

# COMUNE DI MEDOLAGO

(Provincia di Bergamo)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO aggiornamento in variante 2020

(L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni)

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 27 novembre 2020 con delibera n. 27  
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del con delibera n.

E	OSSERVAZIONI	
	1	RELAZIONE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Il Sindaco  
Luisa FONTANA

Il Segretario Comunale  
dott. Fabrizio BRAMBILLA

Il Responsabile del Procedimento  
dott. Arch. Cristian BONO

Il Progettista  
dott. arch. Edoardo GERBELLI

Aprile 2021 v3

### GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** e dott. ing. **Emilia RIVA**: Progettazione – Redazione e Coordinamento  
dott. arch. **Claudia GHISLENI**: rilievi ed elaborazione CAD  
dott.sa geol. **Maria Cristina LOCATELLI** – Studio di Geologia: componente geologica  
dott. Ing. **Michele GIORGIO** – Studio GMIngegneria: studio invarianza idraulica  
dott. **Vittorio TARANTINI** – Pianificatore territoriale: Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo  
dott. **Luca RIPOLDI** – Pianificatore territoriale – US Urban Studio – conformizzazione PGT



## **PREMESSA**

Il comune di Medolago (Bergamo) con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 27 novembre 2020, ha adottato il Piano di Governo del Territorio – aggiornamento 2020 in variante ai sensi dell'art. 13 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

La delibera di adozione è stata pubblicata dal 01 dicembre 2020 e gli elaborati allegati ad essa sono rimasti in visione al pubblico a partire dalla stessa data fino al 31 dicembre 2020 compreso.

Il periodo per la presentazione delle relative osservazioni ed opposizioni è stato fissato dal 01 gennaio 2021 al 30 gennaio 2021 compreso.

Entro i termini di legge sono pervenute n. 5 osservazioni; mentre fuori termine è stata presentata una sola osservazione.

Il Comune di Medolago ha richiesto il parere a tutti gli Enti previsti dalla succitata l.r. 12/2005, e che la Provincia di Bergamo lo ha espresso in data 02/03/2021

Dopo un'attento e preciso esame delle osservazioni pervenute il sottoscritto estensore del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – aggiornamento 2020 in variante con codesta relazione ne sintetizza le argomentazioni esposte ed esprime il proprio parere urbanistico con eventuale proposta al Consiglio Comunale di delibera.

## **PARERI SOVRACCOMUNALI**

Con verbale in data 02/03/2021 il Responsabile del procedimento della Provincia di Bergamo arch. Silvia Garbelli ha espresso la compatibilità della variante nella modalità che qui si allega:

**VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITA'**  
**DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE CON IL PTCP**  
ai sensi della l.r. n. 12 dell'11.03.2005 e s.m.i  
(allegato quale parte integrante al Decreto del Presidente della Provincia)

**OGGETTO: COMUNE DI MEDOLAGO**  
**VARIANTE PARZIALE N.1 AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**(PGT)**

**1 - PREMESSE**

Con domanda del 29/12/2020 prot. n.9669, pervenuta in Provincia di Bergamo e protocollata in pari data con n.70337, il Sindaco del Comune di Medolago ha chiesto la verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Variante parziale n.1 al Piano di Governo del Territorio, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27/11/2020, ai sensi dell'art. 13, comma 1 della l.r. n.12/2005 e s.m.i..

Il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con DCC n.30 del 19/08/2012. Con DCC n.17 del 22/05/2018 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del PGT ai sensi dell'art.5, c.5 della l.r. n.31/2017.

Con nota prot. n.671 del 08/01/2021 è stato comunicato l'avvio del procedimento; il termine per la conclusione del procedimento di espressione del parere di competenza è stabilito in centoventi giorni con decorrenza dal 29/12/2020, data di protocollo provinciale. Con nota pervenuta in Provincia in data 25/02/2021 e protocollata al n.11828, il Comune ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta, relativa all'istanza in oggetto.

**2 – CONTENUTI DELLA VARIANTE**

Prima di procedere alla valutazione delle linee guida di sviluppo e dei contenuti del Documento di Piano si ritiene opportuno rappresentare in modo sintetico e schematico i parametri insediativi di previsione rispetto alla situazione attuale, tale da comprendere la reale consistenza quantitativa della Variante.

Superficie territoriale: ha **380**

Abitanti previsti nel PGT vigente alla data del <b>31/12/2017</b>	<b>n. 2.690</b>	
Abitanti alla data del <b>31/12/2020</b> :	<b>n.2.374</b>	(a)
Abitanti previsti nella Variante alla data del <b>31/12/2021</b> :	<b>n. 2.415</b>	(b)
<b>Incremento insediativo previsto: (b-a)</b>	<b>n. 41 pari a 1,7%</b>	

In base a quanto riportato nella Relazione del DdP, *"al 31/01/2016 il Comune di Medolago contava 2.295 abitanti residenti...cifra che, confrontata con le previsioni al 31/12/2017, ha reso improponibile un ampliamento delle aree residenziali. Pertanto vengono confermate quelle previste dal vigente PGT...lo stesso fenomeno si è verificato nel settore economico ..viene quindi riconfermata la previsione del PGT vigente senza ricorrere ad un'ulteriore espansione delle aree produttive"*.

Tuttavia va segnalato che nella Relazione richiamata sono stati indicati 2.415 abitanti residenti al 2019 (dato che coincide con quelli previsti dalla Variante al 2021) mentre le statistiche ufficiali, seppur con qualche aggiustamento dovuto alle diverse modalità di rilevazione censuarie dell'ultimo triennio, registrano 2.387 abitanti al 2018 e 2.374 al 2019, dunque in leggera riduzione rispetto agli attuali (dalle tabelle della Relazione si evincerebbe un lieve aumento).

Si riporta di seguito una sintesi dei contenuti della Variante, così come certificata dal Comune.

SUPERFICI		Superficie territoriale comunale:		ha 380 (1+2+3)	
Superficie territoriale complessiva interna al perimetro del tessuto urbano consolidato (art. 10, c. 1a, Lr.12/2005):				ha 105 (1)	
PGT vigente approvato (ha)	Variante adottata (ha) (1)	variazione (ha)	variazione %		
112,07	104,76	-7,31	-6,5%		
* sup. urbanizzata esistente o in corso di trasformazione (compresi i P.A. approvati ma non ancora convenzionati)					
Superficie territoriale degli Ambiti di Trasformazione esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato (nuovo consumo di suolo):				ha 9 (2=A+B+C+D)	
di cui:	PGT vigente* approvato (ha)	Variante adottata (ha)(2)	variazione (ha)		variazione %
Residenza	5,36	(A) 5,02	-0,34		-6,3%
Produttivo	5,30	(B) 4,01	-1,29		-24,3%
Terz-Direz.-Commerciale	0	(C) 0	0		0
Turistico-ricettivo	0	(D) 0	0		0
* aree di previsione del PGT esterne alla sup. urbanizzata esistente, calcolata come al punto precedente; compresi gli Ambiti di trasformazione interni al TUC con superfici maggiori di mq 5.000					
Superficie territoriale residua*:				ha 266 (3=E+F)	
	PGT vigente approvato (ha)	Variante adottata (ha) (3)	variazione (ha)		variazione %
Agricola	253,67	(E) 227,02	-26,65		-10,5%
Altro (specificare)**	37,08	(F) 39,25	+2,17		+5,9%
* sup. residua ( territorio non urbanizzato o urbanizzabile)					
**Vincoli, aree protette etc.					

La variazione della Superficie territoriale comunale da 376 ha (PGT vigente 2012) a 380 ha (PGT in variante 2020) è dovuta alla rettifica dei confini comunali.

FUNZIONI	PGT vigente approvato (DdP+PdR)				Variante adottata (DdP+PdR)			Totale (x+a+f)
	Esistente (x)	Attuato (a)	Non attuato (b)	Totale previsto (c = a + b)	Eventuale conferma del previsto PGT non attuato (d)	Nuova previsione (e)	Totale previsto (f = d+e)	
Residenza* (Volume – mc)	629.088	0	35.026	35.026	35.026	0	35.026	664.114
Produttivo (S.l.p. – mq)	205.682	8.289	50.176	58.465	36.133	0	36.133	250.104
Terziario-Direz.-Commerciale (S.l.p. – mq)	5.967	0	9.461	9.461	0	0	0	5.967
Turistico-Ricettivo (S.l.p. – mq)	0	0	0	0	0	0	0	0

\* Per i Comuni che hanno dimensionato il potenziale insediativo con indici superficiali, il volume da inserire sarà il prodotto della sup. complessiva prevista per il moltiplicatore 3.

#### Obiettivi e Azioni strategiche di Piano

La Variante parziale n. 1 al PGT è da considerarsi, come indicato nei documenti adottati, una integrazione ed aggiornamento dei documenti che compongono il PGT vigente. Le modifiche riguardano azioni puntuali rivolte principalmente all'adeguamento rispetto a previsioni attuate in

questi anni (ad esempio, AdT completati che nella Variante diventano Ambiti “consolidati”) o da strumenti sovraordinati (ad esempio un Ambito di recupero ambientale ri-perimetrato poiché identificato “Polo estrattivo” nel Piano Cave della Provincia). Si tratta, per la maggior parte delle variazioni proposte, di un riconoscimento dello stato di fatto dell’urbanizzazione comunale. Nello specifico, la Variante interviene su:

- Documento di Piano, rivedendo le previsioni di sviluppo e le previsioni degli Ambiti di trasformazione confermando la capacità edificatoria, ma modificando il contributo relativo allo standard qualitativo adeguando l’onere alle condizioni economiche del mercato immobiliare ed ai benefici che l’Amministrazione intende ricavare dalla loro attuazione.
- Piano dei Servizi, introducendo uno studio aggiornato del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS). Non essendoci state variazioni significative nel trend di crescita sia demografico sia economico, viene assunto come dato di riferimento la stima di sviluppo dichiarata nel DdP del PGT del 2012.
- Piano delle Regole, rivedendo tutte le norme di attuazione in modo da eliminare alcune incongruenze riscontrate nella loro applicazione, oltre che rendendo più agevole la loro applicazione.
- Componente geologica, adeguandola alla normativa vigente sia in merito alla valutazione sismica del territorio, sia rispetto alla Invarianza idraulica.

Per quanto riguarda il Documento di Piano, le modifiche agli Ambiti di trasformazione dichiarate dal Comune sono le seguenti:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	PGT vigente approvato			VAR. PGT adottata		
	Superficie territoriale (mq)	Funzione prevalente	Consistenza (mc/mq)	Superficie territoriale (mq)	Funzione prevalente	Consistenza (mc/mq)
<b>ATR 1</b>	stralciato					
<b>ATR 1 (ex ATR 2)</b>	7.312	Residenziale	1	7.310	Residenziale	1
<b>ATR 2 (ex ATR 3)</b>	7.582	Residenziale	1	7.582	Residenziale	1
<b>ATR 3 (ex ATR 4)</b>	13.219	Residenziale	1	13.085	Residenziale	1
<b>ATR 4 (ex ATR 5)</b>	6.150	Residenziale	1	6.280	Residenziale	1
<b>ATR 5 (ex ATR 6)</b>	5.843	Residenziale	0,63	5.845	Residenziale	1
<b>ATP 1</b>	3.904	Produttivo	60%	3.892	Produttivo	40%
<b>ATP 2</b>	8.289	Produttivo	40%	<b>realizzato</b>		
<b>ATP 2 (ex ATP 3)</b>	37.172	Produttivo	40%	39.812	Produttivo	40%
<b>ATP 3 (ex ATP 4)</b>	9.147	Produttivo	40%	6.460	Produttivo	40%
<b>ATP 5</b>	stralciato					

Per un confronto cartografico verificare il cap. 3.2 “Descrizione delle varianti – Sintesi” e il cap.4.1 “Individuazione degli Ambiti di Trasformazione” del Documento di Piano.

### 3 – ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PTCP

In relazione all’istruttoria della Variante parziale n. 1 al Piano di Governo del Territorio, si evidenzia che la proposta di variante *ripropone* in generale il PGT vigente; sono infatti confermati tutti gli Ambiti di Trasformazione ad eccezione degli ATR1 e ATP5 (stralciati) e dell’ATP2 (realizzato). Per i restanti, si evince un lieve decremento della St di circa 63 mq complessivi (-16mq di “residenziale” e -47 mq di “produttivo”) rispetto ai dati sopra riportati. La St degli AdT





residenziali passerebbe da 44.010 mq dello strumento vigente ai 43.994 mq della Variante; quella degli AdT produttivi da 46.319 mq a 46.272 mq.

Si evidenzia altresì che tali dati non risultano però omogenei con quelli dichiarati nella tabella "Funzioni" come riporta la seguente elaborazione e, se confermati, probabilmente comporterebbero una necessaria revisione di tutte le tabelle compilate e certificate dal Comune.

Se sono corretti i due valori riportati nella tabella "Ambiti di trasformazione", si tratterebbe di 4,3 ha di destinazione residenziale e 4,6 ha di destinazione produttiva, mentre la tabella "Superfici" riporta rispettivamente 5,02 ha e 4,01 ha. A meno che tale valore (più elevato) derivi anche dagli Ambiti interni al TUC con superfici maggiori di mq.5.000 (come riportato in nota). Ma, in quel caso, occorrerebbe rivedere i *Criteri* per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r.31/2014), secondo i quali rientrano nella Superficie urbanizzabile le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla Sup. urbanizzata, di superficie superiore a 2.500mq (e non 5.000mq) nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 ab., nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Peraltro, la tabella "Funzioni" richiederebbe già il calcolo sia degli Ambiti del DdP sia di quelli del PdR.

Funzioni prevalenti	Scheda "Funzioni"	Scheda "AdT"	Delta
Residenza	35.026 (volume-mc)	43.994 mq	Così verrebbero comparate due dimensioni diverse. Inoltre non è coerente che il volume sia inferiore al valore della Superficie territoriale
Produttivo	36.133 (Slp- mq)	46.272 mq	+10.139, anche se teoricamente nella Scheda funzioni si sarebbe dovuta riportare la Slp (e non St) ma, osservando l'AdT ATP2 che risulta realizzato, si evince che anche in quella tabella sono stati riportati i dati di St

Inoltre, nella tabella "Superfici" non è presente il dato relativo alle previsioni non attuate relative alla destinazione Terziario-Direzionale-Commerciale contenute nel PGT vigente e indicate invece nella tabella "Funzioni" e pari a 9.461 mq, ovvero 0,9 ha (e non zero).

Le rettifiche relative all'intervenuta attuazione delle previsioni contenute nel PGT vigente riguardano le schede n. 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Le schede n.5, 6, 7, 14, 15, 16, 17 adeguano le rispettive porzioni di territorio comunale alle previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e/o di settore (Piano Cave e Piano di Indirizzo Forestale).

#### TITOLO I - RISORSE IDRICHE – RISCHIO IDRAULICO – ASSETTO IDROGEOLOGICO

Si prende atto dell'asseverazione geologica redatta il 18/01/2021 dal Dr. Geologo Maria Cristina Locatelli incaricata per l'aggiornamento della componente geologica del PGT (la più recente risale al 2009, redatta dal Dr. Ermanno Dolci) relativamente allo studio geologico completo.

Mediante tale atto il Geologo dichiara:

- di aver redatto lo studio di cui sopra conformemente ai vigenti "Criteri ed indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12", affrontando tutte le tematiche e compilando tutti gli elaborati cartografici previsti;
- di aver consultato ed utilizzato come riferimento i dati e gli studi presenti nel Sistema Informativo Territoriale Regionale e presso gli archivi cartacei delle Strutture Regionali;
- di aver assegnato le classi di fattibilità geologica conformemente a quanto indicato nella Tabella 1 dei citati criteri;
- che lo studio contiene il tracciamento alla scala locale delle fasce fluviali vigenti nel PAI;

- che lo studio redatto propone aggiornamenti parziali al mosaico della fattibilità geologica in quanto aggiornamento del precedente studio geologico comunale.

ed assevera:

- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) della componente geologica del Piano di Governo del Territorio;
- la congruità tra i contenuti della variante e i contenuti (classificazioni e norme) derivanti dal PGRA, dalla variante normativa PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti.

Considerato che:

- la Variante n.1 al PGT desume dal PGT vigente gli Ambiti di trasformazione e non ne prevede di ulteriori;
- le previsioni descritte nelle schede 12 e 16 del RP presentato in sede di verifica di assoggettabilità a VAS sono state correttamente eliminate, come consigliato da questo Ente (si veda Prot. Prov.le n.44522 del 28/08/2021);

per quanto attiene alla coerenza con la pianificazione sovraordinata, nello specifico con il PTCP, si rimanda al parere espresso dalla Provincia di Bergamo in sede di approvazione del PGT vigente (DGP n.369 del 24/09/2012), evidenziando che le modifiche proposte dalla variante non interferiscono con la disciplina dello strumento provinciale.

#### 4 – ESITO DELLA VERIFICA DI COMPATIBILITA'

Premesso che

- la presente Variante prevede nel complesso modifiche rivolte principalmente all'adeguamento rispetto a previsioni attuate in questi anni riallineando gli elaborati di PGT allo stato di fatto dell'urbanizzazione comunale
- vengono stralciati due Ambiti di trasformazione rispetto al PGT vigente (ATR1 e ATP5) e ritenute realizzate le previsioni dell'ATP2
- vi è una revisione non sostanziale delle previsioni di sviluppo di alcuni degli Ambiti di trasformazione esistenti che vengono ridotti o ampliati in misura minima senza prevederne di nuovi
- il Comune di Medolago ha redatto lo studio geologico ai sensi della l.r.12/2005 e dei Criteri e indirizzi per la redazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del territorio, in attuazione dell'art.57 della l.r.11 marzo 2005, n.12" e in aggiornamento al precedente studio geologico

Dalla verifica della documentazione presentata, con specifico richiamo alle note e alle indicazioni sopra riportate, premesso che il presente parere riguarda esclusivamente gli aspetti relativi alla compatibilità con il PTCP e **che è in capo al Comune la responsabilità delle scelte, dei contenuti e verifiche delle relative procedure, in particolare con richiamo alle disposizioni della l.r. n.12/2005 e s.m.i. e della l.r. n.31/2014, nonché l'acquisizione di tutti gli altri pareri e atti autorizzativi previsti dalla normativa vigente**, risulta che:

la Variante parziale n.1 al PGT adottata è **COMPATIBILE con il PTCP vigente all'atto dell'adozione**

**con le seguenti prescrizioni:**

- su parere del **Settore Ambiente – Ufficio cave**, si fa presente che *"con Deliberazione del Consiglio regionale 29 settembre 2015 - n. X/848, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 42 del 16 ottobre 2015, è stato approvato il nuovo Piano Cave della Provincia di Bergamo relativo ai Settori merceologici dell'Argilla, Sabbia e Ghiaia, Materiali per l'industria, Pietre Ornamentali e con D.C.R. n. XII/1097 del 30/06/2020 è stata approvata la Revisione del Piano Cave di Bergamo – IV Settore merceologico – Pietre Ornamentali, pubblicata sul B.U.R.L. il 25/07/2020.*

*Si segnala che in Comune di Medolago è presente l'Ambito Territoriale Estrattivo ATEg31 relativo al "Settore Merceologico II – sabbia e ghiaia" e che gli Ambiti Territoriali Estrattivi del nuovo Piano Cave e le attività estrattive esistenti sono stati georeferenziati e tutti i dati possono essere consultati su Siter@, il sito cartografico della Provincia". Di seguito è riportato il perimetro corretto dell'ATEg31.*



- trattandosi di una variante parziale ed essendo stata prorogata la validità del Documento di Piano del PGT, ai sensi dell'art.5, c.5, l.r. n.31/2014 (con DCC n. 17 del 22/05/2018), **lo strumento urbanistico comunale dovrà essere oggetto, entro marzo 2022, di una revisione con le modalità e la tempistica stabilite dalla l.r. n.31/14.** In tale occasione, dovranno essere prodotti dati coerenti rispetto al calcolo delle superfici, dal momento che le richiamate incongruenze non hanno consentito in questa sede di essere esaustivi e di proporre eventuali indicazioni utili per la redazione del nuovo PGT. Ci si riferisce, a titolo esemplificativo, al rispetto della soglia di riduzione del consumo di suolo che, come noto, rientra tra gli obiettivi prioritari regionali che questa Provincia dovrà verificare in occasione dell'espressione del parere di compatibilità del 'nuovo' PGT (Revisione generale di adeguamento) con il 'nuovo' PTCP e con il PTR integrato con la LR 31/2014.

La compatibilità è accertata alla condizione che, in sede di approvazione, non vengano accolte osservazioni che richiedano modifiche al Piano di Governo del Territorio in contrasto con le prescrizioni contenute nel PTCP e che, qualora tali modifiche siano in contrasto con le direttive, queste vengano motivate nei modi previsti ai commi 4 e 5 dell'art. 93 delle NdA del PTCP.

Bergamo, 02/03/2021

L'Istruttore Tecnico  
Pianificatore territoriale  
Federica Signoretti

La Responsabile del Procedimento  
Arch. Silvia Garbelli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e del D.L.vo 82/2005 e norme collegate

Si prende atto delle prescrizioni in esso contenute e propone di includere nella cartografia

del PGT la georeferenziazione dell'Ambito Territoriale Estrattivo ATEg31

## OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI DI LEGGE

OSSERVAZIONE N. 1 DEL 11/01/2021, PROT. 199

Presentata da: SOCIETA' AGRICOLA MAZZOLENI ROSANNA DI TELI GIANFRANCO E ALESSIO

### Natura dell'osservazione:

Osservazioni alle limitazioni di seguito elencate, imposte dall'articolo 43 delle Norme Tecniche del PGT:

- 1) Limitazioni alle altezze dei manufatti in ambito agricolo;
- 2) Limitazioni alle tipologie di recinzioni per fabbricati rurali in ambito agricolo.

Relativamente al punto 1) si osserva:

*“Come è facilmente intuibile questa limitazione all'altezza dei nuovi silos pone non pochi problemi all'Azienda Agricola poiché nega la possibilità di fatto non solo di future realizzazione di altri manufatti come quelli già realizzati ma anche l'adeguamento degli attuali impianti a servizio dei silos.”*

...

*“La limitazione dell'altezza dei nuovi manufatti, contenuta nell'articolo 43, di fatto impedisce non solo un futuro ampliamento dei silos e relativi manufatti (tra cui essiccatoi, tralicci, fosse di carico, ecc...) dei complessi di via Torre e via Bergamo ma anche il loro utilizzo quotidiano visto che un impianto che non può essere ammodernato non può di conseguenza rispettare le Norme igieniche e quindi non si potrebbe più utilizzare del tutto”*

...

*“Quest'osservazione è motivata da un problema tecnico visto che i trattori e mezzi agricoli con cassone ribaltabile, che necessariamente depositano temporaneamente i cereali all'interno dei capannoni in attesa del caricamento nei silos, arrivano ad avere un'altezza con cassone aperto dell'ordine dei dieci metri (se non superiore). È evidente che imponendo un'altezza massima sotto gronda di 6,50 metri i capannoni dovranno occupare una superficie superiore in pianta (consumando più suolo e quindi impattando maggiormente) per permettere ai mezzi di svuotare il materiale senza danneggiare le travi di copertura dei capannoni. Per tale motivo si propone di portare a 10,00 metri l'altezza massima dei manufatti indicati al punto due e quattro dell'articolo 43 delle Norme tecniche.”*

E pertanto propongono di modificare l'art. 43 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole nel seguente modo:

*“....*

*Le opere di tipo 2., 3., 4. non sono sottoposte a vincoli volumetrici.*

*Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, e comunque l'altezza massima di 10,00 m. Per i silos e relativi manufatti collegati, necessari al funzionamento, si potrà raggiungere un'altezza superiore se giustificata da documentazione tecnica comprovante la necessità dell'installazione di impianti più conformanti e nel caso di adeguamento impiantistico di ambiti e manufatti esistenti prima dell'entrata in vigore di tale variante 1 al PGT;*

*Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali, provinciali e statali è fissata in 10,00 m.*

*.....”*

Relativamente al punto 2) si osserva:

*“Si evidenzia la necessità di recintare le particelle terreni 354 e 407 di proprietà della SOCIETA' AGRICOLA MAZZOLENI ROSANNA DI TELI GIANFRANCO E ALESSIO S.S., site in via Torre n. 14, oggetto del nuovo permesso di costruire n. 56/2019 (si veda l'allegato 7). Per motivi di sicurezza, infatti, il lotto dovrà essere chiuso con una recinzione perimetrale che assicuri ai proprietari un adeguato livello di sicurezza contro i furti dei manufatti e dei macchinari dei nuovi silos e pertanto si chiede di rivede l'articolo 43 visto che la collocazione di una recinzione in legno non garantisce protezione adeguata.*

*Per tale motivo si propone la seguente variazione del sopra citato articolo alle righe 68-71:*

*“...la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadro dall'edificio principale, con una distanza massima di 10,00 m. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di 1,50 m... Tali limitazioni non si applicano nel caso in cui sia dimostrata una evidente e motivata esigenza di sicurezza che giustifichi l'adozione di una tipologia di recinzione differente che garantisce livelli di sicurezza più adeguati. Tali limitazioni sulla tipologia rurale in legno non si applicano nel caso di completamento di recinzioni esistenti”.*

### *Si controdeduce:*

L'azienda agricola oggetto della presente osservazione è posta in un ambito territoriale che presenta pregi ambientali e storici che si intendono salvaguardare come specificato nel Documento di Piano – Capitolo 3.1 Criticità e vulnerabilità e qui si riportano i punti ad essa relativi:

#### **1. Fasce fluviali dell'Adda e del Grandone**

Il PGT assume i due corridoi ecologici dell'Adda e del Grandone come invarianti strutturali. Definisce altresì gli usi compatibili delle aree agricole che svolgono il ruolo di filtro verso l'abitato e salvaguardia delle connessioni trasversali.

#### **2. Aree agricole residue**

Il PGT assume, come principale invariante, del piano la scelta di non consumare ulteriore suolo agricolo confinando le future espansioni entro i limiti imposti dal



**PTCP.**

Il recente intervento in prossimità alla Chiesetta con relativo cascinale di via Torre con la costruzione di nuovi silos e capannoni agricoli ha comportato un degrado del paesaggio che non si intende ripetere per cui si è ritenuto opportuno porre dei limiti nelle altezze con una normativa più precisa e puntuale.



Prima del PdC 56/2019



Dopo l'attuazione del PdC 56/2019 (23/02/2021)

Pertanto si propone di respingere l'osservazione relativamente al punto 1) in quanto il suo accoglimento produrre un degrado ambientale. Inoltre la richiesta di aumentare l'altezza dei fabbricati risulta alquanto speciosa in considerazione del fatto che l'altezza imposta dalla norma del PdR di m. 6,50 si ritiene più che sufficiente per gli usi agricoli e per gli stessi mezzi.

In merito alla possibilità di poter recintare l'area attorno ai fabbricati agricoli in modo aumentare la loro sicurezza si ritiene che la stessa possa essere accolta e riformulare il paragrafo dell'art. 43 Delle NT del PdR nel seguente modo:

*“...la recinzione non potrà superare i limiti di un lotto teorico massimo misurato a raggio e squadro dall'edificio principale, con una distanza massima di 10,00 m. La tipologia della recinzione dovrà rispettare i canoni tradizionali dell'edilizia rurale in legno con altezza massima di m. 1,50. Tali limitazioni non si applicano nel caso in cui sia dimostrata una evidente e motivata esigenza di sicurezza che giustifichi l'adozione di una tipologia di recinzione differente con le seguenti caratteristiche:*

- altezza massima misurata al piede della fondazione, m. 2,00.*
- nessuna parte cieca dovrà affiorare oltre la fondazione*
- la parte affiorante il terreno dovrà essere a giorno in legno”*

OSSERVAZIONE N. 2 DEL 13/01/2021, PROT. 263

Presentata da: ART & SPORT IMMOBILIARE DI CAMPENNI & C.

Natura dell'osservazione:

CONSIDERATO CHE:

- L'area risulta classificata nel P.G.T. approvato con D.C.C. n. 30 del 12 ottobre 2012, pubblicato sul BURL n. 12 del 20/03/2013 e ss.mm.ii. "ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo", di cui alle disposizioni dell'art. 41 delle norme tecniche del Piano delle regole allegato al P.G.T.;
- L'area risulta classificata nella Variante 1 al PGT, adottato con D.C.C. n. 27 del 27 novembre 2020 come "ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo" di cui alle disposizioni dell'art. 39 delle norme tecniche del Piano delle regole allegato al P.G.T.;
- La destinazione d'uso attuale vede destinazione commerciale a piano terra, artigianale-produttiva al piano seminterrato e direzionale al piano primo;

CHIEDE CHE

alla luce delle destinazioni attualmente insediate e del permesso di costruire in essere, l'area in oggetto venga ricompresa nelle aree classificate come "Ambiti consolidati da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo commerciale", normati ai sensi dell'art.42 e 34 delle NTA.

Si controdeduce:



La variante del PGT non inficia la validità delle autorizzazioni legittimamente rilasciate ed ancora in corso, ma ne conferma la destinazione d'uso. Pertanto non essendo l'area oggetto di osservazione interessata dalla variante si propone di respingere l'osservazione in quanto non pertinente nella parte relativa alla richiesta di modifica di destinazione urbanistica, ma nel contempo si dà atto che a seguito dell'entrata in vigore del DL 133/2014 con il quale viene ridefinita la nozione di mutamento di destinazione d'uso distinguendo tra produttivo-direzionale dal commerciale, si ritiene opportuno modificare l'art. 32, comma cinque, delle Norme Tecniche cancellando la dicitura "... e direzionali ...".

OSSERVAZIONE N. 3 DEL 22/01/2021, PROT. 674  
Presentata da: AEF IMMOBILIARE

*Natura dell'osservazione:*

L'osservazione presentata tende a destinare una porzione di area di pertinenza della stessa società da ambito a destinazione agricolo ad ambito di trasformazione produttivo, così come più volte richiesto anche in variante all'allora vigente PTCP.



*Si controdeduce:*

L'area è stata nel recente passato oggetto di variante all'allora vigente PTCP, ma il Comune non ha mai provveduto alla variazione del suo strumento urbanistico in quanto la richiesta faceva parte di una serie di altre domande di variazione al PGT che l'Amministrazione stava valutando. Nel frattempo sono intervenute norme regionali (lr 31/2014) che hanno di

fatto congelato ogni variazione urbanistica in attesa del nuovo PTR e PTCP. Tale stato di fatto è stato ribadito dalla Provincia di Bergamo in fase di verifica della VAS la quale ha escluso categoricamente la possibilità di trasformare l'area da agricolo a produttivo.

L'Amministrazione comunale è ben cosciente della necessità che la ditta insediata da tempo ha di utilizzare l'area per una sua naturale espansione e propone alla stessa ditta di far ricorso allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) quale strumento legislativo più consono.

Pertanto, sulla base delle indicazioni della Provincia di Bergamo, si propone di respingere l'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 4 DEL 29/01/2021, PROT. 737

Presentata da: ACERBIS ARMANDO, ACERBIS LUISELLA, ACERBIS ALDO, BRAVI PIUERMARTINO, CARMINATI CARMELA

#### Natura dell'osservazione:

*Si chiede quindi, benché la proposta di riduzione della superficie e del volume del "PL Belvedere" non sia riferita ad un comparto oggetto della specifica Variante al PGT in corso di esame, che la Amministrazione voglia comunque tenere presente in termini generali questa proposta e in vista dell'esercizio del proprio potere di pianificazione urbanistica, nel quale l'ipotesi avanzata dai sottoscritti potrebbe porsi come un esempio di "diminuzione del consumo di suolo" che propone un "cambio di paradigma" rispetto all'ipotesi - più elementare - dell'eliminazione dai PGT di parte delle aree ancora teoricamente edificabili (come ormai prevede, secondo predefinite percentuali, il nuovo PTCP) assumendo, con una più ampia visione, il fatto che gli interventi di riduzione del consumo possono anche riguardare (pur se su base volontaria), i comparti urbani esterni già parzialmente interessati dalla presenza di attività di trasformazione già in corso, i quali - nelle parti non ancora attuate e nei limiti della garanzia di funzionalità per gli interventi che necessitano di essere mantenuti - possono essere riportati a disposizione delle attività agricole e del sistema del verde, andando a contribuire al "risparmio del consumo di suolo".*

*E quindi si è convinti che la proposta di riduzione della superficie e del volume del "PL Belvedere" possa essere utile in generale per una riflessione su questo tema più ampio e che, se valutata da questo On. Consiglio nell'ambito della solennità dell'approvazione di un atto urbanistico qual è la Variante al PGT, con l'assunzione di un proprio indirizzo in materia, al quale la Giunta Comunale potrebbe ispirarsi nell'esame delle istanze di revisione degli strumenti attuativi, per perseguire, ove se ne verificano le possibilità, un ulteriore nuovo e integrativo indirizzo sul tema della "riduzione del consumo di suolo".*

#### Si controdeduce:

Pur condividendo quanto contenuto nell'osservazione purtroppo l'area per la quale è stata presentata l'osservazione non essendo stata oggetto di variante l'osservazione stessa non può essere accolta in quanto non pertinente.

Si raccomanda tuttavia all'Amministrazione Comunale di tenere in debita considerazione la richiesta dei lottizzanti del PL Belvedere e nell'adeguamento del PGT al nuovo PTCP.

OSSERVAZIONE N. 5 DEL 29/01/2021, PROT. 738  
Presentata da: BRAVI CARLA ASSUNTA

Natura dell'osservazione:

*“rilevato il comportamento assunto dal Comune di Medolago, della scarsa disponibilità delle persone preposte di voler accertare seriamente la validità e la conformità allo stato attuale di tale P.L. (PA VD3), nonostante avessi manifestato da anni al Sindaco la mia volontà di uscire da tale guazzabuglio e in particolare con la suddetta richiesta del 2017 ho formalizzato per iscritto la mia volontà di frazionare l'attuale PAVD3 in due parti, in modo tale che verso ovest venisse individuato un ambito di trasformazione residenziale con P.A. costituito esclusivamente dalla mia proprietà, di cui il mapp.le 1894 di ben mq. 4610;*

*o considero assurdo che un piano attuativo presentato e mai completato di integrazioni e senza convenzione urbanistica in essere venga falsamente definito e classificato all' art. 29 delle Norme Tecniche della Variante N.1 al P.G.T. (ex art. 35 delle N.T. vigenti), come "OPERAZIONE URBANISTICA GIA IN CORSO", le cui modalità d'intervento SONO GIA' STABILITE DA SINGOLE CONVENZIONI le quali vengono totalmente recepite dal vigente P.d.R. "*

e chiede che la sua proprietà venga separata dal PAVD3 e individuata come Atr o altra soluzione urbanistica, in modo che gli sia data la possibilità di poter presentare un nuovo piano attuativo studiato solo sulla sua proprietà posta verso ovest mapp.le 1894, considerata anche la posizione molto favorevole del suo terreno, che praticamente confina verso ovest e nord con aree già edificate, in prossimità di ben due strade e reti tecnologiche esistenti, assegnando una nuova volumetria che potrebbe essere concessa di circa mc 4610.

Si controdeduce:

Preso atto dell'osservazione pervenuta dal lottizzante di minoranza del “PAVD3 - P.L. La Fornace”, il cui contenuto potrebbe essere ritenuto in astratto condivisibile, considerato che indicazioni in tal senso non sono pervenute dal lottizzante di maggioranza, che alcuna osservazione ha promosso, e tenuto conto che la variante di cui trattasi non modifica il Piano Attuativo in oggetto, si ritiene che allo stato, e nella presente procedura, non vi siano le condizioni per accogliere l'osservazione promossa".

Calusco d'Adda, 23 marzo 2021

Il Tecnico Incaricato

(arch. Edoardo GERBELLI)

