

**IMMOBILIARE ROSA s.r.l.**

Via via Zanica n. 52

24100 Bergamo

C.F. – P.IVA 02351400169

---

Bergamo, 20 Febbraio 2020

Ill.mo Signor

**Dottor GIORGIO GORI**

**Sindaco del Comune di BERGAMO**

**Residenza Municipale - Palazzo Frizzoni**

Piazza Matteotti, 27

24100 BERGAMO

Egregio Signor

**Arch. FRANCESCO VALESINI**

**Assessore alla riqualificazione urbana,  
urbanistica, edilizia privata, patrimonio**

Piazza Matteotti, 3

24100 BERGAMO

Egregio Signor

**Arch. DOMENICO LEO**

**Dirigente Direzione Urbanistica edilizia privata e  
SUEAP**

Palazzo Uffici - Piazza Matteotti, 3

24100 BERGAMO

**Oggetto: Ambito di Trasformazione Integrato per lo Sviluppo Economico At\_e/i 50 "Via  
Autostrada – Zanica " in variante al PGT vigente.**

**Istanza di avvio della procedura di verifica di esclusione VAS**

**Istanza approvazione Piano Attuativo.**

La scrivente **IMMOBILIARE ROSA s.r.l.**, con sede in Bergamo, Via via Zanica n. 52, C.F. – P.IVA 02351400169, proprietaria dell'area di cui al Foglio 95, mappali 5320 e 16217, in persona del legale rappresentante Sig. Paolo Federici, per la carica domiciliato presso la sede sociale, proprietaria dei mappali di cui al foglio 95, particelle 5320 e 16217, in nome e per conto anche della Soc. **STABILIMENTO DI VIA ZANICA S.A.S. DI CARLO E ADRIANO PELANDI**, con sede legale in Bergamo via Lorenzo Lotto n. 2/b, C.F. – P.IVA 00659360168, proprietaria dell'area

di cui al Foglio 95, mappali 14897 e 16219 (già destinata a rotatoria stradale di via Autostrada), come da procura allegata;

**PREMESSO**

- che la scrivente rappresenta la quota maggioritaria di proprietà delle aree classificate nel Documento di Piano del vigente PGT in Ambito di Trasformazione Integrato per lo Sviluppo Economico At\_e/i 50 "Via Autostrada – Zanica " – UMI 1 e 2, e che ha la disponibilità anche della quota residua di aree per le quali è stato sottoscritto un apposito accordo con la Soc. STABILIMENTO DI VIA ZANICA S.A.S. DI CARLO E ADRIANO PELANDI;
- l'ambito risulta essere già interamente edificato ed intercluso in ambito già urbanizzato con edificazioni a carattere prevalentemente terziario – commerciale – direzionale – produttivo e residenziale;

**considerato che**

- È interesse della scrivente addivenire all'approvazione di un progetto di Piano Attuativo finalizzato alla realizzazione di due nuovi edifici a destinazione commerciale/alberghiera nei quali insediare una Media Struttura di Vendita di categoria C2.a – di prossimità – avente Sv non superiore a 1.500 mq e un'attività alberghiera;

**Dato atto che**

- Per l'approvazione del suddetto Piano Attuativo è necessario variare la previsione urbanistica del vigente Documento di Piano per la rimodulazione delle destinazioni d'uso ammissibili nei termini che seguono:
  - ammissibilità della nuova media struttura di vendita (categoria C2.a – di prossimità), per una Sv complessiva non superiore a 1.500 mq;
  - ammissibilità della nuova struttura alberghiera (categoria Tr1.a);
  - eliminazione della destinazione d'uso Residenziale, con rinuncia alla relativa capacità edificatoria (3.705mq di SLP), e della correlata quota di Residenziale Sociale/Temporaneo;
  - riduzione della capacità edificatoria complessiva assegnata al PA da 12.350 mq di SLP previsti dal PGT vigente a 7.810,60 mq di SLP assegnati dal PA, con una riduzione di 4.539,40 mq di SLP (pari al 36,8% della SLP ammissibile e di cui 3.705 mq di SLP rappresentano la quota residenziale);
  - modifica dell'articolazione delle prestazioni pubbliche attese.
- ai sensi di quanto disposto dall'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 4/2008, *“Per i piani e i programmi (...) che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (...), la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi*

*sull'ambiente (...)*”, essendo, conseguentemente, necessario dar corso alla procedura di verifica di assoggettabilità dell'intervento alla Valutazione Ambientale Strategica, da condursi in conformità agli indirizzi ed ai criteri dettati dalla vigente disciplina regionale di settore;

- ai sensi di quanto disposto dal punto 2.1, della DGRL n. XI/761 del 10.11.2010 (recante: *“Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.gg.r. 27.12.2008, n. 8/6420 e 30.12.2009 n. 8/10971”*), gli interventi in variante alla strumentazione urbanistica vigente devono essere soggetti a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ovvero a pronuncia di non assoggettabilità alla medesima procedura, nel caso – come precisato dal paragrafo 2.2) dell'allegato 1 della citata deliberazione regionale – i piani o i programmi riguardino, come nella fattispecie di che trattasi, *“l'uso di piccole aree a livello locale e modifiche minori (...)* si procede a verifica di assoggettabilità al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull'ambiente;

#### **Atteso che**

- con DGRL n. IX/761 del 10.11.2010, la Giunta regionale, in attuazione degli indirizzi contenuti nella sopra richiamata DCRL n. VIII/351 del 13.3.2007, ha assunto *“determinazioni”* in ordine alla *“procedura per la valutazione di Piani e Programmi”*;
- al fine di fornire all'Ente il proprio apporto collaborativo in ordine all'esperimento degli incombeni sottesi alla verifica di assoggettabilità della variante al Documento di Piano del PGT, alla procedura di VAS, la sottoscritta firmataria ha predisposto specifico *“Rapporto Preliminare”* della proposta di intervento, che si allega alla presente;

#### **Tutto ciò premesso e considerato**

la sottoscritta firmataria, attesa l'obiettivo limitatezza dell'ambito interessato dalla proposta attuativa di che trattasi e delle correlate variazioni al vigente strumento urbanistico comunale (da assentirsi mediante ricorso al modulo operativo del PA in variante al PGT, secondo l'iter procedurale delineato dall'art. 14, comma 5, e 13, commi da 4 a 12, della LR 12/2005)

#### **CHIEDE**

che codesta spettabile Amministrazione comunale voglia dar corso agli incombeni tutti sottesi all'adozione ed all'approvazione dell'allegata proposta di Piano Attuativo in variante al PGT, procedendo, in primis, all'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), da condursi in applicazione dell'iter al riguardo previsto dalla normativa nazionale e regionale di riferimento.

**IMMOBILIARE ROSA s.r.l.**

Via via Zanica n. 52

24100 Bergamo

C.F. – P.IVA 02351400169

Si chiede altresì la possibilità di fissare un incontro per la discussione congiunta dei contenuti dello schema di convenzione urbanistica che non si allega alla presente in attesa della definizione della stessa.

Si comunica, infine, che contestualmente alla presentazione del presente istanza, si provvede all'invio di copia del progetto anche ad ANAS per l'acquisizione del parere di competenza per le opere ricadenti nella fascia di rispetto del raccordo autostradale di via Autostrada e all'Ente gestore della Roggia Nuova di via Zanica per le opere nella relativa fascia di rispetto.

Confidando nel favorevole accoglimento della presente istanza, si resta a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con osservanza.

**Immobiliare Rosa S.r.l.**

*Allegati:*

<i>Tav. 01 Estratti cartografici</i>	<i>Tav. 13 Raffronto fotografico</i>
<i>Tav. 02 Planimetria stato di fatto – Pianta stato di fatto – profili – documentazione fotografica</i>	<i>Tav. 14 Planimetria lotti funzionali – profilo pista ciclo-pedonale – sezioni</i>
<i>Tav. 03 Planivolumetrico – planimetria di raffronto</i>	<i>Tav. 15 Particolari</i>
<i>Tav. 04 Planimetria superfici standard – superficie drenante</i>	<i>Tav. 16 Planimetria segnaletica – ciclo semaforico proposto</i>
<i>Tav. 05 Schemi tipologici</i>	<i>Tav. 17 Planimetria reti tecnologiche SDF</i>
<i>Tav. 06 Dimostrazione sup. coperta – dimostrazione SLP – dimostrazione volume</i>	<i>Tav. 18 Planimetria reti tecnologiche progetto</i>
<i>Tav. 07 Studio Paesaggistico – profilo nord-sud – estratti Studio Paesaggistico – Fotografie SDF - fotoinserimenti</i>	<i>All. TPR Titoli di proprietà – servitù - procura</i>
<i>Tav. 08 Profili - Planimetria</i>	<i>All. RTI Relazione tecnica illustrativa</i>
<i>Tav. 09 Prospetti – Sezioni – viste prospettiche</i>	<i>All. CNV Schema di convenzione urbanistica</i>
<i>Tav. 10 Prospetto tipo – sezione tipo – immagine prospettica</i>	<i>All. NTA Norme Tecniche di Attuazione</i>
<i>Tav. 11 Fotoinserimenti – viste aeree est e ovest</i>	<i>All. CME Stima Opere di Urbanizzazione e standard qualitativo</i>
<i>Tav. 12 Fotoinserimenti – vista aerea sud e viste da terra</i>	<i>All. RPA Esame impatto paesistico del progetto – relazione paesistica</i>
	<i>All. GEO Relazione geologica – geotecnica</i>
	<i>All. RIA Relazione previsionale di Impatto Acustico</i>
	<i>All. STR Studio del traffico</i>
	<i>All. VAS Rapporto Preliminare – esclusione VAS</i>
	<i>All. AMB Indagine ambientale</i>