Funzioni terziarie (Ta1 - Terziario diffuso, Ta2 - Artigianato di servizio, Tr2 - Pubblici esercizi) = max 20%
 Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato) = max 20%
 Funzioni produttive (P2 - attività artigianali, P3 - Produzione avanzata) = max 20%

Note

La realizzabilità della volumetria assegnata risulta condizionata alla demolizione degli edifici esistenti all'interno dell'area di intervento e alla bonifica integrale delle aree incluse nel perimetro della Ne. I collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione e le alberature a filari individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali. Il disegno delle alberature a filari e delle aree destinate a percorsi ciclo-pedonali dovrà essere realizzato in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi.

La realizzabilità della volumetria assegnata è condizionata all'obbligo di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione del collegamento ciclopedonale.

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.31**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 31

PROTOCOLLO: E0010370

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **MOROSINI MARINO ALESSANDRO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA DELLA DELIZIA**
QUARTIERE: **MONTEROSSO**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione si riferisce ad un roccolo classificato dal Piano delle Regole come "Emi - Edifici minori", sul quale sono state autorizzate, precedentemente all'entrata in vigore dello strumento urbanistico vigente, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non sono state ultimate per motivate ragioni.

1. Si chiede di assegnare all'immobile la modalità di intervento "*Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1 (di tipo sostitutivo)*", o in subordine "*Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2 (di tipo conservativo)*".

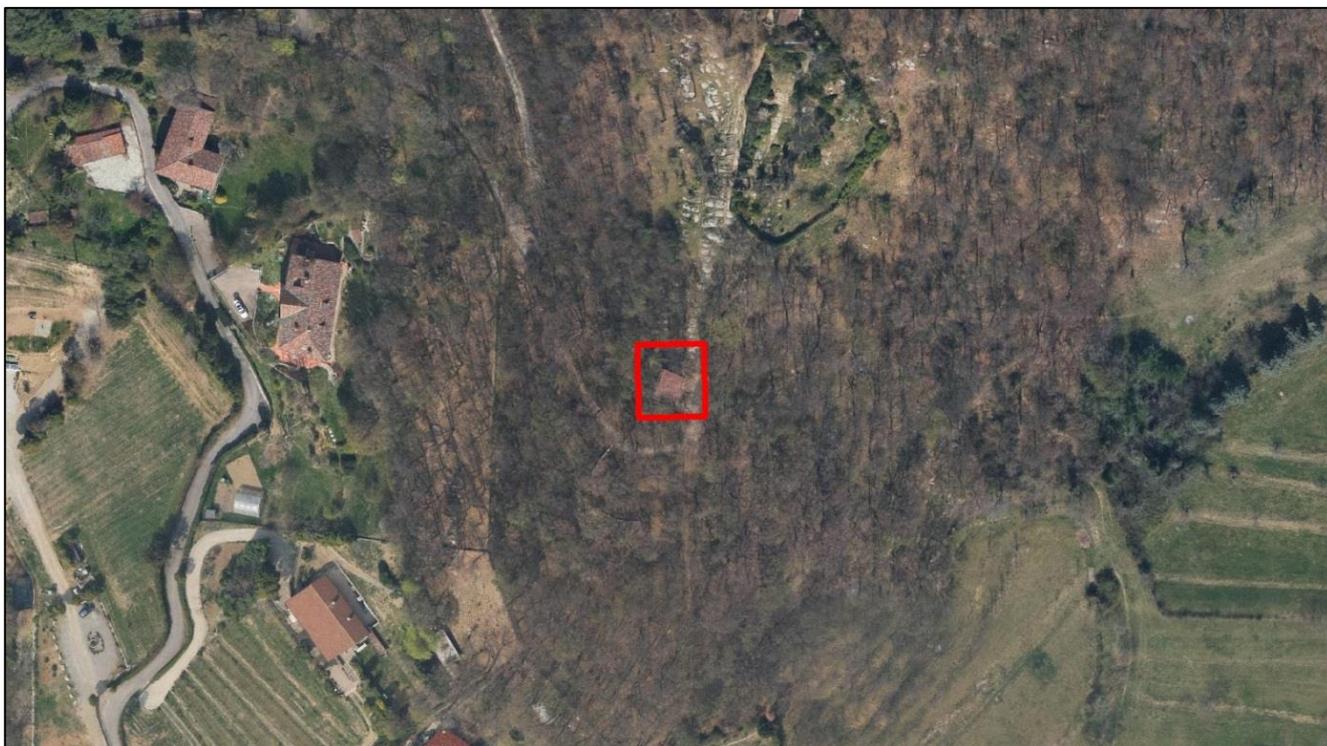
MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO

2. Si chiede di modificare la destinazione urbanistica dell'area di pertinenza da "*B - Aree boscate*" a "*PA - Prati arborati*".

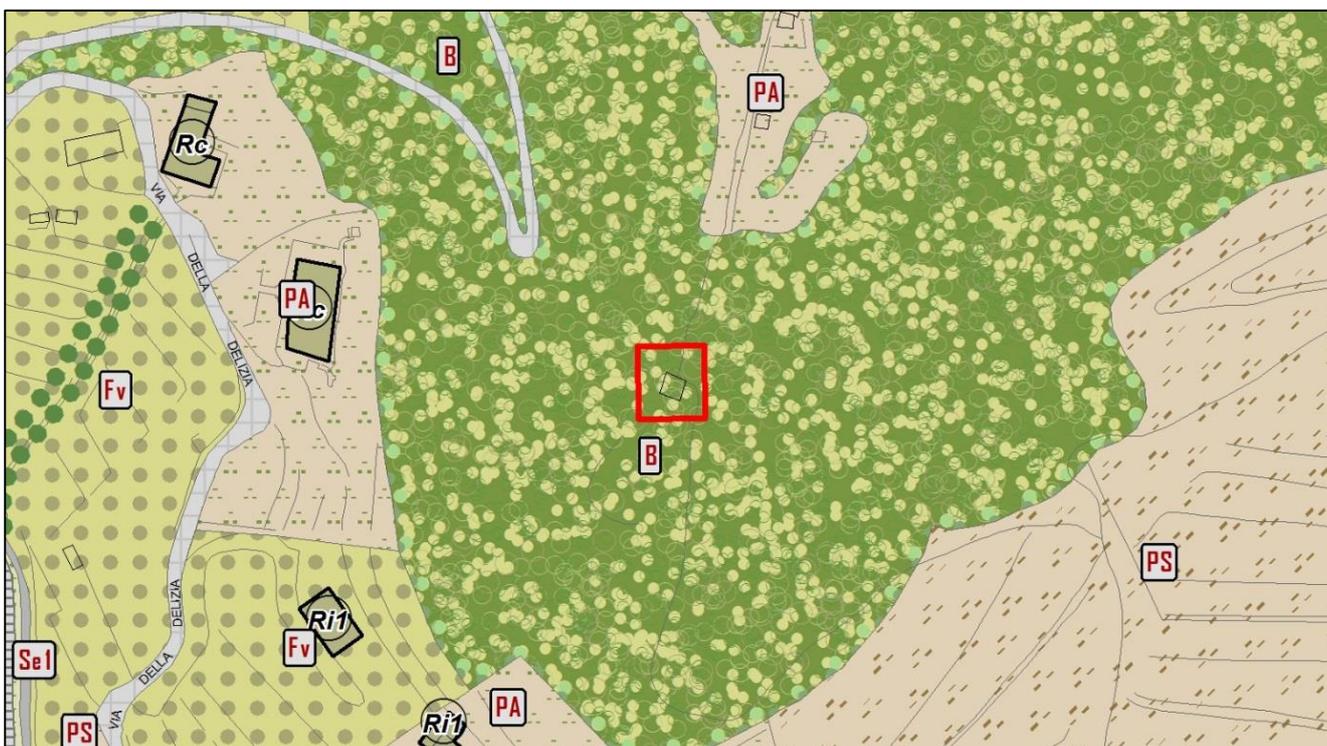
MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

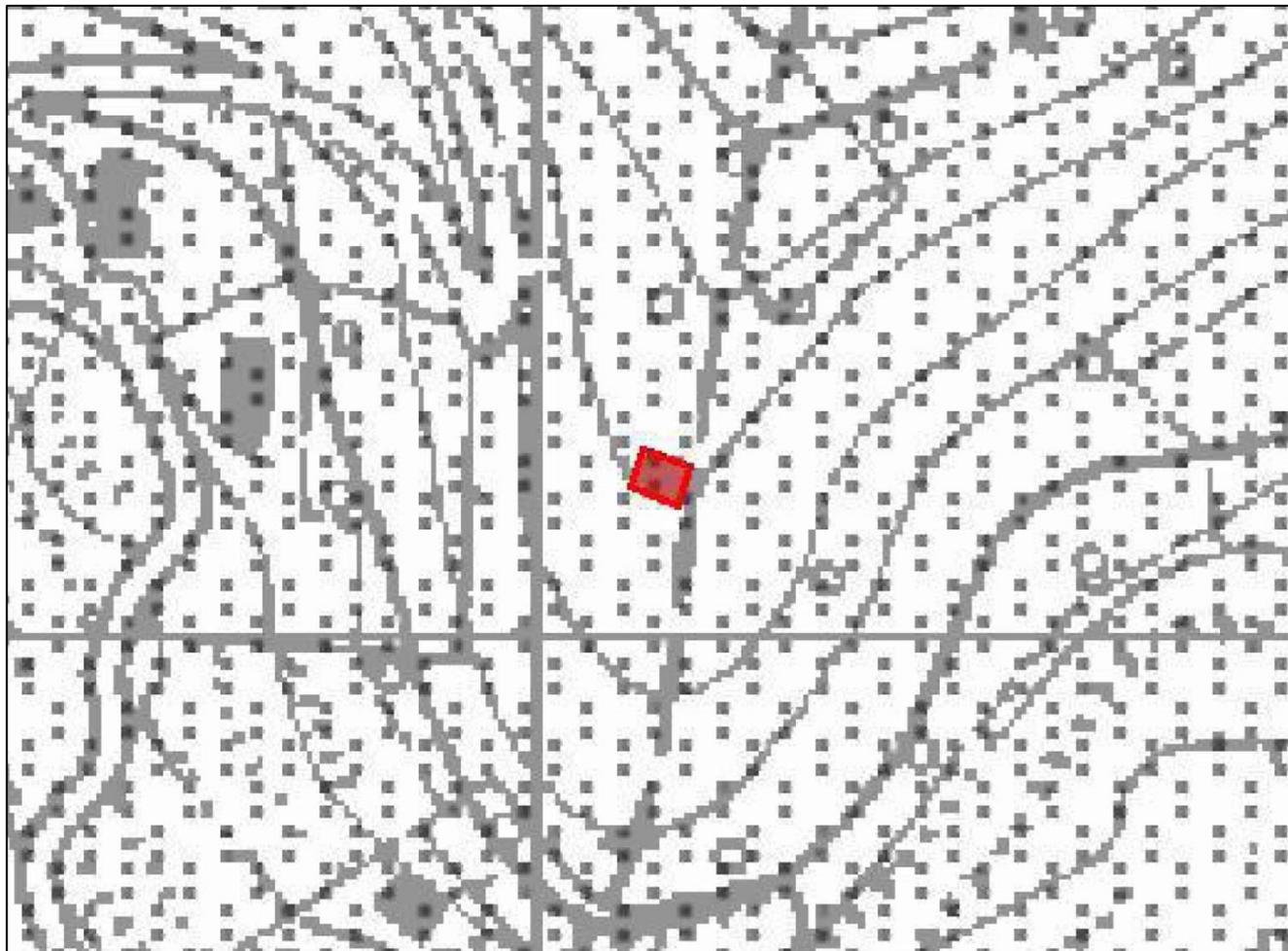
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

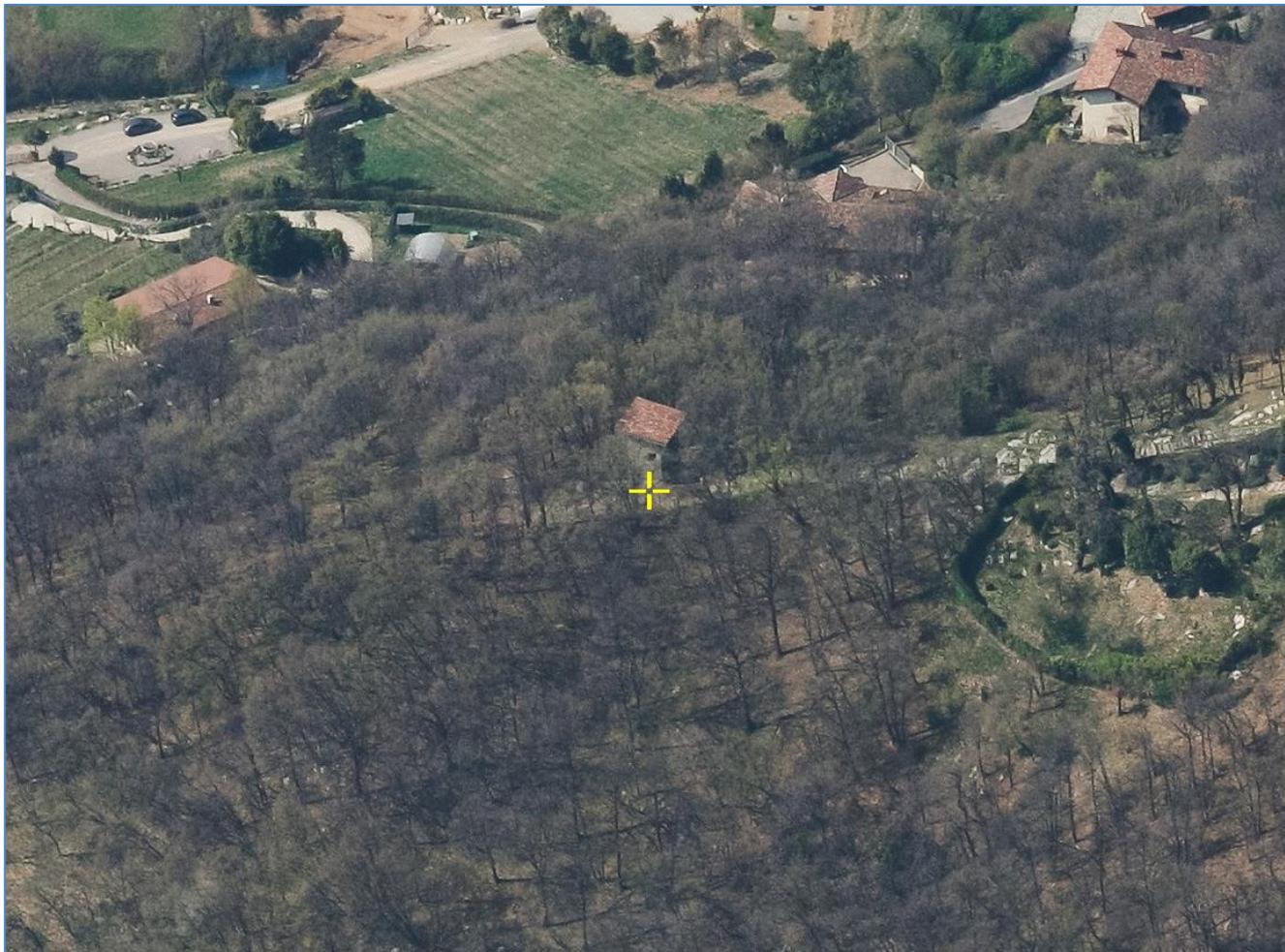


ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO PIANO DI SETTORE AGRICOLO DEL PARCO DEI COLLI
Zona C1 - Zona a parco agricolo forestale



1. PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO
- VINCOLO IDROGEOLOGICO VIGENTE
 - Vincolo idrogeologico vigente - Per circa 91,36 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 16.2) (Pg: 13)
- ZONE
 - C1 Zona a parco agricolo forestale - Per circa 91,36 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 12) (Pg: 11, 12)
3. PIANO DEL TEMPO LIBERO
- PERIMETRO PROGETTI D'AMBITO
 - Progetto P9_Strada pedecollinare tratto est - Per circa 91,36 mq pari al 100,00% dell'area
 - * PROGETTI (Artt: 9) (Pg: 9)
6. PIANO DI SETTORE AGRICOLO
- AZZONAMENTO PIANO DI SETTORE AGRICOLO
 - C1b - Zona a parco agricolo forestale - Per circa 91,36 mq pari al 100,00% dell'area
 - * NTA (Artt: 13) (Pg: 13, 14, 15, 16)

REPERTORIO FOTOGRAFICO

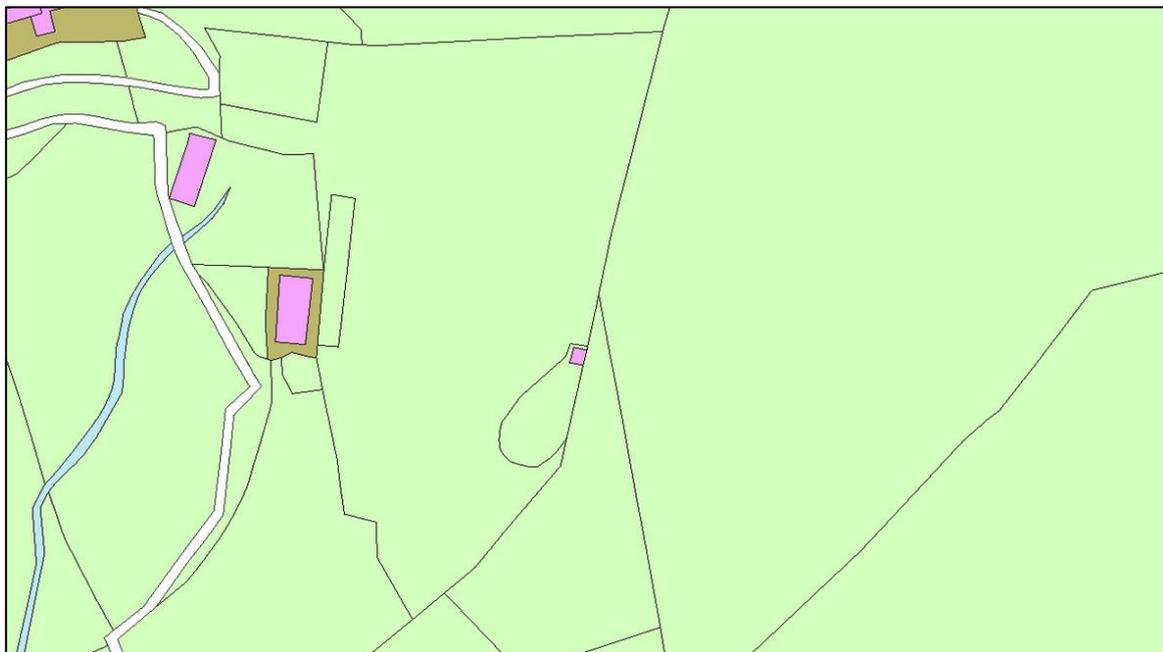




DOCUMENTAZIONE STORICA E CATASTALE

1									2									3																										
COMUNE DI BERGAMO									PIANO PARTICOLAREGGIATO A CONTENUTO PAESISTICO DEI COLLI									INVENTARIO DEI BENI CULTURALI AMBIENTALI									MONUMENTI																	
DENOMINAZIONE casello di caccia ("roccolino")									EPOCA sec. XX									NUMERO SCHEDA																										
LOCALITÀ									N. CIV.									1 0 3 0 3 0 4																										
CATASTO Redona, F 3, mp 188									USO ATTUALE abbandonato																																			
PROPRIETÀ privata																																												
I - STRUTTURA FORNANTE			A B X			II - PARTI COMPLEMENTARI			A B X			III - COPERTURA			A B X			IV - INTERNO			A B X			V - UMIDITÀ			A B C			Inaspettato Tracce Rilevante			A X C			I			GRADO					
PROTEZIONE ESISTENTE									STATO DI CONSERVAZIONE									A Buono B Medio C Cattivo									II III IV V									4								
PROTEZIONE PROPOSTA																																												
DATI CRONOLOGICI									DATI TIPOLOGICI									STRUTTURE E MATERIALI																										
probabilmente del sec. XX									edificio isolato pianta rettangolare altezza corrispondente a 3 piani copertura a 1 falda									muri di pietra (in parte intonacati) solai di legno tetto con manto di coppi																										
PROPRIETARIO ATTUALE									CARATTERISTICHE PARTICOLARI E CONTESTO									PROPOSTE DI UTILIZZAZIONE E DI RESTAURO																										
Cefis									ai margini di un piccolo roccolo trascurato																																			
BIBLIOGRAFIA																																												
DOCUMENTI ANNESSI																		OSSERVAZIONI																										
NEG. C 3.31																		REDATTA DA V. Zanella									IL ott. 77																	
																		VISTA DA									IL																	

Scheda Inventario Beni Culturali e Ambientali - redatto da arch. Zanella nel 1977



Catasto storico 1901

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'immobile in oggetto, localizzato all'interno del perimetro del Parco dei Colli di Bergamo, è individuato nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale" come "Emi - Edifici minori", in un ambito con destinazione urbanistica "B - Aree boscate";
- l'immobile è inoltre interessato dal Piano di Settore Agricolo, che classifica l'ambito nell'area "C1b - Zona a parco agricolo forestale" (assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 13 di tale strumento sovraordinato);
- l'immobile, come richiamato dalla proprietà, è stato oggetto di autorizzazione edilizie (Autorizzazione Edilizia n° 1232 del 09/06/1998 prot. n. 3337/96 e successiva autorizzazione paesistica, nonché DIA del 23/10/2007), i cui lavori non sono stati ultimati a causa del decesso del committente;
- l'immobile è stato interessato da una precedente istanza partecipativa (P.G. E0085469) presentata in data 28/05/2013, che contiene le stesse richieste della presente osservazione.

Considerato inoltre che:

- dalla documentazione fotografica allegata all'osservazione si rileva che l'immobile consiste in un roccolo di tre piani con muri in pietra in parte intonacati e copertura a una falda con manto in coppi;
- dalla documentazione storica emerge che l'immobile, rilevato nel 1977 e riportato nella scheda allegata al "Piano particolareggiato a contenuto paesistico dei Colli", presentava la stessa consistenza del fabbricato attuale;
- dalla documentazione catastale emerge la preesistenza del fabbricato in data antecedente l'inizio del '900;
- l'originaria funzione di casello di caccia risulta comprovata dalla categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), manufatto localizzato all'interno di un ambito catastalmente classificato come bosco ceduo;
- la proposta di modifica n.38 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, introdotta a chiarimento delle modalità di intervento ammesse per gli edifici minori per i quali gli elaborati del Piano delle Regole non indicano alcuna modalità di intervento, ha introdotto all'art.10.1 delle vigenti Norme la precisazione che "Per quanto riguarda gli edifici minori (EMI) sono sempre ammesse le modalità di intervento MO, MS, Re e Rc, qualora non diversamente indicato negli elaborati del Piano delle Regole";
- la proposta di modifica n.33 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, introdotta a chiarimento delle disposizioni di cui all'art.4 delle vigenti Norme del Piano delle Regole, ha rimarcato che "gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, assentiti dalle norme sovraordinate del PTC del Parco dei Colli di Bergamo, prevalgono sulle modalità di intervento del Piano delle Regole, ad eccezione dei casi in cui le specifiche norme dei Piani di Settore del Parco fanno espressamente rimando alle previsioni e prescrizioni dello strumento urbanistico comunale.";
- la prevalenza delle previsioni del P.T.C. e dei Piani di Settore del Parco dei Colli di Bergamo rispetto agli atti di PGT, che a tali previsioni devono obbligatoriamente conformarsi, è stata inoltre ribadita nel Decreto emesso dal Parco dei Colli di Bergamo (n.8 in data 12/02/2014) per l'espressione di parere di competenza ai sensi della L.R. 86/83 art. 21 c.d. commi 1 e 4 relativamente al procedimento di variante urbanistica agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del PGT ("VARPGT06"); in tale documento si rammenta anche che "la competenza in ordine agli interventi di trasformazione edilizia che alterano lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici in area a Parco, per effetto del c.d. dell'art. 80 comma 5 della L.R.12/2005 e s.m.i. e dell'art. 142 comma 1 lettera f) del d. Lgs.42/2004 e s.m.i., è posta in capo all'Ente Parco. Le valutazioni di natura paesaggistica delle trasformazioni proposte, oggetto del parere di compatibilità da parte della Commissione per il paesaggio del Parco, rivestono carattere autonomo e separato rispetto alle valutazioni edilizie-urbanistiche."

Dato inoltre atto che:

- l'intervento di ristrutturazione edilizia richiesto risulta comunque già assentito dalla normativa sovraordinata del Piano di Settore Agricolo del Parco dei Colli (che individua l'immobile all'interno del perimetro dell'ambito denominato "C1b -

Zona a parco agricolo forestale”, di cui alle disposizioni di cui all’art.13) a condizione che non si prevedano aumenti volumetrici, né modificazioni della giacitura, né cambi di destinazione a parti dell’immobile.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall’Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (“VARPGT06”), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l’elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle richieste di modifica contenute nell’osservazione.

1. si propone di **non accogliere** la richiesta di assegnazione all’immobile in oggetto di una specifica modalità di intervento, in ragione delle caratteristiche edilizie e tipologiche di tale manufatto, rappresentato da un roccolo attualmente adibito ad usi correlati alla sua originaria funzione di casello di caccia, localizzato all’interno di un’area boscata, nonché in coerenza con i contenuti della proposta di modifica numero 38 della Relazione tecnica di variante adottata, che ha integrato i contenuti dell’art. 10.1 delle Norme del Piano delle Regole relativo alle prescrizioni e tipi di intervento ammessi per gli “Emi - Edifici minori” e con le disposizioni di cui all’art. 4 delle stesse norme riguardanti le relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata (PTC e Piani di settore). Pertanto, come precedentemente evidenziato, eventuali interventi edilizi, all’interno degli ambiti di competenza del Parco dei Colli di Bergamo, che risultino assentiti dalle disposizioni previste dagli strumenti precedentemente richiamati potranno essere comunque effettuati, benché non espressamente previsti negli atti del PGT, previa valutazione di compatibilità da parte della Commissione per il paesaggio del Parco.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

2. si propone di **non accogliere** la richiesta di variazione della destinazione urbanistica da “B - Aree boscate” a “PA - Prati arborati”, in quanto non corrispondente alla reale conformazione del suolo e al suo attuale utilizzo, che risulta caratterizzato dalla presenza di copertura boschiva.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALEMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.32**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 32

PROTOCOLLO: E0010375

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **LUTTI ALESSIO**
A NOME E PER CONTO DI: **PONCHIELLI S.R.L.**
ALTRI SOGGETTI: **FANTINI ERMANNO LEGALE RAPPRESENTATE MEDICAL
FARMA S.R.L.**
INDIRIZZO: **VIA BORGO PALAZZO, 112 – ANGOLO VIA PONCHIELLI, 2**
QUARTIERE: **BORGO PALAZZO**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 - MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'edificio è classificato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "TS3 – Fronti storici e nuclei di prima formazione" e con la modalità di intervento "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo".

In relazione a quanto definito dall'art. 10.1.5 delle norme del Piano delle Regole la proprietà ha sottoposto alla commissione edilizia plenaria un progetto preliminare corredato da adeguata documentazione fotografica, Relazione Storica e Statica per la valutazione di ammissibilità di intervenire con modalità di intervento "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo". In relazione al parere preliminare rilasciato dalla commissione edilizia plenaria in data 12 gennaio 2011 con PG E0060662 (pratica 1392), la proprietà chiede di modificare l'elaborato cartografico del Piano delle Regole relativo all'Assetto Urbanistico, individuando per le diverse porzioni dell'edificio, le modalità d'intervento, così come definite nel progetto preliminare che ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia Plenaria.

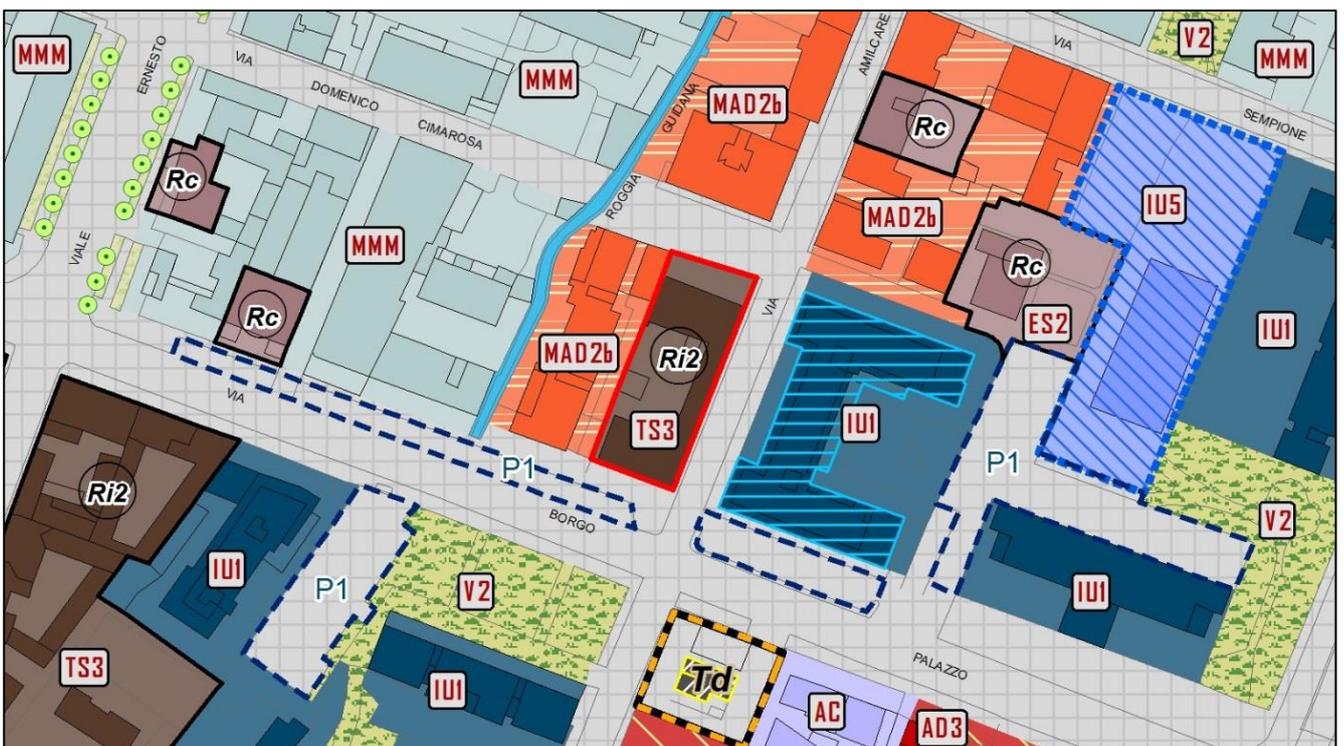
In aggiunta la proprietà chiede di mantenere il grado di intervento corrispondente a "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo", limitandolo alla sola porzione di edificio prospiciente la via Borgo Palazzo, modificando la rimanente parte del fabbricato da "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" a "Ri1- Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo" (di tipo sostitutivo -dr- demolizione con ricostruzione).

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



REPERTORIO FOTOGRAFICO









PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la procedura per la valutazione per la modifica della modalità di intervento da *"Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo"* a *"Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo"* è prevista dall'art. 10.1.5 delle Norme del Piano delle Regole;
- la proposta presentata il 18/06/2010 di cui al PG E0060662 rappresenta un parere preliminare per il recupero edificio esistente in via Borgo Palazzo 112 (pratica edilizia numero 1392);
- la *"Tavola 4 - Planimetria interventi di recupero"* della sopra richiamata pratica edilizia individua, per ogni porzione del fabbricato in oggetto, la corrispondente modalità di intervento proposta dai committenti;
- in coerenza con quanto previsto dall'art. 10.1.5 delle Norme del Piano delle Regole, la Commissione Edilizia Plenaria nella seduta del 16/12/2010 ha valutato la proposta di recupero dell'immobile in oggetto esprimendo il proprio parere;
- il parere preliminare relativo alla proposta di recupero dell'immobile in oggetto è stato trasmesso alla proprietà in data 12/01/2011 (P.G. U0003367) di cui si riporta di seguito il testo integrale: *"La Commissione Plenaria, vista la relazione tecnica-storica e statica presentata, ritiene assentibile la modifica del tipo di intervento da "Ristrutturazione Conservativa Ri2" a "Ristrutturazione Sostitutiva Ri1" limitatamente alla porzione individuata schematicamente sugli elaborati e, pertanto, esprime parere favorevole con la prescrizione che la ricostruzione della porzione prospettante via Ponchielli proponga un'architettura del fronte su strada coerente con la porzione di edificio da conservare"*.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (*"VARPGT06"*), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante *"VARPGT06"*, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione;

sulla base delle considerazioni esposte si propone di **non accogliere** la richiesta relativa alla modifica delle modalità di intervento, nella sua formulazione principale e secondaria, attraverso la presente variante, in quanto la pratica edilizia richiamata dalla proprietà si riferisce ad una richiesta di parere preliminare su una ipotesi di intervento, la cui soluzione progettuale, non vincolante, potrebbe subire possibili variazioni, anche rilevanti, in sede di presentazione del progetto definitivo. A tale proposito, rimarcando che la possibilità di riduzione del grado di intervento da *"Ristrutturazione Conservativa Ri2"* a *"Ristrutturazione Sostitutiva Ri1"* risulta già assentita disposizioni di cui all'art. 10.1.5 delle norme del Piano delle Regole, si ritiene comunque inopportuno, per le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile, assegnare una modalità di intervento che introduca la possibilità di demolizione con ricostruzione, anche parziale, nello strumento urbanistico vigente.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.33**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 33

PROTOCOLLO: E0010420

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **AVV. PAOLO LUPINI**
A NOME E PER CONTO DI: **LUPINI ANTONIO ACHILLE**
ALTRI SOGGETTI: **LUPINI DELIA, LUPINI FABIO, LUPINI GABRIELLA, LUPINI LUCA**
INDIRIZZO: **VIA CORRIDONI 45/47**
QUARTIERE: **REDONA**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 - MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione fa riferimento all'ambito appartenente alla "Città Storica antica e moderna" situato lungo via Corridoni, in particolare all'area identificata catastalmente al mappale 750 del foglio 25, sulla quale la Variante adottata propone una differente articolazione delle modalità di intervento per i fabbricati ivi presenti.

Ribadendo i contenuti dell'istanza precedentemente presentata (P.G. E0169899 del 16/11/2012), si chiede:

in via prioritaria, di modificare la destinazione urbanistica da "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione" a "MAD2a - Tessuto aperto a medio-alta densità" di tutto il comparto compreso fra via Corridoni, via Papa Ratti, la tramvia delle Valli e via Calzecchi Onesti o in alternativa della sola area corrispondente al mappale 750 del foglio 25, motivando la richiesta con l'argomentazione di una impropria destinazione urbanistica ad un'area caratterizzata da edifici disordinati, privi di valore storico, architettonico e testimoniale e profondamente compromessi dalla trasformazione urbanistica ad alta densità dei comparti limitrofi. Inoltre, a dimostrazione che l'inserimento della proprietà nel sistema della città storica antica e moderna risulta non idoneo rispetto alle caratteristiche del lotto e del contesto, si sottolinea che:

- la stessa variante adottata riconosce (proposta di modifica n. 7 della Relazione Tecnica) che "l'edificio non presenta un impianto tipologico di interesse testimoniale e che alcuni fabbricati esistenti risultano di non rilevante qualità architettonica";
- la destinazione urbanistica richiesta per l'ambito in oggetto equivale alla destinazione urbanistica assegnata al comparto compreso tra via Papa Ratti, via Corridoni, via Negrisoli e la tramvia delle Valli, i cui edifici appartengono al medesimo periodo e presentano la medesima conformazione;

- la nuova destinazione, considerata la modesta estensione dei singoli lotti, comporterebbe potenziali incrementi volumetrici molto limitati, ma favorirebbe la riqualificazione del comparto, anche in considerazione della presenza della tramvia e degli interventi di Nuova edificazione a volumetria definita limitrofi.

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

in subordine,

- di assegnare la modalità di intervento “*dr - demolizione con ricostruzione*” a tutti gli edifici insistenti sul mappale 750 del foglio 25 e ammettere una ragionevole possibilità di ampliamento, almeno fino alla concorrenza di 2.000 mq di SIp, approssimativamente pari all’applicazione dell’indice di 1,20 mq/mq, in analogia ai simili lotti limitrofi. Tale richiesta è motivata dal fatto che la Variante adottata introduce su un’area di dimensioni contenute (mappale 750) tre diverse modalità di intervento, rischiando di rendere di fatto impraticabile ogni intervento. L’unica concreta speranza di recuperare l’immobile è subordinata alla possibilità di demolire e ricostruire, ammettendo anche una differente distribuzione delle volumetrie all’interno del lotto: il fabbricato parallelo alla ferrovia, per il ridotto spessore del corpo di fabbrica e per la distanza inferiore a quella prescritta per le fasce di rispetto ferroviarie, è impensabile che possa essere riutilizzato nella sua attuale giacitura; il fabbricato posto al confine sud-ovest della proprietà è di forma e giacitura tali da rendere impossibile il riuso sul suo sedime, differente è invece la possibilità di intervento riconosciuta all’edificio adiacente di altra proprietà (mappali 749 e 961) con l’assegnazione della modalità di intervento “*dr - demolizione con ricostruzione*”. Inoltre, l’incertezza nell’interpretazione delle regole rende vana ogni speranza di intervento e trasformazione da parte degli operatori: la definizione degli interventi edilizi “*Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo*”, “*Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo*” e “*dr - demolizione con ricostruzione*” contenute nel Piano delle Regole, risultano in contrasto con le definizioni contenute nella L.R. 12/2005 e s.m.i. e nel D.P.R. 380/2001 con le modifiche introdotte dal D.L. 69/2013, prevalenti sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi. In particolare il D.L. 69/2013 ha disposto l’eliminazione del vincolo della sagoma dalla definizione della ristrutturazione edilizia, rendendo non più comprensibile la differenza tra “*Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo*” e “*dr - demolizione con ricostruzione*”;
- di eliminare, in ogni caso, la prescrizione della demolizione senza ricostruzione imposta dalla Variante adottata su una parte dell’edificio di proprietà, assegnando la stessa disciplina che sarà prescritta per il resto dell’immobile. Tale richiesta è motivata dal fatto che la porzione di edificio classificata con “*d - demolizione senza ricostruzione*” non risulta essere una superfetazione ma un tutt’uno con il restante fabbricato classificato con “*dr - demolizione con ricostruzione*”, non risulta essere nemmeno un corpo aggiuntivo o secondario, bensì la parte antistante di un magazzino posto al piano terra con una terrazza sovrastante di pertinenza delle abitazioni poste al piano primo.

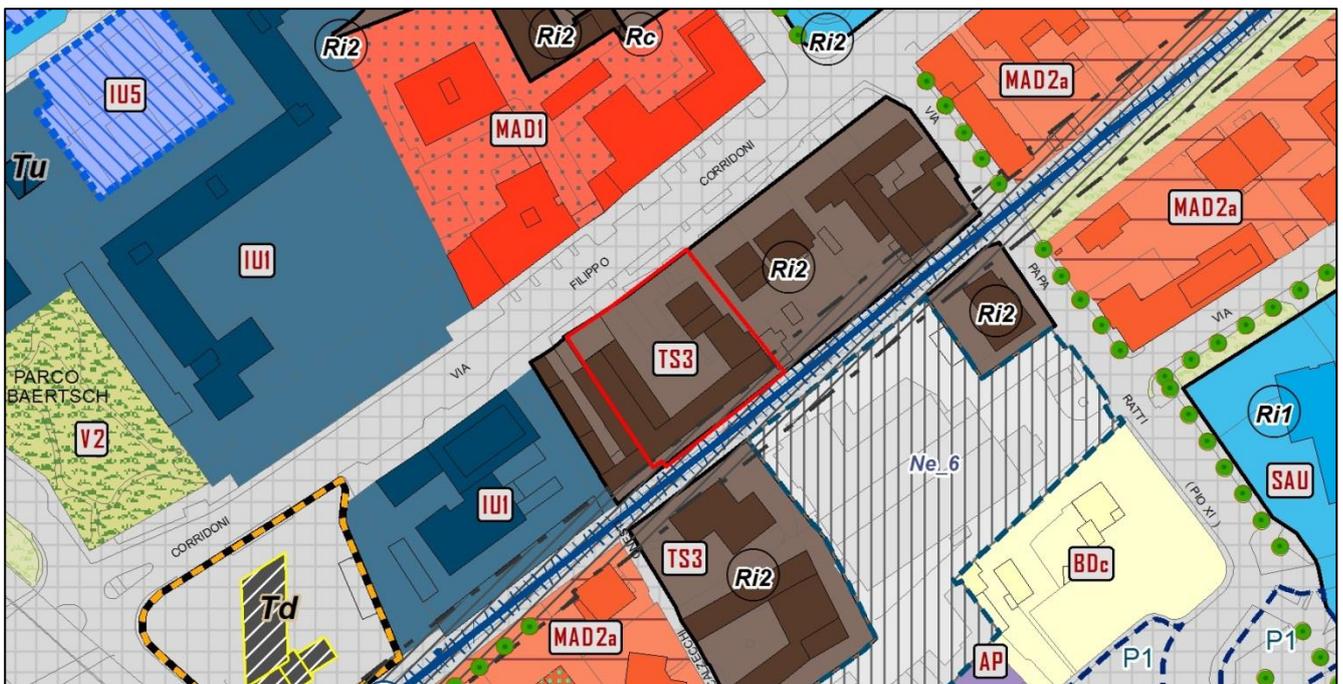
MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
PGT VIGENTE



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)
VARIANTE ADOTTATA (VARPGT06) - PROPOSTA DI MODIFICA N. 7



REPERTORIO FOTOGRAFICO



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'ambito oggetto di osservazione risulta interessato dalla proposta di modifica n. 7 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, relativa alla variazione della modalità di intervento assegnata al compendio immobiliare localizzato in via Corridoni n. 45-47;
- la variante adottata, a seguito di una verifica della presenza, nell'ambito, di manufatti molto diversificati per caratteristiche tipologico-edilizie e storico-architettoniche, ha modificato la modalità di intervento assegnata ai corpi di fabbrica principali, da "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" a "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo", mentre per quelli secondari ha assegnato la modalità di "d - demolizione senza ricostruzione" e "dr - demolizione con ricostruzione", al fine di consentire la complessiva riqualificazione dell'intero comparto urbano classificato con la destinazione urbanistica di "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione".

Considerato che:

- il comparto edilizio oggetto di osservazione, pur non presentando un impianto tipologico di interesse testimoniale, risulta riconducibile ad un nucleo di prima formazione, rimasto intercluso a seguito di processi di espansione della città, di urbanizzazione e progressiva trasformazione delle aree libere circostanti, così come correttamente classificato dal vigente Piano delle Regole all'interno del tessuto "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione";
- i tessuti "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione", sono costituiti dall'aggregazione di insediamenti e unità edilizie a prevalente funzione residenziale, sempre caratterizzati da riconoscibile impianto morfologico di matrice storica, ma talvolta modificati nelle tipologie edilizie originali attraverso interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione, sostituzione di parti dell'edificato originario;
- lo stato di fatto del complesso immobiliare risulta essere l'addizione di singoli fabbricati di natura ed origini differenti sia per quanto concerne l'epoca di realizzazione sia per quanto riguarda le tipologie edilizie, che non presentano rilevanti qualità architettoniche ad eccezione di un unico edificio che presenta caratteristiche edilizie di interesse storico;
- al fine di consentire un miglior recupero delle volumetrie esistenti, si ritiene pertanto ammissibile un intervento di parziale sostituzione del tessuto edilizio esistente, attraverso l'assegnazione della modalità di "dr - demolizione con ricostruzione" agli immobili che non presentano rilevanti qualità architettoniche e delle modalità di intervento "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" e "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo" all'unico edificio che presenta caratteristiche edilizie di interesse storico-testimoniale, in modo da permettere una migliore composizione architettonica dei volumi ricostruiti.

Tutto ciò premesso, considerato e valutato,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come

linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione; sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **non accogliere** la richiesta formulata in via prioritaria di modificare la destinazione urbanistica da "TS3 - Fronti storici e nuclei di prima formazione" a "MAD2a - Tessuto aperto a medio-alta densità", in quanto le caratteristiche morfo-tipologiche del comparto edilizio non corrispondono a quelle del tessuto "MAD2a" richiesto che, come specificato dall'art. 28.2.2 delle Norme del Piano delle Regole, risulta caratterizzato dall'aggregazione per distacco di edifici in linea, a torre o in linea aggregati in semicorte aperta e/o isolati; altezza generalmente variabile dai quattro ai sei piani, assenza di cortina continua su strada.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

2. Al fine di consentire un miglior recupero edilizio del comparto oggetto di osservazione, si propone di **accogliere parzialmente** le richieste avanzate in subordine, assegnando la modalità di intervento di "dr - demolizione con ricostruzione" agli immobili che non presentano rilevanti qualità architettoniche e le modalità di intervento "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" e "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo" all'unico edificio che presenta caratteristiche edilizie di interesse storico-testimoniale, escludendo la possibilità di ampliamento della SIp esistente.

Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto dell'elaborato cartografico "PR7 – Assetto Urbanistico Generale" del Piano delle Regole, nella versione della Variante adottata e in quella contenente le modifiche proposte.

Si ravvisa inoltre la necessità di rendere coerenti, come evidenziato dall'osservante, le definizioni degli interventi edilizi "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" e "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo", contenute nelle Norme del Piano delle Regole, con le definizioni contenute nella L.R. 12/2005 e nel D.P.R. 380/2001, aggiornato con le modifiche introdotte dal D.L. 69/2013, che risultano prevalenti sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi.

Si propone pertanto di assimilare l'intervento "Ri1" alla definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nella L.R. 12/2005 e nel D.P.R. 380/2001, distinguendolo dallo specifico intervento di ristrutturazione "Ri2", di tipo conservativo, introdotto dallo strumento urbanistico comunale.

Con l'occasione, in coerenza con la proposta di modifica n. 58 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata (relativa al chiarimento riguardante le competenze delle singole Commissioni attribuite dal Regolamento edilizio comunale), si propone di riformulare l'art. 10.1.5 delle Norme del Piano delle Regole, come di seguito enunciato.

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

ART. 10.1.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Ri) – testo adottato

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. In particolare, per tale modalità di intervento, il Piano delle Regole prevede due diversi gradi: Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1) e Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri2).

Sono interventi di Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1), di tipo sostitutivo, gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, **nonché dell'eventuale inserimento di soppalchi**, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.

Sono interventi di Ristrutturazione edilizia di grado 2 (Ri2), di tipo conservativo, gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva (delle parti interne, orizzontali, verticali, nonché dei collegamenti verticali, tipo scale ed ascensori, anche con interventi sulle strutture, **nonché dell'eventuale inserimento di soppalchi**) che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.

Nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia (Ri2), previa valutazione positiva effettuata dalla Commissione edilizia plenaria e solo in casi eccezionali supportati da adeguata documentazione ricognitiva, comprensiva di analisi statiche e storico-architettoniche relative all'edificio, ai suoi annessi e pertinenze, accompagnata da dettagliata relazione che evidenzii le motivazioni tecniche e funzionali, possono essere ammessi tutti gli interventi previsti dalla modalità di intervento di Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1).

Nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia (Ri2) che comportino il sopralzo dell'edificio, gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi possono essere realizzati facendo riferimento e nel rispetto dei parametri e indici previsti dal tessuto di appartenenza e sono assoggettati all'obbligo di valutazione preventiva da parte della Commissione Edilizia o della Commissione Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio.

ART. 10.1.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Ri1) – testo proposta di modifica

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 e s.m.i., gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. ~~In particolare, per tale modalità di intervento, il Piano delle Regole prevede due diversi gradi: Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1) e Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri2). Sono interventi di Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1), di tipo sostitutivo, gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nonché dell'eventuale inserimento di soppalchi, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.~~

~~Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi (compreso l'eventuale inserimento di soppalchi) ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., gli interventi di demolizione e~~

ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

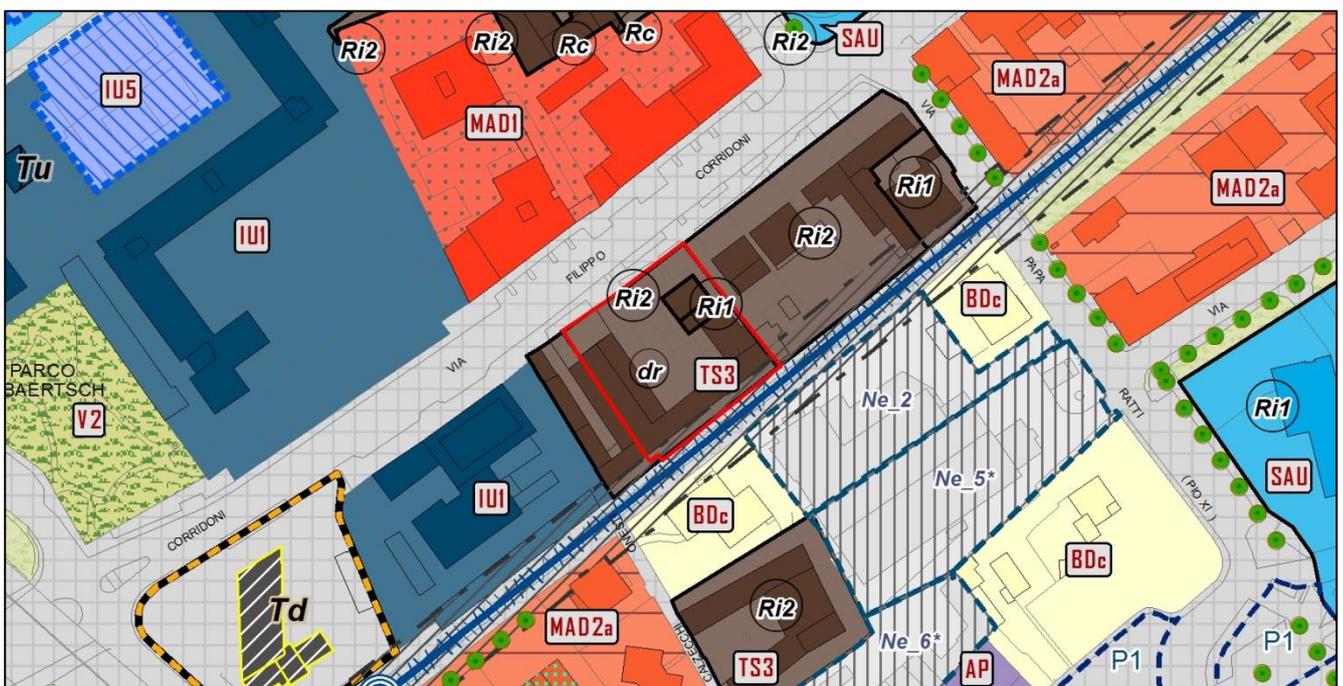
ART. 10.1.5bis - RISTRUTTURAZIONE DI TIPO CONSERVATIVO (Ri2)

Sono interventi di *Ristrutturazione di tipo conservativo (Ri2)* gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva (delle parti interne, orizzontali, verticali, nonché dei collegamenti verticali, tipo scale ed ascensori, anche con interventi sulle strutture, nonché dell'eventuale inserimento di soppalchi) che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.

Nel caso di interventi di *Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (Ri2)*, previa valutazione positiva effettuata dalla Commissione Edilizia *plenaria* o della Commissione Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio, e solo in casi eccezionali supportati da adeguata documentazione ricognitiva, comprensiva di analisi statiche e storico-architettoniche relative all'edificio, ai suoi annessi e pertinenze, accompagnata da dettagliata relazione che evidenzia le motivazioni tecniche e funzionali, possono essere ammessi tutti gli interventi previsti dalla modalità di intervento di Ristrutturazione edilizia *di grado 1* (Ri1).

Nel caso di interventi di *Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (Ri2)* che comportino il soprizzo dell'edificio, gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi possono essere realizzati facendo riferimento e nel rispetto dei parametri e indici previsti dal tessuto di appartenenza e sono assoggettati all'obbligo di valutazione preventiva da parte della Commissione Edilizia o della Commissione Paesaggio in funzione delle competenze attribuite dal Regolamento Edilizio.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.34**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 34

PROTOCOLLO: E0010497

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **ROTA MARIA ANNA**
A NOME E PER CONTO DI: **MONTE BIANCO DI ROTA E C. SAS IN QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE**
ALTRI SOGGETTI: **/**
INDIRIZZO: **VIA BRIANTEA**
QUARTIERE: **LONGUELO**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione riguarda un appezzamento di terreno incolto di circa 7.250 mq, situato tra la linea ferroviaria Bergamo-Lecco e la via Briantea, classificato dal Piano delle Regole del PGT vigente con destinazione urbanistica "V4 - Verde di connessione ambientale".

Si chiede di assegnare tale area ad una destinazione urbanistica idonea alla realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico, a raso o in struttura e delle relative attrezzature accessorie quali chioschi e servizi igienici.

L'osservante dichiara inoltre la disponibilità a sottoscrivere idonee convenzioni ai fini dell'applicazione di tariffe agevolate per la sosta delle autovetture degli addetti dell'ospedale.

Tale richiesta è motivata dal fatto che:

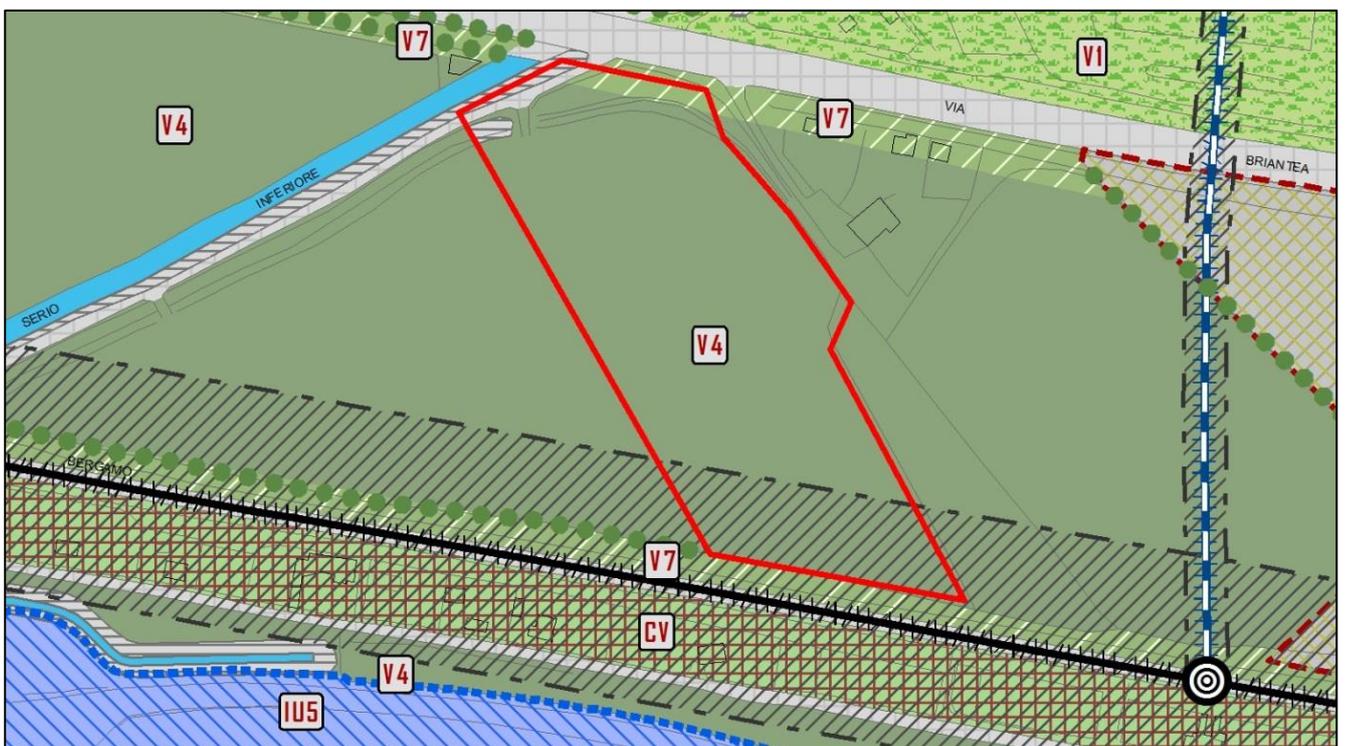
- l'area risulta idonea alla localizzazione di un parcheggio sia per posizione che per estensione, considerata anche la prossimità al nuovo ospedale di Bergamo, alla stazione ferroviaria di previsione e a un Ambito di Trasformazione a carattere ricettivo;
- la realizzazione di un parcheggio contribuirebbe alla risoluzione delle problematiche sorte in riferimento ai parcheggi esistenti di servizio al nuovo ospedale;
- l'accesso carrabile al parcheggio verrebbe realizzato dalla via Briantea, mentre il collegamento pedonale all'ospedale avrebbe luogo mediante sottopassaggio alla linea ferroviaria o in corrispondenza della nuova stazione ferroviaria.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la destinazione urbanistica assegnata dal PGT vigente riconosce all'area in oggetto il ruolo di continuità con le principali aree di valore ecologico-ambientale, essa si localizza in una posizione strategica di connessione ambientale tra il verde urbano esistente (parco di Loreto) e di progetto (bosco del nuovo ospedale);
- in tale area il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 50.2, esclude *“funzioni e interventi di modifica dello stato di fatto, ad eccezione di quelli mirati al miglioramento delle dotazioni arboree e arbustive, alla valorizzazione e rinaturalizzazione dei suoli e degli elementi ambientali presenti”*;
- lo studio paesistico di dettaglio inserisce l'ambito in oggetto nel sistema paesistico ambientale da riqualificare e valorizzare, individuando un corridoio strategico di connessione ecologica tra il Colle della Benaglia e le aree aperte di pianura poste a sud e ovest di Bergamo; inoltre l'elaborato cartografico *“SP5 - Sensibilità paesistica dei luoghi”* qualifica tale ambito come ad alta sensibilità paesistica;
- il previgente PRG inseriva l'ambito nel perimetro del *“PN 3 - Nuovo Ospedale”* e riconosceva anch'esso una valenza ecologica all'area in oggetto, assegnando la destinazione urbanistica *“Vg - Giardini e parchi (vincolo decaduto)”* allo scopo di realizzare nuove formazioni boschive;
- i parcheggi a servizio del nuovo ospedale sono stati realizzati nelle immediate vicinanze dei padiglioni ospedalieri. Il collegamento pedonale tra il parcheggio proposto nell'osservazione e l'ospedale avrebbe una distanza di 300-400 m e risulterebbe possibile solo con la realizzazione di un nuovo attraversamento della linea ferroviaria. La realizzazione di tale attraversamento è prevista, in corrispondenza della futura stazione tramviaria, mediante l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione *“At_e14 - Polo ricettivo nuovo ospedale”*.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (*“VARPGT06”*), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante *“VARPGT06”*, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione;

sulla base delle argomentazioni esposte, si propone di **non accogliere** la richiesta, mantenendo la destinazione urbanistica *“V4 - Verde di connessione ambientale”* assegnata dal vigente Piano delle Regole, riconoscendo il valore ecologico e strategico di tale spazio aperto.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.35**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 35

PROTOCOLLO: E0010566

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GAVAZZI ANTONIAMARIA**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI**
QUARTIERE: **VALTESSE**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

La proprietà chiede che la porzione del mappale 38 del foglio 9, attualmente classificato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "V5 verde di valore ecologico", venga ricondotto alla disciplina urbanistica "BDa - Tessuto aperto a bassa densità tipologia a villa", in coerenza con i lotti adiacenti, con l'obiettivo di consentire la nuova edificazione di un edificio residenziale monofamiliare.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la richiesta riguarda un'area aperta, libera da edificazioni, classificata dal Piano delle Regole vigente con la destinazione urbanistica "V5 - Verde di valore ecologico";
- l'area in oggetto, inserita in un ambito di valore ambientale determinante per il ruolo di continuità ecologica verso il più ampio sistema ambientale del Parco Regionale dei Colli di Bergamo (il cui confine si trova in prossimità di tale ambito), non appare assimilabile ad un lotto di completamento, in quanto non risulta interclusa all'interno di un ambito territoriale già urbanizzato, ma, al contrario, è localizzata in posizione marginale rispetto all'adiacente tessuto residenziale consolidato, classificato dal Piano delle Regole vigente con destinazione urbanistica "BDa - Tessuto aperto a bassa densità tipologia a villa";
- lo Studio paesistico di dettaglio, allegato al PGT come studio di settore, nello specifico elaborato cartografico denominato "SP5 - Sensibilità paesistica dei luoghi", individua l'ambito in oggetto tra quelli a cui risulta assegnata la classe di sensibilità paesistica alta.

Valutato inoltre che:

- l'art. 50.2 delle Norme del Piano delle Regole vigente, le cui prescrizioni si applicano anche alla destinazione urbanistica "V5 - Verde di valore ecologico", definisce che "in tali aree sono escluse funzioni e interventi di modifica dello stato di fatto, ad eccezione di quelli mirati al miglioramento delle dotazioni arboree e arbustive, alla valorizzazione e rinaturalizzazione dei suoli e degli elementi ambientali presenti";
- l'area oggetto di richiesta di modifica della destinazione urbanistica, per la sua localizzazione marginale, risulta non direttamente accessibile dalla viabilità pubblica esistente: il lotto in oggetto non è direttamente raggiungibile né da via Muratori, né da via Alcaini.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte, considerato il valore ecologico e strategico di tale spazio aperto, si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica della destinazione urbanistica confermando la destinazione urbanistica "V5 - Verde di valore ecologico" assegnata dal vigente Piano delle Regole.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.36**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 36

PROTOCOLLO: E0010708

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GAVAZZI VINCENZO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA SAN COLOMBANO**
QUARTIERE: **VALTESSE**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Il vigente PGT prevede per l'area di proprietà due diverse destinazioni urbanistiche, la prima corrispondente a "V5 - Verde di valore ecologico" e la restante parte classificata con la destinazione urbanistica "BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie".

Al fine di dare maggiore continuità edilizia alla cortina lungo la via San Colombano, si chiede di estendere verso est, a completamento dell'edificato del nucleo esistente, l'area classificata come "BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie", includendo la porzione di proprietà del richiedente entro tale tessuto edificabile.

Per quanto riguarda invece la previsione relativa alla connessione verde di valore ecologico, si chiede che tale continuità ecologica venga garantita sul confine ovest della proprietà in quanto, al contrario di quanto attualmente previsto, il collegamento lineare risulterebbe maggiormente efficace ove fosse individuato in corrispondenza con l'estesa area verde del Parco dei Colli di Bergamo collocata oltre la via S. Colombano.

A sostegno di tale richiesta viene evidenziato come la connessione verde risulta attualmente prevista in coincidenza del muro di cinta di una residenza privata localizzata sul fronte nord della via, di circa tre metri di altezza.

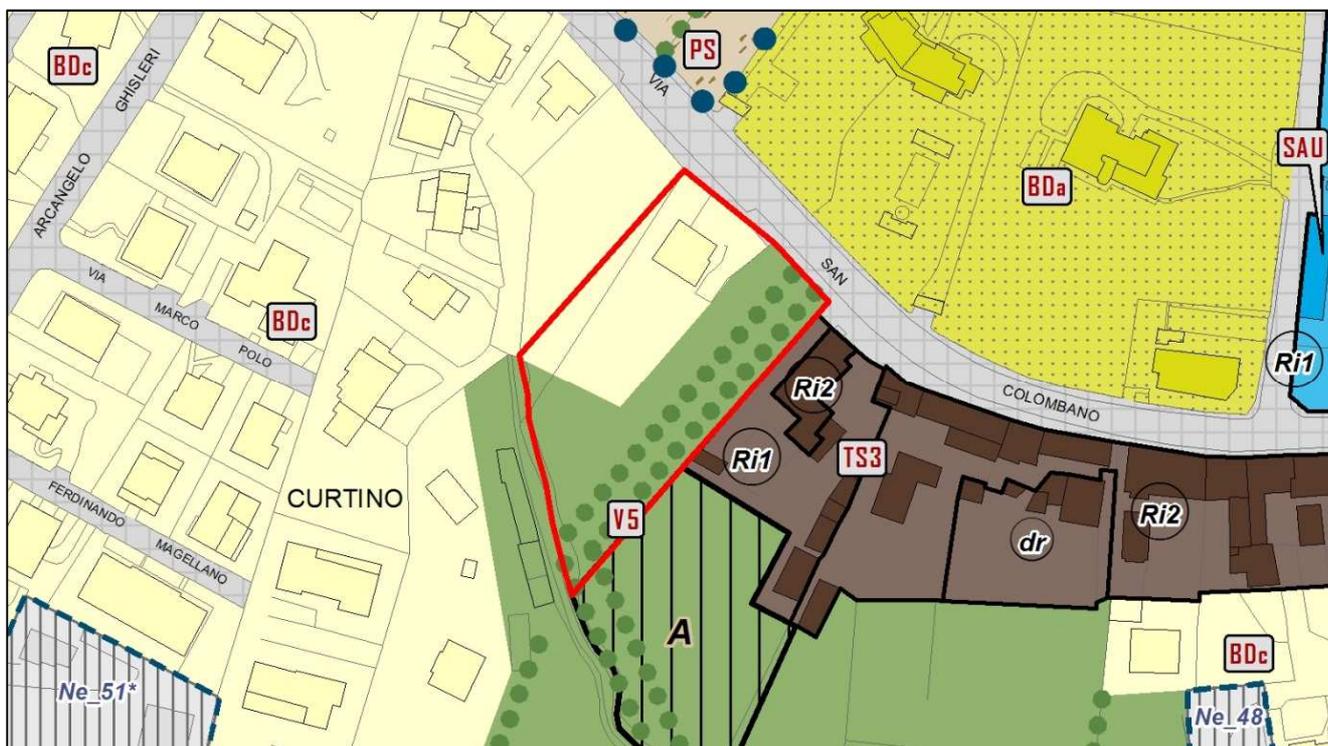
A supporto di queste ultime considerazioni si sottolinea che le planimetrie dell'ultimo P.R.G. (Secchi/Gandolfi) individuavano più a ovest il "corridoio ecologico" (verde di connessione ambientale), in maggiore continuità con l'ambito di valore paesaggistico-ambientale del Parco dei Colli, il cui confine corre lungo il lato nord della via San Colombano.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012

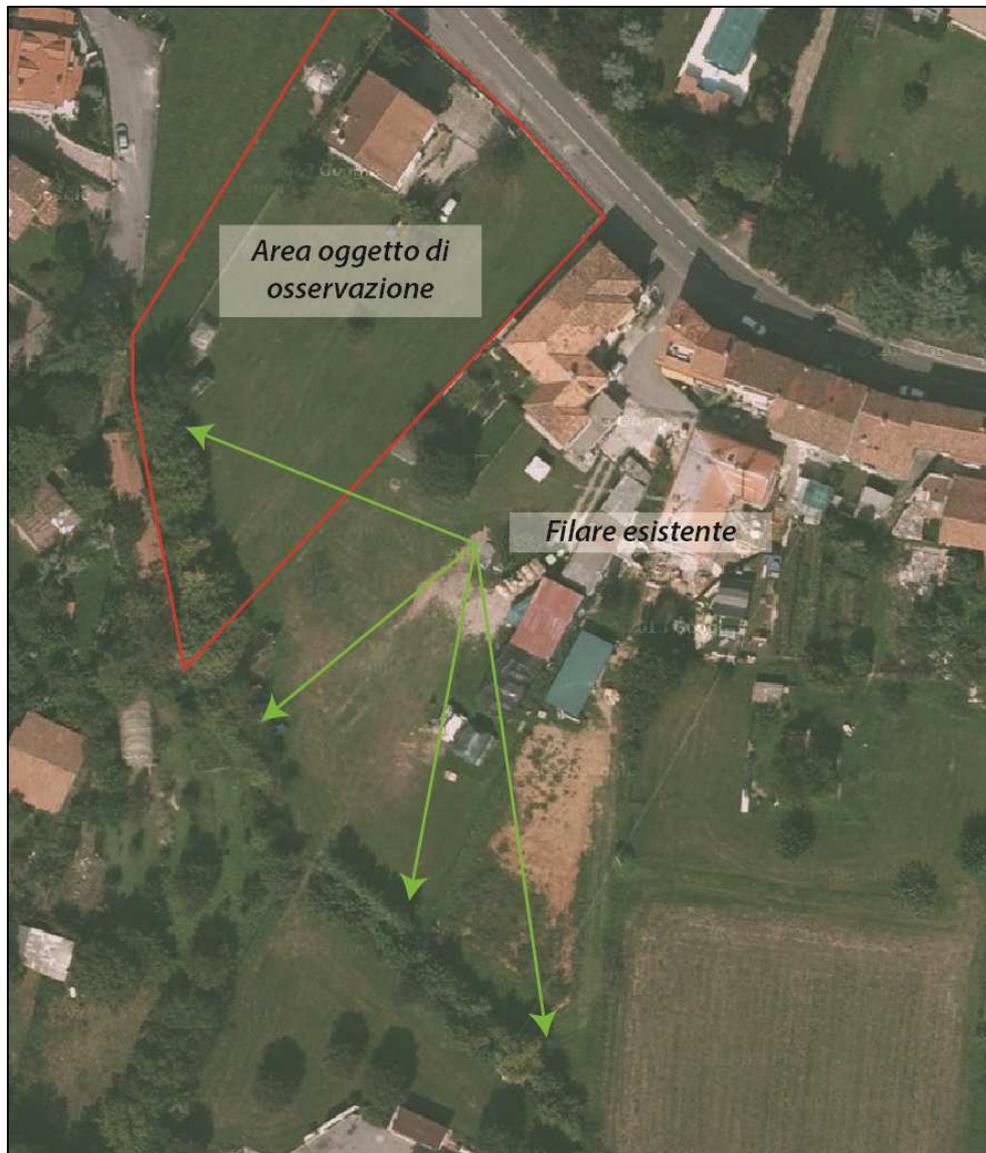


ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

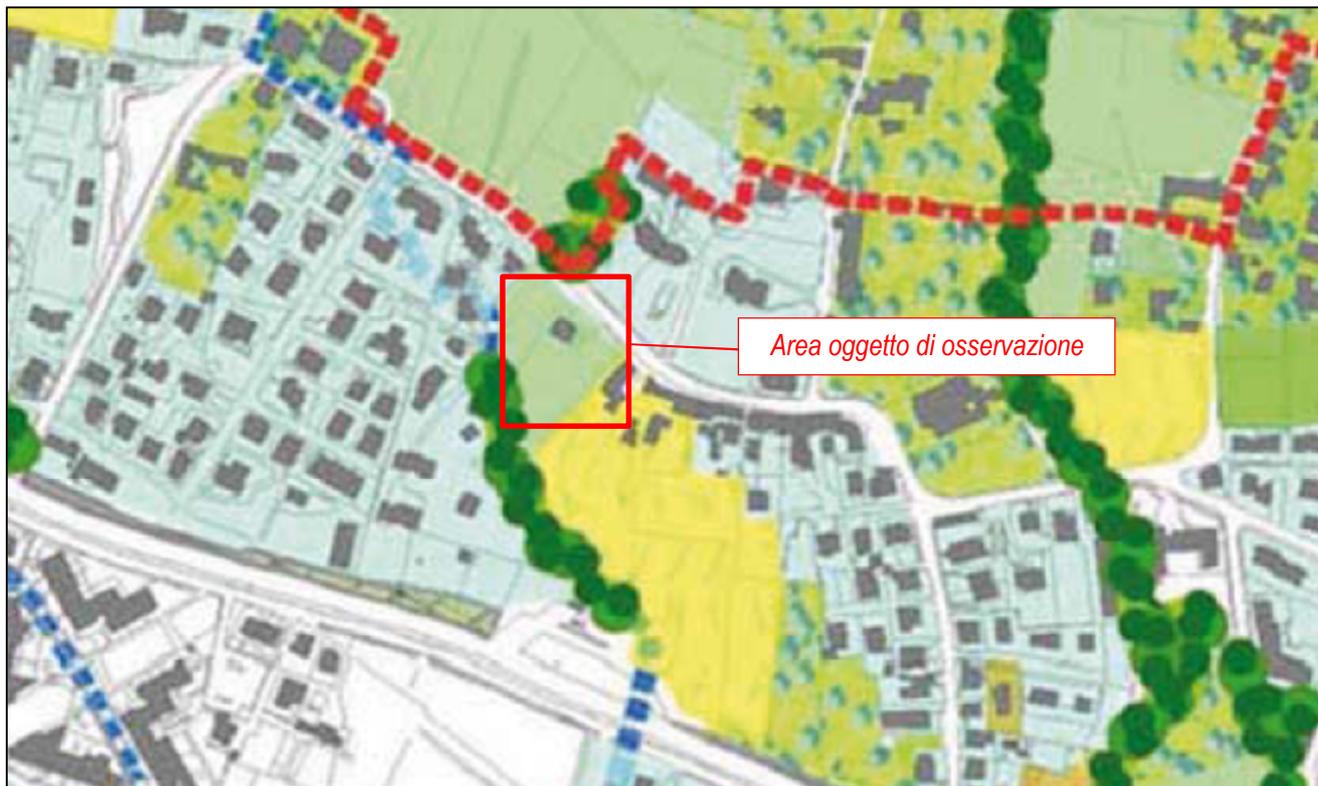


REPERTORIO FOTOGRAFICO

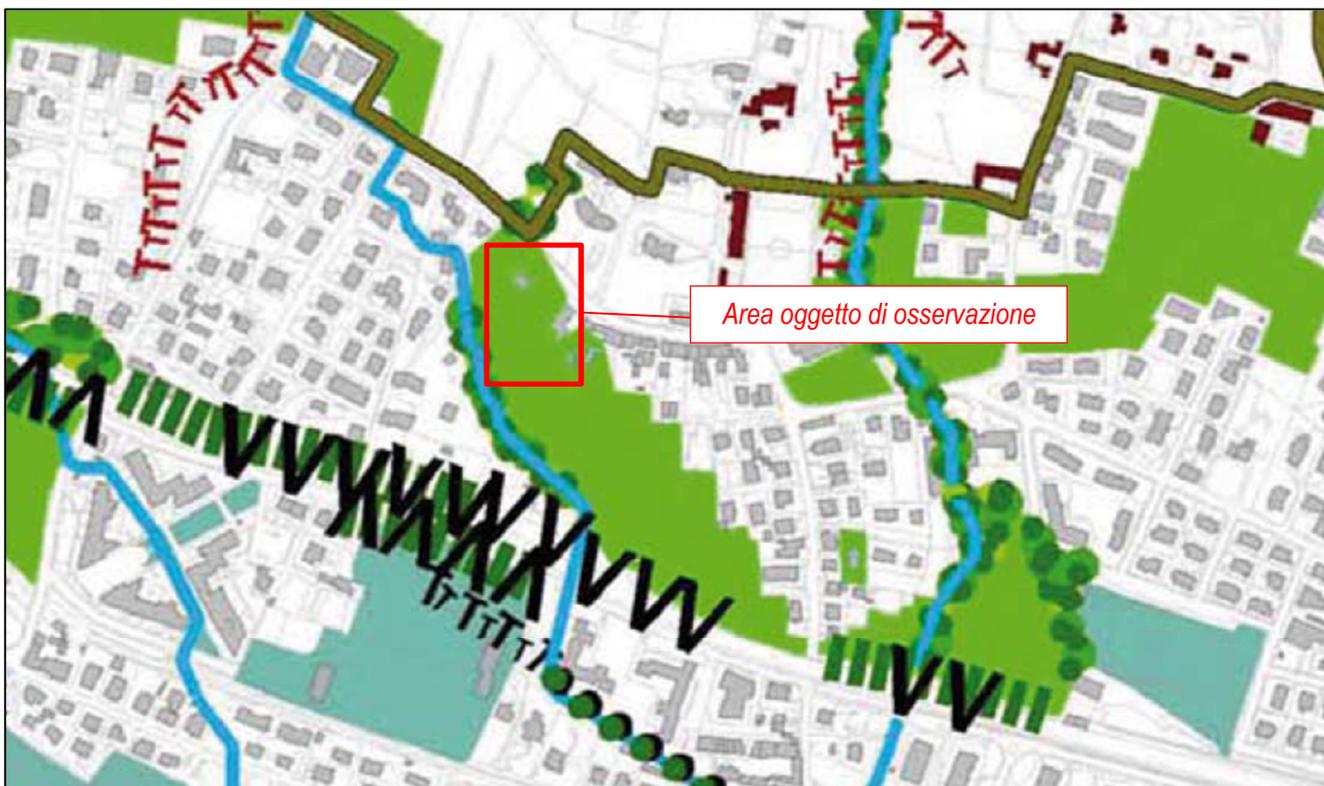
INDIVIDUAZIONE FILARE ESISTENTE (Fonte: Google Maps)



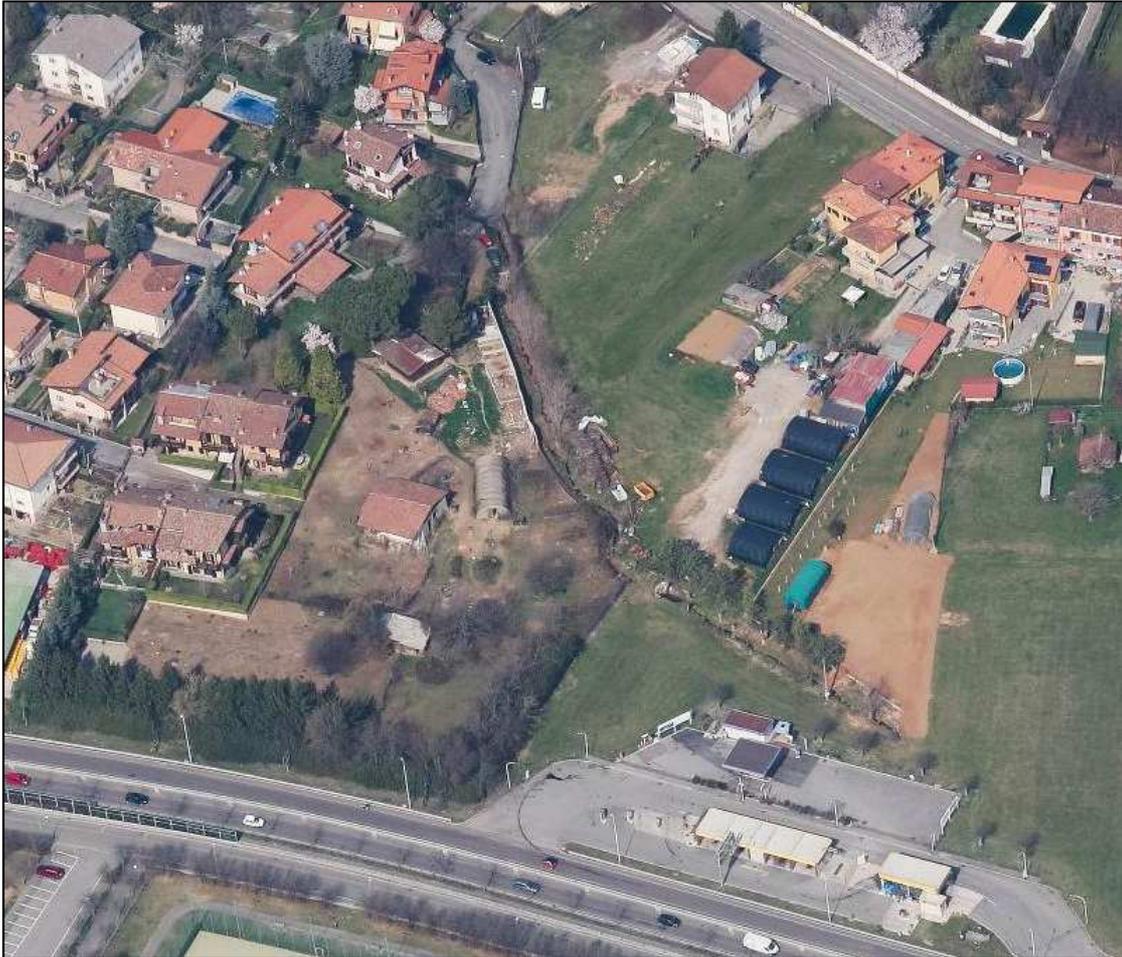
STUDIO PAESISTICO DI DETTAGLIO - ESTRATTO CARTOGRAFICO "SP1 - USO DEL SUOLO"



**STUDIO PAESISTICO DI DETTAGLIO - ESTRATTO CARTOGRAFICO
"SP6 INDICAZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO"**



VISTA AEREA AREA IN OGGETTO - volo 2012



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'area, attualmente classificata dal Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "V5 - Verde di valore ecologico", è inserita in un ambito di valore ambientale determinante per il ruolo di continuità ecologica verso il più ampio sistema ambientale dell'adiacente Parco Regionale dei Colli di Bergamo;
- l'area di cui all'oggetto è interessata da una precedente istanza, rappresentata dall'osservazione n. 41 (P.G. E0064631) al Piano di Governo del Territorio adottato, contenente la richiesta di estensione, per il lotto corrispondente all'area di proprietà, dell'ambito territoriale individuato con la destinazione urbanistica "BDC - Tessuto aperto a bassa densità maglia e tipologia non unitarie";
- la soprarrichiamata osservazione è stata parzialmente accolta dal Consiglio Comunale, ampliando tale estensione per una porzione limitata dell'area di proprietà, in relazione al riconoscimento della necessità di mantenere il corridoio ambientale esistente, libero da edificazioni, per garantire la continuità della connessione verde verso il Parco dei Colli, a tutela della rete ecologico-ambientale esistente.

Considerato inoltre che:

- l'art. 50.2 delle Norme del Piano delle Regole vigente, le cui prescrizioni si applicano anche alla destinazione urbanistica "V5 - Verde di valore ecologico", definisce che *"in tali aree sono escluse funzioni e interventi di modifica dello stato di fatto, ad eccezione di quelli mirati al miglioramento delle dotazioni arboree e arbustive, alla valorizzazione e rinaturalizzazione dei suoli e degli elementi ambientali presenti"*;
- lo Studio paesistico di dettaglio, allegato al PGT come studio di settore, nello specifico elaborato cartografico denominato "SP5 - Sensibilità paesistica dei luoghi", individua l'ambito in oggetto tra quelli a cui risulta assegnata la classe di sensibilità paesistica alta.

Rilevato infine che:

- la modalità di rappresentazione del filare alberato esistente nella fascia sud dell'area di proprietà del richiedente, come riportata nella cartografia relativa all'assetto urbanistico generale del Piano delle Regole, non corrisponde allo stato reale dei luoghi, né alla individuazione che di tale elemento vegetazionale viene proposta in altri elaborati del PGT (cartografia dello Studio Paesistico, con specifico riferimento agli elaborati "SP1 - Uso del suolo", "SP6 - Indicazioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio", di cui sono precedentemente riportati alcuni estratti).

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come

linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

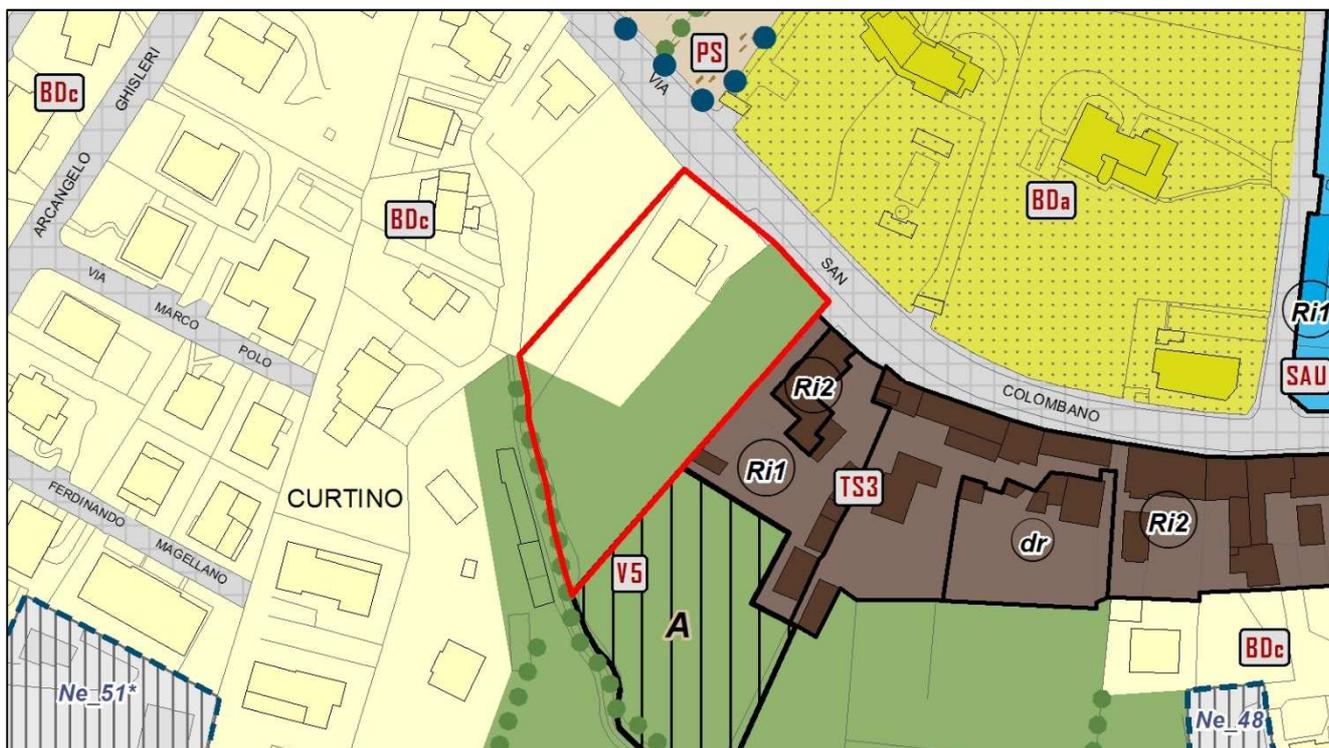
sulla base delle argomentazioni esposte, considerato il valore ecologico e strategico di tale spazio aperto, si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica della disciplina urbanistica assegnata dal PGT vigente, confermando le destinazioni urbanistiche individuate per l'area di proprietà nella configurazione normativa già proposta e approvata con la controdeduzione tecnica alla precedente osservazione al PGT adottato, in quanto maggiormente tutelativa della continuità della rete delle connessioni ecologico ambientali esistenti nell'ambito territoriale di riferimento e più coerente con il sistema urbano dei collegamenti verdi lineari oggi esistenti.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

Tuttavia, in coerenza con gli elaborati cartografici del PGT precedentemente richiamati e in linea lo stato reale dei luoghi, si propone di correggere, in quanto **ERRORE MATERIALE**, l'indicazione grafica relativa ai filari alberati esistenti lungo il confine sud del lotto di proprietà degli osservanti, modificando, nella cartografia del Piano delle Regole relativa all'assetto urbanistico generale, il loro reale andamento, come indicato nell' estratto di seguito allegato.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.37**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 37

PROTOCOLLO: E0010712

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GAVAZZI VINCENZO**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA BRONZETTI, 16**
QUARTIERE: **SANTA CATERINA**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'area è classificata con la destinazione urbanistica "AP - Tessuti per attività artigianali e produttive"; sull'area adiacente a quella oggetto dell'osservazione è previsto un intervento del Piano di Zona con finalità prevalentemente residenziali. Negli ultimi anni le aree edificate circostanti sono state oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti, per lo più finalizzati a trasformare il tessuto produttivo esistente per destinazioni di tipo residenziale o terziario-direzionale.

A seguito di queste considerazioni, si chiede che l'intera area in oggetto venga assegnata alla destinazione urbanistica "MMM - Tessuto misto a media densità".

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012

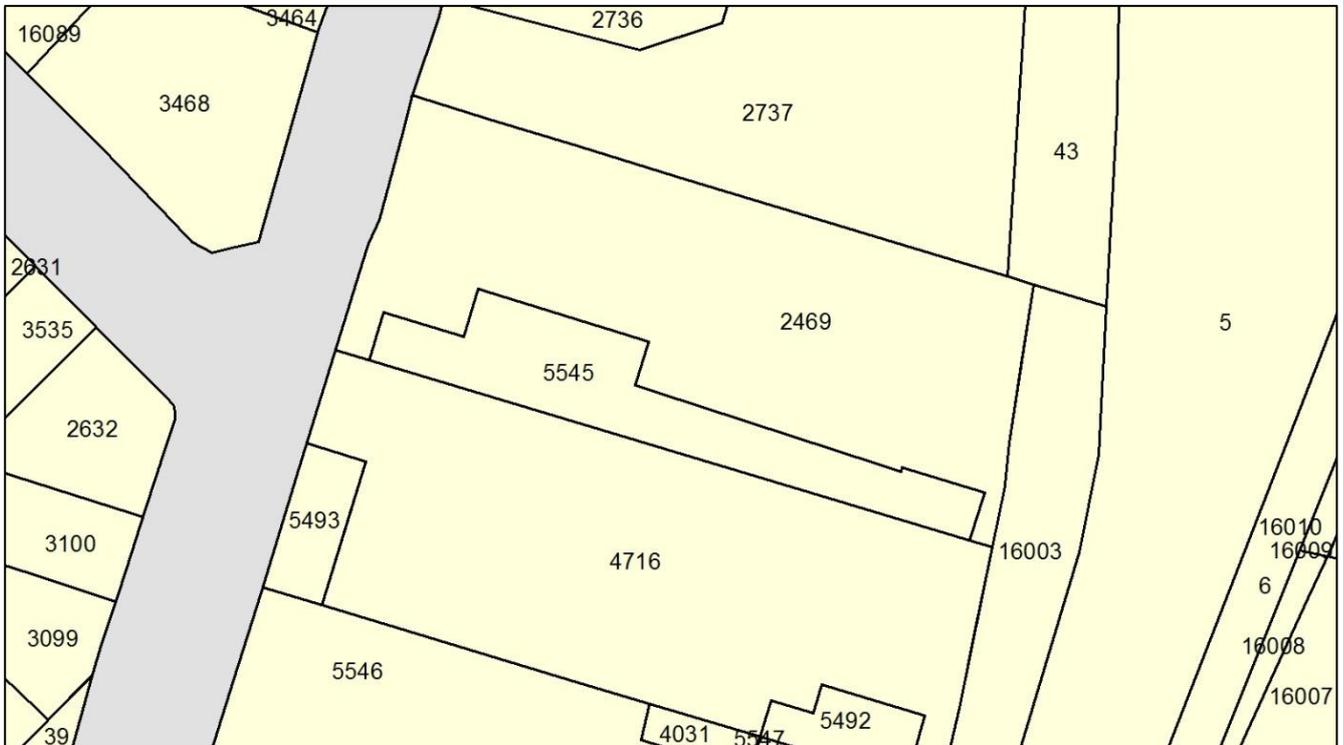


ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)

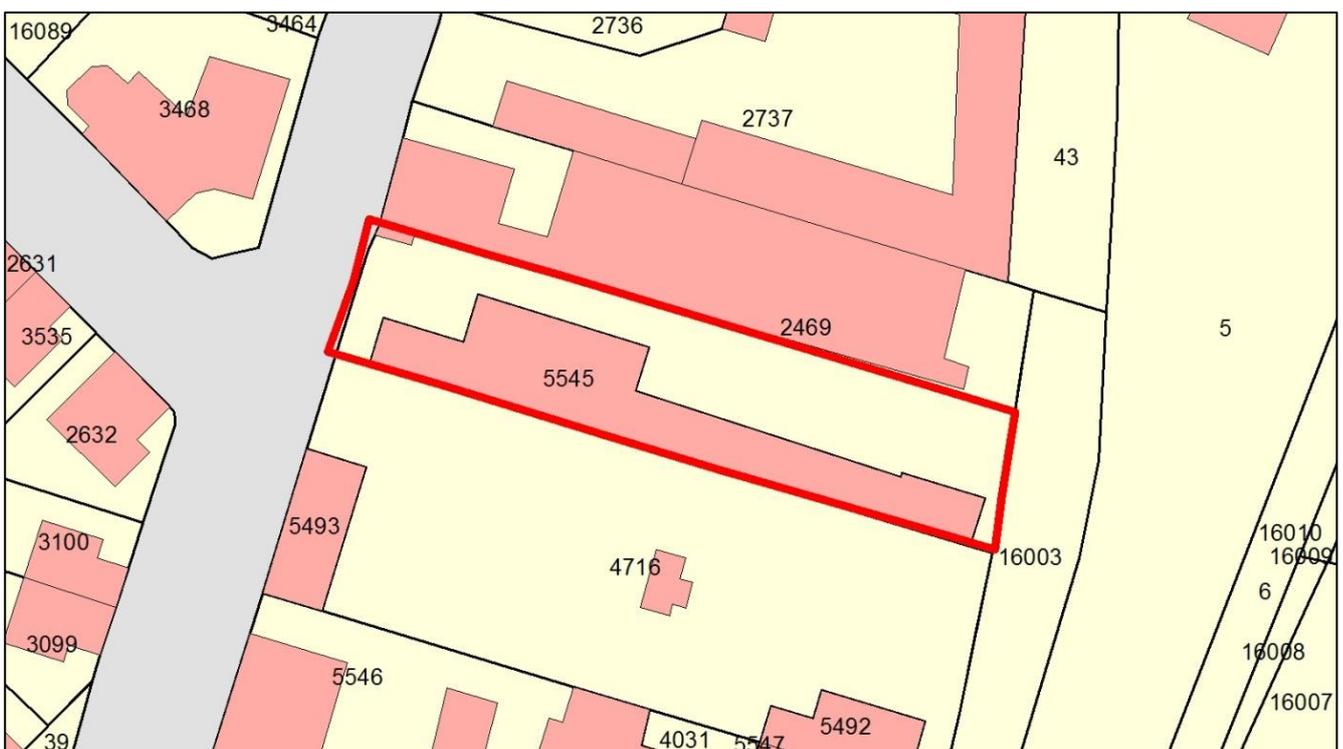


ALTRI ESTRATTI CARTOGRAFICI

ESTRATTO CATASTALE - Dettaglio particelle nn. 5545 e 2469 del foglio 32 (scala 1: 1.000)



ESTRATTO CATASTALE - Individuazione area oggetto di osservazione (scala 1: 1.000)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- il Piano di Zona, previsto dalla legge 167/62 (riguardante le “*Disposizioni per favorire l’acquisizione di aree fabbricabili per l’edilizia economica e popolare*”) rappresenta uno strumento di pianificazione di scala urbana, alle cui previsioni il Piano di Governo del Territorio rimanda (art. 5 delle Norme del Piano delle Regole), in quanto piano particolareggiato di dettaglio finalizzato a perseguire specifici obiettivi in termini di risposta alla domanda abitativa di tipo sociale e temporaneo;
- tale strumento individua interventi di trasformazione urbanistica, definiti all’interno di uno specifico Piano Pluriennale di attuazione e finalizzati a rispondere alle esigenze territoriali legate alla domanda abitativa, con particolare riferimento alla residenza sociale (*social housing*);
- l’intervento adiacente l’area oggetto della presente osservazione risulta pertanto rispondere a logiche pianificatorie strettamente correlate a tale specifico aspetto insediativo e funzionale, mentre l’area in oggetto va ricondotta all’impianto disciplinare e alla strutturale del Piano delle Regole del PGT, che ragiona per Sistemi e Tessuti di appartenenza e relativi criteri insediativi, parametri edilizio-urbanistici e prescrizioni di dettaglio.

Considerato che:

- la richiesta di variazione della destinazione urbanistica da parte del proponente è mirata al riconoscimento della possibilità di trasformazione del tessuto produttivo esistente per insediare destinazioni di tipo residenziale o terziario-direzionale;
- la variante adottata introduce, in particolare con la proposta di modifica n. 54, elementi di maggiore flessibilità nella possibilità di insediamento, all’interno degli ambiti urbani classificati con la destinazione “*AP - Tessuti per attività artigianali e produttive*”, di tipologie funzionali di tipo terziario-ricettivo e commerciale attualmente escluse per tali tessuti dalle vigenti prescrizioni del Piano delle Regole (art. 31.3 e relativa tabella sinottica), in linea con le intenzioni e richieste avanzate dall’osservante.

Verificato che:

- l’area oggetto della presente osservazione costituisce parte di un compendio immobiliare più grande, che include non solo la particella catastale n. 5545 del foglio 32, di proprietà dello scrivente, ma anche parte della particella n. 2469 dello stesso foglio 32;
- l’area oggetto della richiesta di modifica della destinazione urbanistica risulta attualmente facente parte, in termini urbanistici, di un ambito molto più esteso, caratterizzato da uniformità di caratteristiche morfo-tipologiche, nonché dalla presenza di funzioni di tipo produttivo-artigianale, molte delle quali attualmente funzionanti o almeno ancora utilizzate con tali destinazioni; a tale ambito, in coerenza con la definizione di tessuto riportata all’art 7.1 delle Norme del Piano delle Regole come “*porzione di città connotata da significativi caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d’impianto morfologico, di suddivisione del suolo)*”, il Piano delle Regole vigente assegna una identica connotazione funzionale, individuando l’intero comparto come tessuto unitario a destinazione produttivo-artigianale “*AP*” (come evidente nell’estratto cartografico “*PR7 - Assetto urbanistico generale*”).

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall’Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (“*VARPGT06*”), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti

- potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l’elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
 - considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

si propone di **non accogliere** la richiesta di variazione della destinazione urbanistica da “AP - Tessuti per attività artigianali e produttive” a “MMM - Tessuto misto a media densità”, non solo in considerazione delle valutazioni ed argomentazioni precedentemente riportate relativamente alle caratteristiche localizzative, morfo-funzionali, tipologiche e catastali dell’area in relazione al contesto di riferimento, ma anche e soprattutto in relazione al fatto che la maggiore flessibilità richiesta risulta già parzialmente garantita dalle variazioni funzionali introdotte dalla variante adottata per il tessuto di appartenenza dell’area di cui all’osservazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.38**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 38

PROTOCOLLO: E0010766

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **ALDA TRAVERSI**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA GHISLANDI 51/55**
QUARTIERE: **BORGO PALAZZO**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservante è proprietario degli immobili siti in Bergamo, via Ghislandi 51-55, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 53 mappali 2802 sub 4 e 704 e dell'area urbana di pertinenza (mappale 16077).

L'immobile oggetto dell'osservazione è composto da un edificio novecentesco posto su fronte strada con tetto a quattro falde (due piani fuori terra e una cantina interrata) e da un corpo di fabbrica di un piano sul retro, con diverse campate con tetti a capanna.

L'area è classificata dal vigente Piano delle Regole come "*MDa - Tessuto aperto a media densità a impianto regolare*", inoltre sugli edifici è individuata la destinazione monofunzionale corrispondente a "*P - Produzione*".

Gli edifici hanno ospitato per vari decenni una falegnameria per la produzione di mobili: al primo piano c'era la residenza dei titolari, al piano terra la produzione e, verso strada, alcuni spazi espositivi e amministrativi, in seguito alla chiusura della falegnameria si sono susseguiti vari affittuari.

Attualmente nei locali sono insediate diverse attività: al piano terra si trovano ditte tra loro connesse che lavorano nel mondo dell'immagine e dell'informatica (fotografia, web agency, pubblicità); al primo piano, con destinazione residenziale, è stata recentemente inaugurata con successo un'attività di affittacamere (successivamente ai lavori di manutenzione straordinaria autorizzati con CIL n. 1378/2012).

Al fine di rendere più flessibile l'insediamento di nuove funzioni all'interno degli edifici di proprietà dell'osservante, si chiede:

1. di eliminare l'attuale individuazione di destinazione monofunzionale "*P - Attività Produttive*" assegnata all'intero complesso immobiliare, che determina l'obbligo di insediare solo tali tipologie di funzioni all'interno degli edifici;
2. di permettere l'insediamento di funzioni residenziali in quote aggiuntive rispetto a quelle già presenti all'interno dell'edificio di due piani posto sul fronte strada, con l'obiettivo di poter migliorare l'attività di affittacamere;

3. di prevedere la destinazione monofunzionale “*Ta - Terziario per attività*” per l’ immobile ad un piano fuori terra localizzato sul retro fabbricato principale (vedi documentazione fotografica di seguito allegata).

A sostegno della richiesta si evidenziano i seguenti aspetti:

- l’art.14 delle Norme del Piano delle Regole (PR0b) esclude la destinazione residenziale negli edifici destinati ad attività Produttive (P) ad eccezione degli alloggi per il proprietario ed il solo personale di custodia nella misura massima di 150 mq di Superficie lorda di pavimento;
- la funzione produttiva, un tempo presente, è ormai assente da decenni e non si registrano da tempo segnali di interesse in tal senso;
- stante la perdurante congiuntura economica negativa la proprietà sta rilevando le difficoltà economiche delle attività insediate al piano terra; di qui il rischio concreto che a breve tali attività possano lasciare gli spazi ora occupati;
- il Consiglio Comunale l’11 novembre 2013 ha adottato la variante agli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (VARPGT06). Al punto 2 “*Motivazioni della variante urbanistica*” della Relazione tecnica si legge che “[...]Nella fase gestionale e operativa delle previsioni del PGT applicata a situazioni reali e casi concreti, alcuni aspetti prescrittivi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi si sono infatti rivelati eccessivamente rigidi, poco funzionali ai fini dell’attuazione di interventi edilizi ed urbanistici mirati alla rifunzionalizzazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica, impedendo in alcune specifiche situazioni, di intervenire per migliorare la qualità urbana ed ambientale della città.

Inoltre, in ragione delle mutate condizioni economiche legate al permanere della particolare situazione di crisi e incertezza (con particolare riferimento al settore edilizio, produttivo e terziario-commerciale), alcune delle previsioni del PGT risultano oggi difficilmente attuabili, con particolare riferimento alle tipologie di funzioni previste per determinati ambiti urbani, al bilancio economico-finanziario degli interventi in relazione alle prestazioni pubbliche richieste per tali interventi, alle mutate esigenze di investimento delle proprietà legate alla contingente situazione economica dei mercati.[...]”;

- le proposte di intervento riportate nella presente osservazione non prevedono in nessun modo modifiche dei parametri edilizi ed urbanistici che interessano il lotto. Si intende assolutamente confermare i volumi esistenti, senza intenti speculativi di alcun genere.

Si evidenzia inoltre che le proposte di modifiche contenute nella variante VARPGT06 adottata non interessano l’art. 14 “*Disposizioni particolari per immobili monofunzionali e/o funzioni eccezionali*”.

REPERTORIO FOTOGRAFICO





LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'immobile è classificato, nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole denominato "PR7 – Assetto Urbanistico Generale", con la destinazione urbanistica "MDa – Tessuto aperto a media densità a impianto regolare"; su tale immobile è individuata, ai sensi dell'articolo 14 dell'elaborato normativo del Piano delle Regole, una monofunzionalità "P – Produttivo";
- l'art.14 "Disposizioni particolari per immobili monofunzionali e/o funzioni eccezionali" dell'elaborato normativo del Piano delle Regole (PR0b), finalizzato all'individuazione di funzioni eccezionali rispetto a quelle ammesse nel tessuto di appartenenza, stabilisce che in caso di cessazione delle funzioni insediate alla data di adozione del PGT, gli immobili dovranno recepire le prescrizioni del tessuto di appartenenza.

Preso atto che:

- l'attività produttiva preesistente è stata dismessa e non vi sono richieste per l'insediamento di attività similari;
- le attuali attività insediate nell'immobile, di carattere terziario e ricettivo non alberghiero, risultano già ammesse dal tessuto di appartenenza "MDa - Tessuto aperto a media densità a impianto regolare";
- l'eliminazione della monofunzionalità "P – Produttivo" risulta coerente con lo stato di fatto dei luoghi e assimilabile alla correzione di errore materiale.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

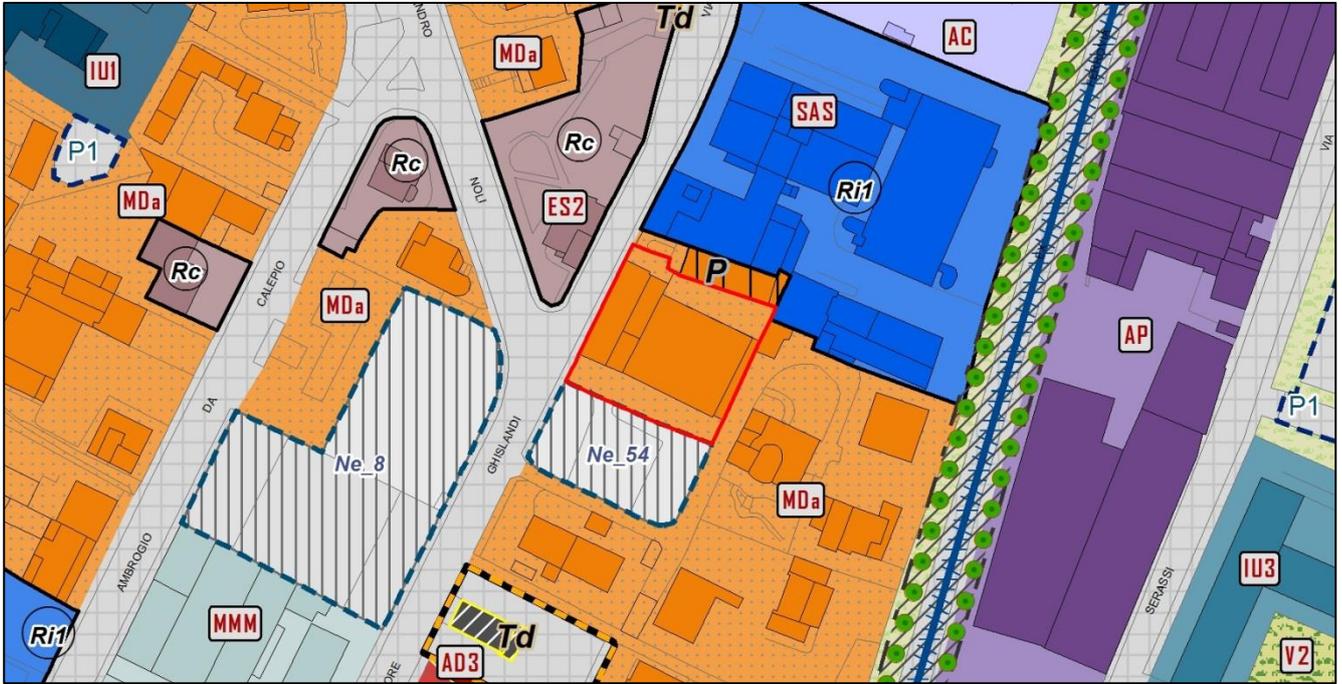
1. Si propone di **accogliere** la richiesta, in coerenza con lo stato dei luoghi ed in quanto questa si configura come correzione di errore materiale non comportante variante urbanistica, eliminando dall'elaborato cartografico del Piano delle Regole "PR7 - Assetto urbanistico generale" l'indicazione monofunzionale "P - Produttivo" assegnata dal vigente PGT all'intero complesso immobiliare.

Al fine di favorire la riconversione dell'intero immobile con usi diversificati (anche prevalentemente residenziali), in coerenza con le destinazioni d'uso ammesse dal tessuto di appartenenza "MDa - Tessuto aperto a media densità a impianto regolare".

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allega di seguito un estratto di tale elaborato cartografico nella versione contenente la correzione proposta.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



2. In virtù dell'accoglimento della richiesta di cui al precedente punto 1, la possibilità di insediamento di funzioni residenziali in quote maggiori di quelle attualmente esistenti potrà essere consentita, come peraltro previsto dalle disposizioni di cui all'art. 28.2.3 delle vigenti Norme del Piano delle Regole per il tessuto "MDa - Tessuto aperto a media densità a impianto regolare". Tale richiesta risulta quindi assentibile condizionatamente alla eliminazione della monofunzionalità "P - Produttivo" di cui alla soprarichiamata proposta di controdeduzione.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

3. Sempre in virtù dell'accoglimento della richiesta di cui al precedente punto 1, l'insediamento di funzioni terziarie ("Ta - Terziario per attività"), come destinazioni d'uso complementari o accessorie risulta ammesso, come previsto dalle vigenti norme del Piano delle Regole per il tessuto "MDa - Tessuto aperto a media densità a impianto regolare" in quanto riportate nella tabella sinottica allegata in calce all'art. 27.3. Si propone pertanto di **non accogliere** la richiesta di prevedere la destinazione monofunzionale "Ta - Terziario per attività" per l'immobile in oggetto.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
 NON ACCOGLIBILE
 PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.39**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 39

PROTOCOLLO: E0010793

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: LIBERIO CINZIA (RAPPRESENTANTE LEGALE)
A NOME E PER CONTO DI: SOCIETÀ TEATRO NUOVO SRL
ALTRI SOGGETTI: NOSARI FRANCESCO, NOSARI PEPPINO, NOSARI CAMILLA, NOSARI ENRICA, NOSARI GIORGIO, NOSARI ROBERTO
INDIRIZZO: LARGO BELOTTI ANGOLO VIA VERDI
QUARTIERE: CENTRO
CIRCOSCRIZIONE: 1
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: PIANO DELLE REGOLE

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: 1 - MODIFICA MODALITÀ DI INTERVENTO

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'immobile oggetto dell'osservazione, classificato dal Piano delle Regole del PGT vigente come "TS5 - Tessuti storici di ampliamento di epoca otto-novecentesca", rientra nelle Zone di Recupero individuate nell'elaborato cartografico "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e Zone di Recupero" e non presenta elementi di vincolo o di tutela.

Si chiede la modifica della modalità d'intervento sulle due porzioni dell'immobile, come di seguito riportato:

1. per la porzione di edificio identificata come "ex cinema" da "Ru - Ristrutturazione urbanistica" a "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo";
2. per la porzione di edificio fronte strada (angolo via Verdi e largo Belotti) da "Rc - Risanamento conservativo" a "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo".

Relativamente alla porzione di immobile dell'ex cinema teatro Nuovo, attualmente con modalità di intervento Ru, si fa presente che:

- la modalità di intervento Ru è applicata solo su tale porzione di immobile, oltretutto confinante e interconnessa ai vari piani con l'altra porzione di edificio della stessa proprietà sulla quale grava la modalità di intervento Rc. Ne consegue che verrebbe a determinarsi la necessità di redigere un Piano di Recupero avente ad oggetto solo una porzione di fabbricato;
- una differente organizzazione dei volumi rispetto all'esistente, attuabile mediante la redazione del Piano di Recupero, risulterebbe vanificata dalla presenza dei vincoli edilizi che impediscono la riarticolazione volumetrica dell'edificio. Tali

vincoli derivano dall'obbligo del rispetto delle distanze in base alle altezze degli edifici circostanti, esterni all'area sottoposta a Ru. Pertanto il Piano di Recupero rischierebbe solo di appesantire proceduralmente, temporalmente ed economicamente la pratica di recupero e valorizzazione del fabbricato;

- è al vaglio della proprietà la possibilità di ristrutturare l'intero edificio in fasi successive, iniziando fin da subito con il piano terra al fine di poter locare gli spazi per attività commerciali; tale valorizzazione parziale sarebbe di difficile attuazione se anche per una sola parte dell'edificio permanesse l'obbligo di redigere un Piano di Recupero o procedere mediante Risanamento conservativo. Questa prima ristrutturazione, ancorché parziale, consentirebbe di rivitalizzare una porzione urbana centrale oggi chiusa ed inutilizzata (angolo via Verdi e largo Belotti).

Relativamente alla porzione di immobile fronte strada (angolo via Verdi e largo Belotti), attualmente con modalità di intervento Rc, si fa presente che:

- solamente per quanto riguarda le facciate sono presenti connotati edilizi, tipologici e storico-architettonici di evidente rilevanza testimoniale, mentre, internamente, non si rilevano caratteri tipologici e architettonici di pregio tali da renderne necessaria l'integrale conservazione;
- lo stesso fabbricato risulta essere stato più volte rimaneggiato internamente mediante la modifica delle partizioni, dei collegamenti verticali ecc.;
- in un periodo economicamente difficile, che vede una progressiva contrazione degli investimenti nel settore immobiliare, un grado di intervento meno conservativo, che consenta comunque la salvaguardia delle facciate sul fronte strada dell'edificio, potrebbe facilitare l'attuazione dell'intervento, arrestando il processo di degrado e di abbandono cui l'immobile sembra attualmente destinato.

A sostegno della richiesta si fa inoltre presente che:

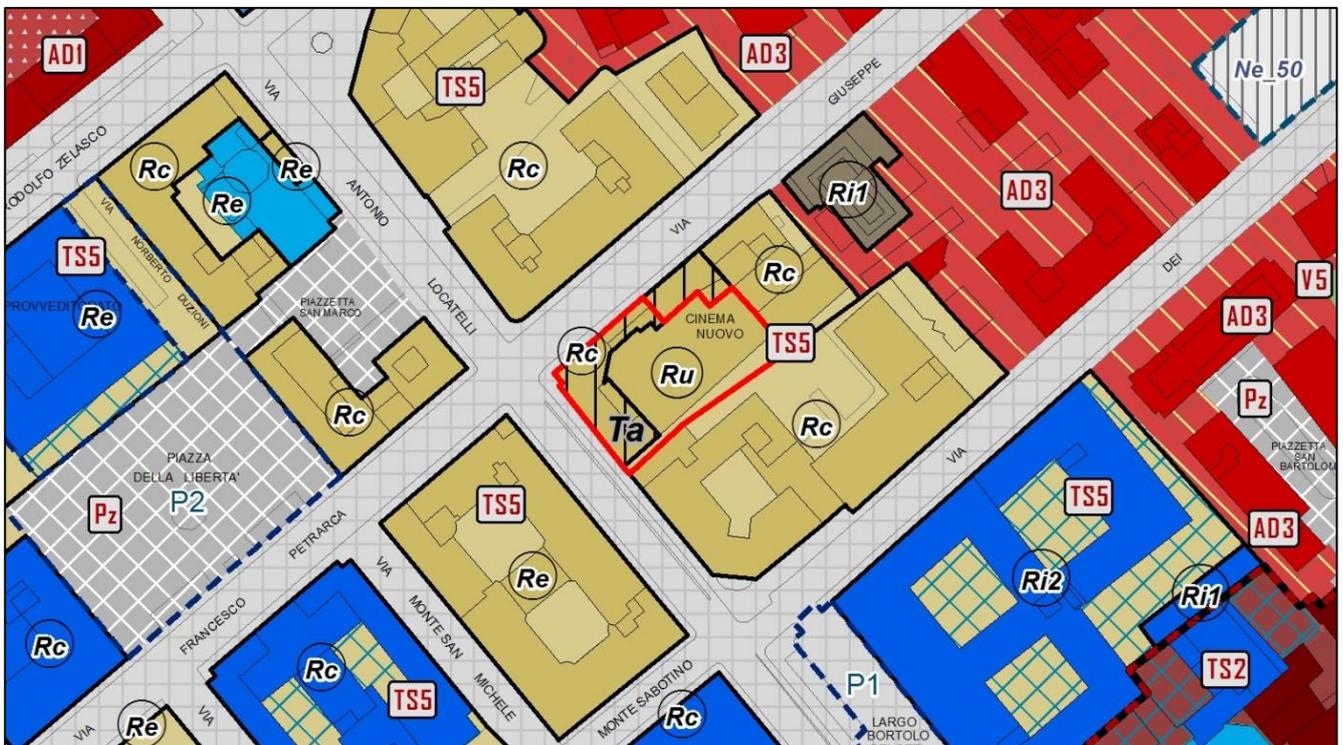
- l'osservazione si attiene ad alcuni criteri utilizzati per la valutazione delle modifiche oggetto della variante adottata, in particolare alla:
 - valorizzazione del tessuto commerciale di vicinato;
 - salvaguardia dell'identità morfologica e dell'immagine urbana;
 - tutela e conservazione degli eventuali elementi di pregio rilevabili nell'immobile e relativi annessi;
 - snellimento delle procedure atte a favorire il recupero degli immobili esistenti;
- gli interventi con modalità di intervento Ru, come proposto con la modifica n. 41 relativa all'art. 10.1.10, *in caso di capacità edificatoria inferiore a metri cubi 12.500 o per compendi immobiliari aventi St inferiore a 5.000 mq tali interventi sono assoggettati all'obbligo di Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 9.3.2 delle presenti norme [...]*, (principio richiamato nella proposta 49bis di modifica dell'art. 23.1, quarto capoverso) superando, di fatto, l'obbligo di procedere attraverso Piano di Recupero;
- diverse proposte di modifica interessano fabbricati, come quello oggetto della presente osservazione, con connotati edilizi, tipologici e storico-architettonici di evidente rilevanza testimoniale e sono tese a *"promuoverne il recupero edilizio e la valorizzazione architettonica"*, evitando la possibilità di compromettere le caratteristiche morfo-tipologiche o l'esclusione di tale involucro edilizio dalla Città Storica. In tali casi si propone generalmente la modifica delle modalità di intervento da *"Rc - Risanamento conservativo"* a *"Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo"*;

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



REPERTORIO FOTOGRAFICO









BERGAMO NUOVA, OLTRE LA ZONA DELLA FIERA

PALAZZO DEL TEATRO NUOVO.

Progetto degli Ingg. CESARE GHISALBERTI e CAMILLO GALIZZI. = Direzione dei lavori Ing. CESARE GHISALBERTI. = Imprese Costruttrici Ing. GMÜR & C. e LORENZO BOTTELLI.

All'esterno : Bassorilievo " Maschere ,, di ALFREDO FAINO dal disegno di GIUSEPPE MENTESSI. = Decorazione in graniglia della Ditta UMBERTO CARRARA. = Lampadari in bronzo della Ditta MAFFETTINI su disegno dell'Ing. CAMILLO GALIZZI.

All'interno : Decorazione della volta in finto mosaico di GIOVANNI GAMBA e GINO UGOLINI. = Marmi del vestibolo, lavorazione di CAMILLO REMUZZI. = Lampadari della Ditta MAFFETTINI. = Vetrate artistiche delle Ditte MAFFETTINI e STEFFANONI. = Lavori in legno dell'INDUSTRIA BERGAMASCA DEL LEGNO. = Lavori in ferro della Ditta FRATELLI PINI. = Attrezzature ed addobbi di scena della Ditta GIOVANNI ZAPPETTINI e ROMEO VILLA.

PALAZZO DELLA BANCA COMMERCIALE ITALIANA.

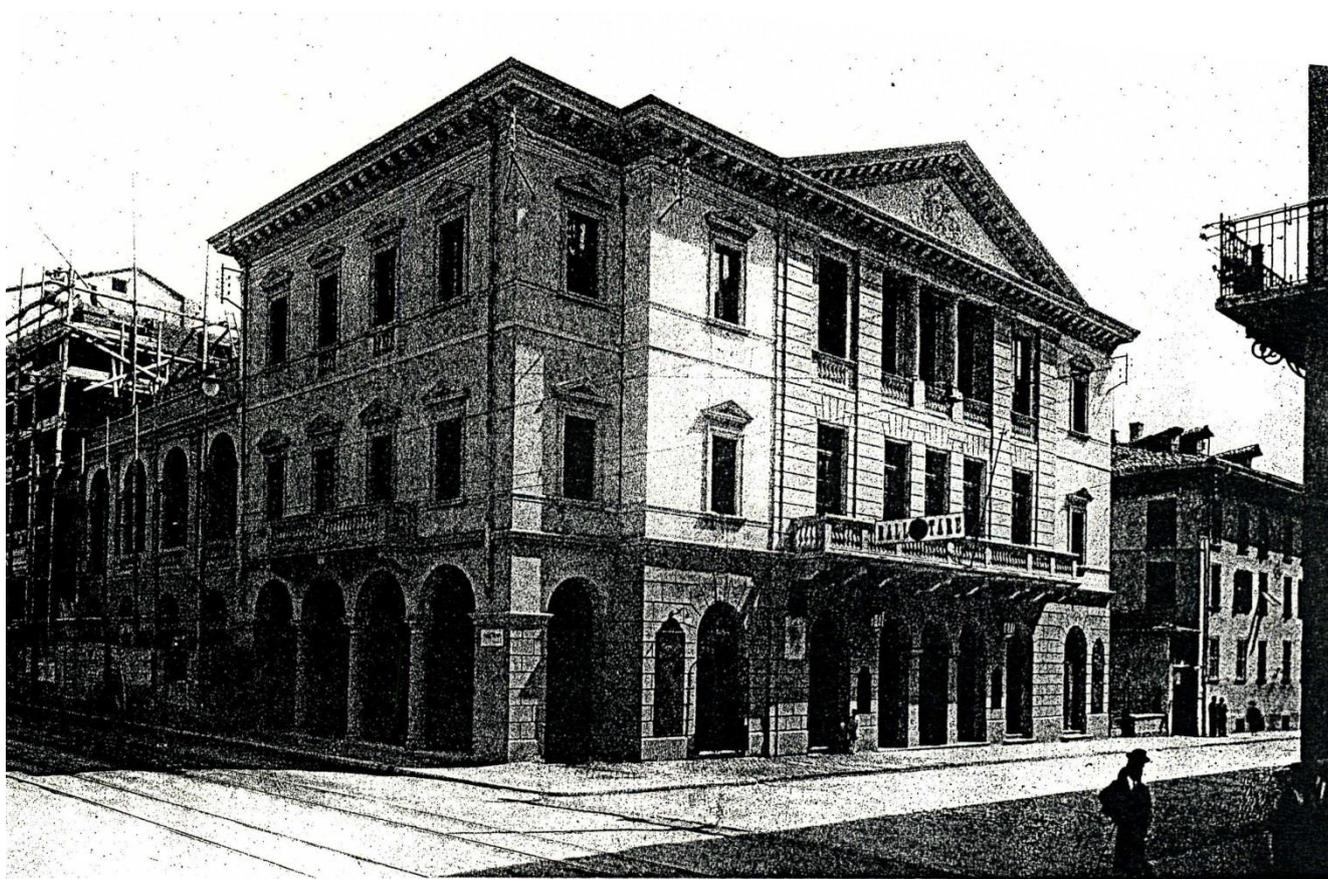
Fatto su disegno dell'Architetto Sen. LUCA BELTRAMI.

Costruzione della nuova ala lungo via Francesco Crispi e relativa modificazione della facciata principale : progetto dell'Arch. ANGELO SESTI. = Direzione Tecnica Signor DAVIDE MORETTI, Assistente dell'Arch. SESTI.

Esecutori opere murarie : Impresa di costruzioni DONATI e BARDELLI del Cav. GIOVANNI DONATI e FIGLI, Bergamo. = Rivestitura in pietra artificiale imitazione Ceppo di Brembate, Ditta PIETRO CAPOFERRI, Bergamo.

PALAZZO DELLA BANCA NAZIONALE DI CREDITO.

Progetto della Soc. An. " Roma ,, su disegno dell'Arch. PERLASCA. = Impresa costruttrice, FIGLI DI PIETRO CASTELLI di Milano. = Basamento in marmo di Badia di S. Benedetto con rivestimenti a bugna di Ceppo di Grè. = Balconi e mezze colonne in Badia di S. Benedetto. = Le finestre e le due porte d'entrata in marmo di Paitone. = Rivestimento superiore in marmo paglierino di Verona. = Lavoro eseguito dalla Ditta GIOSUÈ MAGNI.



BERGAMO NUOVA, OLTRE LA ZONA DELLA FIERA — INGEGNERI CESARE GHISALBERTI E CAMILLO GALIZZI : IL PALAZZO DEL TEATRO NUOVO.

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'area è classificata dal Piano delle Regole come tessuto storico di ampliamento di epoca otto-novecentesca (TS5) in quanto localizzata nel centro Piacentiniano ed è caratterizzata dalla presenza del Teatro Nuovo;
- nella proposta tecnica di controdeduzione alla osservazione n. 259 (PG E0067460) presentata al PGT adottato, in coerenza con le caratteristiche urbanistiche, morfologiche e tipologiche dell'area in oggetto si è ritenuto di assoggettare l'area a intervento convenzionato subordinato alla presentazione obbligatoria di un Piano di Recupero attraverso l'assegnazione della modalità di intervento di Ristrutturazione urbanistica all'area in oggetto e assegnando altresì la modalità di intervento di Risanamento Conservativo (Rc) per il fronte principale dell'edificio.
- con tale scelta si demandava allo strumento attuativo la definizione della ricomposizione urbana dell'ambito attraverso un progetto architettonico in grado di compenetrare adeguatamente i volumi di bordo posti sulle vie Verdi e largo Belotti con i volumi interni costituiti principalmente dalla platea e galleria dell'ex cinema;
- la proposta di modifica n. 41 della Relazione tecnica di variante adottata modifica le modalità di applicazione dei Piani di Recupero, demandando, in caso di St inferiore a 5.000 mq e Volume inferiore a 12.500 mc, al Permesso di costruire convenzionato;
- la richiesta risulta coerente con i criteri utilizzati per l'elaborazione delle proposte di modifica classificate nella tipologia 1 della Relazione tecnica della variante adottata, quali in particolare il riconoscimento di eventuali elementi di pregio storico-architettonico rilevabili in immobili, ai fini di garantirne la tutela e conservazione, favorendo, al contempo, interventi edilizi mirati al recupero e al riuso funzionale degli stessi.

Verificato che:

- in occasione della presente osservazione, è stata condotta una specifica ricerca bibliografica¹ dalla quale è emerso che il Teatro Nuovo è stato progettato nel 1897 dagli architetti Gattermayer e Albinetti sull'area del giardino Piccinelli, in base al modello del Teatro Dal Verme di Milano, ed è stato inaugurato nel 1901; l'edificio, ampliato nel 1929 da Cesare Ghisalbetti e Camillo Galizzi, è stato successivamente trasformato in cinema da Alziro Bergonzo nel 1950;
- in relazione a quanto sopra documentato, il valore storico-architettonico e testimoniale del complesso immobiliare in oggetto rappresenta un elemento imprescindibile da salvaguardare in ogni possibile proposta di intervento di rifunzionalizzazione.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;

¹ P.Frattini, R. Ravanelli, *Il Novecento a Bergamo: cronache di un secolo*, Novara, 2013;
A. Facchinetti, *Il Teatro Donizetti*, 18 marzo 2011 (articolo pubblicato in internet);
R. Papini, *Bergamo rinnovata*, Bergamo, 1929.

- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **accogliere parzialmente** la richiesta di sostituire, per la porzione di edificio identificata come "ex cinema", la attuale modalità di intervento di ristrutturazione urbanistica con una modalità di ristrutturazione di tipo edilizio, modificando l'individuazione del tipo di intervento nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" del Piano delle Regole dalla indicata modalità "Ru - Ristrutturazione urbanistica" alla modalità conservativa individuata con il codice "Ri2", in ragione del fatto che, valutate le caratteristiche storico-architettoniche del fabbricato e considerato l'accertato valore testimoniale del complesso immobiliare in oggetto, non si ritiene opportuna l'attuazione di un intervento di ristrutturazione che ammetta possibilità di demolizione e sostituzione, anche parziale, di tale tessuto urbanistico-edilizio, così come individuato e declinato dalla normativa, anche in relazione alle variazioni introdotte nel presente atto di variante in riferimento agli interventi assoggettati alla modalità "Ru - Ristrutturazione urbanistica" (proposta di modifica n. 41 della Relazione tecnica di variante adottata).

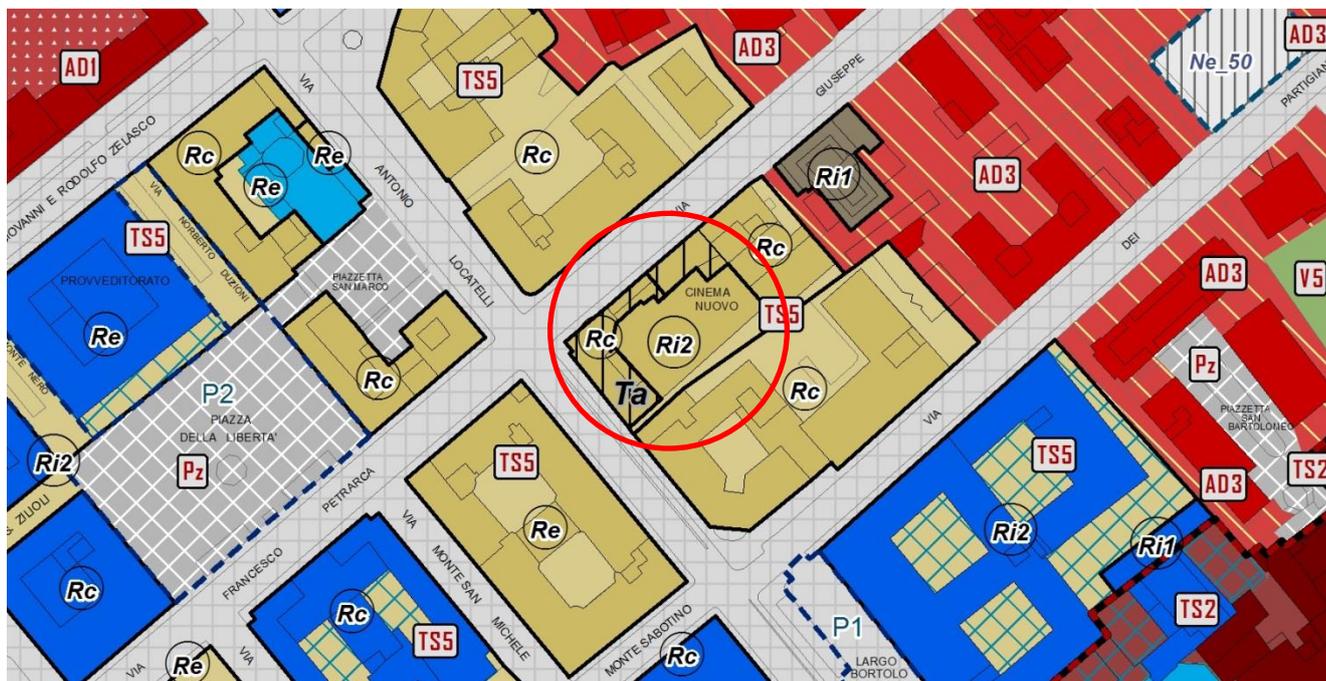
Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

2. Si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica del tipo di intervento assegnato all' immobile d'angolo affacciato lungo la via Verdi e Largo Belotti, in ragione del valore storico-architettoniche di tale porzione edilizia, confermando la attuale modalità di intervento di Risanamento Conservativo (Rc) prevista dal Piano delle Regole vigente al fine di tutelare il fronte principale di tale complesso edilizio.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allega di seguito un estratto di tale elaborato cartografico nella versione contenente le modifiche proposte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) Proposta di modifica



ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**RESPINTA IN SEDE DI
VOTAZIONE DEL C.C.**

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.40**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 40

PROTOCOLLO: E0010807

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: SALEH MOHAMED AHMED MAHMOUD
A NOME E PER CONTO DI: CENTRO CULTURALE ISLAMICO DI BERGAMO O.N.L.U.S.
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: VIA MONTE CENISIO 3
QUARTIERE: CELADINA
CIRCOSCRIZIONE: 1
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: PIANO DELLE REGOLE

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: 2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione riguarda le esigenze della Comunità Islamica rappresentate dall'associazione "Centro Culturale Islamico di Bergamo O.N.L.U.S.", in relazione all'utilizzo a moschea dell'immobile di proprietà dall'associazione "AL-WAQF AL-ISLAMI", localizzato in via Monte Cenisio n.3 e classificato dal Piano delle Regole del PGT vigente con destinazione urbanistica "MMM - Tessuti misti a media densità". In particolare si chiede di:

1. Confermare nel Piano dei Servizi la destinazione d'uso in essere dell'immobile posto in via M. Cenisio n. 3 quale "Luogo per il culto - moschea". Tale immobile, catastalmente identificato al foglio 11 del mappale 1232 sub. 702, è adibito a luogo di culto (moschea) dall'anno 2001, giusta sentenza del T.A.R. di Brescia n. 43/03 del 20/12/2002.

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

2. Individuare, in conformità agli artt. 70, 71 e 72 della L.R. 12/2005, un'ulteriore area da destinare alla realizzazione di una nuova moschea, con dimensione minima di 2.000 mq di superficie coperta, oltre ad una superficie scoperta di 7.000 mq.

In subordine identificare un immobile dismesso che possa essere riconvertito a luogo di culto, facilmente raggiungibile dai mezzi pubblici.

Si precisa che una volta realizzata la nuova moschea, l'edificio di via M. Cenisio potrà essere riconvertito ad uso residenziale o altro uso da concordare con l'amministrazione pubblica.

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

Tali richieste sono sostenute dalle seguenti argomentazioni:

- l'Associazione "Centro Culturale Islamico di Bergamo O.N.L.U.S." con sede a Bergamo in Via Monte Cenisio n. 3, in forza di atto costitutivo di associazione in data 07/07/2000 n. 88845 Rep. dr. Giovanni Vacirca, è un'associazione religiosa islamica attiva in Bergamo nel settore sociale, la cui attività è nota all'Amministrazione Comunale in sede di realizzazione della moschea di Via M. Cenisio ed in sede di realizzazione del Cimitero Islamico giusta convenzione con il Comune in data 16/09/2008 n.2860 Rep.Mun. Segretario generale dott. Angelo Brolis;
- gli artt. 9 comma 2, 70, 71 e 72 della L.R. 12/2005, impongono che il Piano dei Servizi apprezzi le esigenze delle confessioni religiose diverse dalla cattolica e individui le relative attrezzature, programmando se necessario il loro adeguamento;
- l'attuale moschea di via M. Cenisio, sia per localizzazione in contesto residenziale che per problemi logistici (spazi interni ed esterni insufficienti), non soddisfa le reali esigenze della comunità islamica bergamasca, comportando evidenti disagi ai vicini residenti;
- tale spazio non risulta sufficiente anche nelle ricorrenze delle festività islamiche e nel mese del Ramadan;
- l'Associazione ha manifestato in vari incontri con gli amministratori e i dirigenti comunali l'esigenza di individuare un luogo adeguato per la realizzazione della moschea previo convenzionamento con il Comune e senza alcun onere per le casse comunali;
- pronuncia del T.A.R. Lombardia di Brescia con sentenza n.1178/2013 sul ricorso proposto dall'Associazione Culturale Islamica Muhammadiyah contro il Comune di Brescia.

RESPINTA

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO PIANO D'ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO LA CITTÀ DEI SERVIZI: L'OFFERTA (PS1)



RESPINTA

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'art.72 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i, dispone che *“Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70. (...)”*;
- la presente richiesta riguarda la puntuale individuazione di un nuovo servizio religioso secondo le modalità previste dalla intervenuta modifica della normativa regionale di cui al precedente punto, il cui recepimento negli strumenti normativi del Piano dei Servizi è stato riconosciuto attraverso la proposta di modifica n. 61 riportata nella Relazione tecnica della variante adottata;
- l'Associazione *“Centro Culturale Islamico di Bergamo O.N.L.U.S.”* risulta attualmente insediata, con regolare autorizzazione, nell'immobile di via Monte Ceniso n. 3, a seguito di specifica richiesta di agibilità presentata in data 08/03/2006, di cui risulta anche proprietaria;
- l'immobile in oggetto appartiene ad un tessuto della Città Consolidata classificato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica *“MMM - Tessuti misti a media densità”*;
- la richiesta di individuazione di una diversa localizzazione di tale servizio religioso è motivata dal fatto che, come sostenuto nell'osservazione, l'attuale sede dell'associazione religiosa non riesce più a rispondere in modo adeguato alle esigenze della comunità islamica bergamasca, non solo per la localizzazione in un contesto urbano consolidato con destinazioni prevalentemente residenziali, ma anche per oggettivi problemi di accessibilità e di dimensione.

Considerato inoltre che:

- in sede di valutazione delle osservazioni alla variante adottata e conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, è possibile prendere in considerazione proposte riguardanti la localizzazione di nuovi servizi religiosi, verificando la loro sostenibilità sotto il profilo del caso urbanistico indotto dall'introduzione di tali nuove funzioni in ambiti urbani consolidati (con particolare riferimento a valutazioni inerenti la verifica di accessibilità e la valutazione di compatibilità con i tessuti urbani circostanti), a condizione che tali ipotesi localizzative, adeguatamente motivate e dimensionate, siano avanzate dai soggetti rappresentanti i diversi culti contestualmente e congiuntamente al proprietario degli immobili interessati.

Tutto ciò premesso,

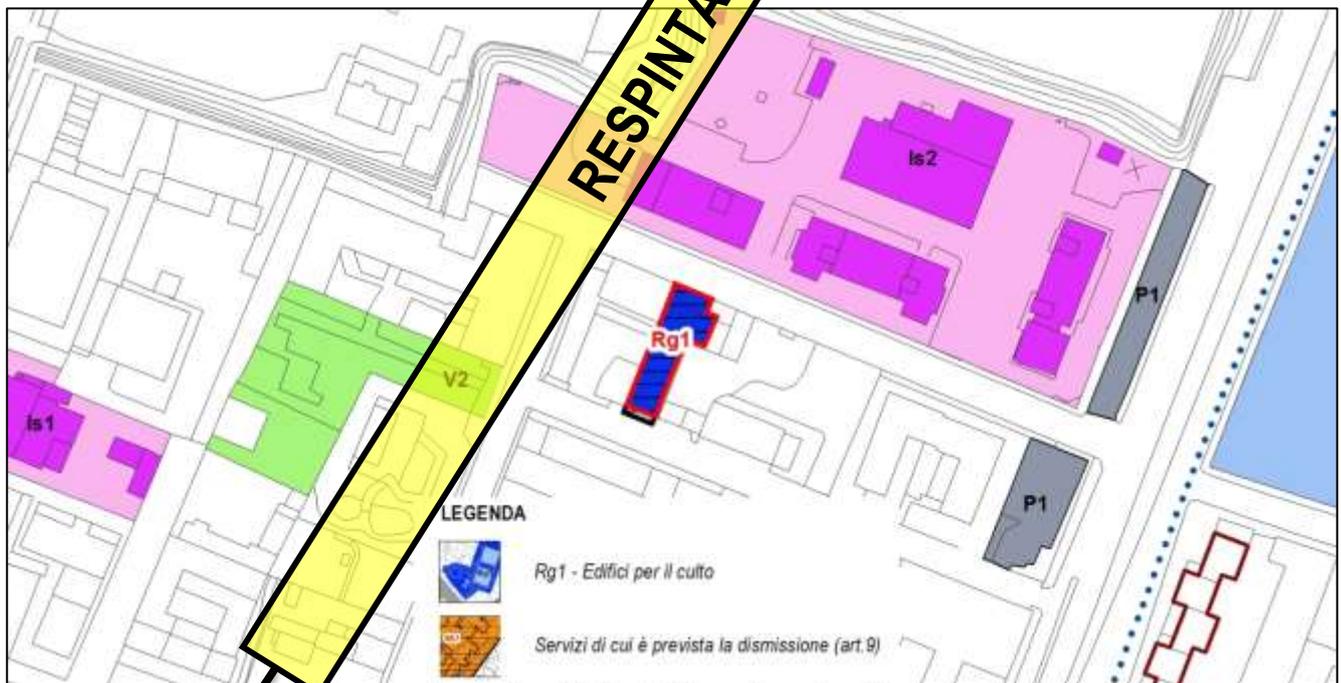
- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (*“VARPGT06”*), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante *“VARPGT06”*, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **accogliere** la richiesta di riconoscimento dell'attuale sede dell'Associazione "Centro Culturale Islamico di Bergamo O.N.L.U.S.", sulla scorta delle autorizzazioni attualmente in essere ed in coerenza con la proposta di modifica n.61 riportata nella Relazione tecnica della variante adottata. Tuttavia, condividendo la necessità di ricollocare tale servizio religioso in un contesto urbano più idoneo a garantire non solo adeguate risposte alle esigenze dimensionali di tale culto, ma anche e soprattutto la compatibilità urbanistica nonché l'indispensabile grado di accessibilità, con specifico riferimento alla rete infrastrutturale e dei trasporti pubblici esistenti e alle necessarie dotazioni di parcheggi. Tutto ciò al fine di evitare che l'insediamento del nuovo servizio possa costituire un **fattore di criticità urbanistica** ed un elemento di incompatibilità rispetto alle funzioni esistenti insediate.
Pertanto, si propone di modificare l'elaborato del Piano dei Servizi "PS1 - La città dei servizi: l'offerta", individuando l'immobile oggetto di osservazione con la sigla "Rg" corrispondente alla **tipologia dei servizi religiosi esistenti**, identificandolo contestualmente come servizio di cui si prevede la **dismissione condizionata all'individuazione di una nuova ed alternativa localizzazione del servizio**, da attivarsi con **specifico procedimento urbanistico** in occasione della revisione del Documento di Piano e del conseguente aggiornamento **del Piano dei Servizi**.
Per maggiore chiarezza si allega di seguito un estratto di tale **elaborato contenente le modifiche proposte**.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO LA CITTÀ DEI SERVIZI: L'OFFERTA (PS1) Proposta di modifica



2. Si propone di **non accogliere** la richiesta, ritenendo opportuno demandare la scelta urbanistica della localizzazione più idonea alle esigenze della associazione e più efficace per garantire i necessari requisiti di accessibilità e compatibilità urbanistica ad una specifica variante finalizzata all'aggiornamento del Piano dei Servizi, allo scopo di consentire la più ampia partecipazione alla definizione di scelte urbanistiche di interesse generale e di scala territoriale, nonché una più

attenta e compiuta valutazione delle possibili localizzazioni di tale nuovo servizio, anche in relazione alla verifica dell'effettiva disponibilità patrimoniale di aree od immobili idonei alla sua localizzazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti nell'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto, in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento "PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO" predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione "localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione" contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

RESPINTA

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.41**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 41

PROTOCOLLO: E0010831

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **MARIO COLLEONI**
A NOME E PER CONTO DI: **IMMOBILIARE QUINTINO SRL**
ALTRI SOGGETTI: **/**
INDIRIZZO: **VIA QUINTINO BASSO, 15**
QUARTIERE: **VALTESSE**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Si chiede di prevedere espressamente, per l'immobile oggetto di osservazione, la possibilità di procedere al recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

L'immobile è classificato dal Piano delle Regole del PGT vigente con la destinazione urbanistica "IU4 - Tessuto a impianto unitario ad bassa densità", inserito in un contesto prevalentemente residenziale in cui la maggior parte degli edifici (ville singole e bifamigliari) hanno già proceduto al recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Tale richiesta viene avanzata in relazione alla necessità di ricavare nuovi spazi abitativi.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- le disposizioni regionali in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono definite dagli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005, sovraordinata rispetto agli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati;
- l'art. 10.3 dell'elaborato prescrittivo "PR0b - Norme" del vigente PGT ha recepito le disposizioni regionali di cui sopra, escludendo dall'applicazione della normativa solo gli edifici appartenenti ai Tessuti della Città delle Attività e della Città in Trasformazione;
- l'articolo 64 comma 2 della L.R. 12/2005 classifica il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti tra gli interventi di *Ristrutturazione edilizia*.

Dato atto che:

- l'immobile in oggetto è individuato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "IU4 - Tessuto a impianto unitario ad bassa densità", disciplinata dalle disposizioni di cui all'art.28.3 delle norme dello stesso piano;
- tali disposizioni sono state interessate dalla proposta di modifica n.52 contenuta nella Relazione Tecnica del presente procedimento di variante, che ha introdotto tra gli interventi ammessi per i tessuti relativi agli impianti unitari (IU1, IU2, IU3, IU4) anche le modalità di *demolizione con ricostruzione (dr)* e *Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo (Ri1)*, a condizione che questi rispettino i criteri morfologici e progettuali degli impianti unitari originari;
- l'art. 10.3 dell'elaborato normativo del Piano delle Regole non esclude il tessuto di appartenenza dell'immobile oggetto di osservazione dalla applicazione della normativa regionale in materia di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi;
- le disposizioni di cui al titolo IV Capo I (artt.63-64-65) della L.R. 12/2005 e s.m.i., risultano prevalenti rispetto alle limitazioni previste dai tipi di intervento ammessi per i singoli tessuti dalle presenti norme.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

si propone di **non accogliere** la richiesta avanzata, in quanto l'immobile oggetto di osservazione non risulta escluso dall'applicazione della normativa regionale vigente in materia di recupero dei fini abitativi dei sottotetti esistenti, alla quale si rimanda.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.42**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 42

PROTOCOLLO: E0010834

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GIOVANNI BATTISTA ROTA LEGALE RAPPRESENTANTE**
A NOME E PER CONTO DI: **CAMPI SPINI SRL**
ALTRI SOGGETTI: **/**
INDIRIZZO: **VIA CAMPI SPINI**
QUARTIERE: **GRUMELLO**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 – MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'area oggetto dell'osservazione è destinata dal PGT vigente ad "*Intervento di nuova edificazione a volumetria definita Ne21* - via Ai Campi Spini - Circonvallazione Leuceriano*", a cui la relativa scheda tecnica assegna un volume realizzabile pari a 13.000 mc, destinato a funzioni residenziali e terziarie.

L'osservante fa presente che ha recentemente ricevuto una proposta di acquisto da parte dell'Associazione Testimoni di Geova, relativamente ad una porzione del compendio immobiliare di cui sopra, al fine di poter realizzare un nuovo edificio da destinare a luogo di culto.

Si chiede di inserire tra le destinazioni d'uso ammesse per l'Intervento di nuova edificazione a volumetria definita Ne21* la funzione "*Rg - Servizi religiosi*" al fine di realizzare un edificio di culto per i Testimoni di Geova con volume pari a mc 2.500 e mq 800 di S.l.p. disposta su due piani fuori terra.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE NE A VOLUMETRIA DEFINITA

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

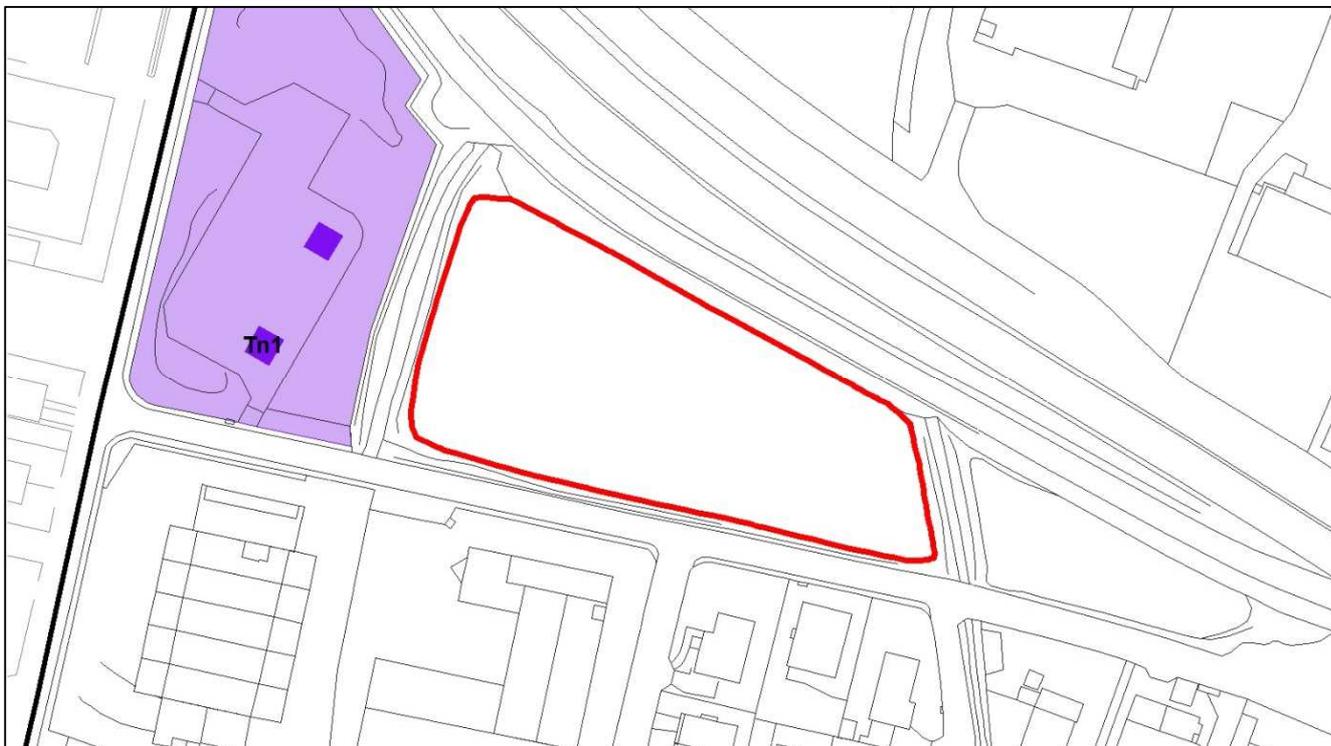
ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO OFFERTA DEI SERVIZI (PS1)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'art.72 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i, dispone che *“Nel piano dei servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all’articolo 70. (...)”*;
- la presente richiesta riguarda la puntuale individuazione di un nuovo servizio religioso secondo le modalità previste dalla intervenuta modifica della normativa regionale di cui al precedente punto, il cui recepimento negli strumenti normativi del Piano dei Servizi è stato riconosciuto attraverso la proposta di modifica n. 61 riportata nella Relazione tecnica della variante adottata;
- l'osservante propone di destinare, all'interno dell'intervento di nuova edificazione “Ne_21*”, una quota di volumetria per realizzare un nuovo edificio di culto per i Testimoni di Geova.

Considerato inoltre che:

- in sede di valutazione delle osservazioni alla variante adottata e conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, è possibile prendere in considerazione proposte riguardanti la localizzazione di nuovi servizi religiosi, verificando la loro sostenibilità sotto il profilo del carico urbanistico indotto dall'introduzione di tali nuove funzioni in ambiti urbani consolidati (in particolare riferimento a valutazioni inerenti la verifica di accessibilità e la valutazione di compatibilità con i tessuti urbani circostanti), a condizione che tali ipotesi localizzative, adeguatamente motivate e dimensionate, siano avanzate dai soggetti rappresentanti i diversi culti contestualmente e congiuntamente al proprietario degli immobili interessati;
- con nota n. E000072249 P.G. in data 14/01/2014, il proprietario dell'aree oggetto di osservazione ha già presentato al Comune una proposta preliminare di Piano Attuativo relativa all'intervento Ne_21* che, in variante al PGT vigente, propone di destinare una quota della volumetria massima consentita, alla realizzazione di un nuovo edificio di culto per i Testimoni di Geova, con una Slp pari a mq 800;

Valutato che:

- la localizzazione proposta dagli osservanti e la dimensione degli spazi richiesti risultano compatibili, sotto il profilo del carico urbanistico indotto, con il tessuto urbano circostante;
- il principio insediativo indicato nella scheda dell'intervento di nuova edificazione “Ne_21*”, ha carattere di indirizzo per l'elaborazione della relativa proposta di Piano attuativo che è la sede per la valutazione dell'assetto planivolumetrico per l'inserimento del nuovo servizio religioso ed il dimensionamento delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico connessi alle funzioni insediate.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata (“VARPGT06”), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e

conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;

- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle argomentazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **accogliere** la richiesta, in coerenza con la proposta di modifica n.61 riportata nella Relazione tecnica della variante adottata modificando l'allegato "Interventi di nuova edificazione a volumetria definita (Ne) e relative schede tecniche" all'elaborato del Piano delle Regole "Norme" e la relativa scheda tecnica, aggiungendo alle destinazioni d'uso ammesse per l'intervento "Ne_21*" la funzione di "Rg - servizi religiosi", per una quota massima del 20% della volumetria assegnata a tale intervento, pari ad una Slp massima di mq 800.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si allega di seguito gli estratti di tali elaborati (elenco e scheda tecnica) nella versione vigente e in quella contenente le modifiche proposte.

N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_21*	32	GRUMELLO	Al Campi Spini	Ins	CT	13.000 mc	8 piani	R/Tu1/Tu2/ S2/C1	SCHEDA

Estratto Allegato "Interventi di nuova edificazione a volumetria definita" - Ne21 PGT VIGENTE*

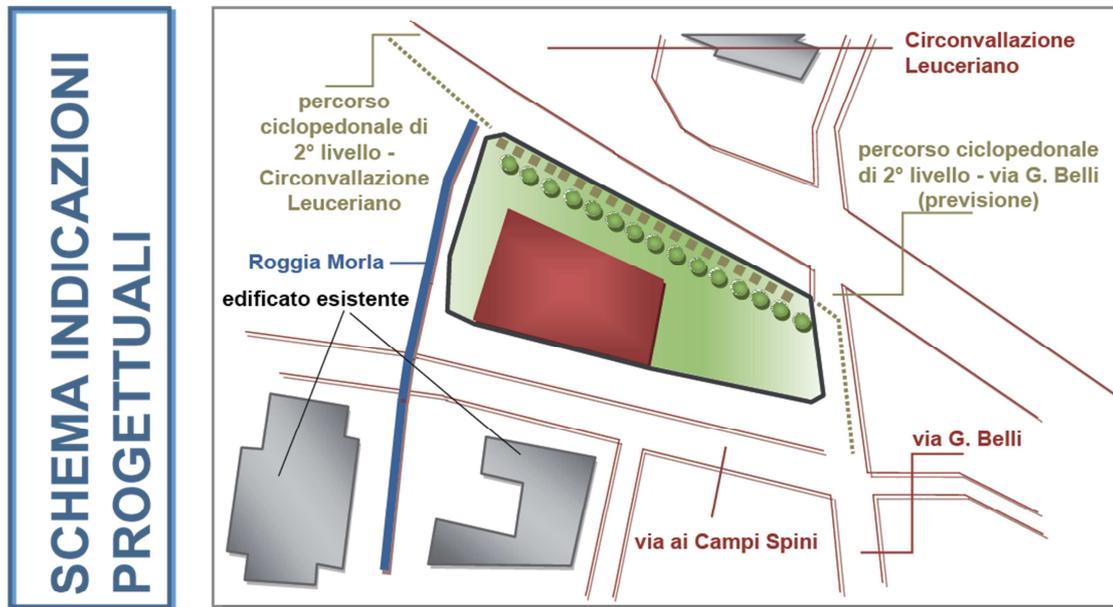
N_N	n. ro FOGLIO PdR	LOCALIZZAZIONE		SISTEMA	AMBITO	PARAMETRI URBANISTICI			
		QUARTIERE	VIA/E			V (mc) o Slp (mq)	H max (n. piani o m)	F	note
Ne_21*	32	GRUMELLO	Al Campi Spini	Ins	CT	13.000 mc	8 piani	R/Tu1/Tu2/ Tn/C1/Rg	SCHEDA

Estratto Allegato "Interventi di nuova edificazione a volumetria definita" - Ne21 PROPOSTA DI MODIFICA*

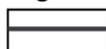
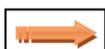
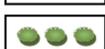
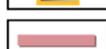
Scheda Tecnica Ne_21* - Pagina 2 – Proposta di modifica

Piano delle Regole - Norme

Comune di Bergamo 



Legenda

	Perimetro dell'area di intervento		Allineamenti orientativi
	Area di concentrazione volumetrica		Accessi di progetto
	Aree verdi non edificabili con funzioni ecologico-ambientale		Collegamenti ciclo-pedonali di progetto (P4a)
	Edifici di nuova realizzazione		Verde di mitigazione (V7) con alberature a filari
	Edifici da demolire		Aree verdi destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (V) V1 Parchi urbani V2 Giardini
	Interventi di miglioramento sulla viabilità esistente		Piazze e aree pubbliche pavimentate (Pz)
	Parcheggi in superficie (P1)		

Parametri urbanistico-ecologici

Volume realizzabile (V) = 13.000 mc
H massima degli edifici (Hmax) = 8 piani
Indice di permeabilità (Ip) = 30%
Densità arborea (Da) = 3 al/100 mq St
Densità arbustiva (Dar) = 30 ar/100 mq St

Servizi previsti

Percorsi ciclopedonali (P4a)

Destinazioni d'uso ammesse e relative regole funzionali

Funzioni residenziali (R) = max 20%
Funzioni terziarie (Tu1 - Terziario avanzato, Tu2 - Terziario direzionale) = max 100%
Servizi (Tn - Impianti e servizi tecnologici, di supporto alle attività produttive e ambientali) = max 100%
Servizi (Rg - Servizi religiosi) = max 20%
Funzioni commerciali (C1 - Esercizi di vicinato) = max 25%

Prescrizioni e criteri prestazionali

I collegamenti ciclo-pedonali di nuova realizzazione con alberature a filari (P4a) individuati dovranno essere progettati in coerenza con i parametri qualitativi e i criteri prestazionali previsti dal Piano dei Servizi, realizzati a carico dell'intervento di nuova edificazione previsto dalla Ne per le parti interne al perimetro individuato e messi in relazione con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, previsti e/o di progetto riportati nello schema delle indicazioni progettuali.

La quota da destinare a servizio tecnologico (Tn) dovrà avere una Slp min di 800 mq.

La quota da destinare a servizio religioso (Rg) dovrà avere una Slp max di 800 mq.

Nota

La quantificazione puntuale delle aree pubbliche o di uso pubblico e dei servizi previsti a carico degli interventi e l'indicazione delle modalità di realizzazione degli stessi saranno definitivi e dettagliatamente descritti in sede di progettazione esecutiva negli appositi atti di convenzionamento.

2. Si propone di **accogliere** la richiesta, modificando conseguentemente l'elaborato del Piano dei Servizi "PS0b Apparato normativo - Parte 2 Catalogo dei servizi di progetto", introducendo all'interno della "Sezione 2 - Servizi di progetto" relativa all'intervento "Ne_21*", la previsione di un nuovo servizio religioso per mq 800 di Slp, di cui si riporta la descrizione:

IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE	GRUPPO TIPOLOGIA CLASSE	QUARTIERE	QUANTITA'		SCALA (LT)	PRIORITA' DI INTERVENTO
		AMBITO DI INTERVENTO			ST (mq)	SLP (mq)		
235	Nuovo servizio religioso	Ne_21* via ai Campi Spini - Circonvallazione Leuceriano	Rg	GRUMELLO	-	800	T	1

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
 NON ACCOGLIBILE
 PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento "PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO" predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione "localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione" contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.43**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 43

PROTOCOLLO: E0010842

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **MARCELLA MARIA PEREGO SALVI**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA DEI CELESTINI, 15**
QUARTIERE: **SANTA CATERINA**
CIRCOSCRIZIONE: **3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

Si chiede di prevedere espressamente, per l'immobile oggetto di osservazione, la possibilità di procedere al recupero abitativo dei sottotetti esistenti.

L'immobile è classificato dal Piano delle Regole del PGT vigente con la destinazione urbanistica "BDb - Tessuto aperto a bassa densità maglia regolare e tipologia unitaria" e risulta inserito in un contesto prevalentemente residenziale.

La richiesta viene avanzata in relazione alla necessità manifestata dalla proprietà di ricavare nuovi spazi abitativi.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- le disposizioni regionali in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono definite dagli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005, sovraordinata rispetto agli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati;
- l'art. 10.3 dell'elaborato prescrittivo "PR0b - Norme" del vigente PGT ha recepito le disposizioni regionali di cui sopra, escludendo dall'applicazione della normativa solo gli edifici appartenenti ai Tessuti della Città delle Attività e della Città in Trasformazione;
- l'articolo 64 comma 2 della L.R. 12/2005 classifica il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti tra gli interventi di *Ristrutturazione edilizia*.

Dato atto che:

- l'immobile oggetto della richiesta è individuato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica "BDb - Tessuto aperto a bassa densità maglia regolare e tipologia unitaria", per la quale sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione, come definito dalle disposizioni di cui all'art.27.1 delle norme dello stesso piano;
- l'art. 10.3 dell'elaborato normativo del Piano delle Regole non esclude il tessuto di appartenenza dell'immobile oggetto di osservazione dalla applicazione della normativa regionale in materia di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi;
- le disposizioni di cui al titolo IV Capo I (artt.63-64-65) della L.R. 12/2005 e s.m.i., risultano prevalenti rispetto alle limitazioni previste dai tipi di intervento ammessi per i singoli tessuti dalle presenti norme.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

si propone di **non accogliere** la richiesta avanzata, in quanto l'immobile oggetto di osservazione non risulta escluso dall'applicazione della normativa regionale vigente in materia di recupero dei fini abitativi dei sottotetti esistenti, alla quale si rimanda.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).



**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.44**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 44

PROTOCOLLO: E0010851

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GIOVANNI BATTISTA ROTA LEGALE RAPPRESENTANTE**
A NOME E PER CONTO DI: **CAMPI SPINI SRL**
ALTRI SOGGETTI: **/**
INDIRIZZO: **CIRCONVALLAZIONE LEUCERIANO**
QUARTIERE: **GRUMELLO**
CIRCOSCRIZIONE: **2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **2 - MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'area in oggetto, di limitate dimensioni, risulta interclusa tra rilevanti infrastrutture viarie caratterizzate da elevati volumi di traffico veicolare (Circonvallazione Leuceriano); sull'area adiacente a quella interessata dalla presente osservazione (anch'essa di proprietà del richiedente), il Piano delle Regole prevede un intervento di Nuova edificazione a volumetria definita (individuato con la denominazione Ne21*).

Si chiede che venga modificata l'attuale destinazione urbanistica di "V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture" con una destinazione accessoria, quale area per parcheggio o per deposito di automezzi, da valutare in relazione alle previsioni della Ne21* (con l'eventuale possibilità di un accorpamento dei due interventi in uno unico), nonché in coerenza con le attività insediante nei limitrofi edifici esistenti e/o di prossima realizzazione.

La proprietà ha presentato una osservazione alla variante adottata sull'area adiacente a quella in oggetto (P.G. E0010834), nella quale chiede l'inserimento della funzione "Rg - Servizi religiosi" all'interno dell'ambito di Intervento di Nuova edificazione a volumetria definita "Ne21*" per realizzare un edificio di culto per i Testimoni di Geova.

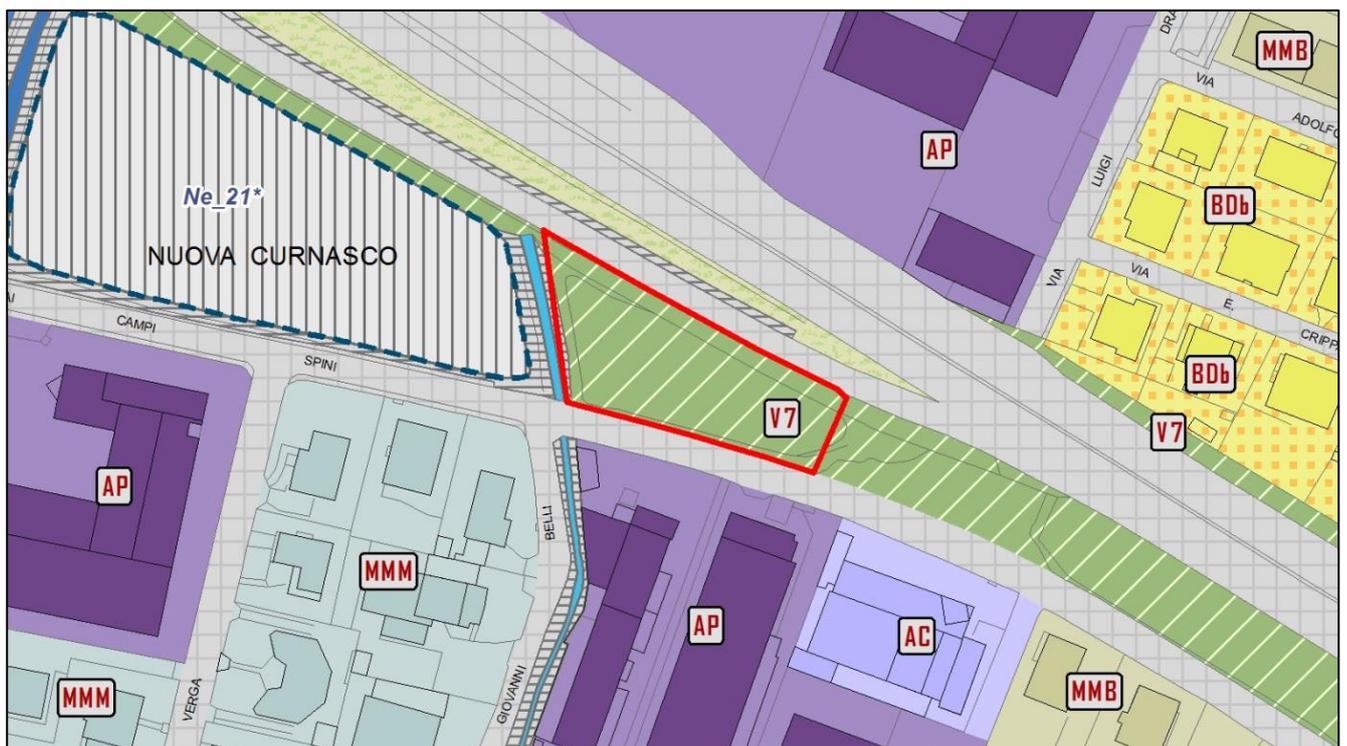
A sostegno delle richiesta viene sottolineato che l'osservante ha recentemente ricevuto una manifestazione di interesse per l'utilizzo dell'area in oggetto a deposito di automezzi pertinenziale ad un'autofficina posta nelle vicinanze e che l'area non è sottoposta ad alcun vincolo di carattere paesaggistico, non essendo localizzata in un ambito con valore di naturalità.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- l'area in oggetto è individuata con la destinazione urbanistica "V7 - Verde di mitigazione delle infrastrutture", corrispondente ad ambiti localizzati in prossimità/adiacenza di elementi infrastrutturali (viabilità, con andamento prevalentemente lineare, nelle quali collocare barriere vegetali naturaliformi con funzioni di mascheramento visivo, mitigazione del rumore e delle polveri derivanti dalle infrastrutture esistenti e di progetto;
- la proprietà ha presentato ulteriore osservazione sull'adiacente area, disciplinata dal Piano delle Regole con la destinazione urbanistica di Nuovo intervento a volumetria definita numero 21; l'osservazione è classificata con il numero 42 di cui al PG E0010834 nel quale chiede l'inserimento della funzione "Rg - Servizi religiosi" al fine di realizzare un edificio di culto per i Testimoni di Geova;

Verificato che:

- l'area è interessata da procedura autorizzativa per la realizzazione del nuovo collegamento in cavo interrato a 132 KV tra cabina di sezionamento "BAS Bergamo" e cabina di sezionamento "Malpensata" (Posizione EL-255) presentato dalla società Terna Spa con PG E0106390 il cui avvio del procedimento è stato effettuato con PG E0099392 dal Ministero dello sviluppo economico, dipartimento per l'energia, divisione III – Reti elettriche.
- Nell'avvio del procedimento sopracitato viene indicato che "è sospesa ogni determinazione comunale in ordine alle domande di permesso di costruire nell'ambito delle aree potenzialmente impegnate dai futuri impianti, sulla base degli elaborati progettuali, fino alla data di conclusione del procedimento autorizzativo".

Valutato inoltre che:

- l'eventuale accoglimento della proposta di inserimento della funzione a deposito determinerebbe un incremento del consumo di suolo libero da edificazione.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

si propone di **non accogliere** la richiesta di variazione della destinazione urbanistica per l'area in oggetto al fine di permettere l'utilizzo dell'area come deposito e/o l'eventuale estensione del perimetro dell'intervento di Nuova edificazione a volumetria definita "Ne21*", in coerenza con i criteri guida recepiti nel presente procedimento di variante, con particolare

riferimento al tema del consumo di suolo, nonché alle potenziali ricadute che l'accoglimento di tale modifica comporterebbe in termini di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.45**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 45

PROTOCOLLO:E0010855

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **CIMMINO NICOLA**
A NOME E PER CONTO DI: **COMUNE DI BERGAMO**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: /
QUARTIERE: /
CIRCOSCRIZIONE: **1-2**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **5 - MODIFICA/INTEGRAZIONI CATALOGHI BORGHI STORICI**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione è articolata in differenti richieste, tutte relative a correzioni di incoerenze presenti tra gli elaborati cartografici del Piano delle Regole e le Schede contenute nei Cataloghi dei Borghi Storici, allegati al Piano delle Regole. Per maggiore chiarezza tali richieste sono raggruppate per tipologia di modifica. Una prima tipologia riguarda l'eliminazione di alcune schede contenute nei Cataloghi dei Borghi Storici, riferite ad immobili erroneamente inclusi nel perimetro dei tessuti classificati nelle tipologia "TS2 - Borghi storici"; una seconda tipologia riguarda proposte di modifica nella individuazione cartografica del perimetro dei Borghi Storici, che, in alcuni casi, comporta anche la variazione della destinazione urbanistica degli ambiti o porzioni inclusi o esclusi da tale perimetro; l'ultimo gruppo di richieste riguarda infine modifiche dei perimetri relativi alla individuazione degli ambiti assoggettati alle prescrizioni riferite alle singole schede dei Cataloghi dei Borghi Storici.

ELIMINAZIONE DI SCHEDE DEI CATALOGHI DEI BORGHI STORICI

- 1 - si chiede l'eliminazione delle schede n. 028061000 e 028061001 contenute nel Catalogo I - Raccolta A Borgo Sant'Alessandro, relative agli immobili localizzati in via Hans Cristian Andersen n. 2 e 6/a, poiché riferite ad edifici localizzati all'esterno del perimetro dei Borghi Storici e classificati nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" con la destinazione urbanistica "ES1 - Ville e giardini storici di pregio", mantenendo le modalità di intervento "Rc - Risanamento conservativo" e "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1 (di tipo sostitutivo)";
- 2 - si chiede l'eliminazione della scheda n. 142011000 contenuta nel Catalogo III - Raccolta A - Borgo Pignolo, relativa al tratto storico delle Muraine di via Camozzi, in quanto gli immobili a cui tali schede si riferiscono sono localizzati esternamente al perimetro dei Borghi Storici e classificati nell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale"

con la destinazione urbanistica *“ES2 - Edifici e complessi isolati della città storica”*; si chiede di mantenere, per tali immobili, la modalità di intervento di *“Re - Restauro”*;

MODIFICA DEL PERIMETRO DEI BORGHII STORICI

- 3 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici, in corrispondenza dell'area localizzata tra via Hans Cristian Andersen e via Sant'Alessandro, allineandolo in aderenza al perimetro del tessuto *“TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”*; conseguentemente si chiede di modificare, per coerenza, il perimetro come individuato nella scheda n. 699061056;
- 4 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici in corrispondenza dell'area localizzata tra via Hans Cristian Andersen e via Sant'Alessandro, in aderenza al perimetro individuato nella scheda n. 699061057 e, contestualmente, di modificare la destinazione urbanistica dell'area di cui si chiede l'esclusione dal perimetro da *“TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”* a *“ES1 - Ville e giardini storici di pregio”*, in coerenza con la destinazione urbanistica delle aree limitrofe;
- 5 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici, nell'area localizzata in via Sant'Alessandro 174/a, in aderenza al perimetro del Parco dei Colli ed al perimetro delle schede dei cataloghi dei Borghi Storici;
- 6 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici per l'area localizzata in via Sant'Antonino in coerenza con il perimetro individuato nella scheda 707041000 del Catalogo I - Raccolta B - Borgo Sant' Alessandro, poiché l'area in oggetto non è catalogata in alcuna scheda e non è parte di compendi immobiliari classificati con la destinazione urbanistica *“TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”*
- 7 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici in coerenza con il perimetro individuato dalle schede n. 120011043 e n. 120011044 per l'area localizzata tra via Broseta e via Lapacano; conseguentemente si propone la variazione della destinazione urbanistica dell'area esclusa dal perimetro da *“TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”* ad *“AD3 - Tessuto aperto ad alta densità”*, in quanto all'area in oggetto non corrisponde alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici, in quanto pertinenza dell'ambito a nord, classificato con la destinazione urbanistica *“AD3 - Tessuto aperto ad alta densità”*;
- 8 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici in coerenza con il perimetro individuato dalla scheda n. 120011046 per l'area localizzata tra via Broseta e via Nullo; conseguentemente si chiede la variazione della destinazione urbanistica dell'area da *“TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”* ad *“AD2 - Tessuto semiaperto ad alta densità”*, in quanto questa non è individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici e risulta pertinenziale all'area posta a nord classificata con la destinazione urbanistica richiesta;
- 9 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici in coerenza con il perimetro individuato dalla scheda n. 766071001 per l'area localizzata in via Tasso; conseguentemente si chiede la variazione della destinazione urbanistica di tale area da *“TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”* a *“TS6 - Tessuto di sostituzione di epoca contemporanea”*, in quanto questa non è individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici e risulta pertinenza del compendio immobiliare posto a sud, già individuato con tale tessuto;
- 10 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici in coerenza con il perimetro individuato nella scheda n. 695021004 per l'immobile localizzato in viale Giulio Cesare 1/a; conseguentemente si chiede la variazione della destinazione urbanistica dell'area da *“TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”* a *“MMB - Tessuto misto a bassa densità”*, in quanto questa non è individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici e poiché presenta le caratteristiche morfologiche e funzionali dell'area posta sud, già classificata con tale destinazione;
- 11 - si chiede di ridefinire il perimetro dei Borghi Storici in coerenza con il perimetro individuato nelle schede n. 695021059, 695021060, 695021061, 695021062 e 695021063 per l'area localizzata in via santa Caterina n. 13; conseguentemente

si chiede la variazione della destinazione urbanistica da "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" a "SAU - Servizi e attrezzature alla scala urbana", in quanto questa non è individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici e poiché risulta pertinenza dell'immobile appartenente alla medesima particella catastale, già classificato con tale destinazione urbanistica;

MODIFICA DI SCHEDE DEI CATALOGHI DEI BORGHI STORICI

- 12 -Si chiede la modifica della scheda n. 695021075 del Catalogo V - Borgo Santa Caterina, al fine di includere l'immobile identificato al mappale n. 2787 del foglio 32, interno al perimetro dei Borghi Storici e classificato con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", in quanto pertinenziale all'immobile corrispondente a tale scheda, oggi privo di modalità di intervento;
- 13 -Si chiede la modifica della scheda n. 105061063 del Catalogo IV - Borgo Palazzo, al fine di includere la parte di edificio classificata con destinazione "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", in quanto l'immobile risulta far parte del compendio immobiliare corrispondente a tale scheda, ad oggi privo di modalità di intervento;
- 14 -Si chiede la modifica delle schede 563021000 e 563021001 del Catalogo III - Raccolta B - Borgo Pignolo, al fine di escludere le aree esterne al perimetro dei Borghi Storici;
- 15 -Si chiede la modifica della scheda n. 766071007 del Catalogo III - Raccolta B - Borgo Pignolo, al fine di escludere l'area esterna al perimetro dei Borghi Storici;
- 16 - Si chiede la modifica della scheda n. 766071000 del Catalogo III - Raccolta B - Borgo Pignolo, al fine di inserire nella scheda la parte di edificio non catalogata, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", parte del compendio immobiliare e oggi privo di modalità di intervento;
- 17 - Si chiede la modifica della scheda n. 120011035 del Catalogo I - Raccolta A - Borgo Sant' Alessandro, al fine di escludere da questa l'area esterna al perimetro dei Borghi Storici;
- 18 - Si chiede la modifica della scheda n. 766071005 del Catalogo III - Raccolta B - Borgo Pignolo, al fine di escludere l'edificio esterno al perimetro dei Borghi Storici; conseguentemente si chiede di eliminare la Nota prescrittiva riportata in calce alla scheda che definisce la modalità di intervento per questo edificio, in quanto già assegnata nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale.
- 19 - Si chiede la modifica della scheda n. 698051001 del Catalogo III - Raccolta B - Borgo Pignolo, al fine di inserire nella scheda la parte di edificio non catalogata, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", parte del compendio immobiliare e oggi privo di modalità di intervento;
- 20 - Si chiede la modifica della scheda n. 711071033 del Catalogo III - Raccolta B - Borgo Pignolo, al fine di inserire nella scheda la parte di edificio non catalogata, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", parte del compendio immobiliare e oggi privo di modalità di intervento;
- 21 - Si chiede la modifica della scheda n. 695021023 del Catalogo V - Borgo Santa Caterina, al fine di inserire nella scheda la parte di edificio non catalogata, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", parte del compendio immobiliare e oggi privo di modalità di intervento;
- 22 - Si chiede di assegnare la modalità di intervento all'area corrispondente al sagrato della Chiesa di Borgo Santa Caterina, oggi non catalogato in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici e pertanto privo di modalità di intervento;

-
- 23 - Si chiede di modificare la destinazione urbanistica da "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" a "Vv- Verde di pertinenza della viabilità" per le aree localizzate lungo via Vittorio Emanuele II, in quanto aree pubbliche identificate al catasto come appartenenti al sistema infrastrutturale;
- 24 - Si chiede agli uffici di verificare negli strumenti del PGT ulteriori incoerenze relative alle tipologie di modifiche precedentemente descritte, correggendole per coerenza interna tra i diversi elaborati di piano.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

(in colore rosso viene evidenziata l'area oggetto di osservazione)

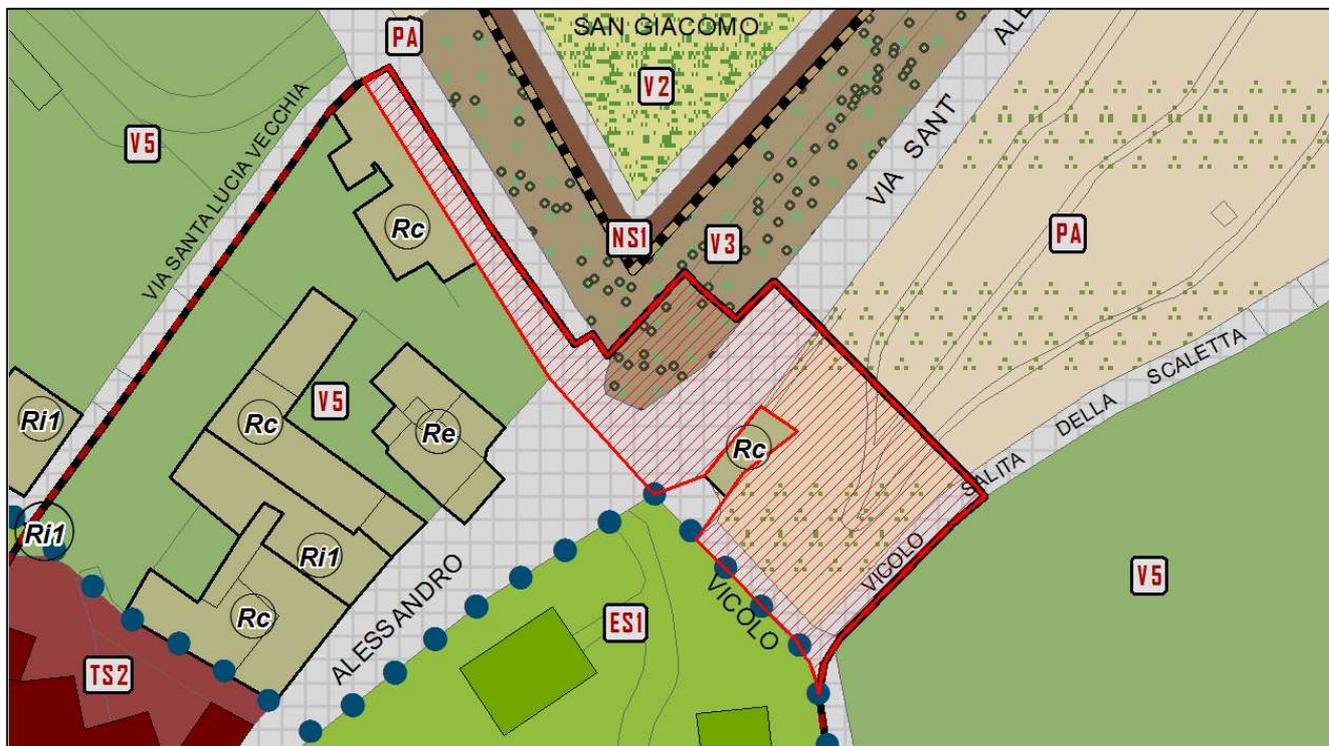
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)- RICHIESTA N. 3



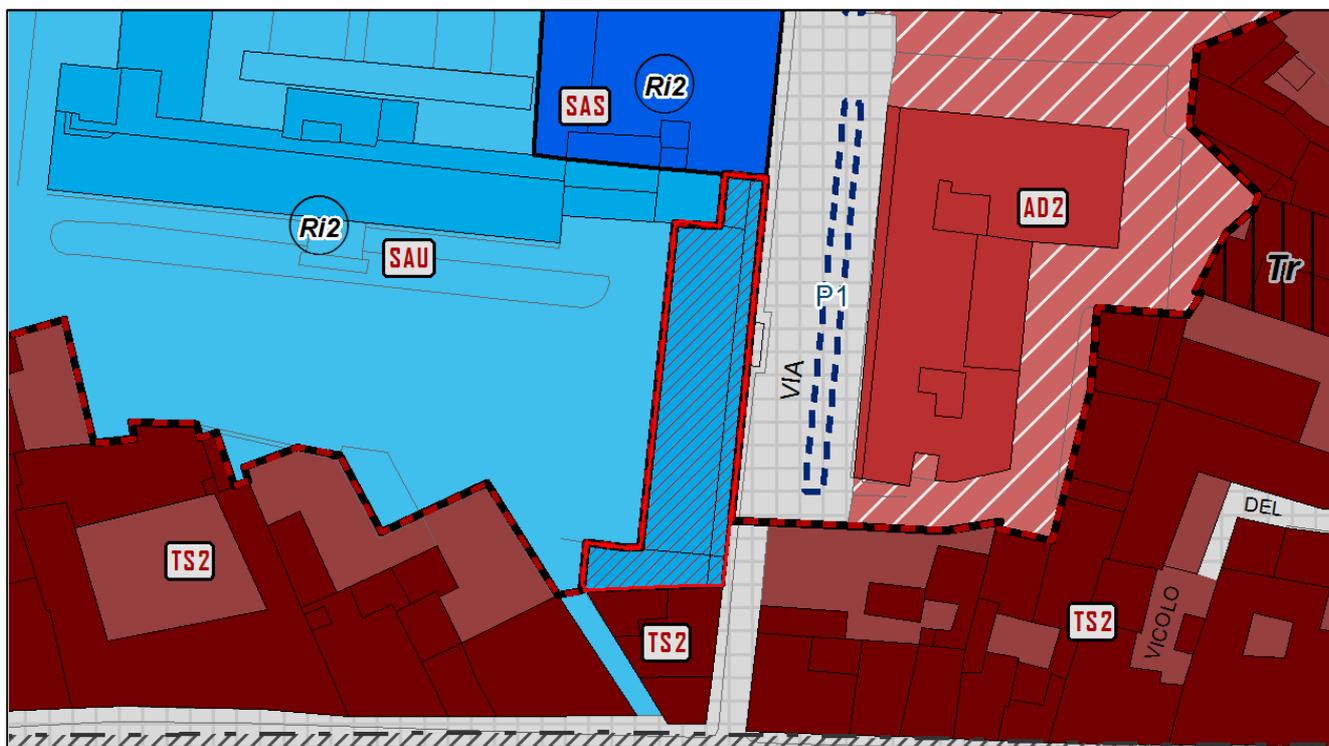
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 4



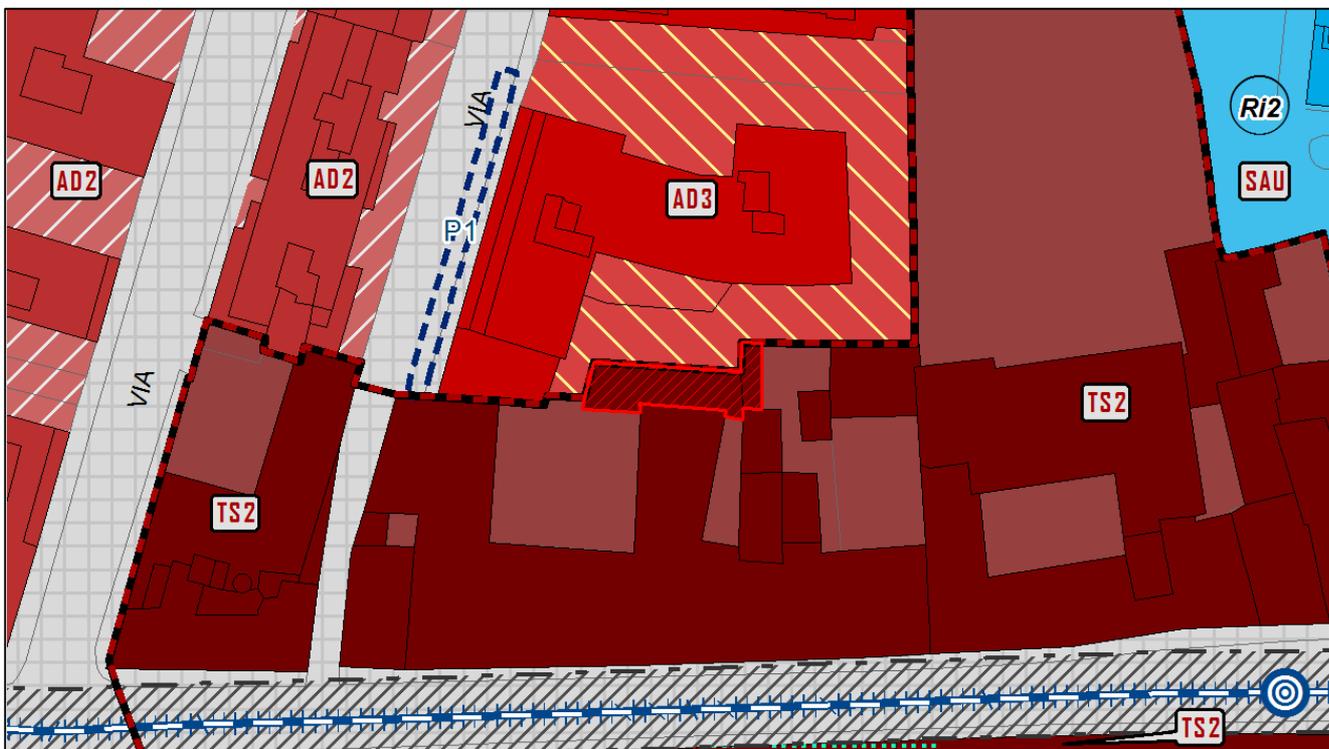
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 5



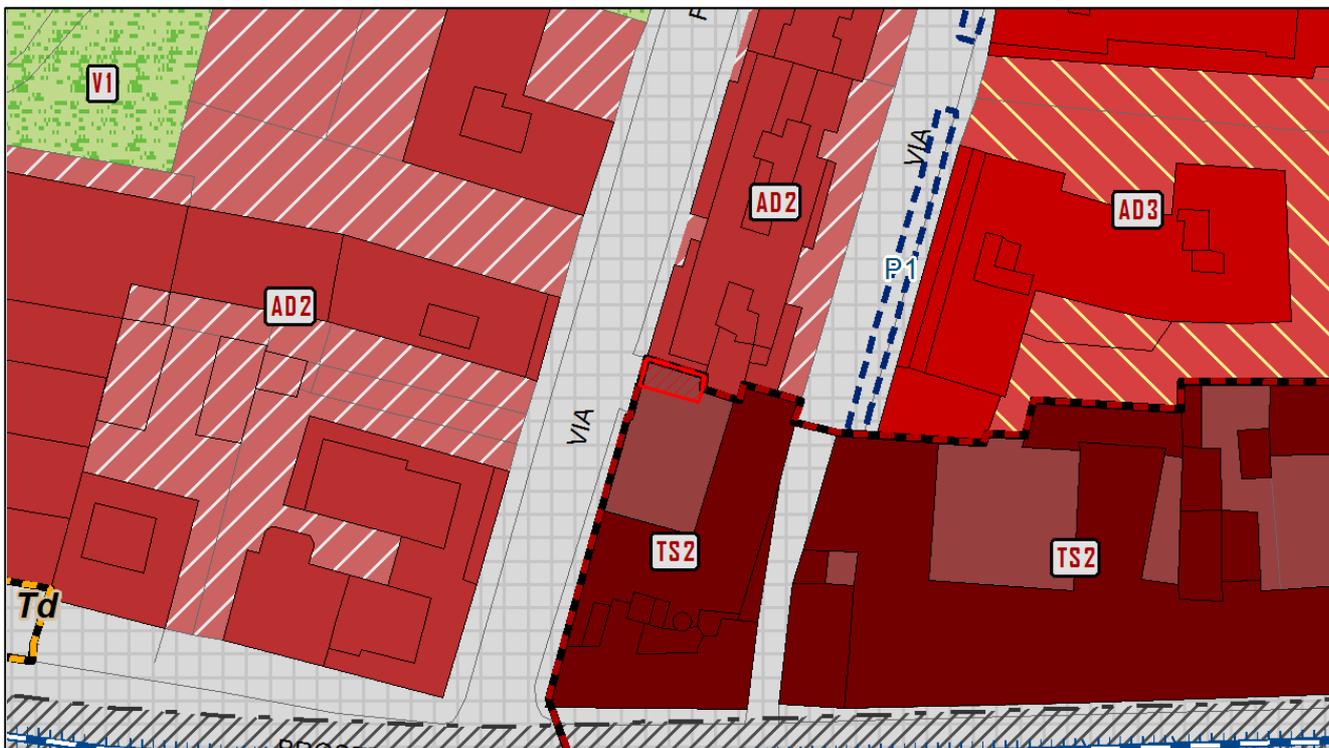
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 6



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 7



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 8



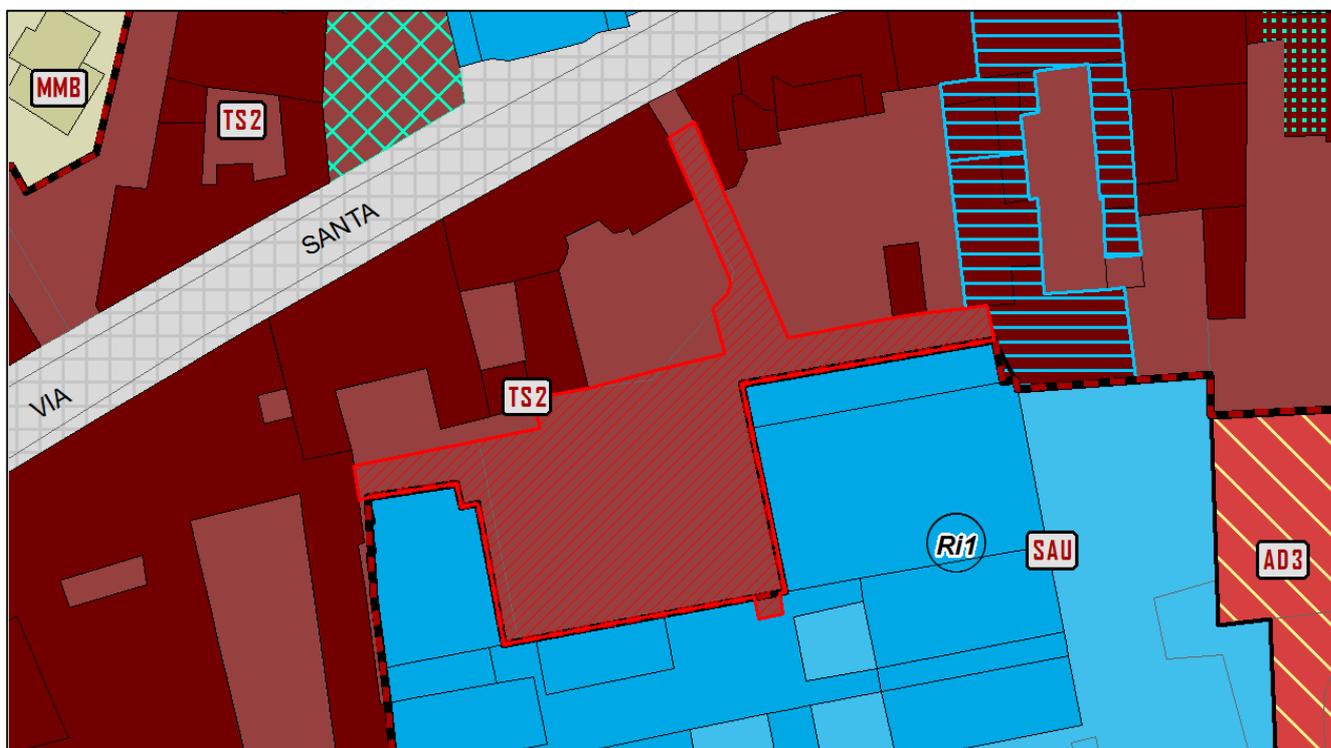
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 9



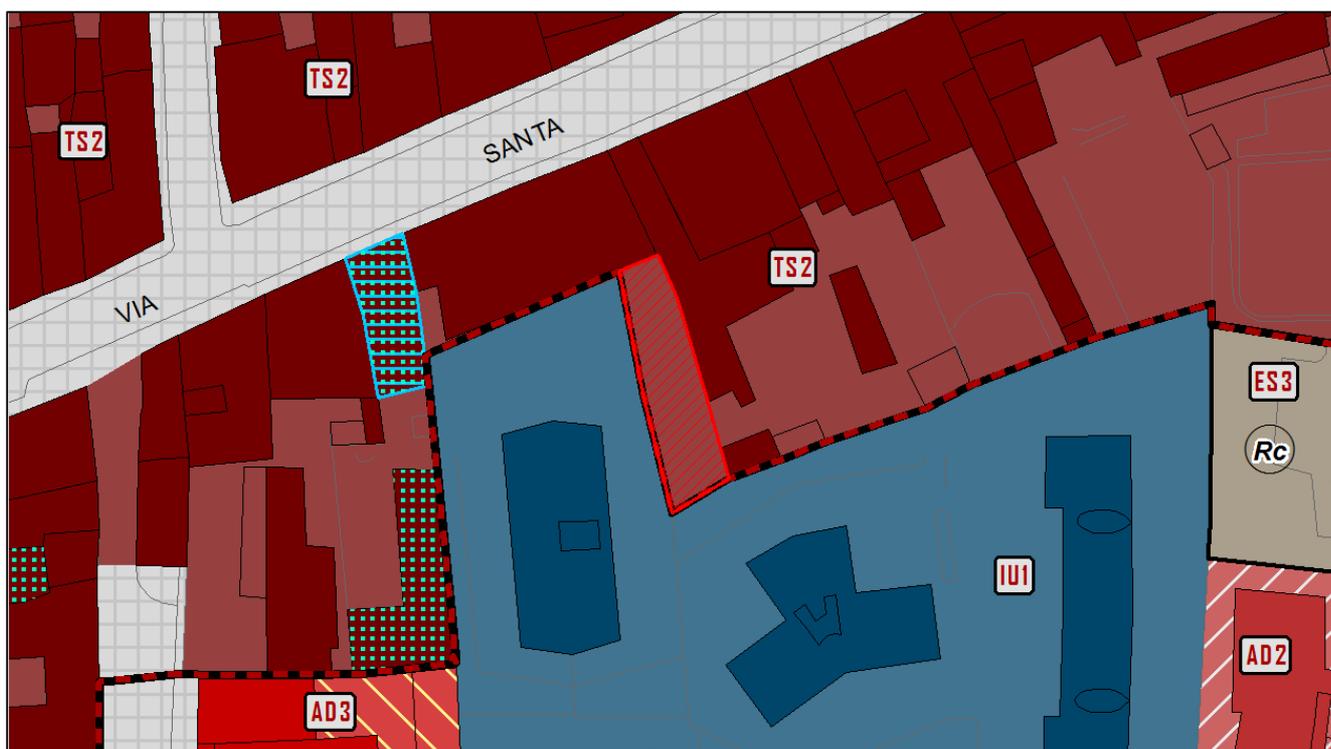
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 10



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 11



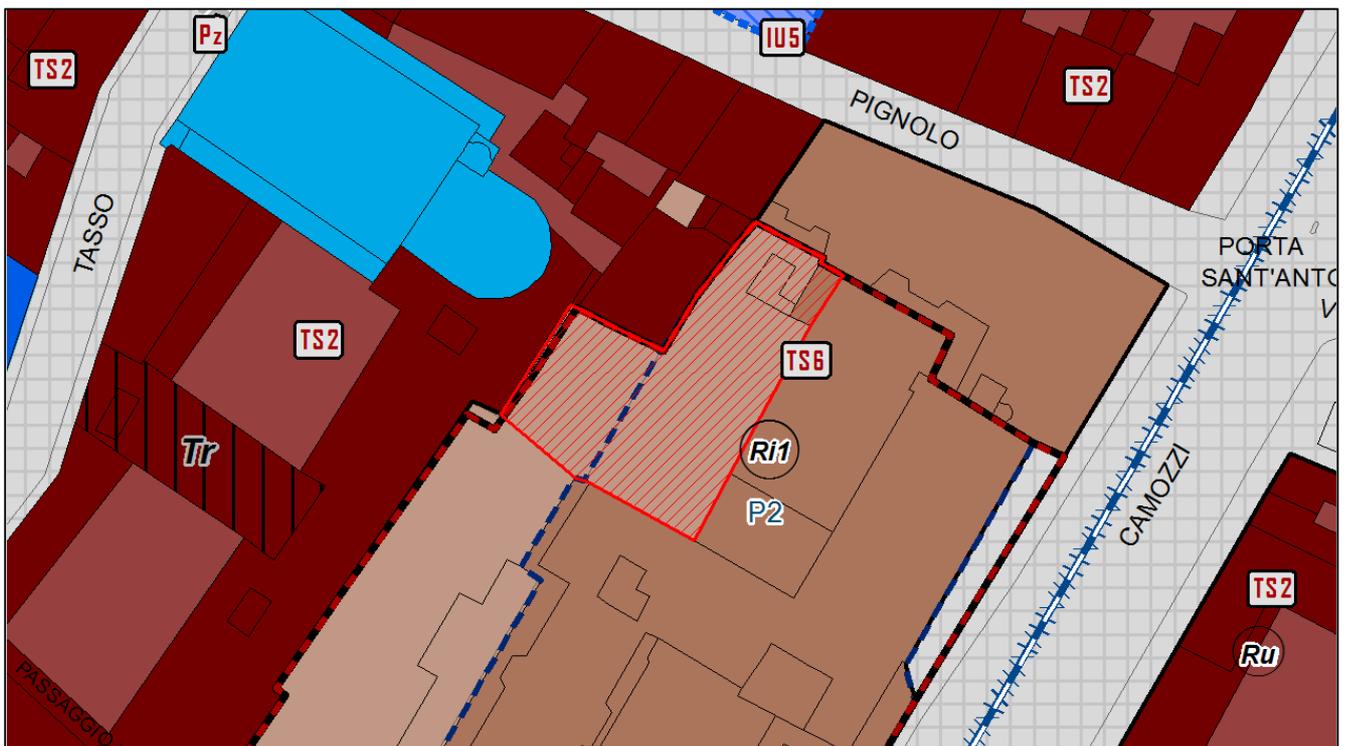
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 12



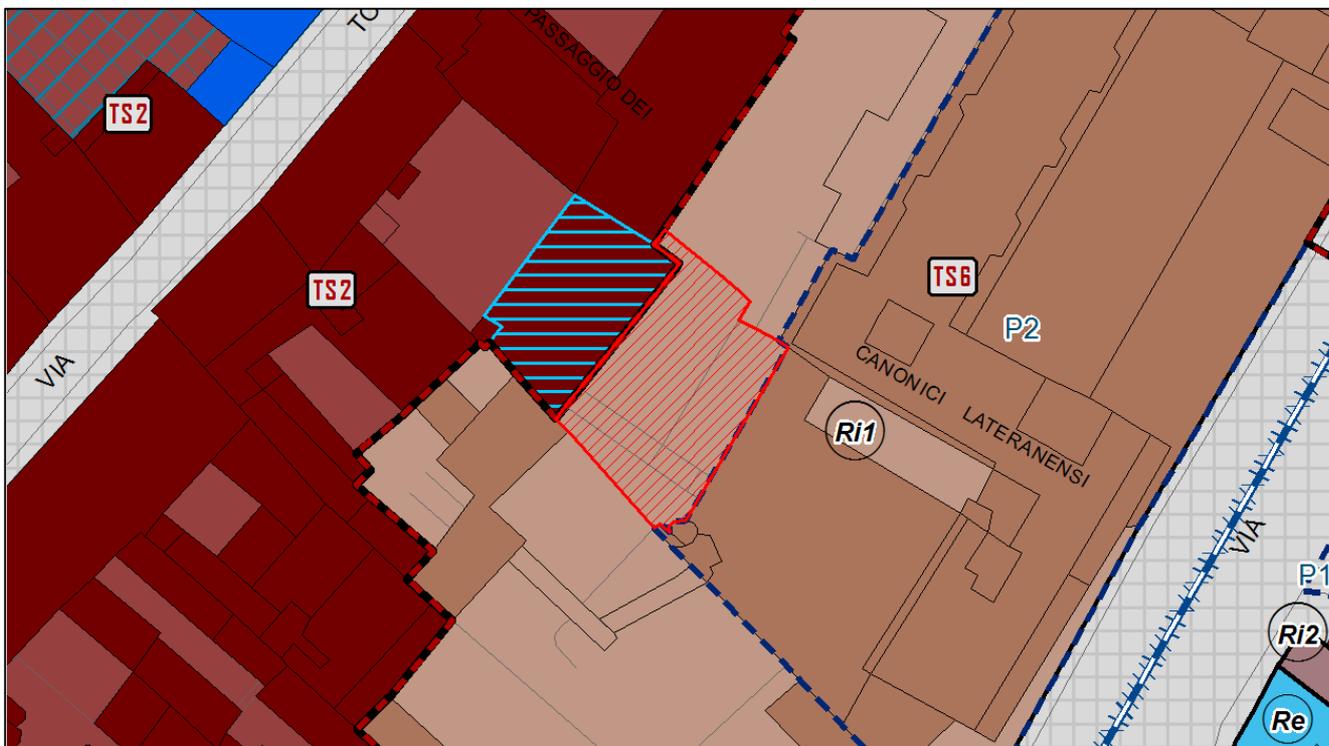
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 13



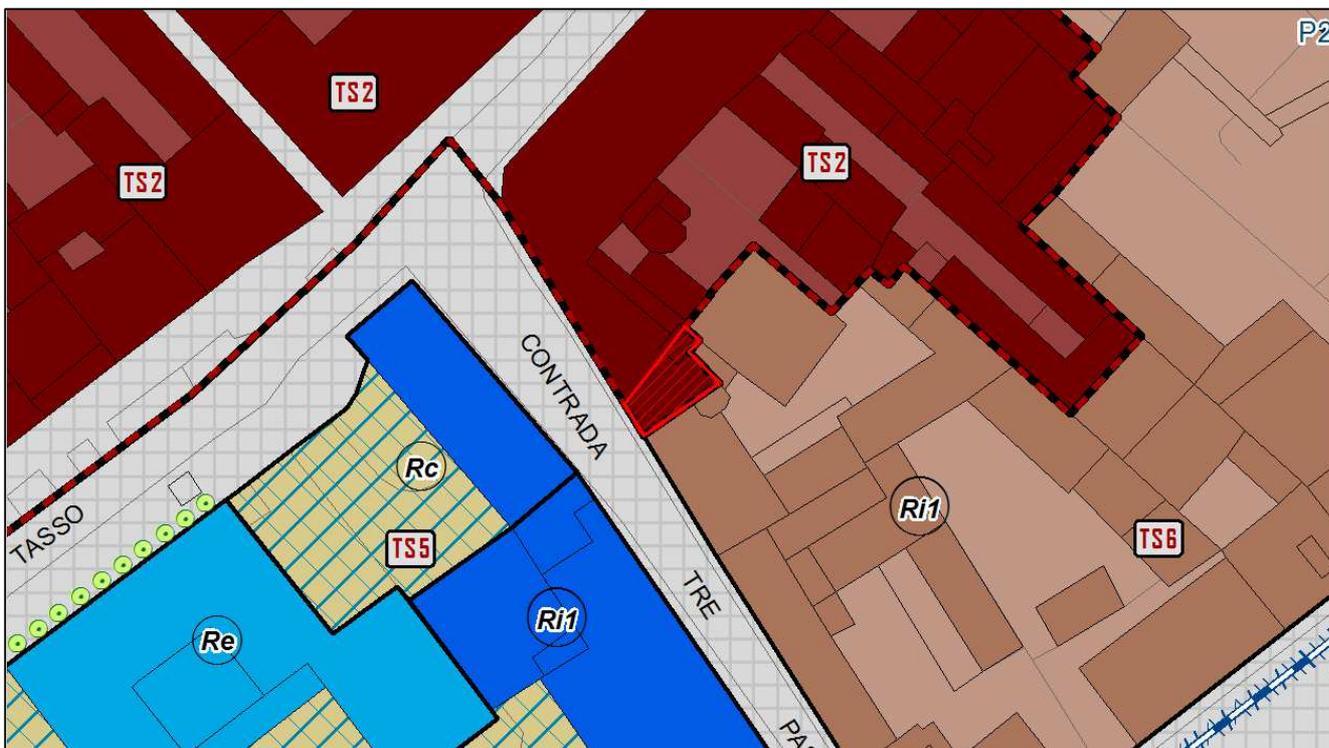
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 14



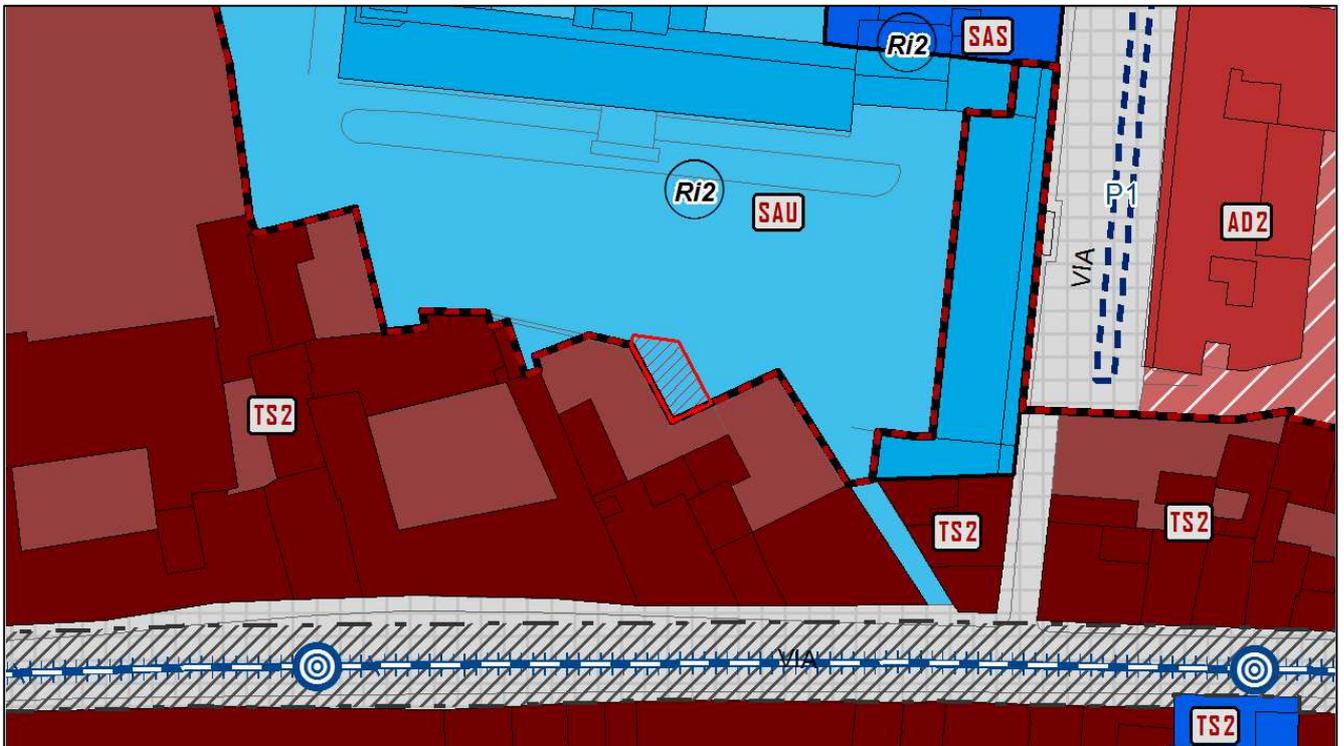
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 15



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 16



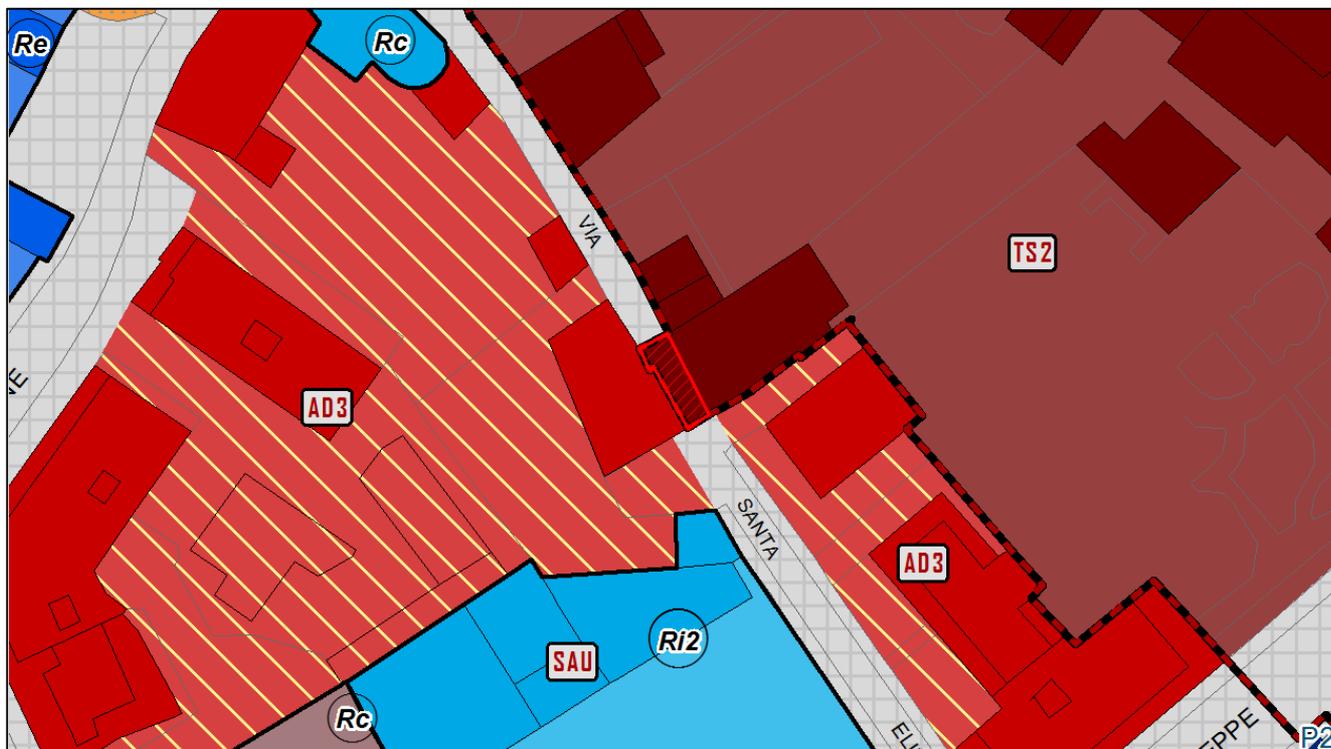
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 17



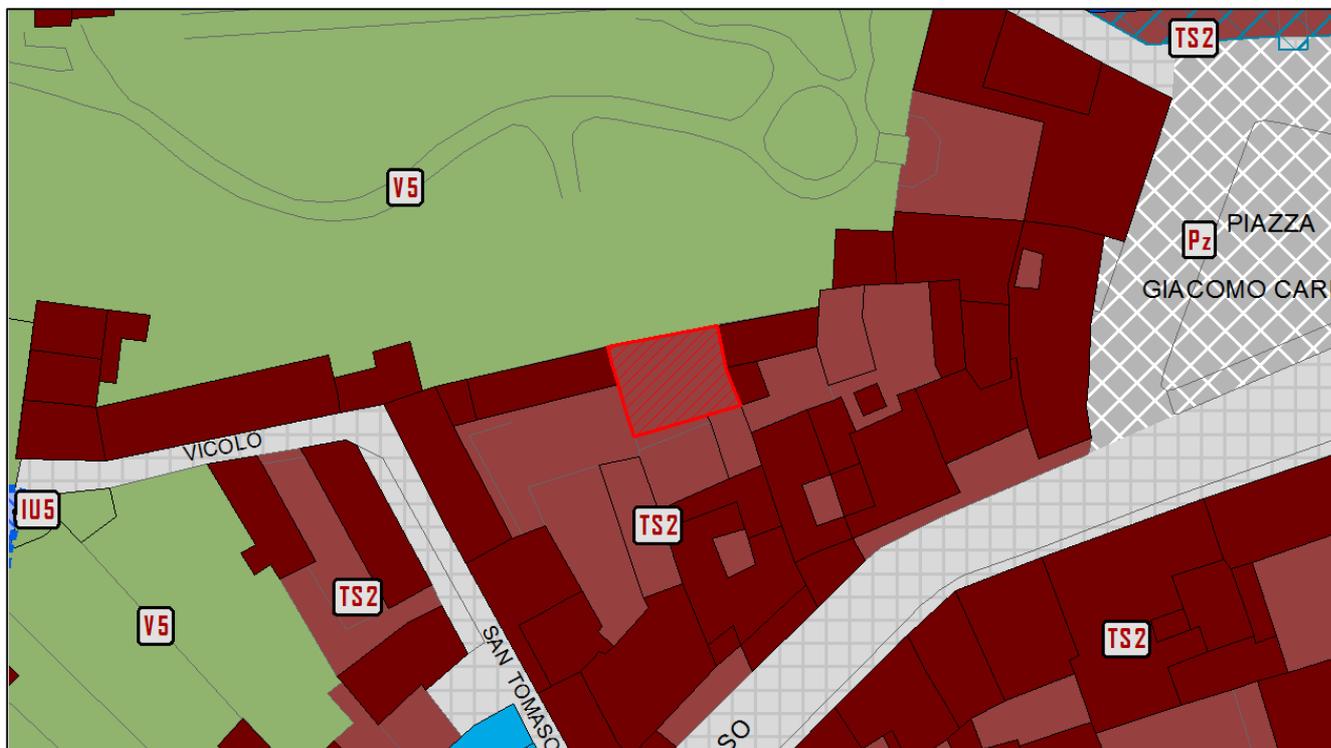
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 18



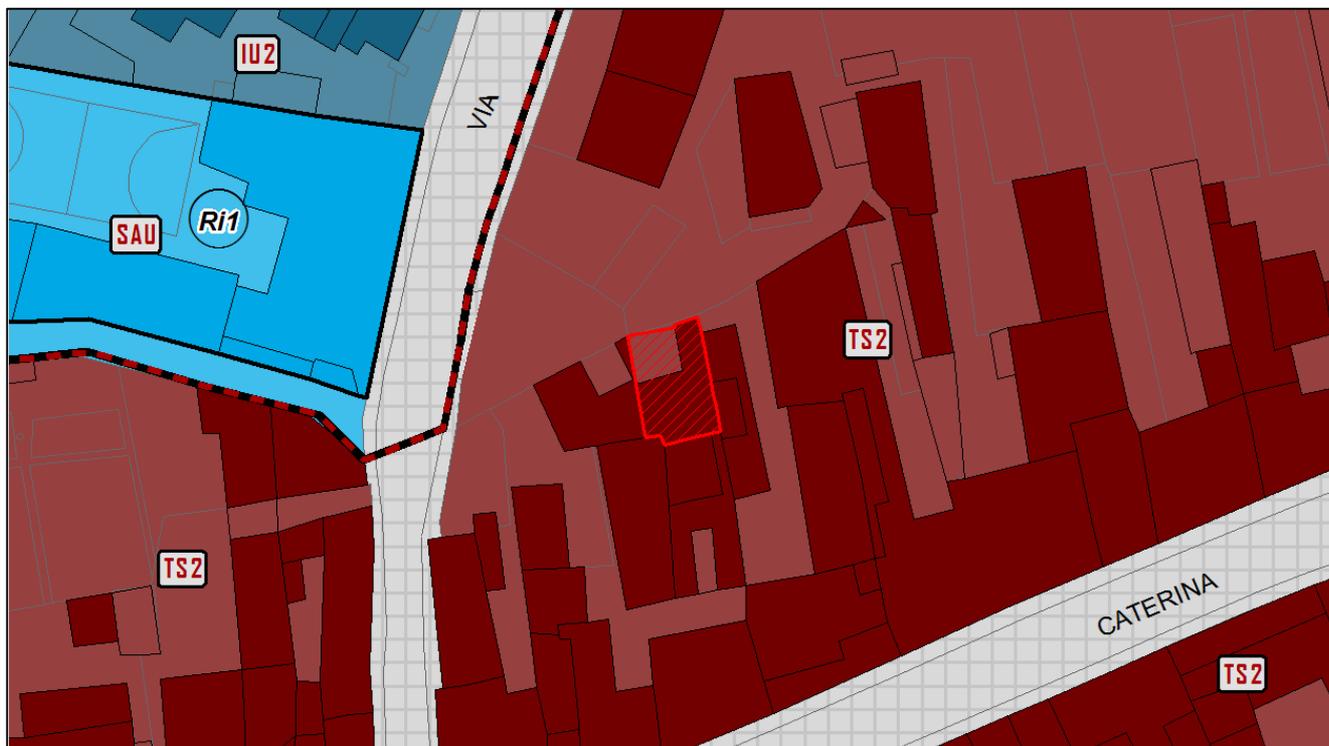
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 19



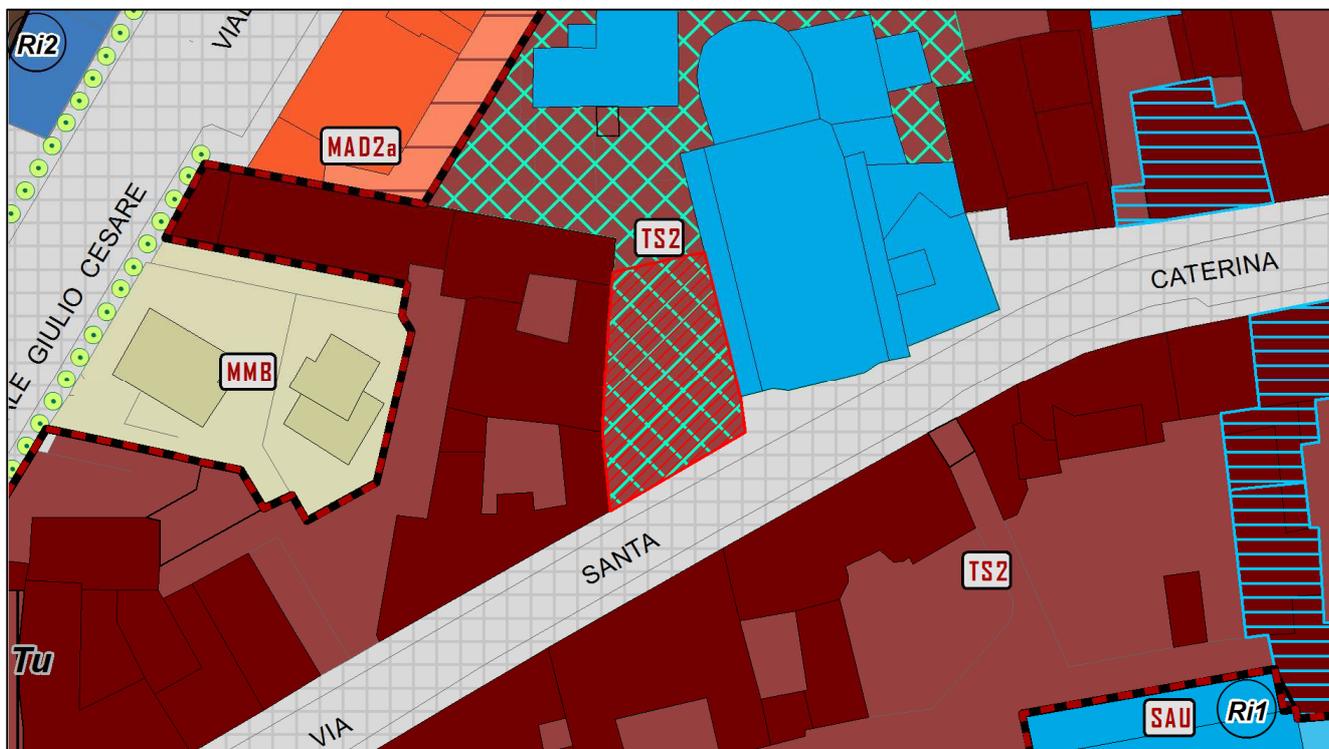
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 20



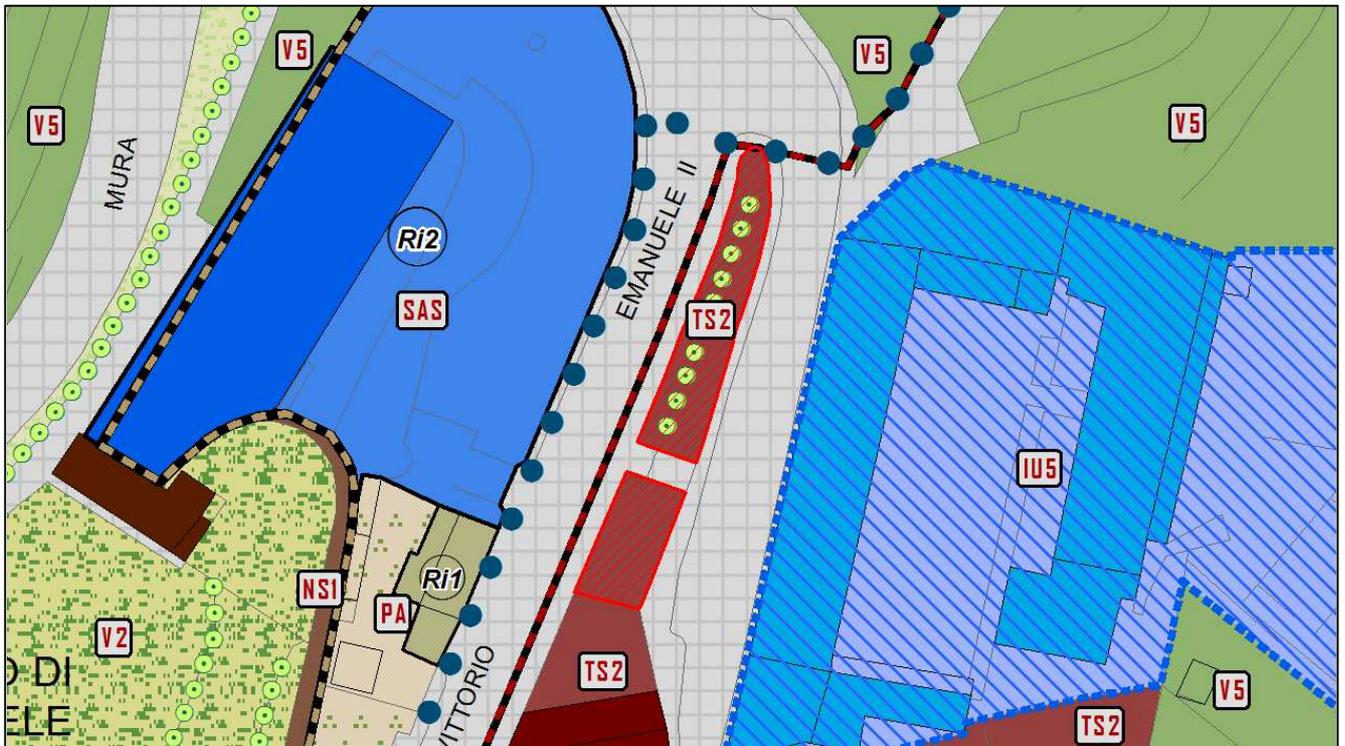
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 21



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 22



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7) - RICHIESTA N. 23



PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- tutte le richieste contenute nella presente osservazione risultano coerenti con le argomentazioni addotte a sostegno delle proposte di modifica contenute nella presente variante che hanno modificato/integrato i contenuti e le modalità di rappresentazione delle prescrizioni delle Schede dei Cataloghi dei Borghi Storici, ai fini di un complessivo miglioramento dell'attuabilità e gestione del PGT;
- tali richieste di modifica sono finalizzate a garantire la coerenza tra le prescrizioni contenute negli elaborati cartografici e normativi del Piano delle Regole, con particolare riferimento all'elaborato cartografico relativo all'assetto urbanistico generale e le schede dei Cataloghi dei Borghi Storici; tali richieste sono quindi riconducibili alla correzione di errori materiali.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

Per maggiore chiarezza, in calce ad ogni punto relativo alle proposte tecniche alle singole richieste, vengono riportati gli elaborati cartografici contenenti le correzioni proposte.

- 1) Le schede n. 028061000 e n. 028061001 si riferiscono ad immobili localizzati all'esterno del perimetro dei Borghi Storici e classificati con la destinazione urbanistica "ES1 - Ville e giardini storici di pregio"; a tali immobili risulta già assegnata una modalità di intervento nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale (PR7); si propone pertanto di **accogliere** la richiesta eliminando le schede sopracitate dal Catalogo I - Raccolta A - Borgo Sant'Alessandro.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

- 2) La scheda n. 142011000 si riferisce tratto delle Muraine di via Camozzi lungo la roggia Serio, localizzato all'esterno del perimetro dei Borghi Storici, già individuato con modalità di intervento "Re - Restauro" e classificato nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale con la destinazione urbanistica "ES2 - Edifici e complessi isolati della Città storica"; si propone pertanto di **accogliere** la richiesta eliminando la scheda n. 142011000 dal Catalogo III - Raccolta A - Borgo Pignolo;

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

- 3) Verificata l'incoerenza tra il perimetro dei Borghi Storici, il perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni individuato nella scheda n. 699061056 e la perimetrazione del tessuto "TS2 - Tessuto dei Borghi storici"; verificata la conformazione catastale delle aree oggetto di osservazione, si propone di **accogliere** la richiesta, ridefinendo il perimetro dei Borghi Storici in aderenza al perimetro del tessuto "TS2 - Tessuto dei borghi Storici" e modificando per coerenza il perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni individuato nella scheda n. 699061056.

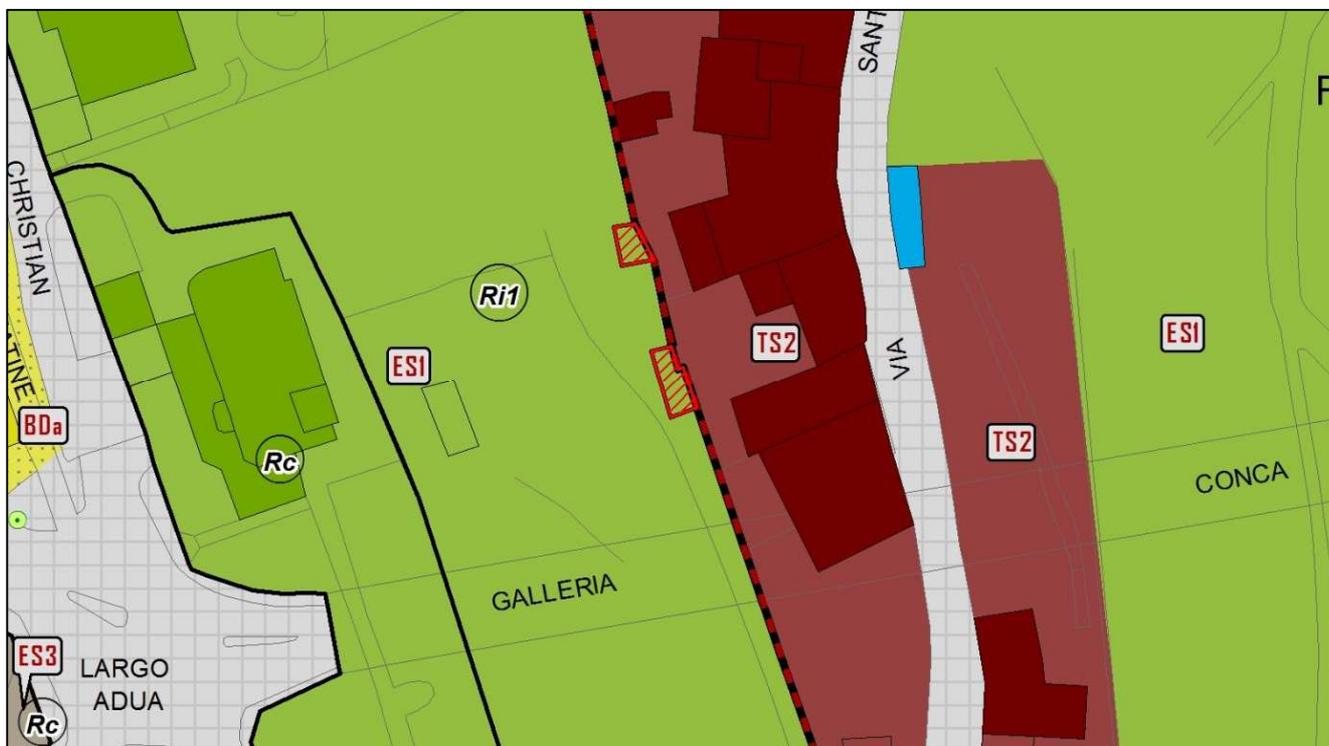
Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

- 4) Verificato che
- l'area oggetto della richiesta, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", non risulta individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
 - tale area risulta pertinenziale all'area limitrofa classificata con la destinazione urbanistica "ES1 - Ville e giardini storici di pregio",
- si propone di **accogliere** la richiesta, modificando la destinazione urbanistica dell'area da "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" a "ES1 - Ville e giardini storici di pregio" e ridisegnando il perimetro dei Borghi Storici in aderenza al perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni di cui alla scheda n. 699061057.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allega un estratto cartografico riferito alle proposte di modifica precedentemente descritte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



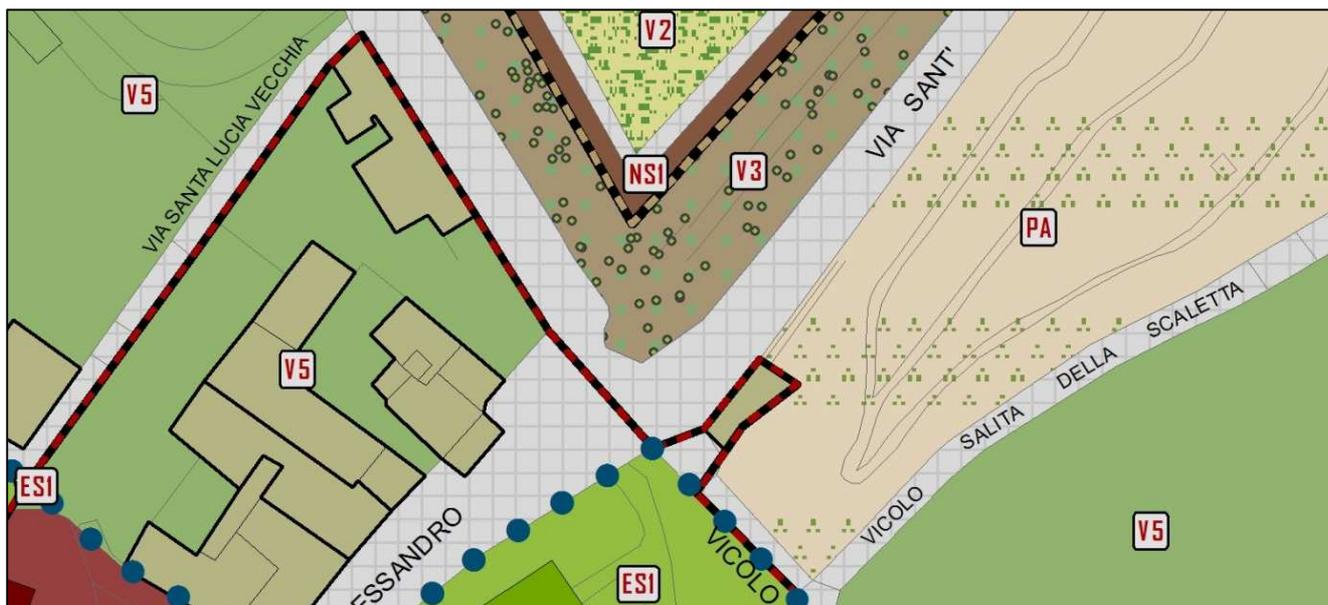
- 5) Verificato che:
- il perimetro dei Borghi Storici include aree che non risultano individuate in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
 - tali aree non risultano essere pertinenziali ad alcun immobile individuato nelle schede dei Cataloghi dei Borghi Storici,

si propone di **accogliere** la richiesta, ridisegnando il perimetro dei Borghi Storici in aderenza al perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni di cui alle schede n. 699061097, 699061098, 699061099, 699061100 e rispetto al perimetro del Parco dei Colli.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"

Proposta di modifica



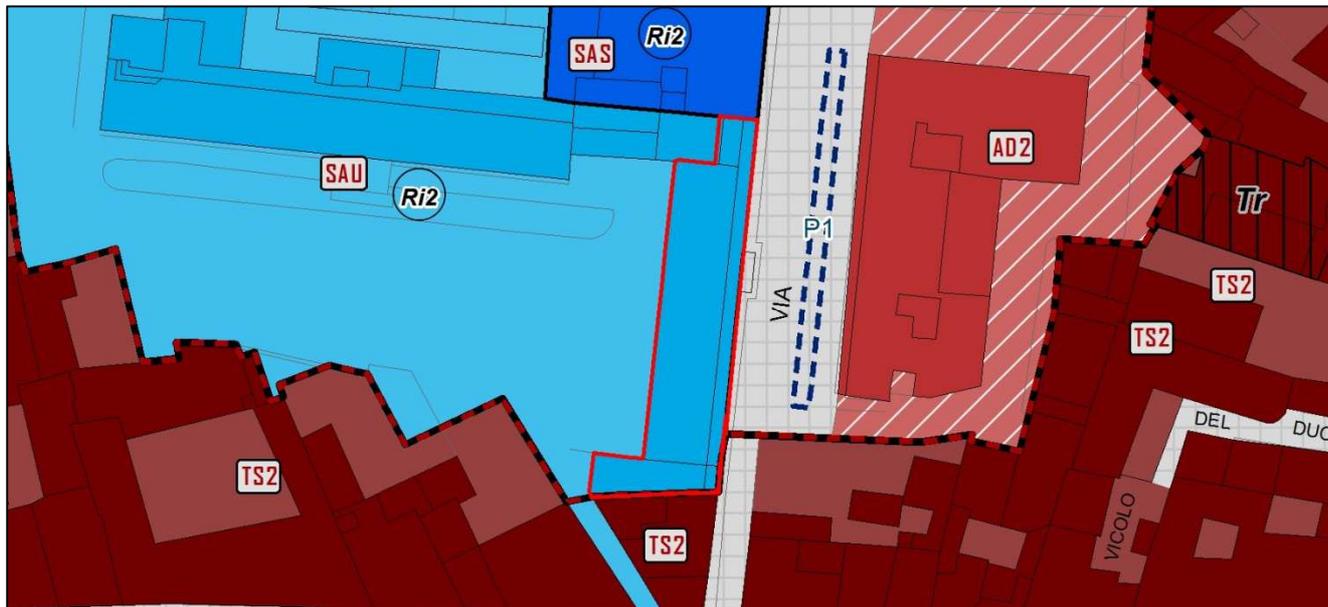
6) Verificato che:

- l'immobile, classificato la destinazione urbanistica "SAU", con modalità di intervento "Ri2", oggetto della richiesta è erroneamente inserito all'interno del perimetro dei Borghi Storici, benchè appartenente a un compendio che risulta esterno a tale ambito e pertanto non è individuato in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;

si propone **accogliere** la richiesta, ridefinendo il perimetro dei Borghi Storici con lo scopo di escludere tale porzione dalla perimetrazione dei Borghi Storici.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



7) Verificato che:

- il perimetro dei Borghi Storici include immobili, classificati con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", che non sono individuati in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi storici;
- tali immobili sono pertinenziali all'edificio adiacente classificato con la destinazione urbanistica "AD3 - Tessuto aperto ad alta densità",

si propone di **accogliere** la richiesta, ridefinendo il perimetro dei Borghi Storici in aderenza al perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni di cui alle schede n. 120011043 e 120011044 e modificando la destinazione urbanistica degli immobili in oggetto da "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" a "AD3 - Tessuto aperto ad alta densità".

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

8) Verificato che:

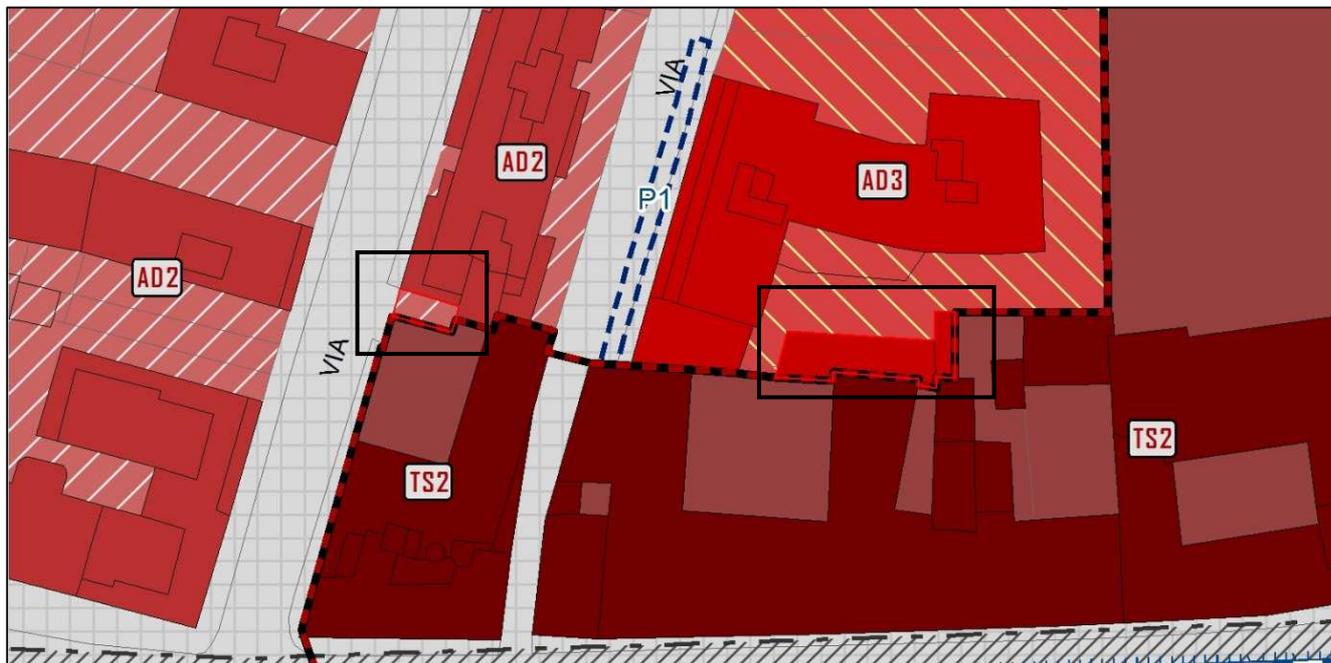
- il perimetro dei Borghi Storici include un'area, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", che non risulta individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei borghi Storici;
- tale area risulta correlata all'immobile posto a nord classificato con la destinazione urbanistica "AD2 - Tessuto semiaperto ad alta densità",

si propone di **accogliere** la richiesta, ridefinendo il perimetro dei Borghi Storici in aderenza al perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni di cui alla scheda n. 120011046 e modificando la destinazione urbanistica dell'area in oggetto da "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" a "AD2 - Tessuto semiaperto ad alta densità".

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza, si allega un estratto cartografico riferito alle proposte di modifica precedentemente descritte.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



9) Verificato che:

- il perimetro dei Borghi Storici include immobili, classificati con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", che non sono individuati in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi storici;
- tali immobili sono parte del compendio immobiliare adiacente classificato con la destinazione urbanistica "TS6 - Tessuto di sostituzione di epoca contemporanea",

si propone di **accogliere** la richiesta, ridisegnando il perimetro dei Borghi Storici in aderenza al perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 766071001 e modificando la destinazione urbanistica degli immobili in oggetto da "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" a "TS6 - Tessuto di sostituzione di epoca contemporanea", assegnando la modalità di intervento "Ri1", in coerenza con la modalità di intervento assegnata al comparto limitrofo.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"
Proposta di modifica Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



10) Verificato che:

- il perimetro dei Borghi Storici include immobili, classificati con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", che non sono individuati in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi storici;
- tali immobili presentano le medesime caratteristiche architettoniche e funzionali del complesso immobiliare adiacente classificato con la destinazione urbanistica "MMB - Tessuto misto a bassa densità";
- l'area di pertinenza di tale immobile risulta già classificata con la destinazione urbanistica soprarichiamata; si propone di **accogliere** la richiesta, ridefinendo il perimetro dei Borghi Storici in aderenza al perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni di cui alla scheda n. 695021004 e modificando la destinazione urbanistica degli immobili in oggetto da "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" a "MMB - Tessuto misto a bassa densità".

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"
Proposta di modifica Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



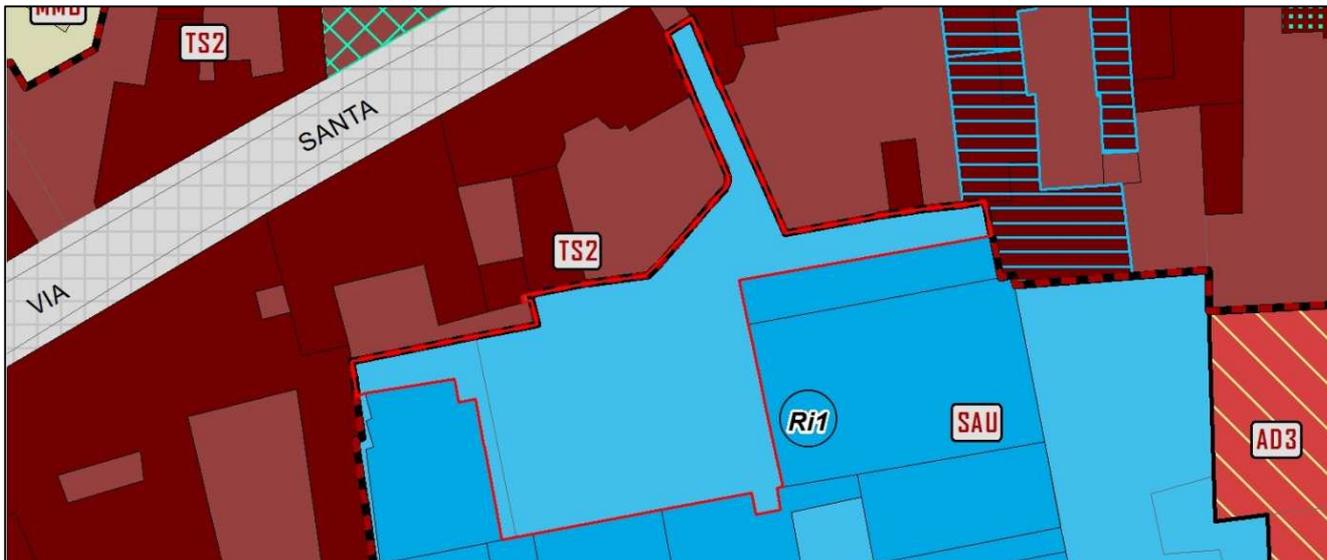
11) Verificato che:

- il perimetro dei Borghi Storici include un'area, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", che non risulta individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi storici;
- tale area risulta pertinenziale al complesso immobiliare adiacente classificato con la destinazione urbanistica "SAU - Servizi e attrezzature alla scala urbana";
- tale area risulta individuata nell'elaborato cartografico del Piano dei Servizi "PS1 – La Città dei Servizi: l'offerta" con la destinazione urbanistica "Si2 – Servizi di istruzione superiore e universitaria";

si propone di **accogliere** la richiesta, ridisegnando il perimetro dei Borghi Storici in aderenza al perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni (di cui alle schede nn. 695021059, 695021060, 695021061, 6950231062 695021063) e modificando la destinazione urbanistica dell'area in oggetto da "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici" a "SAU - Servizi e attrezzature alla scala urbana", con modalità di intervento "Ri1" identica a quella del compendio limitrofo.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



12) Verificato che:

- l'immobile in oggetto, classificato con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storic" non risulta individuato in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storic;
 - tale immobile risulta pertinenziale all'immobile oggetto della scheda n. 695021075,
- si propone di **accogliere** la richiesta, inserendo nel perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 695021075 l'immobile oggetto di osservazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 695021075
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



13) Verificato che:

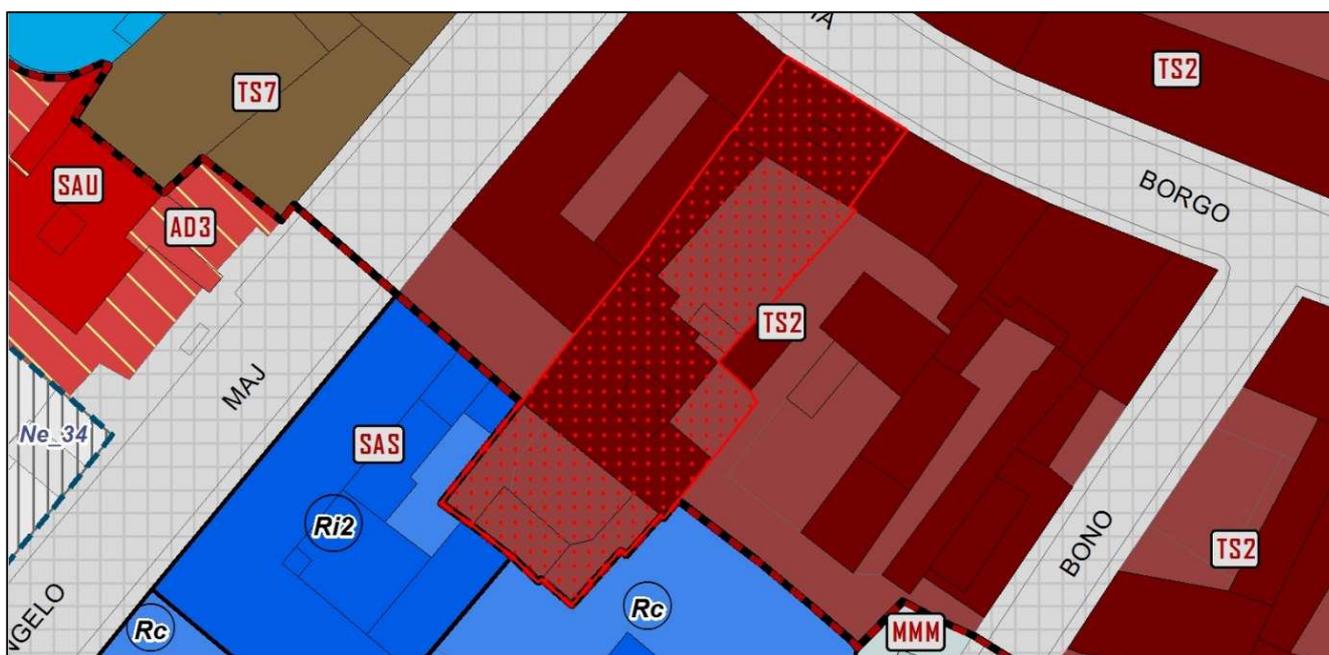
- l'immobile oggetto della richiesta, classificato con la destinazione urbanistica "TS2 – Tessuto dei Borghi Storici", non risulta catalogato in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
- tale immobile è individuato nella medesima particella catastale dell'immobile oggetto della scheda n. 105061063 e risulta pertinenziale allo stesso,

si propone di **accogliere** la richiesta, inserendo nel perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 105061063 l'immobile oggetto di osservazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 105061063

Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



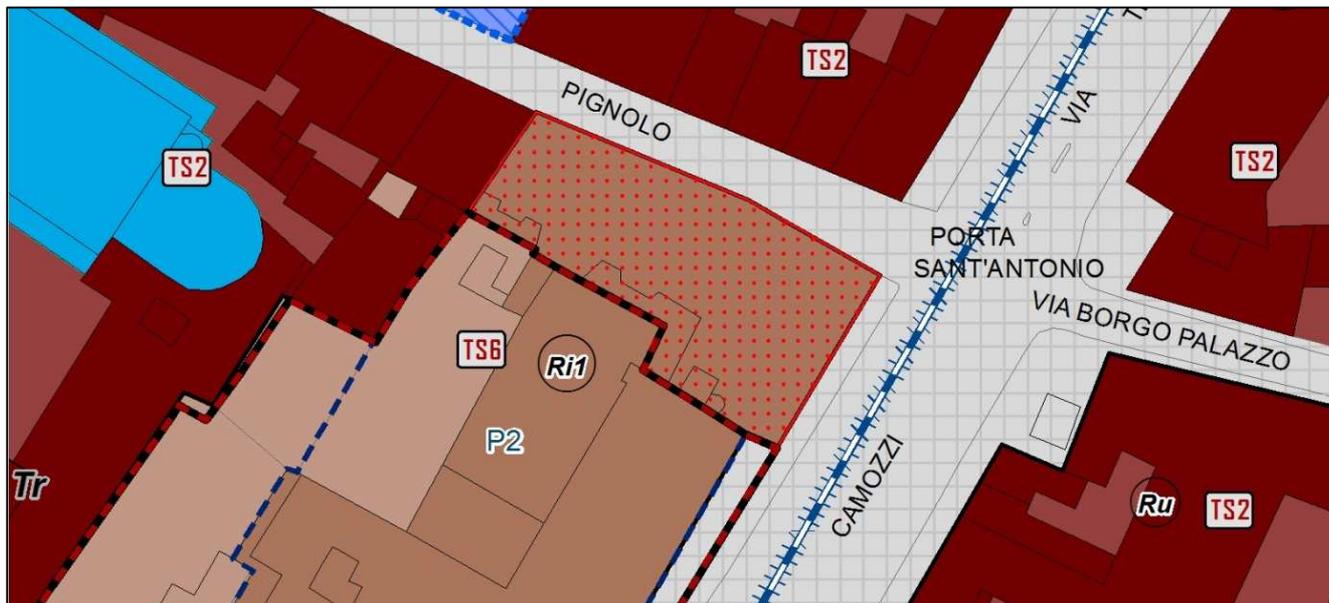
14) Verificato che:

- l'area in oggetto risulta individuata nelle schede n. 563021000 e 563021001, fuori dal perimetro dei borghi storici;
- tale area risulta classificata con la destinazione urbanistica "TS6 - Tessuto di sostituzione di epoca contemporanea", con assegnata modalità di intervento "Ri1";

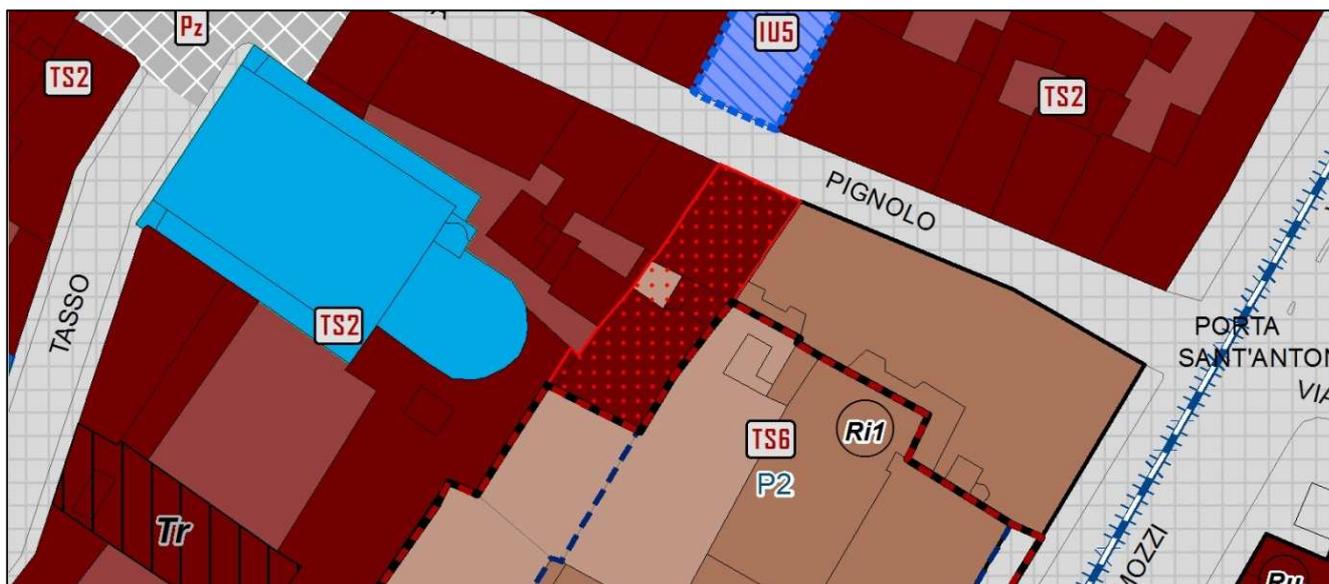
si propone di **accogliere** la richiesta, eliminando dal perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni delle schede n. 563021000 e 563021001 le aree esterne al perimetro dei borghi storici.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 563021000
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 563021001
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



15) Verificato che:

- l'area in oggetto risulta individuata nella scheda n. 766071007 e localizzata fuori del perimetro dei borghi storici;
 - tale area è classificata nell'elaborato del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale con la destinazione urbanistica "TS6 - Tessuto di sostituzione di epoca contemporanea" e modalità di intervento "Ri1";
 - la scheda n. 766071007 assegna all'area in oggetto la medesima modalità di intervento,
- si propone di **accogliere** la richiesta, eliminando dal perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 766071007 le aree oggetto di osservazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 766071007
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)

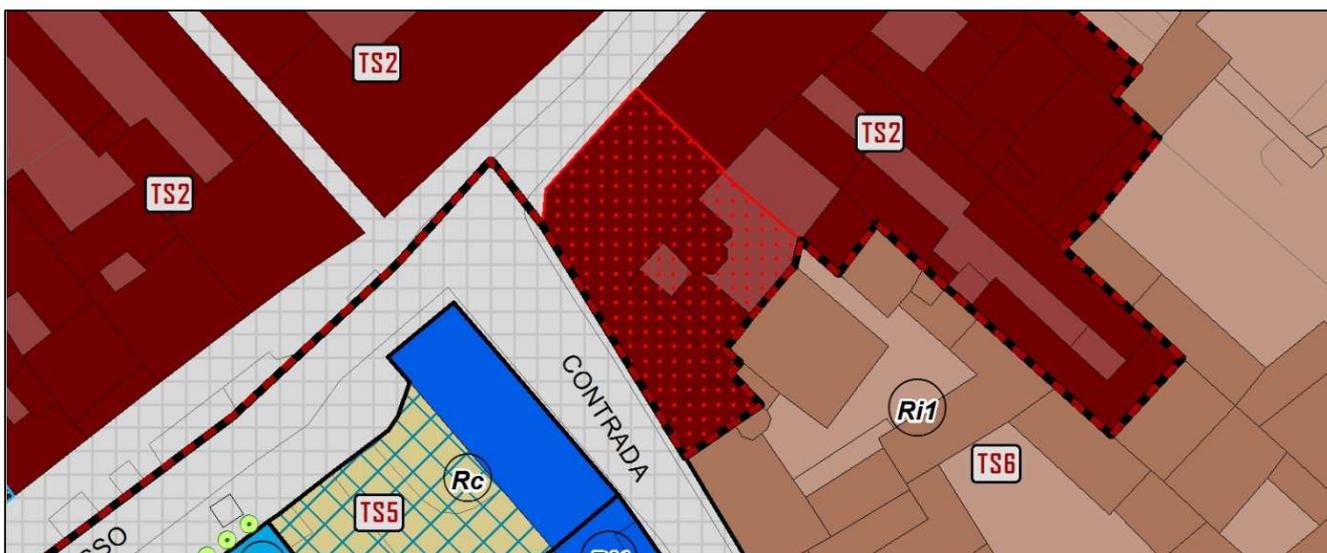


16) Verificato che:

- l'immobile oggetto della richiesta, classificato con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", non risulta catalogato in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
- tale immobile presenta le medesime caratteristiche architettoniche-edilizie di quello della scheda n. 766071000, si propone di **accogliere** la richiesta, inserendo nel perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 766071000 l'immobile oggetto di osservazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 766071000
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)

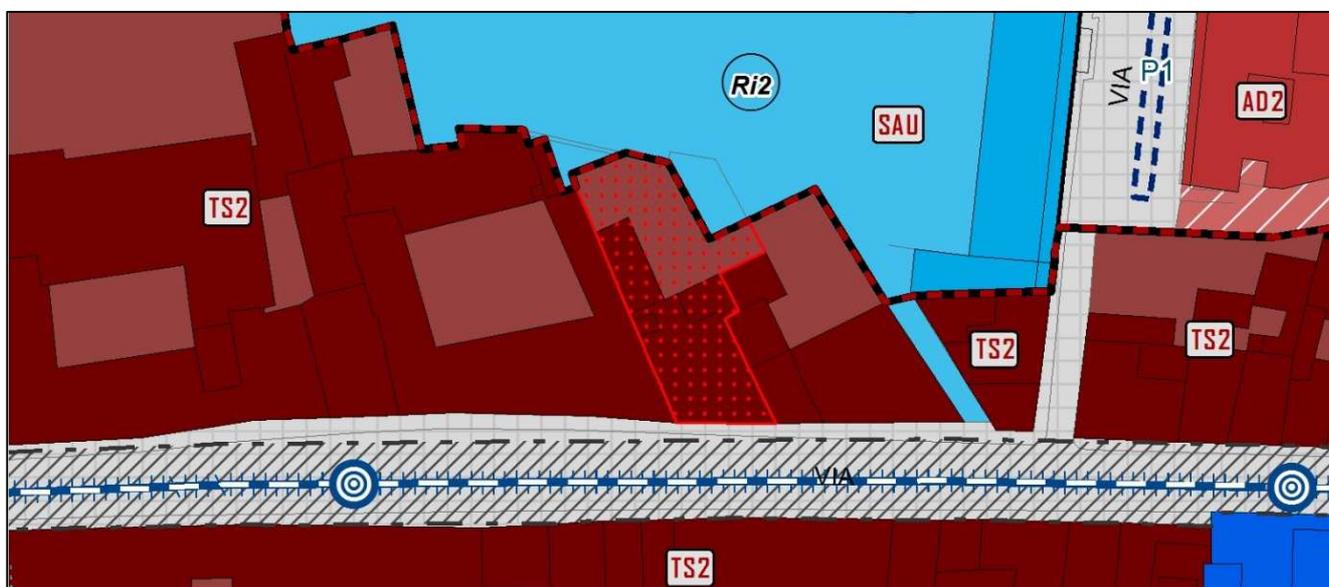


17) Verificato che:

- l'area oggetto della richiesta risulta individuata nella scheda n. 120011035 ed è localizzata esternamente al perimetro dei borghi storici;
- tale area risulta classificata nell'elaborato del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale con la destinazione urbanistica "SAU - servizi e attrezzature alla scala urbana", con modalità di intervento "Ri2";
- tale area risulta pertinenziale al compendio immobiliare classificato con la medesima destinazione urbanistica, si propone di **accogliere** la richiesta, eliminando dal perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 120011035 l'area oggetto di osservazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 120011035
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



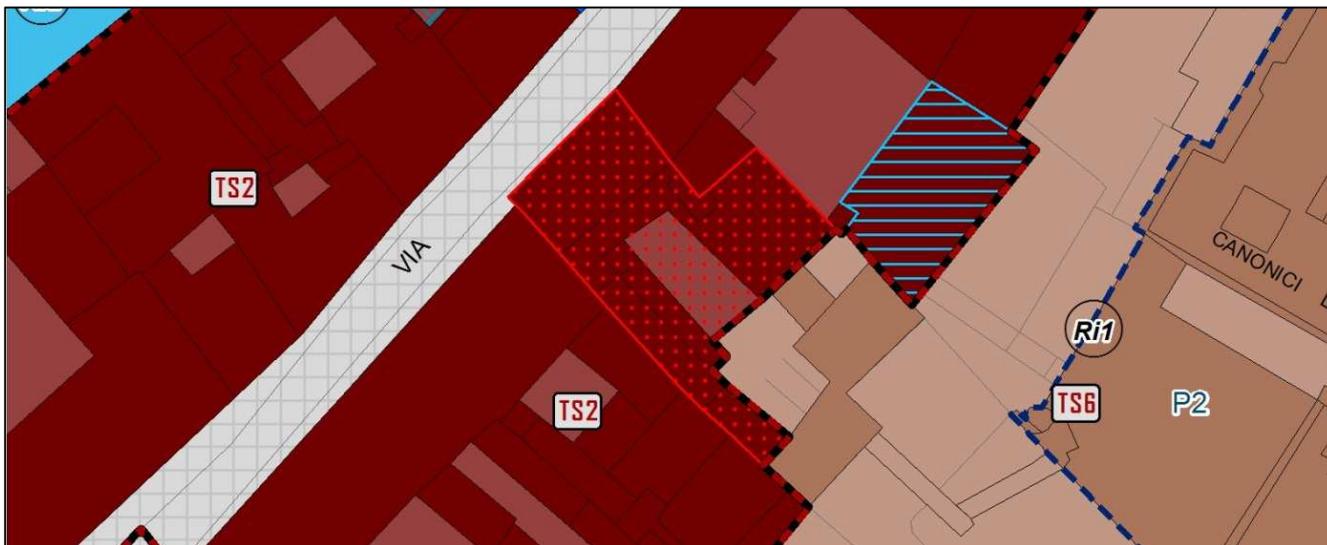
18) Verificato che:

- l'immobile oggetto della richiesta risulta individuato nella scheda n. 766071005 ed è localizzato esternamente al perimetro dei borghi storici;
- tale immobile è classificato nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole relativo all'assetto urbanistico generale con la destinazione urbanistica "TS6 - Tessuto di sostituzione di epoca contemporanea", con assegnata modalità di intervento "Ri1";
- nella sezione "Note prescrittive" della scheda viene assegnata all'immobile la stessa modalità di intervento, si propone di **accogliere** la richiesta, eliminando dal perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 766071005 l'immobile oggetto di osservazione.

Per coerenza si propone di eliminare le foto n. 7-8-9-10 nella sezione della scheda "Punti di ripresa fotografica e immobili assoggettati a prescrizioni", relative all'immobile in oggetto, e di eliminare la prescrizione relativa alla modalità di intervento assegnata all'immobile in oggetto nella sezione "note prescrittive".

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 766071005
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)

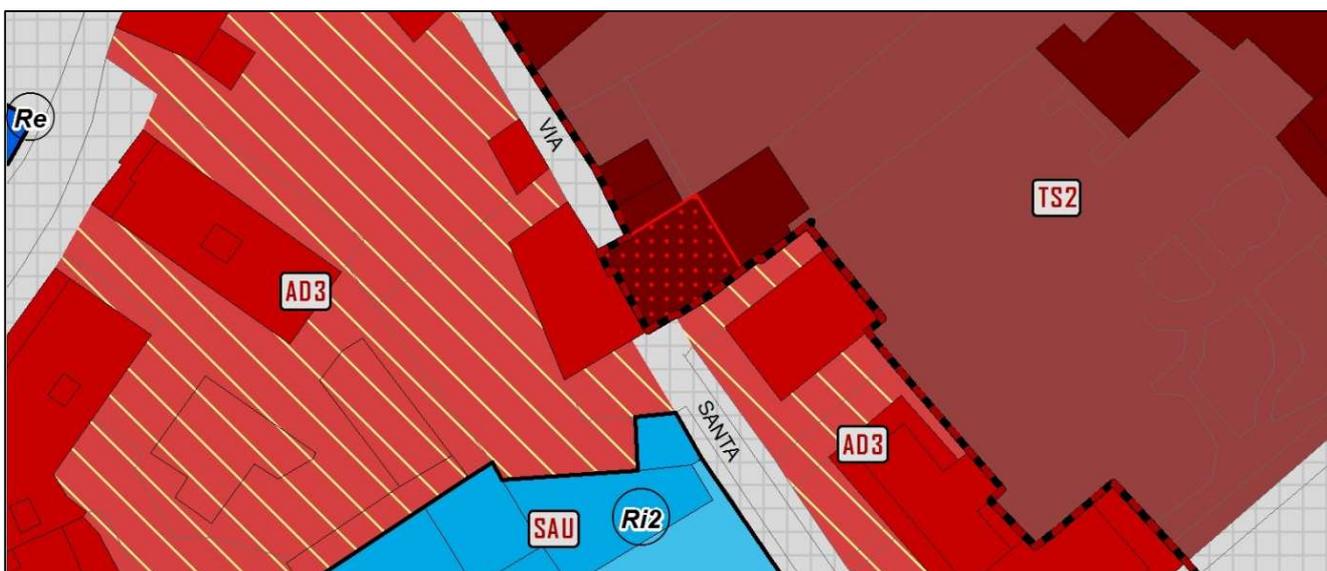


19) Verificato che:

- l'immobile oggetto della richiesta, classificato con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", non risulta catalogato in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
- tale immobile presenta le medesime caratteristiche architettoniche-edilizie di quello della scheda n. 698051001, si propone di **accogliere** la richiesta, inserendo tale immobile nel perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 698051001.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 698051001
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



20) Verificato che:

- l'area oggetto della richiesta, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", non risulta catalogata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
 - tale area risulta pertinenziale all'immobile oggetto della scheda n. 711071033,
- si propone di **accogliere** la richiesta, inserendo tale area nel perimetro degli immobili assoggettati alle prescrizioni della scheda n. 711071033.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 711071033

Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)

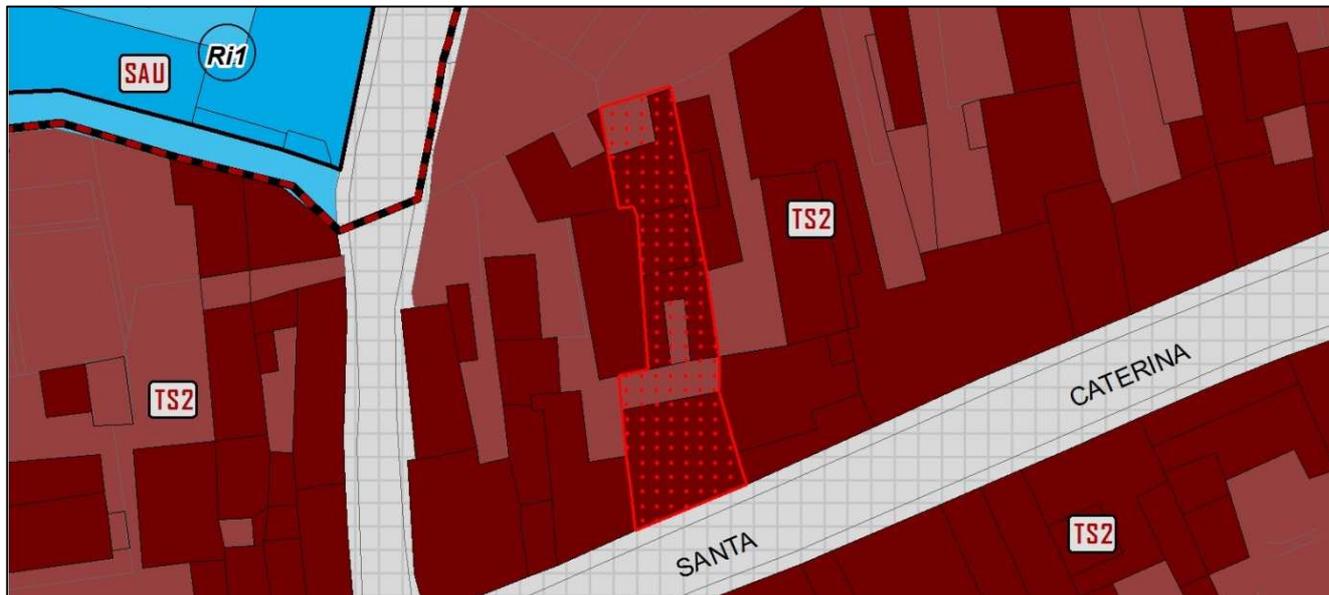


21) Verificato che:

- l'immobile oggetto della richiesta, classificato con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", non risulta catalogato in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
 - tale immobile risulta pertinenziale all'immobile oggetto della scheda n. 695021023,
- si propone di **accogliere** la richiesta, inserendo nel perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 695021023 l'immobile oggetto di osservazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 695021023
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)

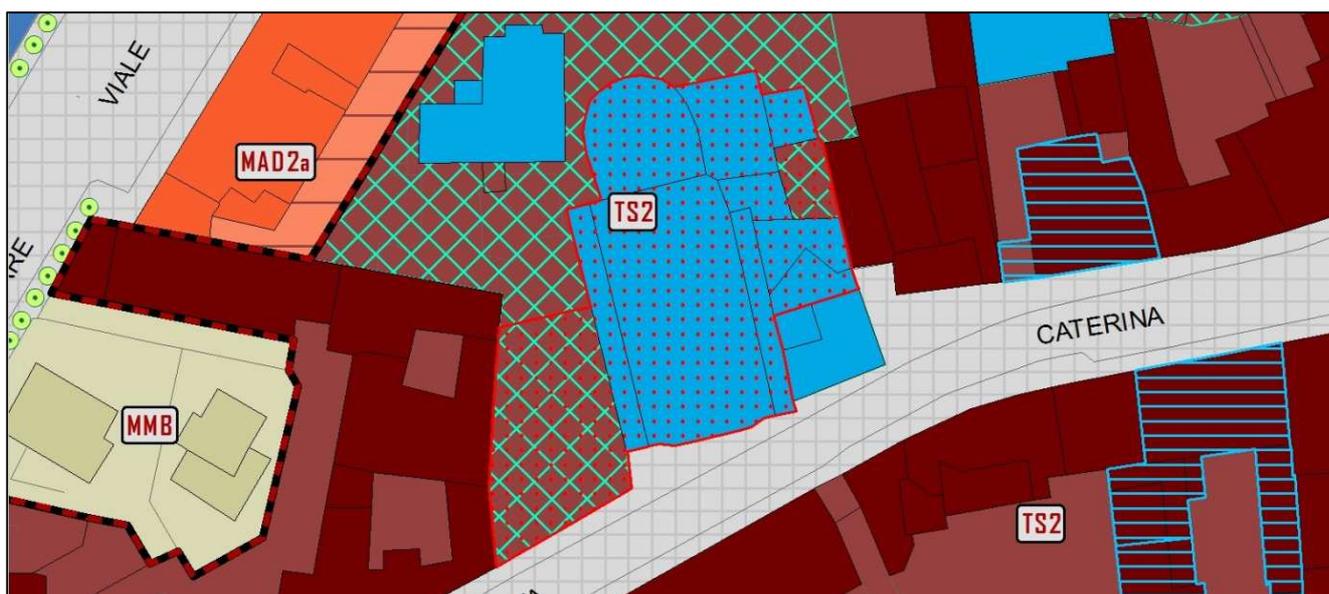


22) Verificato che:

- l'area oggetto della richiesta, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 – Tessuto dei Borghi Storic", non risulta catalogata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storic;
- tale area risulta pertinenziale all'immobile oggetto della scheda n. 695021006, si propone di **accogliere** la richiesta, inserendo nel perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 695021006 l'area oggetto della richiesta.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 695021006
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



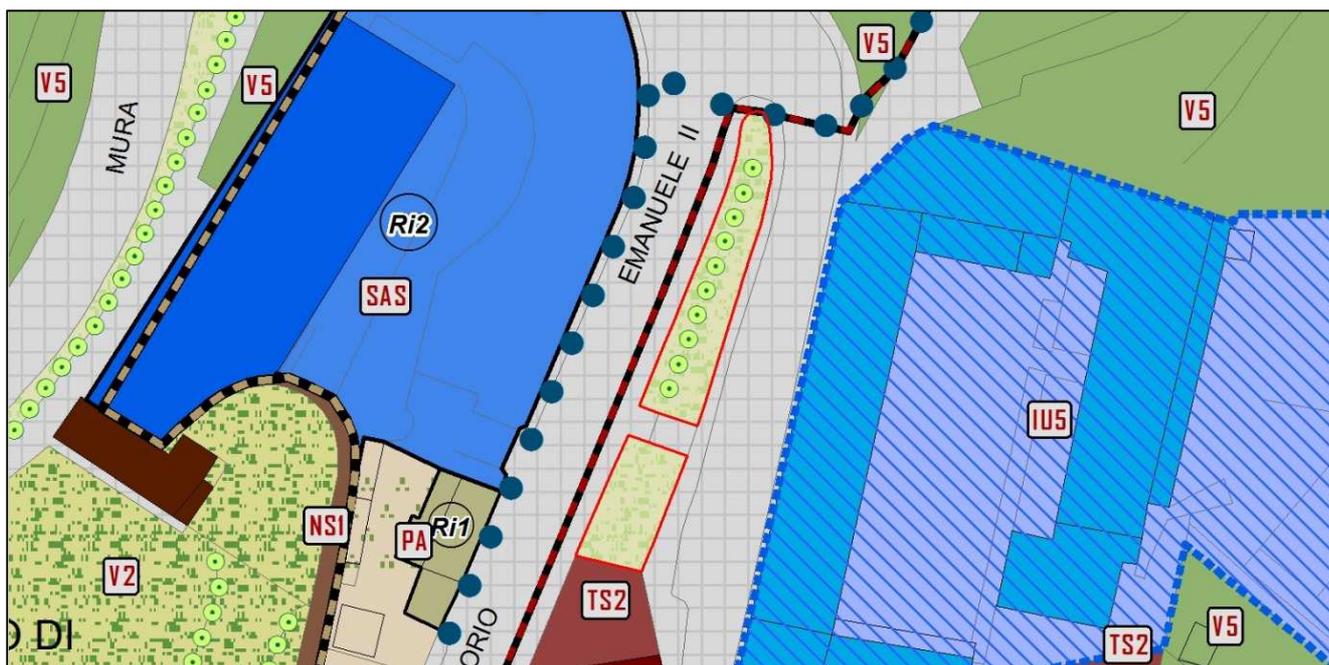
23) Verificato che:

- le aree oggetto della richiesta, classificate con la destinazione urbanistica “TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”, non risultano individuate in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
 - tali aree sono di proprietà pubblica e afferenti al sedime stradale,
- si propone di **accogliere** la richiesta, modificando la destinazione urbanistica delle aree da “TS2 - Tessuto dei borghi Storici” a “Vv - Verde di pertinenza della viabilità”.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO “PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE”

Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



24) In relazione alla richiesta di verifica di ulteriori incoerenze relative alle tipologie di richieste di cui all'osservazione, si segnalano le seguenti incoerenze:

- **Area localizzata in Viale Santuario dell'Addolorata**, identificata al catasto ai mappali 17 e 18 del foglio 32:
 - tale area, classificata con la destinazione urbanistica “TS2 - Tessuto dei Borghi Storici”, non risulta individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
 - l'area risulta libera eccetto che per la presenza di edifici minori a servizio della conduzione del fondo.

Si propone pertanto di elaborare una nuova scheda Catalogo V di Borgo Santa Caterina (n. 695021085) con oggetto l' area segnalata, assegnando la modalità di intervento “Ri2”.

ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 695021085
Nuova scheda (evidenziata in colore rosso)



- **Compendio immobiliare localizzato in via Tasso 49:**

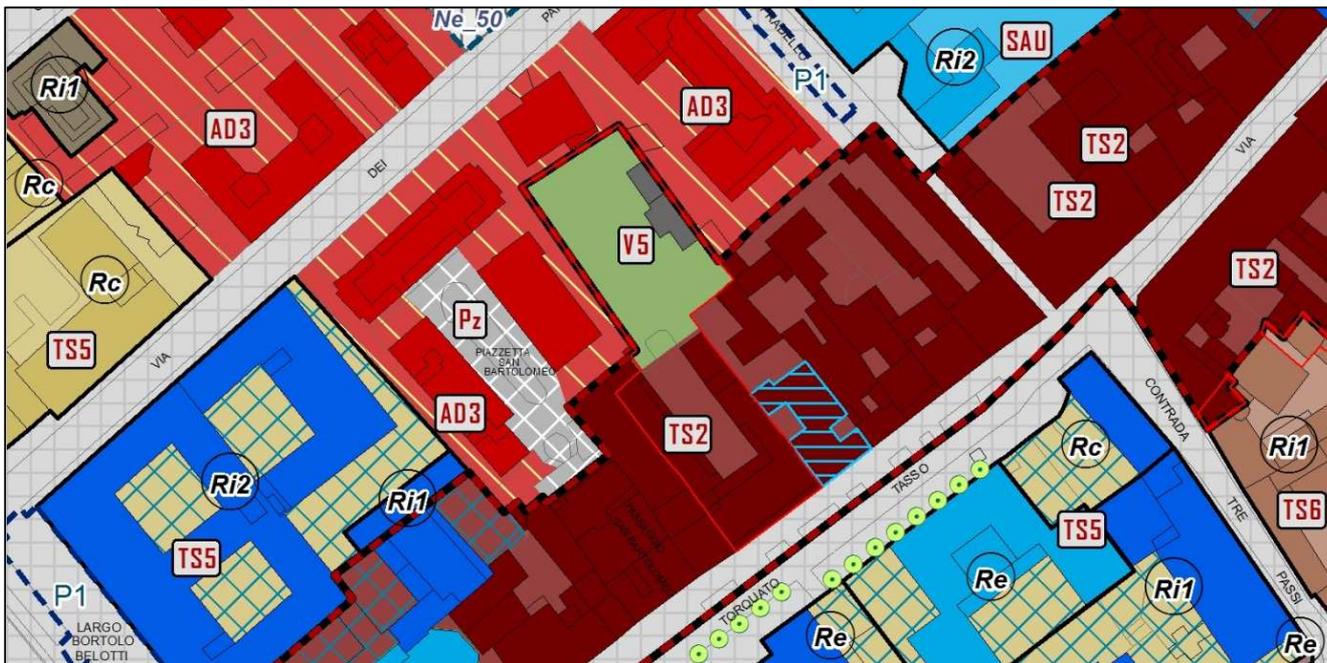
- questo compendio, costituito da un palazzo e un giardino pertinenziale, risulta identificato nella scheda n. 766071021;
- questi immobili sono assoggettati a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs 42/2004 e sono catalogati nell' Inventario dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici nelle schede n. 133 e 137;
- la parte corrispondente al giardino risulta esterna al perimetro dei Borghi Storici;
- il perimetro che individua gli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 766071021, che riprende il perimetro individuato dal decreto di vincolo n. 144 del 1957, interessa parte dell'area limitrofa classificata con la destinazione urbanistica "AD3 - Tessuto aperto ad alta densità"; tale area risulta pertinenziale al complesso immobiliare classificato con la medesima destinazione urbanistica;

in coerenza con lo stato di fatto dei luoghi, si propone di modificare il perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda n. 766071021 escludendo l'area classificata con la destinazione urbanistica "AD3 - Tessuto aperto ad alta densità"; per coerenza si propone la ridefinizione del perimetro dei borghi Storici in aderenza al perimetro degli immobili assoggettati a prescrizioni della scheda sopracitata.

Si demanda inoltre agli uffici competenti (Ufficio SIT - Sistema informativo territoriale) l'adeguamento del perimetro della scheda di vincolo n. 137 dell'Inventario dei Beni Culturali e Ambientali in coerenza con lo stato di fatto.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"

Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



ESTRATTO CARTOGRAFICO "IMMOBILI ASSOGETTATI A PRESCRIZIONI" SCHEDA N. 766071021

Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



- **Area localizzata in Via Santa Caterina, 6/b**, identificata al catasto al mappale 4972 del foglio 32:
 - l'area, classificata con la destinazione urbanistica "TS2 - Tessuto dei Borghi Storici", non risulta individuata in alcuna scheda dei Cataloghi dei Borghi Storici;
 - tale area è pertinenziale all'immobile posto a Nord classificato con la destinazione urbanistica "MMB - Tessuto misto a bassa densità",

si propone di modificare la destinazione urbanistica dell'area da "TS2 - Tessuto dei Borghi storici" a "MMB - Tessuto misto a bassa densità" e per coerenza modificare il perimetro dei Borghi Storici escludendo l'area oggetto della segnalazione.

Per maggiore chiarezza si allega di seguito l'estratto cartografico nella versione vigente e in quella contenente la modifica proposta.

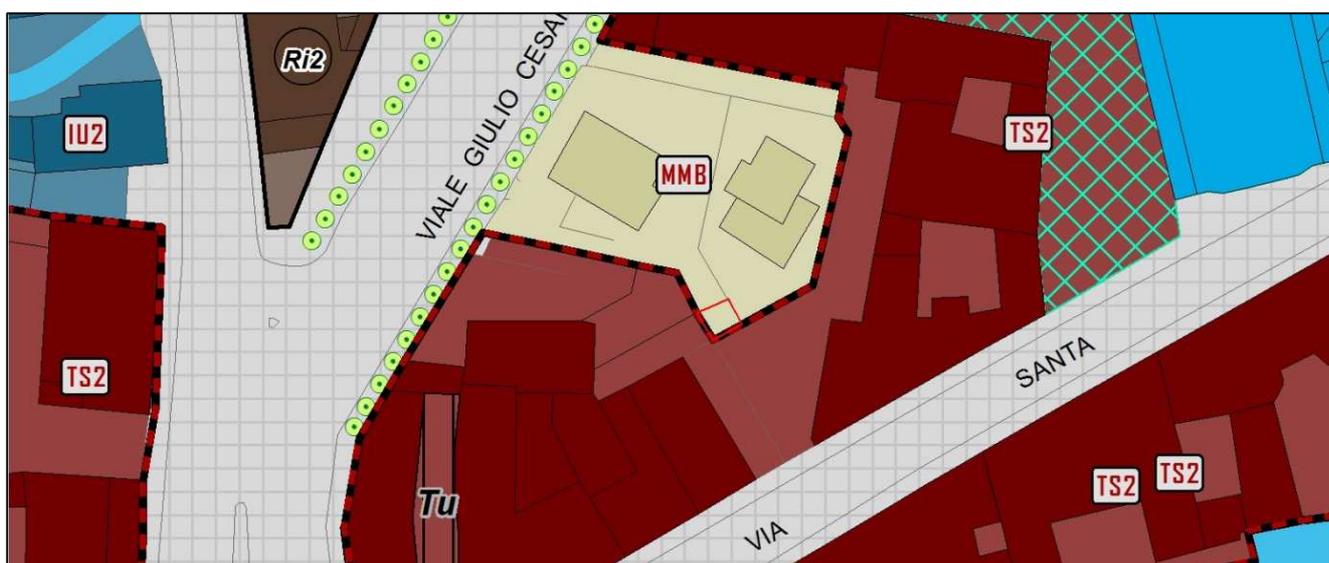
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"

Versione vigente



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"

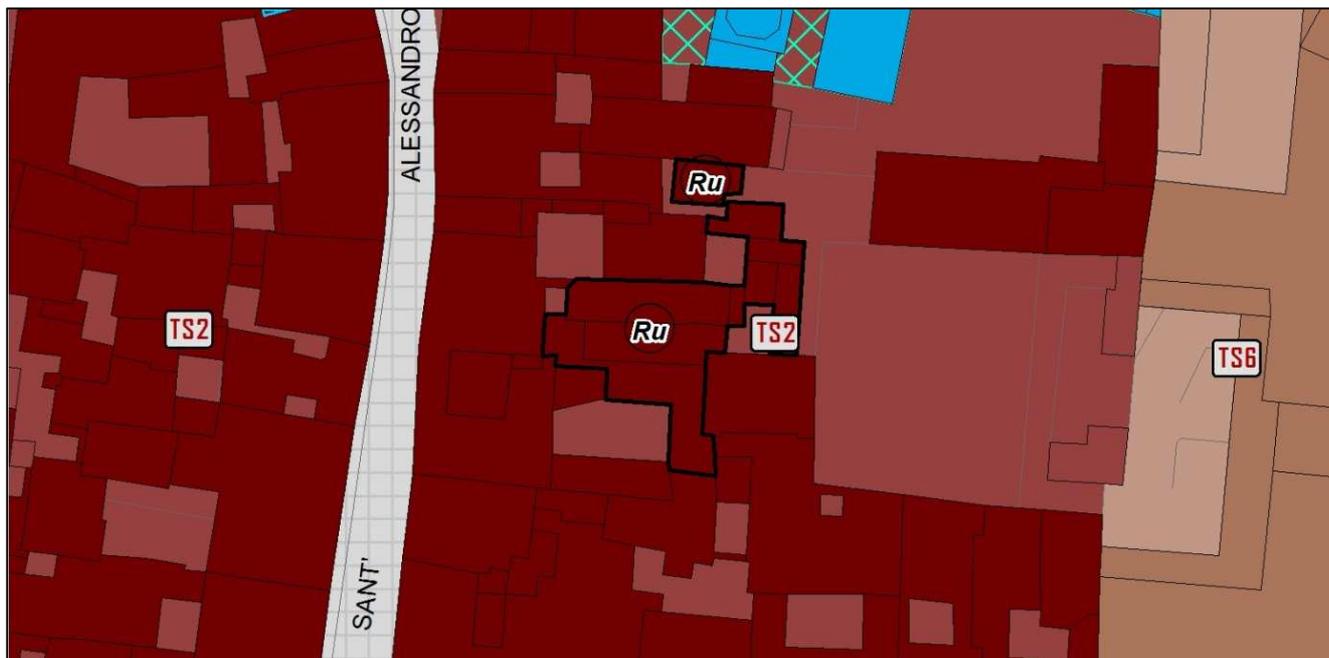
Proposta di modifica (evidenziata in colore rosso)



- **Scheda n. 120011033, via Broseta**: si propone di sostituire l'estratto cartografico che individua i punti di ripresa fotografica in quanto viene indicato erroneamente l'immobile confinante;
- **Scheda n. 287011000, Vicolo della Foppa**: La scheda assegna due modalità di intervento ("Ri1" e "dr") senza specificare gli edifici a cui queste sono assegnate; in coerenza con la proposta tecnica di controdeduzione all'osservazione n. 65 al PGT adottato, il cui esito ha determinato l'inserimento di questa scheda nei Cataloghi dei Borghi storici, ed ai fini di una migliore interpretazione delle prescrizioni, si propone di eliminare l'indicazione della modalità di intervento "dr - demolizione con ricostruzione" nella tabella "**MODALITA' DI INTERVENTO**" e di inserire la seguente frase nella sezione "**NOTE (indicazioni prescrittive)**": La modalità di intervento assegnata si riferisce all'edificio principale; l'edificio posto ad ovest della corte è assoggettato a modalità di intervento "dr - demolizione con ricostruzione".
- **Scheda n. 601071029, Via Quarenghi**: la scheda assegna due modalità di intervento ("Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo" e "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2 di tipo conservativo"); le indicazioni per l'applicazione delle modalità di intervento agli immobili oggetto della scheda sono erroneamente indicate nella sezione "**NOTE (spazi interni, presenza di superfetazioni, aree libere e verdi, presenza di vincoli preordinati)**", invece della sezione "**NOTE (indicazioni prescrittive)**" della sezione **PRESCRIZIONI** della scheda. Ai fini di una migliore interpretazione delle prescrizioni stabilite per gli immobili, si propone di eliminare l'indicazione della modalità di intervento "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo" nella tabella "**MODALITA' DI INTERVENTO**" e di inserire le indicazioni per l'applicazione delle modalità di intervento nella corretta sezione "**NOTE (indicazioni prescrittive)**".
- **Immobili localizzati tra Via Sant'Alessandro e via Sant'Orsola**:
Si propone di eliminare, nella sezione "**NOTE (indicazioni prescrittive)**" delle schede n. 699061073, 699061074, 699061075, 699061076, 699061077, 699061078, 713091012, la frase "*Parte dell'edificio è inserito all'interno del perimetro di un Piano di Recupero. Pertanto gli interventi sul complesso edilizio sono condizionati alla presentazione di un Piano di Recupero e sono quindi assoggettati alla modalità di intervento RU.*", in quanto erroneo riferimento ad un intervento già concluso; tale indicazione inoltre è in contrasto con le modalità di intervento assegnate da queste schede. Per coerenza si propone inoltre di eliminare l'indicazione della modalità di intervento "Ru" nell'elaborato cartografico del Piano delle regole "**PR7 - Assetto urbanistico generale**" sull'area.

Per maggiore chiarezza si allega di seguito l'estratto cartografico dell'elaborato cartografico "PR7 - Assetto urbanistico generale" nella versione vigente e nella versione contenente la modifica proposta.

ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"
Versione vigente



ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO "PR7 - ASSETTO URBANISTICO GENERALE"
Proposta di modifica



- Al fine di garantire la coerenza tra gli elaborati descrittivi e le proposte di modifica relative ai cataloghi dei Borghi storici, si propone di modificare l'introduzione all'allegato I al Piano delle Regole "Cataloghi dei Borghi Storici" come di seguito descritto:

PRIMO CAPOVERSO

Il presente elaborato, allegato al Piano delle Regole, contiene le schede degli edifici ~~appartenenti al tessuto dei Borghi Storici (TS2), localizzati all'interno del Perimetro dei Borghi Storici~~, individuato negli elaborati cartografici e relazionali del Piano delle Regole ~~come uno dei tessuti appartenenti all'ambito della Città Storica (CS)~~.

OTTAVO CAPOVERSO

[.....] qualora queste risultino riferite alla stessa entità edilizia e/o unità di intervento prevista dal ~~Prg vigente PGT vigente~~;

NONO CAPOVERSO

[.....] sono riportati, oltre allo stralcio della foto aerea (con la quale si individua la posizione dell'edificio) e l'estratto di ~~Prg previgente PGT vigente~~ (in cui si evidenzia, tramite segno grafico, il corpo edilizio ~~oggetto delle prescrizioni previste dalla terza sezione~~ e di conseguenza l'azzonamento a cui esso è sottoposto), [...]

DECIMO CAPOVERSO

[.....]; la sezione si conclude con l'estratto aerofotogrammetrico in cui si individua l'immobile ~~assoggettato alle prescrizioni previste dalla terza sezione~~ e si evidenziano i numeri relativi ai punti di ripresa fotografica corrispondenti alle fotografie allegate alla scheda;

- Con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 10.1 dell'elaborato normativo del Piano delle Regole denominato "PR0b - Norme", che stabiliscono di estendere le modalità di intervento assegnate dalle schede dei Cataloghi dei Borghi Storici agli edifici anche alle relative pertinenze, qualora non diversamente indicato nella sezione "Note (indicazioni prescrittive)" in calce ad ogni singola scheda, si propone di modificare il perimetro degli immobili delle schede di seguito riportate, al fine di includere le aree libere e gli spazi di pertinenza degli stessi.

Localizzazione	Identificativi Catastali	Scheda
Via Verdi, 31	Fg. 39, mappale 2793	818051000
Via Verdi, 29	Fg. 39, mappale 80	563021016
Via Pignolo, 96	Fg. 38, mappale 1179	563021034
Via Santa Caterina, 94	Fg. 32, mappale 1787	695021053
Via Borgo Palazzo, via Mazzi	Fg. 40, mappale 55	105061015
Via Borgo Palazzo, 14-16	Fg. 40, mappale 1205	105061012
Via Borgo Palazzo, 12/c	Fg. 40, mappale 1097	105061011
Vicolo dei Dottori, 4	Fg. 67, mappale 1995	253001001
Via Quarenghi, 58-60	Fg. 79, mappale 8090	601071024
Via San Bernardino, 28	Fg. 67, mappali 4407 (parte)- 2286 (parte), 3670-4401	663031013
Via Don Luigi Palazzolo – Vicolo Bancalegno	Fg.67, mappale 2507	524071002
Via Sant'Alessandro, 130	Fg. 49, mappali 4646-4648	699061052
Via Sant'Alessandro, 69	Fg. 49, mappale 54	699061094
Via Borfuro, 1	Fg. 50, mappali 11, 381 (parte)	102031004
Piazza Matteotti, 25	Fg. 50, mappali 381 (parte) – 383 (parte)	102031010
Via Sant'Orsola 31	Fg. 50, mappale 13	713091012
Via Santa Caterina	Fg. 32, mappali 2 (parte), 3 (parte), 4	695021003
Via Santa Caterina	Fg. 32, mappali 1 (parte), 2 (parte), 3 (parte)	695021004
Via Broseta	Fg. 67, mappale 712	120011022

- Con riferimento alla richiesta di sostituire, nella sezione denominata “*LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL’EDIFICIO*” di tutte le Schede dei Cataloghi dei Borghi Storici, l’estratto cartografico relativo al PRG con quello relativo al vigente PGT, di cui alla proposta n.106 contenuta nella Relazione tecnica della variante adottata, si propone di effettuare tale aggiornamento, modificando al contempo la didascalia di tali estratti “*PRG previgente (in rosso sono indicati i manufatti rilevati)*” con la nuova didascalia “*PGT vigente (in rosso sono evidenziati gli immobili assoggettati a prescrizioni)*”.

Relativamente agli estratti che individuano i punti di ripresa fotografica, si propone di sostituire la didascalia “*Punti di ripresa fotografica e immobili assoggettati a prescrizioni*” con la nuova didascalia “*Punti di ripresa fotografica*”. Con l’occasione si propone inoltre la sostituzione di tutte le foto aeree, utilizzando l’ortofoto del Comune di Bergamo aggiornata al 2012 e adeguando la rappresentazione grafica degli immobili oggetto della scheda a quella utilizzata per individuare l’immobile nell’estratto del PGT vigente.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE**
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.46**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 46

PROTOCOLLO: E0010860
E0010947¹

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **ALESSANDRO PISONI (tecnico incaricato)**
A NOME E PER CONTO DI: **AMBROGIO, CAMILLA, FRANCESCO, MIRIAM, PAOLO E VIRGINIA CAVAGNERA, ALESSANDRO E VIRGINIA PISONI, ANGELO, ANGELO E CAMILLA ZAMBELLI**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **VIA BOCCALEONE**
QUARTIERE: **BOCCALEONE**
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **1 – MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione riguarda l'immobile sito in via Boccaleone al civico 35; su tale ambito è stata presentata a nome e per conto dei proprietari istanza al PGT in data 15/11/2012 n. E0169333 PG nella quale veniva avanzata richiesta di riconoscimento di un diritto edificatorio per una volumetria corrispondente a 6.500 mc.

In data 26/11/2013 il fabbricato è stato dichiarato inagibile a causa delle gravi condizioni strutturali; a causa del grave stato di abbandono, l'immobile è spesso soggetto ad occupazioni abusive, documentate in numerose denunce presentate alle forze dell'ordine, che hanno coinvolto la proprietà in qualità di testimone in un processo penale attualmente in corso. Ulteriori segnalazioni sono state effettuate dai residenti, mediante richieste di intervento ai Vigili del Fuoco di Bergamo.

Sulla base delle considerazioni esposte si chiede:

1. di modificare la modalità di intervento assegnata "Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" con la modalità proposta "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo", in considerazione dello stato di grave precarietà strutturale del fabbricato, dovuto al crollo parziale di alcuni solai e murature portanti (come da

¹ Alla presente osservazione sono assegnati due numeri di protocollo in quanto la stessa è stata trasmessa in duplice copia (tramite posta elettronica certificata e mediante apposito modulo in formato cartaceo consegnato al Protocollo Generale del Comune).

documentazione fotografica allegata), per consentire un intervento che ammetta una diversa articolazione distributiva attraverso modifiche alla struttura originaria del fabbricato;

MODIFICA MODALITA' DI INTERVENTO

2. la modifica della destinazione d'uso da "R - Residenziale" a "Tr - Terziario ricettivo", con particolare riferimento alle tipologie "Tr1 - Terziario ricettivo alberghiero" (residenze turistico-alberghiero di piccole e medie dimensioni, fino a 30 stanze) e "Tr2 - Terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli";

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

3. di estendere al mappale 45 del foglio 80 la destinazione urbanistica "MDb - Tessuto aperto periferico o media densità"; i parametri edilizi ed urbanistici previsti da tale tessuto consentirebbero un contenuto aumento volumetrico finalizzato alla realizzazione di un locale ricettivo privo di vincoli strutturali annessi al fabbricato esistente e ai suoi servizi ed impianti tecnologici pertinenti.

MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA

A sostegno delle richieste vengono sottolineati i seguenti aspetti:

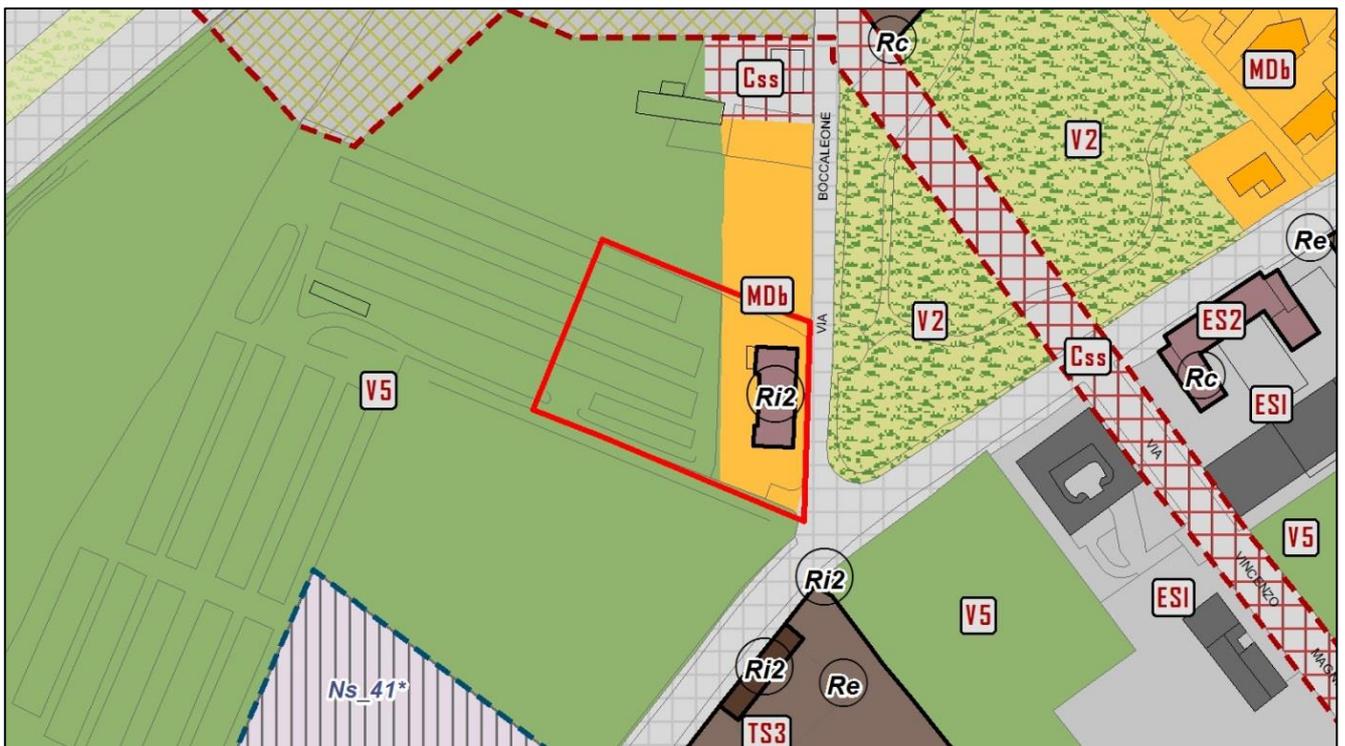
- nel PGT approvato nel 2009 le aree erano incluse nel Nuovo Centro Intermodale di Porta Sud, corrispondente all'Ambito di Trasformazione "AT a/i 8", con una volumetria perequativa di circa $0.106 \text{ mq/mq} = 0.318 \text{ mc/mq}$;
- nel PRG del 1972 le aree risultavano comprese nell'ambito assoggettato a Piano Particolareggiato relativo al Centro Direzionale e nel PRG del 1999 le aree erano ricomprese nel Progetto Norma n. 11 "Nuovo Sentierone";
- in tutti i precedenti strumenti urbanistici le aree dei richiedenti avevano una potenzialità edificatoria che solo nell'ultima variante al PGT è stata annullata;
- la proprietà ha dovuto ricorrere alle forze dell'Ordine Pubblico per liberare l'immobile da occupazioni abusive nonostante la chiusura dei vari accessi ed aperture, mediante apposizione di sbarramenti provvisori, in assenza dei serramenti originari; in seguito alle varie denunce effettuate, l'Arma dei Carabinieri ha successivamente scoperto che il fabbricato era utilizzato per spacci illeciti di droghe e refurtive;
- gli abitanti della zona continuano a segnalare intrusioni nel fabbricato e vari fuochi accessi nelle aree di pertinenza durante il giorno e la notte, che hanno richiesto anche l'intervento dei Vigili del Fuoco di Bergamo;
- l'attuale destinazione d'uso residenziale del fabbricato non risulta richiesta dal mercato immobiliare, non solo a causa della grave crisi economica ma anche dalla particolare localizzazione dell'edificio in oggetto, nonché dal contesto urbano in cui tale immobile si inserisce;
- in data 26/11/2013 il fabbricato è stato dichiarato inagibile a causa delle gravi condizioni strutturali riscontrabili nei vari cedimenti dei solai.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

ESTRATTO FOTO AREA - VOLO 2012



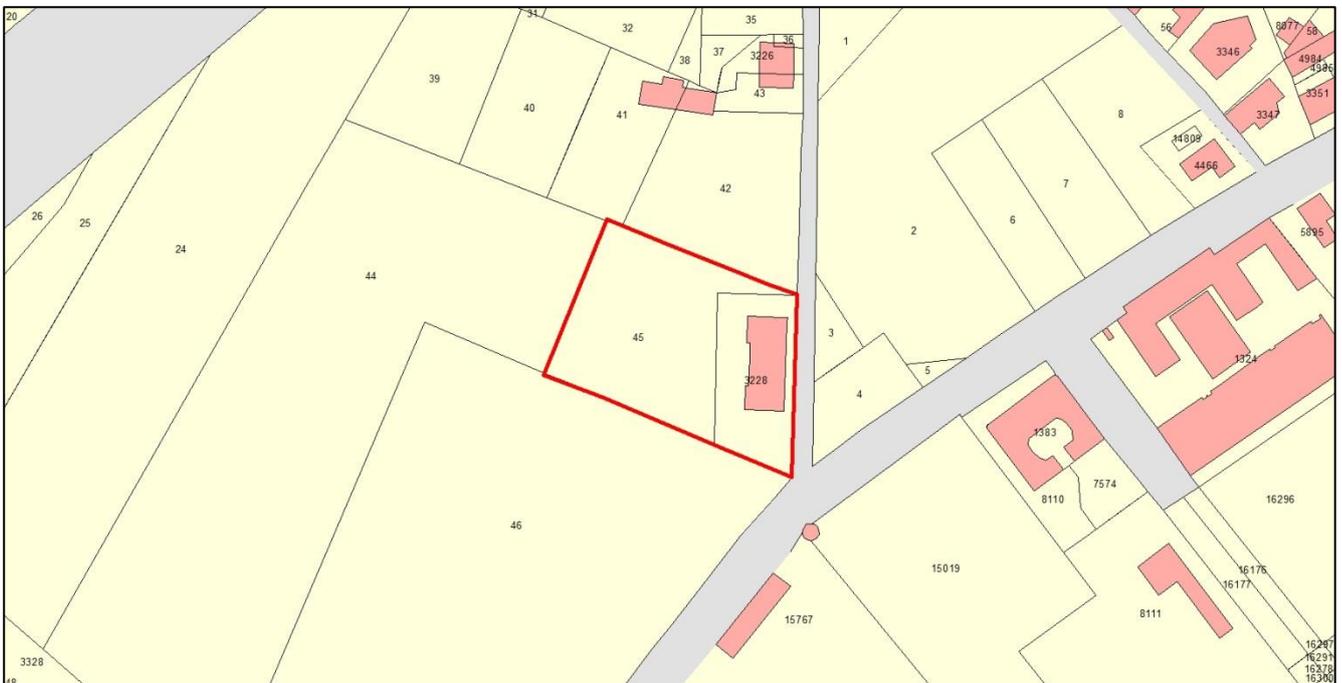
ESTRATTO ELABORATO CARTOGRAFICO ASSETTO URBANISTICO GENERALE (PR7)



DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Catasto storico 1901



Catasto attuale

REPERTORIO FOTOGRAFICO





PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- il fabbricato esistente è classificato dal vigente Piano delle Regole con la destinazione urbanistica “ES2 - Edifici e complessi isolati della città storica” all’interno di un lotto della Città Consolidata a cui corrisponde il tessuto “MDb - Tessuto aperto periferico a media densità”;
- in data 21/07/2009 l’area di proprietà è stata oggetto dell’osservazione n. 293 al PGT adottato (P.G. E0072785), nella quale si chiedeva l’esclusione dal perimetro dell’Ambito di Trasformazione “Ata/i_8 - Porta Sud” e il conseguente inserimento in uno dei tessuti disciplinati dal Piano delle Regole, con la finalità del riconoscimento di un indice di edificabilità coerente con quello dei lotti adiacenti;
- con Deliberazione C.C. n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009 è stata approvata la proposta tecnica di controdeduzione a tale osservazione, che ha accolto la richiesta di esclusione dell’immobile dal perimetro dell’Ambito di Trasformazione “Ata/i_8 - Porta Sud”, riconoscendo al fabbricato esistente un valore storico di tipo testimoniale, assegnando a tale compendio la modalità di intervento “Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo”, escludendo la possibilità di realizzare interventi di nuova edificazione nell’area libera adiacente, classificata nel Sistema Ambientale con la destinazione urbanistica “V5 - Verde di valore ecologico”.

Considerato che:

- in data 15/11/2012 la stessa proprietà ha presentato un’istanza partecipativa alla variante urbanistica “VARPGT06” (P.G. E0169333), nella quale rinnovava la richiesta di assegnazione ai mappali 28-44-45 del foglio 80 di un diritto edificatorio per complessivi 6.500 mc, chiedendo al contempo la modifica delle destinazioni d’uso ammesse per consentire l’insediamento delle tipologie funzionali “Tr1 - Terziario ricettivo/alberghiero” e “Tr2 - Terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli” sull’area di proprietà;
- in sede di predisposizione della variante adottata tale istanza è risultata incoerente con i criteri guida e gli indirizzi metodologici indicati dall’Amministrazione, con particolare riferimento al tema della limitazione del consumo di suolo libero e dell’esclusione della possibilità di incremento dei carichi insediativi esistenti;

Valutato altresì che:

- come verificato dalla documentazione fotografica allegata e dagli approfondimenti storici su base catastale, il fabbricato, edificato intorno al 1920 e attualmente in stato di abbandono e degrado edilizio, presenta alcuni connotati storico-architettonici di pregio tali da aver ritenuto opportuno, in sede di approvazione del PGT, di assegnare un grado di intervento di tipo conservativo (“Ri2 - Ristrutturazione edilizia di grado 2”), escludendo, in via cautelativa, modalità che potessero ammettere interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione;
- la attuale modalità assegnata dal PGT vigente può, in ogni caso, essere rivista e ricondotta anche al grado di ristrutturazione di tipo sostitutivo, come disciplinato dalle norme vigenti; l’art. 10.1.5 delle Norme del Piano delle Regole, che recita quanto segue: “Nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia (Ri2), previa valutazione positiva effettuata dalla Commissione edilizia plenaria e solo in casi eccezionali supportati da adeguata documentazione ricognitiva, comprensiva di analisi statiche e storico-architettoniche relative all’edificio, ai suoi annessi e pertinenze, accompagnata da dettagliata relazione che evidenzia le motivazioni tecniche e funzionali, possono essere ammessi tutti gli interventi previsti dalla modalità di intervento di Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1)”;
- alla luce di tali possibilità, risulta opportuno rimandare la verifica di eventuali ulteriori modalità di intervento sul fabbricato in sede di valutazione di un progetto edilizio di dettaglio, in presenza di maggiori approfondimenti tecnico-funzionali, come previsto dalle norme soprarichiamate.

Preso infine atto, in sede di valutazione della presente osservazione, che la attuale disciplina dei tessuti della Città Consolidata, in presenza di edifici isolati esistenti appartenenti alla Città Storica (individuati con le sigle "ES1", "ES2", "ES3", "ES4", "ES5") all'interno di tali tessuti, può determinare difficoltà interpretative rispetto a quali prescrizioni fare riferimento per definire destinazioni d'uso ammesse ed escluse: se a quelle definite dall'art. 23.3 delle Norme del Piano delle Regole per la Città Storica o, al contrario, quelle definite dall'art. 27.3 delle stesse norme per la Città Consolidata.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **non accogliere** la richiesta di variazione della modalità di intervento da "Ri2 – Ristrutturazione edilizia di grado 2, di tipo conservativo" a quella di "Ri1 - Ristrutturazione edilizia di grado 1, di tipo sostitutivo", confermando il valore storico di tipo testimoniale riconosciuto al fabbricato;

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

2. Si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica della destinazione d'uso prevista per il fabbricato in quanto tali destinazioni sono già previste dalla disciplina vigente quali funzioni complementari e/o accessorie, sia per i tessuti appartenenti alla Città Storica sia per i tessuti appartenenti alla Città Consolidata e, nel caso di assegnazione di una monofunzionalità ricettiva "Tr", l'eventuale insediamento della tipologia funzionale "Tr2 - Terziario ricettivo per pubblici esercizi e locali pubblici per spettacoli" come unica destinazione d'uso per tutto l'immobile determinerebbe un evidente incremento del carico antropico e urbanistico esistenti, in palese contrasto con i richiamati criteri di valutazione e con le considerazioni tecniche e prescrizioni stabilite nel procedimento di VAS;

Tuttavia, in occasione della valutazione della richiesta, si prende atto della possibilità di una errata interpretazione nella applicazione delle attuali limitazioni funzionali previste per gli edifici storici esistenti e riconosciuti all'interno dei tessuti appartenenti alla Città Consolidata (individuati con le sigle "ES1", "ES2", "ES3", "ES4", "ES5"). Si ritiene utile ed opportuno, pertanto, proporre l'introduzione di un necessario chiarimento alla disciplina urbanistica di riferimento, precisando che le destinazioni d'uso ammesse ed escluse per tali immobili sono quelle definite all'art. 27.3 delle Norme del Piano delle Regole. Tale rettifica, risulta coerente con i soprarichiamati criteri di indirizzo metodologico in riferimento alla necessità di migliorare la gestione e attuazione del PGT, si concreta nella proposta di introduzione, all'art. 23.3 delle Norme del Piano delle Regole, del seguente comma prima dell'ultimo capoverso:

“Per gli immobili classificati come edifici storici isolati con le destinazioni urbanistiche ES1, ES2, ES3, ES4, ES5 all'interno di lotti individuati come tessuti della Città Consolidata le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle definite all'art. 27.3”

Proposta tecnica di controdeduzione: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito la versione dell'articolo 23.3 nella sua versione vigente e nella versione contenente la modifica proposta.

ART. 23.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE - VERSIONE VIGENTE)

*Nei Tessuti della Città Storica antica e moderna **la destinazione principale è quella residenziale** (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici), nelle tipologie indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.*

*Sono inoltre **ammesse**, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa o in specifici regolamenti.*

*Sono pertanto **escluse**, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorie, tutte le altre funzioni.*

Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche diverse previsioni contenute nella normativa dei singoli Tessuti, possono essere insediate esclusivamente al piano terra ed al primo piano degli edifici. Con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse possono essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante.

*Tali limitazioni riguardanti le destinazioni complementari ed accessorie alla residenza non si applicano nel caso di uffici, studi professionali, studi medici ed attività similari con dimensione inferiore a 150 mq di Slp ricadenti nelle funzioni terziarie classificate come **Ta1a** nel precedente art.15.*

Al fine di assicurare il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, dell'incolumità pubblica della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia delle identità e della cultura locale, negli ambiti perimetrati nell'elaborato “PR11 - Ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale”, e per tutti i beni architettonici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e smi, individuati nell'elaborato “PR8 - Vincoli e tutele” anche se non ricompresi nel perimetro degli ambiti identificati nell'elaborato PR11, inclusi i beni che dovessero essere oggetto di futura identificazione ai sensi del citato D. Lgs. 42/2004 e smi - le destinazioni d'uso commerciali artigianali e di pubblico esercizio ammesse, sono disciplinate oltre che dalle presenti norme anche da specifica regolamentazione commerciale cui si rimanda e dal vigente Regolamento Edilizio per quanto attiene i requisiti edilizi delle attività.

“ART. 23.3 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ED ESCLUSE - MODIFICA PROPOSTA

*Nei Tessuti della Città Storica antica e moderna **la destinazione principale è quella residenziale** (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici), nelle tipologie indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa.*

*Sono inoltre **ammesse**, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa o in specifici regolamenti.*

*Sono pertanto **escluse**, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorie, tutte le altre funzioni.*

Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche diverse previsioni contenute nella normativa dei singoli Tessuti, possono essere insediate esclusivamente al piano terra ed al primo piano degli edifici. Con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse possono essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante.

Tali limitazioni riguardanti le destinazioni complementari ed accessorie alla residenza non si applicano nel caso di uffici, studi professionali, studi medici ed attività similari con dimensione inferiore a 150 mq di Slp ricadenti nelle funzioni terziarie classificate come **Ta1a** nel precedente art.15.

Per gli immobili classificati come edifici storici isolati con le destinazioni urbanistiche ES1, ES2, ES3, ES4, ES5 all'interno di lotti individuati come tessuti della Città Consolidata le destinazione d'uso ammesse ed escluse sono quelle definite all'art. 27.3.

Al fine di assicurare il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, dell'incolumità pubblica della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia delle identità e della cultura locale, negli ambiti perimetrati nell'elaborato "PR11 - Ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale", e per tutti i beni architettonici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004 e smi, individuati nell'elaborato "PR8 - Vincoli e tutele" anche se non ricompresi nel perimetro degli ambiti identificati nell'elaborato PR11, inclusi i beni che dovessero essere oggetto di futura identificazione ai sensi del citato D. Lgs 42/2004 e smi - le destinazioni d'uso commerciali artigianali e di pubblico esercizio ammesse, sono disciplinate oltre che dalle presenti norme anche da specifica regolamentazione commerciale cui si rimanda e dal vigente Regolamento Edilizio per quanto attiene i requisiti edilizi delle attività."

3. Si propone di **non accogliere** la richiesta di modifica della destinazione urbanistica del mappale 45 del foglio 80 da "V5 - verde di valore ecologico" a "Mdb - Tessuto aperto periferico a media densità" in coerenza con i criteri riportati nell'Allegato 1 - Protocollo metodologico condivisi con la Giunta Comunale in quanto l'accoglimento della modifica della destinazione urbanistica determinerebbe un incremento del carico urbanistico e un incremento del consumo di suolo libero da edificazione.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.47**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 47

PROTOCOLLO: E0010950

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **LUISANNA PEDRETTI**
A NOME E PER CONTO DI: **GRUPPO RESIDENTI DEL QUARTIERE DI LONGUELO**
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: **GENERICO**
QUARTIERE: /
CIRCOSCRIZIONE: **1**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione riguarda alcune proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica della variante "VARPGT06", che sono state presentate durante la fase partecipativa del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e che vengono riproposte quali osservazioni del gruppo di residenti del quartiere di Longuelo alla variante adottata.

In particolare, l'osservazione è articolata nelle seguenti richieste, di seguito sintetizzate per punti:

1. Si chiede che, nelle successive fasi endoprocedurali della variante urbanistica, venga mantenuta e confermata, la metodologia relativa ai criteri di valutazione delle istanze partecipative dichiarata nel documento di variante con specifico riferimento alla tipologia di istanze non pertinenti in quanto riferite alle previsioni o indicazioni del Documento di Piano;

RICHIESTA METODOLOGICA SENZA RICADUTE SUGLI ATTI PGT

2. proposta di modifica n. 46 del documento di variante urbanistica adottato (dotazione minima di parcheggi pubblici e privati): si chiede di chiarire le motivazioni che hanno portato all'integrale eliminazione delle previsioni di dotazione minima di parcheggi pubblici e di uso pubblico per le funzioni agricole nel contesto dell'art. 16.2 dell'elaborato normativo "PROb - Norme" del Piano delle Regole e conseguente modifica dell'art. 15.2 del medesimo documento.

RICHIESTA CHIARIMENTI DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

3. proposta di modifica n. 56 del documento di variante urbanistica adottato (destinazioni d'uso ammesse ed escluse): si chiede di modificare il primo comma degli artt. 41.3 e 45.3 delle Norme del Piano delle Regole con la seguente dizione letterale: "per quanto riguarda l'edificato non destinato ad attività agricola esistente (...)".

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

4. proposta di modifica n. 48 e 60 del documento di variante urbanistica adottato (destinazioni d'uso ammesse ed escluse): in considerazione delle problematiche connesse alle emissioni prodotte dagli impianti di telecomunicazione e radiodiffusione si chiede che venga introdotto una specifica disposizione che escluda l'applicabilità dell'art. 18.3 ai compendi immobiliari comunale aventi destinazione di zona e/o d'uso a funzione/valenza ambientale – ecologica e/o paesaggistica e/o agricola allo stato di fatto e/o di potenzialità colturale;

In subordine si chiede che vengano stralciate le sopracitate proposte di modifica numero 48 e 60;

In estremo subordine si chiede l'assoggettamento di entrambe le proposte in questione a puntuale valutazione ambientale strategica per ciò che attiene alle potenziali e/o prevedibili ricadute sul preesistente contesto urbano in considerazione che la proposta risulta in oggettivo contrasto con gli indirizzi e criteri individuati dall'amministrazione comunale per la valutazione delle istanze pervenute e per la redazione della variante urbanistica.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

5. proposta di modifica n. 57 del documento di variante urbanistica adottato (art. 57.1.1 - viabilità esistente): in considerazione delle criticità relative al potenziale consumo di suolo di aree libere e suolo non urbanizzato derivanti dalla proposta di modifica, si chiede di introdurre una specifica disposizione che escluda l'applicabilità dell'art. 57.1.1 ai compendi immobiliari comunali aventi destinazione di zona e/o d'uso a funzione/valenza ambientale – ecologica e/o paesaggistica e/o, in ogni caso, agricolo allo stato di fatto e/o di potenzialità colturale;

In subordine si chiede che vengano stralciate le sopracitate proposte di modifica numero 57;

In estremo subordine si chiede l'assoggettamento della proposta di modifica in questione a puntuale valutazione ambientale strategica per ciò che attiene alle potenziali e/o prevedibili ricadute sul preesistente contesto urbano in considerazione che la proposta risulta in oggettivo contrasto con gli indirizzi e criteri individuati dall'amministrazione comunale per la valutazione delle istanze pervenute e per la redazione della variante urbanistica.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

NON LOCALIZZABILE

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

Premesso che:

- la variante urbanistica avviata dall'amministrazione comunale con PG U016317 in data 29/10/2012 riguarda gli atti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio;
- le questioni relative alle modifiche al Documento di Piano sono state preventivamente escluse dalla valutazione di coerenza e classificate nella tipologia NON PERTINENTI in quanto non interessano il presente procedimento di variante urbanistica;
- le modifiche normative proposte nel documento di variante hanno l'obiettivo di migliorare e chiarire aspetti emersi durante la fase applicativa e gestionale del Piano di Governo del Territorio ed in particolare del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
- le modifiche proposte in tema di telecomunicazione radiodiffusione hanno l'obiettivo di allineare e rendere coerente la disciplina urbanistica con le disposizioni normative di livello nazionale e regionale; inoltre le disposizioni specifiche in materia telecomunicazione radiodiffusione, per quanto attiene alla competenza comunale, saranno definite e dettagliate nell'apposito regolamento comunale.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("VARPGT06"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;
- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante "VARPGT06", approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l'elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell'osservazione.

1. Si propone di **accogliere** la richiesta di reiterare i criteri di valutazione delle istanze partecipative anche nella presente fase endoproceurale della variante urbanistica al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi (di cui all'art. 13 della Legge Regionale numero 12 per Il Governo del Territorio e s.m.i.), riconfermando che le istanze o suggerimenti riferiti a previsioni o indicazioni del Documento di Piano sono escluse dalla valutazione di coerenza con i criteri metodologici e i principi di indirizzo (linee guida) indicati nella Relazione tecnica di variante adottata e pertanto riconducibili alla tipologia delle richieste NON PERTINENTI.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

2. Si propone di **accogliere** la richiesta di chiarimento relativamente alla proposta di modifica numero 46 relativa alla "dotazione minima di parcheggi pubblici e privati" sottolineando che la proposta di eliminazione dell'obbligo di

reperimento di parcheggi pubblici nei casi di cambi d'uso per le funzioni agricole, è stata introdotta, in ragione della ridotta incidenza che tale funzione determina rispetto al carico urbanistico e alla conseguente necessità di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico. Tali funzioni agricole riguardano *le attività agricole tradizionali di tipo intensivo (A1a), abitazioni agricole (A1b), attività agrituristiche (A1c), attività Florovivaistiche (A1d), Attività legate alla produzione di beni agricoli e servizi (A2a), Attività legate alla salvaguardia, alla promozione e allo sviluppo della biodiversità (A2b), Attività legate alla gestione dell'impresa agricola (A2c), Attività agricole legate alla promozione di servizi alla persona (A2d), Agricoltura sperimentale eco-compatibile (A2e)*; tutte le funzioni di carattere agricolo presentano carico urbanistico basso e la loro presenza ed incidenza sul territorio comunale risulta essere molto ridotta.

Proposta tecnica di controdeduzione: ACCOGLIBILE

3. Si propone di **non accogliere** la richiesta in quanto la formulazione contenuta nella proposta di modifica numero 56 risulta più comprensibile e maggiormente efficace, ai fini del chiarimento dei contenuti delle prescrizioni oggetto degli artt. 41.3 e 45.3 delle norme del Piano delle Regole, rispetto alla formulazione proposta dall'osservante.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

4. Si propone di **non accogliere** le richieste di modifica (principale e subordinate), relative alle proposte numero 48 e 60 della presente variante in quanto finalizzate a disciplinare puntualmente e riconoscere sotto il profilo urbanistico gli impianti per telecomunicazioni e radiodiffusione in coerenza con quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale. Si sottolinea che gli aspetti connessi alle emissioni sono oggetto di valutazione da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente (ARPA), la quale è chiamata ad esprimere il proprio parere di competenza. Inoltre per quanto riguarda l'art. 18.3 del Piano delle Regole ed i connessi disposti normativi, di cui agli artt. 12 e 18.7 del Piano dei Servizi, la loro introduzione, è finalizzata a garantire il corretto inserimento paesaggistico degli impianti telecomunicazioni e radiodiffusione; si precisa che gli ambiti oggetto di esclusione sono direttamente disciplinati dalle norme di settore di cui si riportano i riferimenti: *D.M. n. 381/1998 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana"; D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz. e 300 GHz" e s.m.i.; Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; D.Lgs. n. 259 del 1 agosto 2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche"; L.R. n. 11 del 11 maggio 2001 "Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione" e s.m.i.;*

Si propone conseguentemente di non accogliere la richiesta espressa in subordine di stralciare proposte di modifica n. 48 e 60 dal documento di variante in quanto le stesse risultano funzionali ad una corretta gestione degli impianti ribadendo che gli stessi sono disciplinati da specifiche di norme di livello nazionale e regionale.

Si propone di non accogliere la richiesta espressa in estremo subordine in quanto la Valutazione Ambientale Strategica rappresenta una procedura finalizzata a valutare gli impatti sull'ambiente derivanti da Piani/Programmi; nel caso specifico gli interventi autorizzativi in materia di impianti per telecomunicazioni e radiodiffusione sono procedimenti di natura edilizia (SCIA, DIA) e pertanto non assoggettabili a procedure di VAS.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

Si propone di **non accogliere** le richieste di modifica (principale e subordinate), relative alle proposte numero 57 (art. 57.1.1 – viabilità esistente), per le motivazioni di seguito riportate:

L'individuazione delle fasce di rispetto stradale negli elaborati cartografici del PGT, con particolare riferimento all'elaborato "*PR8 – Vincoli e tutele*", risulta funzionale all'applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 495/92 s.m.i. negli ambiti di pertinenza delle stesse. Inoltre si sottolinea che l'eventuale opere sui tracciati viari esistenti, per

adeguamenti e/o ampliamenti, rappresentano interventi di natura ed interesse pubblico; tali interventi possono pertanto essere realizzati anche in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici mediante apposite procedure di tipo espropriativo, in conformità con le vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche. Pertanto la proposta di escludere l'applicabilità dell'art. 57.1, per consentire eventuali ampliamenti della sede stradale esistente, ai compendi immobiliari aventi destinazione urbanistica a vocazione insediativa e/o a valenza ambientale e/o agricola, risulterebbe in contrasto con le disposizioni vigenti, precedentemente richiamate e comunque superabile con l'applicazione delle stesse.

Si propone di non accogliere la richiesta espressa in subordine di stralciare la proposta di modifica numero 57 dal documento di variante in quanto la stessa risulta funzionale ad una corretta gestione delle infrastrutture viabilistiche evidenziando che le stesse sono disciplinate da specifiche norme di settore.

Si propone di non accogliere la richiesta espressa in estremo subordine in quanto la Valutazione Ambientale Strategica rappresenta una procedura finalizzata a valutare gli impatti sull'ambiente derivanti da Piani/Programmi. Tale procedura è stata introdotta dalla Direttiva Europea 42/2001/CE e recepita nella normativa nazionale e regionale. L'utilizzo di tale strumento valutativo non è una specifica competenza dello strumento urbanistico comunale:

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circostrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).

**PROPOSTA TECNICA DI
CONTRODEDUZIONE
OSSERVAZIONE N.48**

DATI GENERALI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 48

PROTOCOLLO:E0011134

PERVENUTA ENTRO IL TERMINE DEL 20/01/2014 (P.G. U0188424)

RIFERIMENTI GENERALI (1)

RICHIEDENTE: **GANDOLFI NICOLA**
A NOME E PER CONTO DI: /
ALTRI SOGGETTI: /
INDIRIZZO: /
QUARTIERE: /
CIRCOSCRIZIONE: **1-2-3**
STRUMENTO DI RIFERIMENTO: **PIANO DELLE REGOLE**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA (2)

TIPOLOGIA OSSERVAZIONE: **4 - MODIFICA NORMATIVA**

ANALISI OSSERVAZIONE

SINTESI CONTENUTI (3)

L'osservazione riguarda alcune proposte di modifica della Relazione tecnica di variante *VARPGT06*, tutte relative alla revisione delle prescrizioni afferenti il servizio di *bike-sharing* contenute negli specifici articoli degli apparati normativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

In particolare, l'osservazione è articolata nei seguenti punti, ognuno dei quali riguardante una di tali proposte di modifica, come di seguito descritto:

1. Proposta di modifica n. 35 (sesto e nono capoverso): si chiede di lasciare invariato il capoverso in cui si parla dell'obbligo di attivazione del servizio di *bike-sharing* facendo comunque specifico riferimento anche all'art. 18.11.4 cui si rimanda per un maggior dettaglio;

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

2. Proposta di modifica n. 37 (interventi di nuova edificazione): si chiede venga lasciato invariato il capoverso in modo che il riferimento sia chiaro ed univoco senza possibilità di fraintendimenti, mantenendo l'obbligo di realizzazione del servizio di *bike-sharing* per gli interventi di nuova edificazione a volumetria definita superiori a 12.500 mc e per interventi con SIp prevista superiore a 2.500 mq;

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DELLE REGOLE (articoli Norme)

3. Proposta di modifica n. 63 (art.18.11.4 Norme del Piano dei Servizi "*P4 - percorsi e attraversamenti*" - terzo e quarto capoverso): si chiede che la facoltà di attivazione del servizio di *bike-sharing* diventi un obbligo con reperimento degli spazi per lo svolgimento/attivazione di tale funzione;

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DEI SERVIZI (Catalogo dei Servizi)

4. Proposta di modifica n. 64 (elenco interventi nuova edificazione a volumetria definita Ne): si chiede di mantenere l'obbligo di reperimento di opportuni spazi per la localizzazione delle postazioni del servizio di *bike-sharing* e, qualora l'attivazione del servizio non fosse coerente, per ragioni di distanza o fruibilità, con il piano di sviluppo della rete, si chiede che la possibilità di derogare all'obbligo di attivazione di tali postazioni possa essere prevista solo in caso vengano garantiti interventi di attivazione/ampliamento di 2 postazioni previste dal piano di sviluppo stesso.

MODIFICA DISCIPLINA PIANO DEI SERVIZI (Catalogo dei Servizi)

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA E INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE (4)

NON LOCALIZZABILE

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE SINGOLE RICHIESTE E RELATIVI ESITI

In relazione alle richieste di revisione delle modifiche agli articoli normativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, con particolare riferimento al tema di *bike sharing*, si evidenziano le seguenti considerazioni preliminari:

- le proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante interessate dalla presente osservazione perseguono l'obiettivo di migliorare l'attuabilità delle prescrizioni contenute negli articolati normativi, evitando incoerenze tra gli apparati prescrittivi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, alcune delle quali emerse e segnalate durante la fase di gestione e attuazione del PGT;
- l'art. 18.11.4 delle Norme vigenti del Piano dei Servizi (relativo ai percorsi ed attraversamenti, individuati con il codice identificativo P4) prevede la facoltà di attivazione del servizio di *bike-sharing* per gli interventi con potenzialità edificatoria superiore ai 12.500 mc e per gli Ambiti di trasformazione integrati (ATi) e per servizi (ATi/s), mentre prevede l'obbligo di attivazione per gli ambiti di trasformazione per servizi e per gli ambiti di trasformazione nei quali è prevista la realizzazione di un parcheggio di interscambio: in entrambi i casi l'attivazione di tale servizio risulta essere di specifica competenza dell'Ente gestore (ATB);
- per gli interventi di trasformazione urbana (Piani attuativi, Interventi di Nuova edificazione a volumetria definita, Permessi di costruire convenzionati, interventi per realizzazione di Nuovi servizi), le variazioni presentate nelle proposte di modifica nn. 35-37-63-64 si limitano a sostituire l'obbligo di attivazione del servizio di *bike-sharing*, con l'obbligo di reperimento delle aree necessarie all'attivazione di tale servizio, da definire in coerenza con le eventuali necessità di sviluppo definite dall'ente gestore dello stesso, senza metterne in discussione l'importanza;
- la facoltà di attivazione del servizio offre maggiore flessibilità durante la fase della pianificazione attuativa e comunque garantisce all'amministrazione comunale di poter disporre delle aree, qualora ritenute necessarie, per l'attivazione del servizio; l'attivazione del servizio di *bike sharing* non può infatti essere reso prescrittivo in uno strumento urbanistico come Piano di Governo del Territorio, che può solo limitarsi a definire le regole relative all'obbligo di reperimento delle aree destinate alla localizzazione delle postazioni di tale servizio di mobilità dolce, demandando all'Ente gestore del servizio (ATB) l'attivazione dello stesso, in base alle proprie valutazioni e previsioni di sviluppo e potenziamento della rete urbana;
- la facoltà di attivazione garantisce comunque che, in sede istruttoria, venga effettuata una valutazione del servizio intervento per intervento; la sede più appropriata per tale valutazione è rappresentata dalla conferenza dei servizi, nel corso della quale l'ente gestore è chiamato ad esprimere il proprio parere rispetto a previsioni mirate al miglioramento e potenziamento del servizio, in funzione della sua localizzazione e dell'interazione delle tratte di progetto con la rete ciclo-pedonale esistente, con riferimento anche ai costi di gestione e alle indagini di soddisfazione delle esigenze dei cittadini fruitori di tale servizio urbano.

Tutto ciò premesso,

- in coerenza con le considerazioni tecniche e in applicazione delle prescrizioni stabilite dall'Autorità competente per la VAS in data 16/09/2013 nel decreto di non assoggettabilità del presente provvedimento di variante urbanistica alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (P.G. U0151340), indicazioni non derogabili in sede di analisi delle osservazioni alla variante adottata ("*VARPGT06*"), assunte pertanto come criteri per la valutazione di eventuali richieste

di modifica agli atti del PGT coinvolti (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) comportanti potenziali ricadute ambientali, nonché riconosciute come elementi di indispensabile riferimento per la definizione delle eventuali compensazioni ambientali nella elaborazione delle presenti proposte tecniche di controdeduzione;

- in coerenza con i criteri di riferimento per la valutazione delle richieste di modifica degli atti di PGT e delle istanze partecipative alla variante “VARPGT06”, approvati dalla Giunta Comunale con Decisione n. 44 in data 08/02/2013 e conseguentemente recepiti come principi di indirizzo metodologico, nonché utilizzati come linee guida per l’elaborazione delle proposte di modifica contenute nella Relazione tecnica di variante, come evidenziato nelle Premesse della stessa;
- considerato che, per ragioni di equità, trasparenza e coerenza tecnica nella analisi delle diverse tipologie di proposte di modifica agli atti di PGT, i richiamati principi e criteri di indirizzo metodologico costituiscono il dovuto riferimento come linee guida per la valutazione delle osservazioni presentate alla variante adottata e per la conseguente elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione,

sulla base delle considerazioni esposte, vengono di seguito esplicitate le proposte di controdeduzione alle singole e specifiche richieste contenute nell’osservazione.

1. Si propone di mantenere invariati i contenuti della proposta di modifica n. 35 riportata nel documento Relazione tecnica di variante “VARPGT06” e riguardante le prescrizioni di cui all’art. 9.3.1 delle Norme del Piano delle Regole, in quanto tale modifica si limita a rinviare all’apparato normativo del Piano dei Servizi la definizione di un servizio di specifica competenza di tale strumento, con l’obiettivo di garantire la corretta interpretazione delle prescrizioni delle previsioni di piano in fase di attuazione e gestione, senza mettere in discussione l’importanza di tale fondamentale servizio di mobilità dolce.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

2. Si propone di mantenere invariata la proposta di modifica n. 37 riportata nel documento Relazione tecnica di variante “VARPGT06” e introdotta con l’obiettivo di rendere coerenti le disposizioni del Piano delle Regole riportate nell’allegato a - Elenco interventi a volumetria definita con quanto previsto dall’art. 18.11.4 - Percorsi e attraversamenti pedonali (P4) dell’apparato normativo del Piano dei Servizi.

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

3. Sulla base delle considerazioni sopraesposte, si propone di mantenere invariate le proposte di modifica nn. 63 e 64, in quanto si ritiene opportuno che la necessità di reperimento di aree da destinare alle nuove postazioni destinate al servizio di *bike sharing* debba essere valutata in sede di attuazione degli interventi previsti dal PGT, verificando in tale sede la necessaria coerenza di tali previsioni con il piano di sviluppo di tale servizio di mobilità a scala urbana (PUM), la cui attuazione è affidata all’Ente gestore (ATB).

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

4. Sulla base delle considerazioni sopraesposte, si propone di mantenere invariate le proposte di modifica nn. 63 e 64, in quanto si ritiene opportuno che la necessità di reperimento di aree da destinare alle nuove postazioni destinate al servizio di *bike sharing* debba essere valutata in sede di attuazione degli interventi previsti dal PGT, verificando in tale sede la necessaria coerenza di tali previsioni con il piano di sviluppo di tale servizio di mobilità a scala urbana (PUM), la cui attuazione è affidata all’Ente gestore (ATB).

Proposta tecnica di controdeduzione: NON ACCOGLIBILE

ESITO CONCLUSIVO PROPOSTO

- ACCOGLIBILE
- NON ACCOGLIBILE**
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

NOTE

- (1) I riferimenti generali sono rappresentati dai dati dichiarati dai proponenti l'osservazione, integrati dall'Ufficio di Piano solo per le voci relative all'indicazione del Quartiere, della Circoscrizione e dello Strumento di riferimento, qualora non presenti o indicati erroneamente nell'osservazione originale.
- (2) La classificazione delle osservazioni riprende le categorie definite in sede di istruttoria di richieste e istanze presentate prima e dopo l'avvio del procedimento di variante in oggetto; in particolare per la classificazione si fa riferimento al documento *"PROTOCOLLO METODOLOGICO CRITERI GUIDA PER LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI VARIANTE PROPOSTE E DELLE ISTANZE PERVENUTE AI FINI DELLA REVISIONE DEGLI ATTI DI PIANO"* predisposto dall'Ufficio di Piano e validato dalla Giunta Comunale nella seduta del 13/02/2013.
- (3) La sintesi dell'osservazione è stata effettuata dall'Ufficio di Piano come rielaborazione dei principali elementi informativi contenuti nelle richieste originali allo scopo di una semplificazione del lavoro di elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione, con correzioni ed integrazioni delle indicazioni e dei dati dichiarati dai proponenti, qualora erronei o incompleti, ai soli fini di chiarezza e completezza nell'analisi urbanistica indispensabile per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione.
- (4) La sezione *"localizzazione geografica e individuazione ambito oggetto di osservazione"* contiene un estratto della foto aerea (ortofoto) relativa all'anno 2012 ed estratti cartografici del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi relativi all'ambito territoriale o urbano oggetto dell'osservazione, indicato su tutti gli estratti con un perimetro di colore rosso. Tale localizzazione non viene effettuata per osservazioni di carattere generale e/o per osservazioni riguardanti modifiche normative. Nei casi di osservazioni contenenti più di una richiesta e/o di osservazioni legate a specifici ambiti urbani (AT, Ne, Ns, ...), la localizzazione è stata effettuata in base ai riferimenti territoriali indicati dal richiedente (proprietario o incaricato).