



**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli

- sindaco -

Vittorio Carrara

- segretario comunale -



# Piano di governo del territorio 2015

Adottato D.C.C. n° 22 del 28/04/16    Approvato D.C.C. n° 43 del 26/10/16    BURL n° 50 del 14/12/16

## Verifica di assoggettabilità a VAS

### Variante 3 al PGT 2015

Adottato D.C.C. n° del

Approvato D.C.C. n° del

BURL n°.... del .....

## Rapporto Preliminare

### PROGETTO E COORDINAMENTO

ing. Giovanni Moretti

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Gerolamo Vavassori

urb. Sara Bertuletti

geom. Manuela Seno





## Indice

1.	<i>La Valutazione Ambientale Strategica: riferimenti normativi</i> .....	2
2.	<i>Modello procedurale assunto</i> .....	3
3.	<i>Normativa di riferimento</i> .....	5
4.	<i>Excursus degli atti di PGT</i> .....	6
5.	<i>Iter procedurale</i> .....	6
	5.1 <i>Fase di avvio del procedimento</i> .....	6
	5.2 <i>Istanze pervenute</i> .....	7
	5.3 <i>Esito delle proposte</i> .....	8
6.	<i>Descrizione della variante</i> .....	9
	6.1 <i>Modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano a destinazione residenziale, produttiva e terziaria al fine di attuare le previsioni di piano (riferimento Tabelle delle Operazioni di Piano – Allegato 1 PdR)</i> .....	9
	6.2 <i>Modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi</i> .....	28
	6.3 <i>Scelte strategiche finalizzate al conseguimento degli obiettivi relativi all'attuabilità delle opere pubbliche e dell'acquisizione delle aree necessarie</i> .....	29
	6.4 <i>Correzione di errori materiali o aggiornamenti derivanti da altri procedimenti</i> .....	31
	6.5 <i>Recepimento delle variazioni della componente commerciale approvati da parte della Giunta Comunale negli atti di programmazione</i> .....	31
7	<i>Verifiche Urbanistiche</i> .....	32
8	<i>Quadro Ambientale</i> .....	33
	8.1 <i>Paesaggio e elementi detrattori</i> .....	33
	8.2 <i>Suolo e sottosuolo</i> .....	34
	8.3 <i>Acque sotterranee e superficiali</i> .....	34
	8.4 <i>Ambiti di interesse naturale</i> .....	34
	8.5 <i>Aria</i> .....	35
	8.6 <i>Mobilità e traffico</i> .....	35
	8.7 <i>Rumore</i> .....	35
	8.8 <i>Inquinamento elettromagnetico</i> .....	35
	8.9 <i>Rifiuti</i> .....	36
	8.10 <i>Cave</i> .....	36
9	<i>Verifica tematica di Varianti Complessive</i> .....	36
10	<i>Valutazione degli impatti potenziali attesi dalla variante</i> .....	37
11	<i>Motivazione di esclusione dalla procedura di VAS</i> .....	39

## 1. La Valutazione Ambientale Strategica: riferimenti normativi

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo integrato con il procedimento di piano, volto a valutare la coerenza delle scelte pianificatorie rispetto a criteri di sostenibilità ed a definire potenziali risposte ed impatti che gli obiettivi e le azioni del PGT possono avere sul sistema urbano inteso nella sua complessità, anche se declinato in particolare nelle componenti ambientali.

La VAS non è una procedura a sé stante, ma costituisce strumento per introdurre metodi di valutazione nella gestione del processo pianificatorio decisionale. Essa concorre a definire gli obiettivi quantitativi di sviluppo, ed i limiti e condizioni di sostenibilità.

Nel presente capitolo vengono riassunti i principali aspetti normativi relativi alla procedura di assoggettabilità alla VAS della variante n. 3 al PGT 2015 vigente.

### Normativa europea

La normativa sulla valutazione ambientale strategica (di seguito VAS) ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE concernente "La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale".

L'obiettivo generale della Direttiva è quello di "... *garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente*" (art 1).

### Normativa nazionale

A livello nazionale la Direttiva Europea 2001/42/CE è stata recepita dal recente D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4, testo di correzione e modifica del DLgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia Ambientale". Il D.Lgs 152/2006 è stato inoltre recentemente modificato dal D. Lgs 128/2010.

Nello specificare gli ambiti di applicazione della VAS, tra cui la pianificazione territoriale, l'art. 3 punto 3 della Direttiva Europea 2001/42/CE (art. 6 comma 3 del DLgs 152/2006 e s.m.i.) precisa che: "...*per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano (qualora l'autorità competente valuti) che essi possano avere effetti significativi sull'ambiente*".

A tal fine, nell'allegato II della Direttiva Europea 2001/42/CE (allegato I del DLgs DLgs 152/2006 e s.m.i.) si specificano i criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di piani e programmi e, dunque, per valutare l'opportunità di assoggettarli o meno alla procedura di VAS.

### Normativa regionale lombarda

La Regione Lombardia ha introdotto, nel proprio ordinamento legislativo, lo strumento della Valutazione Ambientale con l'articolo 4 della Legge regionale per il governo del territorio n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.: in particolare al comma 2 è previsto che i Documenti di Piano (di seguito DdP) dei Piani di Governo del Territorio siano obbligatoriamente da assoggettare a VAS.

La normativa europea e nazionale è stata recepita dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 13 marzo 2007 n. VIII/351 "Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi".

La Giunta Regionale ha poi disciplinato i procedimenti di VAS con i seguenti atti:

- D.G.R. n. 6420 del 27 dicembre 2007 "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi" che individua e precisa le fasi metodologiche e procedurali per la valutazione ambientale e strategica di piani e di programmi;
- D.G.R. n. 7110 del 18 aprile 2008 avente per oggetto "Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – Ulteriori

- adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12”;
- D.G.R. n. 8950 dell'11 febbraio 2009 “Modalità per la valutazione ambientale dei piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, l.r. n. 12/2005; dcr n. 351/2007)”;
- D.G.R. n. 9/761 del 10 novembre 2010 “Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – VAS” – recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010 n.128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27/12/2007 n. 8/6420 e 30/12/2009 n. 8/10971.
- Legge regionale 13 marzo 2012 n° 4 Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistica – edilizia che ha introdotto nell'art 4 della L.R. 12/2005 il comma 2 bis
- D.G.R. n. 3836 del 25 luglio 2012 - Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r.n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole

Per quanto riguarda il procedimento di VAS è necessario distinguere tra due possibili casi:

- per quanto riguarda una variante generale allo strumento urbanistico, in particolare la redazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio, i citati provvedimenti normativi prevedono l'articolarsi della conferenza di valutazione in una serie di sedute nel numero minimo di due. La DRG 10971 cita: “La prima seduta è convocata per effettuare una consultazione riguardo al documento di scoping predisposto al fine di determinare l'ambito di influenza del DdP, la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale, nonché le possibili interferenze con i Siti di rete Natura 2000 (SIC e ZPS).” La prima conferenza è dunque di inquadramento ed orientamento, e permette di definire come ed in che misura il procedimento di VAS sarà integrato nel processo di pianificazione, del quale fin da subito si deve definire la portata in termini di impatti ambientali. Prosegue la DGR nell'illustrare i contenuti della conferenza di valutazione finale, che è convocata una volta definita la proposta di Documento di Piano e di Rapporto Ambientale; quest'ultimo è a tutti gli effetti un elaborato di piano e l'espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente è possibile solo grazie ad una lettura integrata di tutti i documenti costituenti il PGT ed in particolare il DdP.
- per quanto riguarda invece varianti parziali allo strumento urbanistico vigente che non comportino variazioni degli aspetti strategici illustrati tra i contenuti del Documento di Piano oppure che interessino i soli atti Piano delle Regole e/o Piano dei Servizi (art. 4, c. 2 bis L.R.12), la normativa prevede la possibilità di assoggettare la variante alla verifica della effettiva necessità di sottoporre l'iter di approvazione della variante medesima all'intero procedimento di VAS. Tale procedimento, denominato “verifica di assoggettabilità”, può condurre all'accertamento dell'obbligatorietà di assoggettare la variante al processo di VAS, ricadendo quindi nelle modalità operative illustrate sinteticamente al punto precedente, oppure, in casi particolari, alla possibilità di avviare un procedimento semplificato, detto “verifica di assoggettabilità”.

Nel caso in esame, ai sensi dell'articolo 4 comma 2-bis della Legge regionale per il governo del territorio n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., le modificazioni proposte al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi del PGT sono soggette alla verifica di assoggettabilità.

## 2. Modello procedurale assunto

La verifica di assoggettabilità è effettuata secondo le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali della D.C.R. 13 marzo 2007 n. VIII/351 e secondo quanto disposto nel “Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – modello 1u Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi” allegato alla 3836 del 25 luglio 2012, secondo la seguente procedura:

1. avvio del procedimento mediante pubblicazione dell'avvio del procedimento di variante al piano delle regole ed al Piano dei Servizi;
2. verifica delle interferenze con i Siti Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps/sic);
3. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;

4. elaborazione di un Rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o del programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente dell'attuazione del PIP, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva;
5. messa a disposizione del Rapporto preliminare, avviso della messa a disposizione e della pubblicazione su web, comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli enti territorialmente interessati
6. conferenza di verifica;
7. decisione in merito alla verifica di esclusione o meno dalla VAS;
8. messa a disposizione del pubblico delle conclusioni adottate.

<i>Fase del P/P</i>	<i>Processo P/P</i>	<i>Verifica di esclusione dalla VAS</i>
<b>Fase 0 Preparazione</b>	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P P0. 2 Incarico per la stesura del P/P P0. 3 Esame proposte pervenute elaborazione del documento di sintesi preliminare della proposta di P/P	A0. 1 Incarico per la predisposizione del documento di sintesi A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1. 1 Orientamenti iniziali del P/P	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo P/P	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Documento di sintesi della proposta di P/P e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	<b>messa a disposizione e pubblicazione su web</b> (trenta giorni) del documento di sintesi della proposta di P/P e determinazione dei possibili effetti significativi – (allegato II, Direttiva 2001/42/CE) <b>dare notizia</b> dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web <b>comunicare</b> la messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
<b>Conferenza di verifica</b>	<b>verbale conferenza</b> in merito all'esclusione o meno del P/P dalla VAS	
<b>Decisione</b>	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di esclusione o non esclusione del P/P dalla valutazione ambientale. (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web.	

La Direttiva di riferimento, nello specifico l'allegato II identifica i Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi del piano:

- Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse,
  - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente subordinati,
  - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile,
  - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma,
  - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

- Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - probabilità durata, frequenza e reversibilità,
  - carattere cumulativo,
  - natura transfrontaliera degli effetti
  - rischi per la salute umana o per l'ambiente,
  - entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate),
  - valore e vulnerabilità dell'area,
  - effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

### 3. Normativa di riferimento

La principale normativa di riferimento in materia urbanistica di Regione Lombardia è attualmente rappresentata dalla L.R. n. 12/05 "Legge per il governo del territorio", oggetto di alcune modifiche e limitazioni attuative a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e della L.R. n. 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali".

L'art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/2014 cita testualmente "fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della L.R. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3".

A seguito dell'approvazione della L.R. n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" sono stati sviluppati prioritariamente, nell'ambito della revisione complessiva del PTR, i contenuti relativi all'integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31 del 2014. L'integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo è stata approvata dal consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 ed ha acquisito efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n.11 Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione.

La Variante Parziale al PGT deve pertanto, da un lato, risultare circoscritta ad interventi compatibili con i succitati limiti normativi e dall'altro, risultare coerente con i "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" facenti parte integrante e sostanziale del vigente P.T.R.

Eventuali varianti Parziali al PGT deve altresì tenere in debita considerazione il fatto che la Provincia di Bergamo ha approvato il Piano territoriale di coordinamento (PTCP) con Delibera n. 37 del 7 novembre 2020, ponendosi come obiettivo prioritario per l'azione di qualificazione territoriale in capo al PTCP, il contenimento del consumo di suolo e facendo propri i

contenuti deliberati da Regione Lombardia circa le modalità di stima degli obiettivi di sviluppo complessivo a livello comunale, nonché le modalità di recepimento delle soglie di consumo di suolo.

#### **4. Excursus degli atti di PGT**

Il Comune di Nembro è dotato del Nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT 2015) approvato in data 26/10/2016 con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 e pubblicato sul BURL n° 50 del 14/12/2016.

Il PGT 2015 è stato oggetto delle seguenti varianti:

- Variante n. 1 inerente l'aggiornamento dello studio geologico comunale di Nembro approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 11/09/2019 e pubblicata sul BURL n. 49 del 04/12/2019;
- Variante n. 1 PA relativa a d una modifica della distribuzione volumetrica del Piano attuativo ATR 1 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 03/05/2018 e pubblicata sul BURL n. 24 del 14/06/2017;
- Variante n. 2 PA relativa ad una modifica limitata all'ambito P3-8 nel procedimento SUAP Acciaierie Gandossi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 27/06/2018 e pubblicata sul BURL n. 32 del 08/08/2018;
- Variante n. 3 PA relativa ad una modifica puntuale del Piano attuativo PRU Carso approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 26/09/2018 e pubblicata sul BURL n. 45 del 07/11/2018;
- variante n. 2 al PGT 2015 inerente modificazioni al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 11/09/19 e pubblicata sul BURL n. 4 del 22/01/2020;
- Variante n. 4 PA relativa ad una modifica del PRU 4 in variante a PGT approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 55 del 11/09/19 e pubblicata sul BURL n. 6 del 05/02/2020;

#### **5. Iter procedurale**

##### **5.1 Fase di avvio del procedimento**

L'avvio del procedimento della variante n. 3 al PGT è avvenuto con la deliberazione della Giunta Comunale n° 217 del 22/10/2020 avente ad oggetto "avvio del procedimento della variante n. 3 al PGT 2015 e del processo di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. - designazione autorità competente e procedente per la V.A.S. del PGT".

Con la medesima Delibera di Giunta Comunale sono stati individuati soggetti coinvolti nel procedimento di VAS:

- autorità procedente il Comune stesso, nella persona dell'ing. Giovanni Moretti quale Responsabile del Settore gestione e controllo del territorio;
- autorità proponente, il Comune stesso, nella persona del Sindaco pro-tempore Claudio Cancelli;
- autorità competente per la VAS, arch. Domenico Leo, quale Responsabile della Direzione urbanistica edilizia privata e SUEAP del Comune di Bergamo
- estensore della Variante al PGT, l'ing. Giovanni Moretti e la dott.ssa Sara Bertuletti;
- i soggetti competenti in materia ambientale ed Enti territorialmente interessati, rispettivamente:
  - a) ARPA, ASL, Enti Gestori aree protette, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
  - b) Regione Lombardia, Provincia, Comuni contermini.
- il pubblico:
  - a) Singoli cittadini, che verranno informati tramite affissione dell'avviso (Albo Pretorio, bacheche comunali e luoghi pubblici) e tramite mezzi di comunicazione elettronici (Sito Web comunale);
  - b) Comitati di quartiere, associazioni di categoria, gruppi di interesse socio – economico, culturale e sportivo, istituzioni scolastiche e culturali, da avvisarsi mediante lettera e/o affissione dell'avviso (Albo Pretorio, bacheche comunali e luoghi pubblici) e tramite mezzi di comunicazione elettronici (Sito Web comunale, quotidiano locale).

I temi della variante proposti nell'avviso di avvio del procedimento, pubblicato in data 30/10/2020, sono i seguenti:



1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano a destinazione residenziale, produttiva e terziaria al fine di attuare le previsioni di piano (riferimento Tabelle delle Operazioni di Piano – Allegato 1 PdR);
2. modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi;
3. scelte strategiche finalizzate al conseguimento degli obiettivi relativi all'attuabilità delle opere pubbliche e dell'acquisizione delle aree necessarie;
4. correzione di errori materiali o aggiornamenti derivanti da altri procedimenti;
5. recepimento delle variazioni della componente commerciale approvati da parte della Giunta Comunale negli atti di programmazione.

## 5.2 Istanze pervenute

Al termine del periodo indicato per la presentazione di proposte e suggerimenti sono pervenuti 24 contributi partecipativi, 4 dei quali sono stati oggetto di successiva integrazione, 3 fuori termine. Rispetto ai temi proposti dalla variante ed a seguito di valutazioni della Commissione Consiliare al Territorio, sono risultati:

- 14 pertinenti
- 1 parzialmente pertinenti
- 11 non pertinenti

I contributi pertinenti e parzialmente pertinenti possono essere così raggruppati:

- 10 relativi a “modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano a destinazione residenziale, produttiva e terziaria al fine di attuare le previsioni di piano (riferimento Tabelle delle Operazioni di Piano – Allegato 1 PdR)”
- 5 relativi a “modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi”
- 1 relativo a “correzione di errori materiali o aggiornamenti derivanti da altri procedimenti”

<b>1</b>	PEDRALI DANIELA
<b>2</b>	geom. FASSI ANGELO
<b>3</b>	società Immobiliare STE.FED
<b>4 - 9</b>	FABRIZIO GAVERINI
<b>5</b>	BASSANI ALESSANDRO - Società La Bergamasca srl
<b>6</b>	CARRARA GIUSEPPE
<b>7</b>	FORNONI GIANFRANCO - MAZZOLENI ALESSANDRO
<b>8</b>	BERTOLI GIANCARLO
<b>10</b>	COORDINAMENTO DEI LIBERI PROFESSIONISTI
<b>11</b>	ADOBATI LUCIANO - ADOBATI TIZIANA
<b>12</b>	ROTA EUGENIO
<b>13</b> <b>+ 1 integrazione</b>	PELLICIOLI ANGELA - CRIPPA MASSIMO - CRIPPA GIORGIO - CRIPPA PAOLO
<b>14</b> <b>+ 1 integrazione</b>	RUGGERI EUGENIO
<b>15</b>	ARIZZI FRANCESCO - Società agricola S. Giorgio
<b>16</b>	EPIS CARLO
<b>17</b>	FACCINI ENNIO
<b>18</b>	ARIZZI GIORGIO
<b>19</b>	MAGONI PIERGIORGIO
<b>20</b> <b>+ 1 integrazione</b>	CHIODELLI WOLFANGO AMEDEO - Immobiliare San Silverio srl
<b>21</b> <b>+ 1 integrazione</b>	DON MARIO CARMINATI - Opera Pia Zilioli

<b>22</b>	LA BERGAMASCA SRL - APOLLO SESSANTANOVE SRL – FRATELLI GANDOSSI ACCIAIERIE SPA
<b>23</b>	MARIUCCIA ABONDIO ASSOCIAZIONE NEMBRESI NEL MONDO
<b>24</b> <b>+ 1 integrazione</b>	PIERINO PERSICO - PERISCO SPA
<b>1FT</b>	MOIOLI GIANFRANCO
<b>2FT</b>	MAGGIONI ANGELO
<b>3FT</b>	BERGAMELLI MASSIMILIANO

I contributi sono stati esaminati nelle sedute della Commissione del Territorio del 14 - 21 e 28 gennaio 2021.

### 5.3 Esito delle proposte

A seguito dell'esame delle proposte da parte della Commissione del Territorio, 6 sono state accolte, 6 parzialmente accolte, 14 non accolte.

<b>Numero</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Esito</b>
<b>1</b>	PEDRALI DANIELA	Accolta
<b>2</b>	geom. FASSI ANGELO	Parzialmente accolta
<b>3</b>	società Immobiliare STE.FED	Accolta
<b>4 - 9</b>	FABRIZIO GAVERINI	Parzialmente accolta
<b>5</b>	BASSANI ALESSANDRO - Società La Bergamasca srl	Accolta
<b>6</b>	CARRARA GIUSEPPE	Non accolta
<b>7</b>	FORNONI GIANFRANCO - MAZZOLENI ALESSANDRO	Non accolta
<b>8</b>	BERTOLI GIANCARLO	Accolta
<b>10</b>	COORDINAMENTO DEI LIBERI PROFESSIONISTI	Accolta
<b>11</b>	ADOBATI LUCIANO - ADOBATI TIZIANA	Non accolta
<b>12</b>	ROTA EUGENIO	Parzialmente accolta
<b>13</b> <b>+ 1 integrazione</b>	PELLICOLI ANGELA - CRIPPA MASSIMO - CRIPPA GIORGIO - CRIPPA PAOLO	Parzialmente accolta
<b>14</b> <b>+ 1 integrazione</b>	RUGGERI EUGENIO	Non accolta
<b>15</b>	ARIZZI FRANCESCO - Società agricola S. Giorgio	Non accolta
<b>16</b>	EPIS CARLO	Non accolta
<b>17</b>	FACCINI ENNIO	Non accolta
<b>18</b>	ARIZZI GIORGIO	Non accolta
<b>19</b>	MAGONI PIERGIORGIO	Non accolta
<b>20</b> <b>+ 1 integrazione</b>	CHIODELLI WOLFANGO AMEDEO - Immobiliare San Silverio srl	Non accolta
<b>21</b> <b>+ 1 integrazione</b>	DON MARIO CARMINATI - Opera Pia Zilioli	Parzialmente accolta
<b>22</b>	LA BERGAMASCA SRL - APOLLO SESSANTANOVE SRL – FRATELLI GANDOSSI ACCIAIERIE SPA	Non accolta

<b>23</b>	MARIUCCIA ABONDIO ASSOCIAZIONE NEMBRESI NEL MONDO	Accolta
<b>24</b> <b>+ 1 integrazione</b>	PIERINO PERSICO - PERISCO SPA	Parzialmente accolta
<b>1FT</b>	MOIOLI GIANFRANCO	Non accolta
<b>2FT</b>	MAGGIONI ANGELO	Non accolta
<b>3FT</b>	BERGAMELLI MASSIMILIANO	Non accolta

## 6. Descrizione della variante

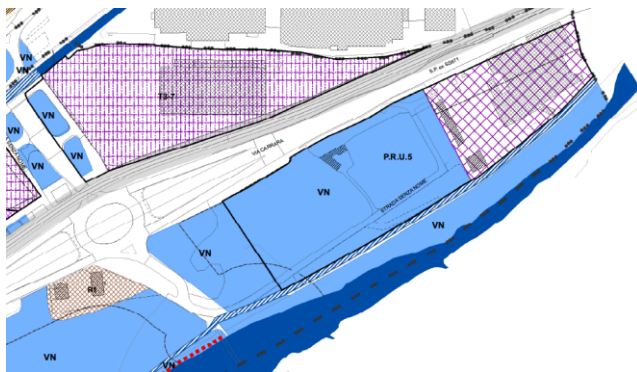
Di seguito vengono analizzate le variazioni proposte nel progetto di piano secondo i temi individuati nell'avvio del procedimento:

### 6.1 Modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano a destinazione residenziale, produttiva e terziaria al fine di attuare le previsioni di piano (riferimento Tabelle delle Operazioni di Piano – Allegato 1 PdR)

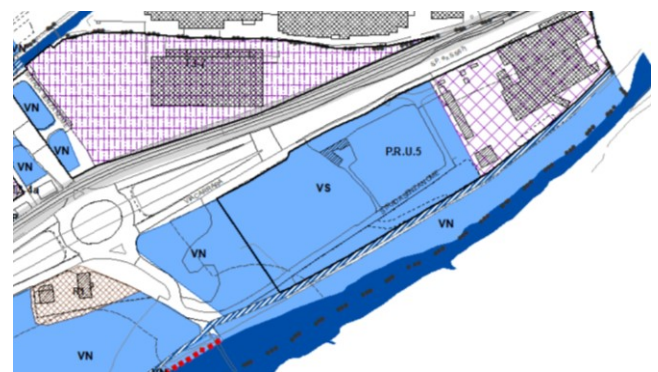
#### CONTRIBUTO 1 – PRU 5

La variazione introdotta a seguito della richiesta presentata, consiste nella trasformazione di un'area destinata a Verde Naturale in Verde Sportivo al fine di consentire la realizzazione di una pista di fast track per biciclette. Con l'obiettivo di garantire il collegamento con il sistema delle piste ciclabili esistenti, viene inserito nella scheda d'ambito, l'obbligo di realizzazione di un collegamento dell'area destinata a Verde Sportivo con il sistema delle piste ciclabili esistenti, sino al limite del perimetro di VS.

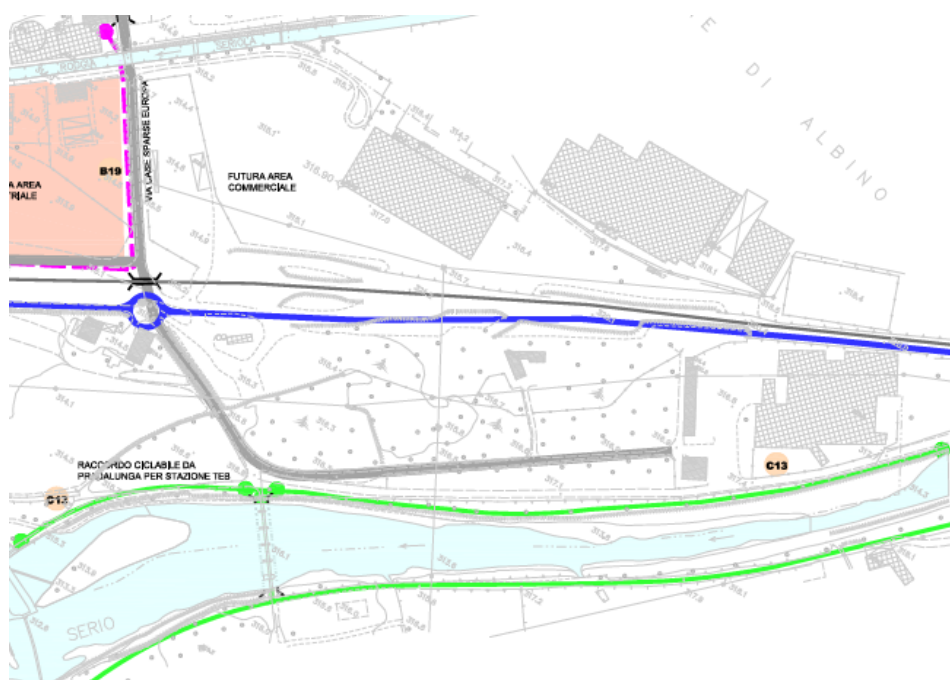
La modifica introdotta non interferisce con il sistema paesistico e ambientale.



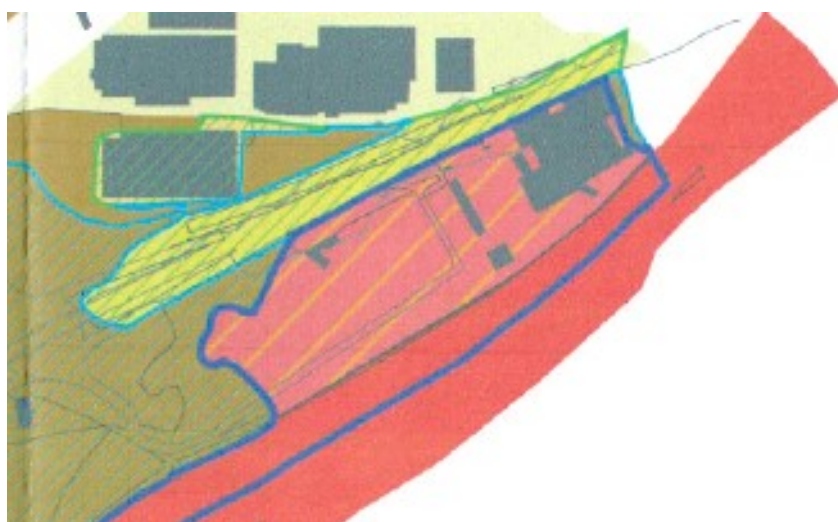
PGT vigente



PGT variante



*Biciplan - Planimetria stato attuale e progetto*



*Tav. 4 sud - Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano*

La destinazione prevista è compatibile con la classificazione geologia dell'area classe 4 idraulica\* in quanto interessata da alluvioni frequenti del Fiume Serio (aree P3/H) e quindi soggetta alle norme dell'art. 29 del PAI. In fase di progettazione dovrà essere realizzato apposito studio idraulico.

In sede progettuale dovrà essere verificato il rispetto del Regolamento Regionale n. 7 del 2017 e smi inerente i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

Dal punto di vista ambientale l'intervento non interferisce con le componenti del sistema paesistico e ambientale.

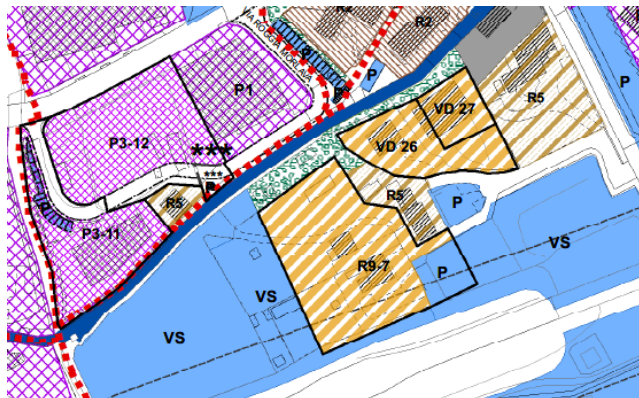
## **CONTRIBUTO 2**

A fronte della richiesta avanzata dal progettista di modificare l'attuale ambito R9-7 (1800 mc) e le aree limitrofe a destinazione verde sportivo, si propone di accogliere parzialmente la richiesta scorporando l'ambito R9-7 in:

- due ambiti R8: R8-34 e R8-35, rispettivamente di 800 mc e 500 mc, per un totale di 1300 mc

- un ambito R5
- un'area a verde privato

Viene prevista una diversa collocazione del parcheggio pubblico con un totale di n.11 posti auto (di cui due per disabili), da realizzarsi contestualmente all'attuazione del primo dei due interventi mediante sottoscrizione di convenzione unitaria tra le operazioni di piano R8-34 e R8-35 ed il Comune.



PGT vigente



PGT variante

Scheda dell'operazione di piano vigente

<b>R9 n°7 (piano attuativo)</b>	via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 1.800 + volume esistente	Rapporto di copertura: 30%	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 900 : propri dell'area di intervento mc 900: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo pari al 50% della perequazione indicata (450 mc) in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT ai sensi dell'art 5.3. e 5.4 del le NTA del Piano dei Servizi: € 67.500, da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili		
Note specifiche: l'area destinata a parcheggio pubblico individuata è da considerarsi dotazione di servizi ai sensi art 5.1 NTA del PdS.		

Nuove schede relative alle operazioni di piano R8-34 e R8-35

<b>R8 n° 34</b>	via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume: mc 800	Rapporto di copertura: 30%	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 400: propri dell'area di intervento mc 400: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (400 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 30.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili		
Note specifiche: l'area destinata a parcheggio pubblico individuata è da considerarsi dotazione di servizi ai sensi art 5.1 NTA del PdS. Obbligo di realizzazione del parcheggio individuato, contestualmente con l'attuazione del primo dei due interventi. mediante sottoscrizione di convenzione unitaria tra le operazioni di piano R8-34 e R8-35 ed il Comune. Viene data la possibilità di monetizzazione parziale.		

<b>R8 n° 35</b>	via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume: mc 500	Rapporto di copertura: 30%	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 250 : propri dell'area di intervento mc 250: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (250 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 18.750 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili		
Note specifiche: l'area destinata a parcheggio pubblico individuata è da considerarsi dotazione di servizi ai sensi art 5.1 NTA del PdS. Obbligo di realizzazione del parcheggio individuato, contestualmente con l'attuazione del primo dei due interventi. mediante sottoscrizione di convenzione unitaria tra le operazioni di piano R8-34 e R8-35 ed il Comune. Viene data la possibilità di monetizzazione parziale.		

Da un punto di vista meramente quantitativo si passa da una previsione potenziale nel PGT vigente pari a:

<b>AMBITO di VARIANTE</b>	<b>AZZONAMENTO</b>	<b>mc di Progetto</b>	<b>Note</b>
R9-7	R9	Volume mc 1.800 + volume esistente	Obbligo realizzazione area destinata a parcheggio

Ad una previsione di variante:

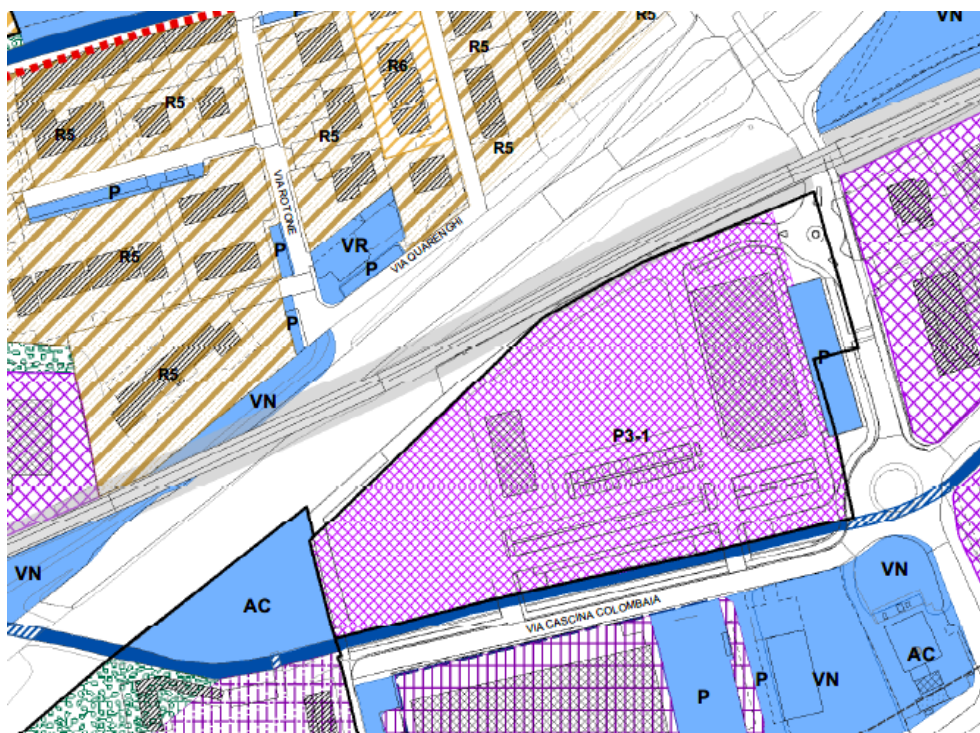
<b>AMBITO di VARIANTE</b>	<b>AZZONAMENTO</b>	<b>mc di Progetto</b>	<b>Note</b>
R8-34	R8	Volume: mc 800	Obbligo di realizzazione del parcheggio individuato, contestualmente con l'attuazione del primo dei due interventi. mediante sottoscrizione di convenzione unitaria tra le operazioni di piano R8-34 e R8-35 ed il Comune.
R8-34	R8	Volume: mc 500	
R5	R5	Ampliamento non superiore al 10% degli edifici esistenti	

Con la variante, non vengono ampliate le superfici edificabili, si incrementa la superficie destinata a verde privato e si riduce la previsione volumetrica, mantenendo a carico degli attuatori l'obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico previsto nel Piano dei Servizi e nell'operazione di piano R9-7 oggetto di variazione.

Dal punto di vista ambientale l'intervento non interferisce con le componenti del sistema paesistico e ambientale e rispetta i criteri della pianificazione sovra-ordinata.

### CONTRIBUTO 3 – P3-1

Viene modificata la scheda dell'operazione di piano P3-1 portando l'altezza massima da 10 m e 11,20 m. La richiesta è motivata dalla necessità di permettere una maggiore funzionalità delle superfici in ordine alle future attività da insediare da parte della società co-lottizzante immobiliare STE.FED. srl.. In considerazione del fatto che all'edificio già edificato denominato n. 2 è stata concessa un'altezza pari a metri 13,50, la richiesta risulta compatibile con i parametri già concessi e ha una minima rilevanza di impatto, rispetto all'inserimento ambientale dell'intorno costruito.



PGT vigente

Scheda relativa all'operazione di piano P3-1

<b>P3 n° 1 (piano di lottizzazione)</b>	Via Acqua dei Buoi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 11.160 + mq 1.800 ampliam.	Rapporto di copertura: come da PL vigente	H 10,00 ml <b>H 11,20 ml</b>
Diritti Edificatori: mq 900 + 11.160 (da piano attuativo vigente) propri dell'area di intervento in quanto PL produttivo già convenzionato e confermato mq 900 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT a seguito di variante al PL con previsione del 30% slp trasformabile in terziario, con possibilità commerciale del tipo media struttura non alimentare, al quale va sommato il valore di compensazione per l'ampliamento della slp calcolato al 50% della superficie ed in base alla destinazione d'uso finale per un totale, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, di € 382.000
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e destinazioni compatibili; la destinazione terziario e commerciale (attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme della componente commerciale del PGT) sono ammesse solo con variante al PL vigente		

Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio e, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP effettivamente trasformata. L'ampliamento indicato potrà avvenire esclusivamente con variante al Piano attuativo vigente

### CONTRIBUTO 4-9 – R9-5

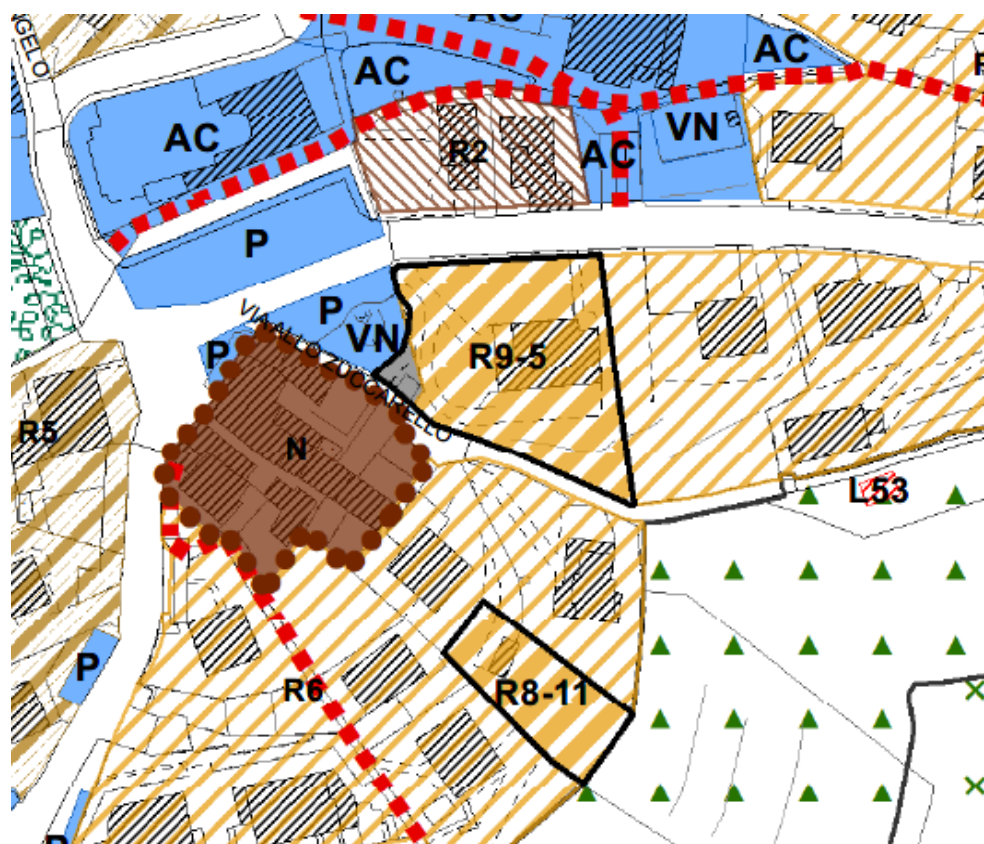
Nel corso degli anni, sono state indette tre aste pubbliche immobiliari per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale denominato "ex scuola di Lonno" interessato dall'operazione di Piano R9-5. Per tutti e tre i procedimenti avviati non è pervenuta alcuna offerta nonostante nel corso degli anni il valore a base d'asta sia stato ridotto da 375.000 euro a 250.000 euro e sia stata modificata la destinazione d'uso catastale dell'immobile da uso scolastico a residenziale. Da ultimo si è dato avvio ad una trattativa privata diretta per l'alienazione di immobili di proprietà comunale.

Durante i colloqui intercorsi con i soggetti che hanno mostrato interesse per l'acquisto dell'edificio, sono emerse due criticità:

- la volumetria attualmente prevista dalla scheda di piano risulta essere eccessiva rispetto ai fabbisogni di eventuali futuri acquirenti
- l'obbligo di reperimento della dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, come previsto dall'art. 5 delle NTA del PdS, per gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati.

Al fine di favorire l'intervento di recupero, la riqualificazione dell'immobile e tenendo conto delle sopra menzionate criticità, l'Amministrazione intende accogliere parzialmente il contributo presentato, proponendo di trasformare l'ambito da ambito soggetto a Piano Attuativo ad Ambito a Volumetria Definita. Nello specifico creando un nuovo ambito R8, senza obbligo di compensazione, attribuendo la volumetria esistente (circa 1332 mc) ed un ampliamento massimo del 20%.

Lo spostamento da R9 a R8 consente di non dover procedere al reperimento della dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, rendendo più semplice la realizzazione dell'operazione.



PGT vigente



Scheda vigente relativa all'operazione di Piano R9-5

<b>R9 n°5 (piano di lottizzazione)</b>	Piazza S. Antonio	Tav. PdR 02 Lonno
Volume mc 2.500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 2.500 (compreso volume esistente): propri dell'area di intervento		Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili, terziario di tipo ricettivo/turistico. La destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme della componente commerciale del PGT		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi		



Nuova scheda relativa all'operazione di piano R8-33

<b>R8 n° 33</b>	Piazza S. Antonio	Tav. PdR 02 Lonno
Volume: volume esistente	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: volume esistente + ampliamento sino al 20%		Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili, terziario di tipo ricettivo/turistico. La destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme della componente commerciale del PGT		
Note specifiche:		

Da un punto di vista meramente quantitativo si passa da una previsione potenziale nel PGT vigente pari a:

<b>AMBITO di VARIANTE</b>	<b>AZZONAMENTO</b>	<b>mc di Progetto</b>	<b>Note</b>
R9-5	R9	mc 2.500 (compreso volume esistente)	Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito

Ad una previsione di variante:

<b>AMBITO di VARIANTE</b>	<b>AZZONAMENTO</b>	<b>mc di Progetto</b>	<b>Note</b>

R8-33	R8	volume esistente (circa 1.332 mc) + ampliamento sino al 20%	-
-------	----	--	---

Si segnala che sul mappale oggetto di variazione (Fig. 8 Mappale 14168) esiste una servitù fissa ed inamovibile con fascia asservita pari a 10 mt per lato a partire dall'asse della linea elettrica ed edificabile, per la presenza di un elettrodotto. Oltre a tale vincolo, vi è la presenza delle distanze di prima approssimazione (DPA) pari a 7 m per lato (calcolata sempre a partire dall'asse della linea elettrica). A seguito di sopralluoghi e colloqui intercorsi con la proprietà dell'elettrodotto, Italgas SPA, è emersa la necessità di procedere ad effettuare uno studio che quantifichi il campo elettromagnetico relativamente alla campata compresa tra l'elettrodotto n. 25 e 26, con l'obiettivo di ottenere successivamente da Italgas SPA un parere di compatibilità per un eventuale intervento di ristrutturazione dell'edificio insistente sul mappale.

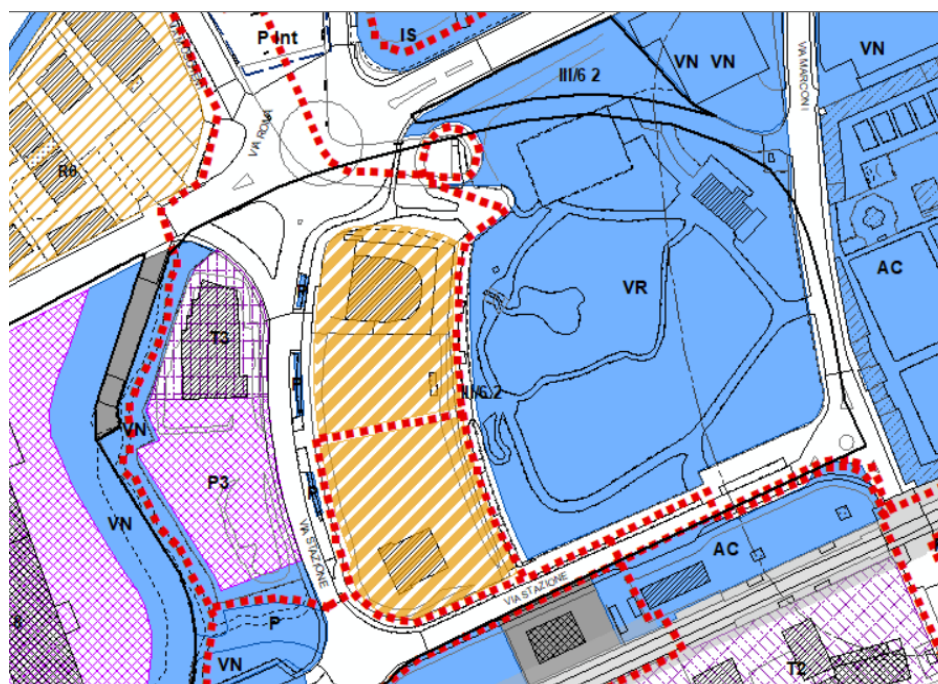
Con la variante si riduce la previsione volumetrica, si incentiva l'avvio dell'operazione di Piano e indirettamente l'attivazione di un processo di rigenerazione di un immobile che da anni risulta essere abbandonato.

Da un punto di vista ambientale, la modifica introdotta non interferisce negativamente con il sistema ambientale, anzi può dare avvio ad una riqualificazione dello stesso.

### CONTRIBUTO 5 – PII II/6-2

L'oggetto del contributo riguarda la richiesta di poter edificare i lotti B e C del PL III 6-2 con volumetria pari a 7.643,90 mc, aumentando l'altezza prevista di 2 piani rispetto all'altezza degli edifici attuali e riducendo l'impronta al suolo dell'edificio.

Il PL III 6-2 è stato approvato con DCC n. 35 del 10/04/2002, con DCC n. 58 del 28/11/2003 è stata approvata una variante al Piano. Con PE n. EDI/2006/00136/PDC è stato realizzato l'edificio A e con PE n. EDI/2017/00223/PDC è stato realizzato l'edificio D.



PGT vigente



*Proposta progettuale - Vista dell'area di intervento lotti A-B-C-D*

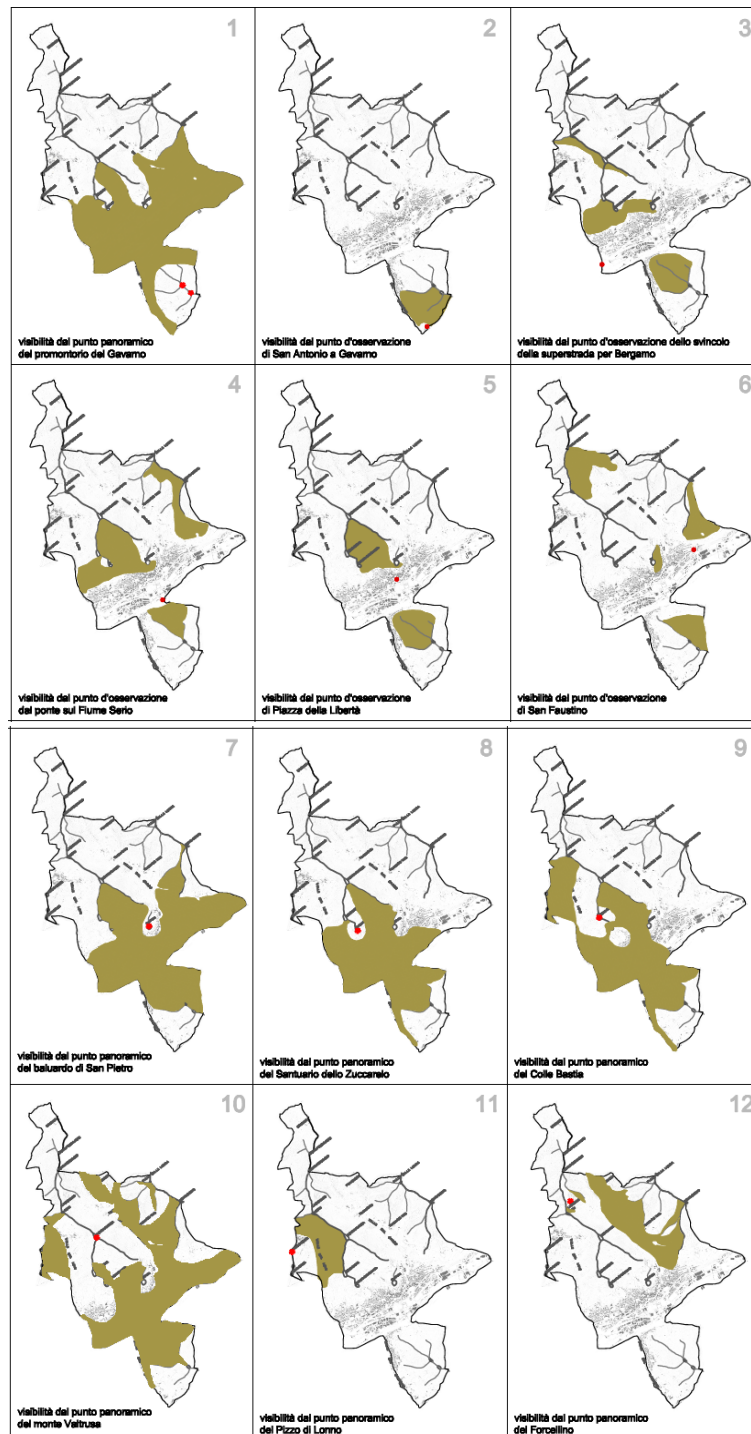


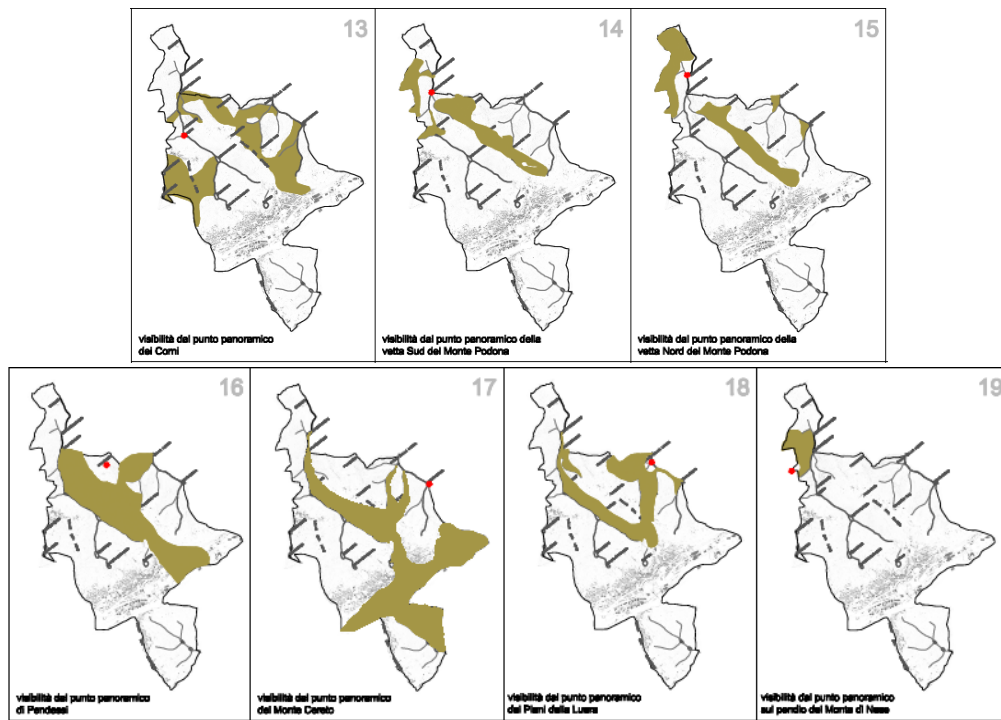
*Proposta progettuale - Fronte su Via Stazione con il giardino lineare verso il Parco Rotondo*

Esaminando gli elaborati dello “studio delle valenze del territorio agricolo forestale, degli ambiti di naturalità, degli edifici in

zona rurale e della viabilità minore, storica e di interesse paesistico in ambito extraurbano” ed in particolare la “carta della fruizione visiva e intervisibilità”, all’interno della quale è rappresentata per 19 punti di osservazione l’area territoriale osservabile da essi tenuto conto dell’orografia, emerge che l’ambito in esame (interno all’unità di paesaggio A), è osservabile da 6 dei 9 punti panoramici.

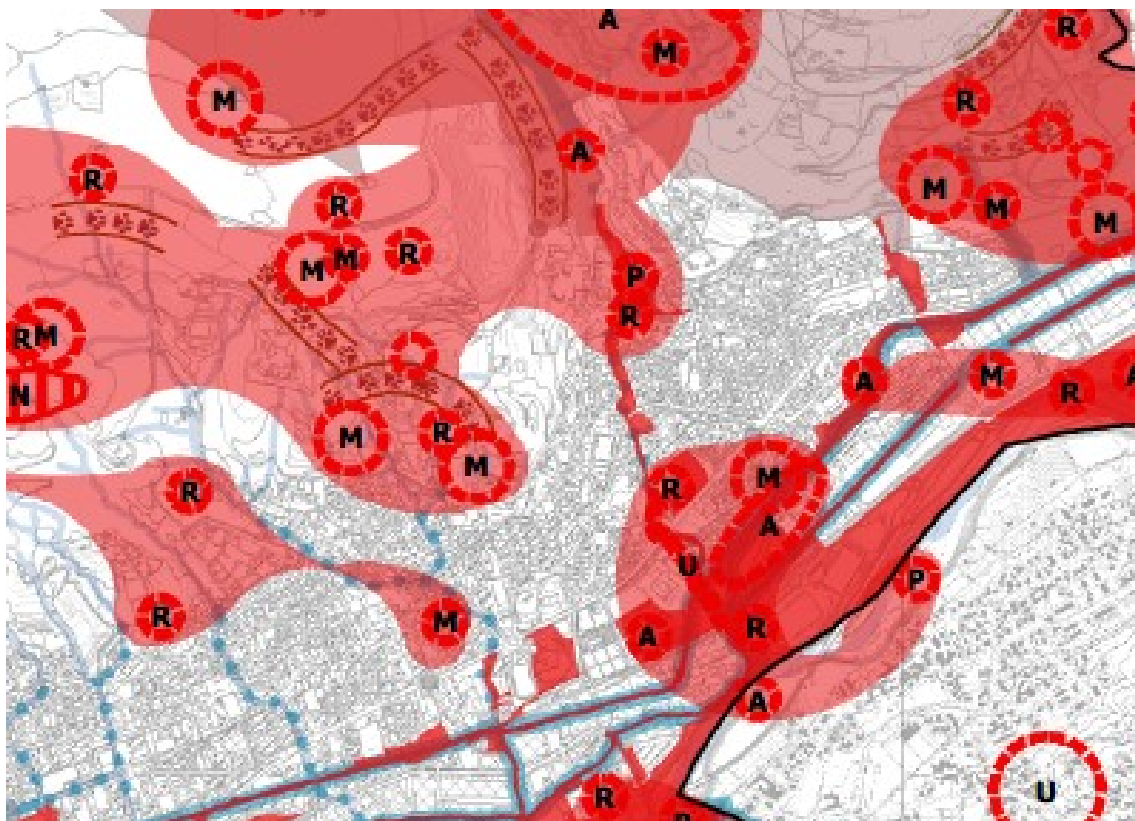
Tenuto anche conto del fatto che sul comparto in esame sono già stati edificati 2 edifici, si può sostenere che la presenza dei nuovi fabbricati, seppur di altezza superiore rispetto a quella degli esistenti, non ostacoli eccessivamente la vista del paesaggio.








*Estratto carta della fruizione visiva e intervisibilità*

La diminuzione dell'impronta al suolo fa sì che si amplii lo spazio da destinare alla realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra la via Stazione ed il Parco Rotondo, che nella Rete Ecologica Comunale viene indicato come stepping stone.






### Distribuzione della fauna

<b>N</b>	area con carattere di nicchia ecologica
<b>A</b>	artropodi
<b>I</b>	insetti
<b>M</b>	mammiferi
<b>P</b>	pesci
<b>R</b>	rettili
<b>U</b>	uccelli

	P.L.I.S. Naturalserio (l'area risulta essere contenitore di diverse specie animali)
	P.L.I.S. Piazza e Trevasco, Ampliamento PLIS
	aree, fuori dal P.L.I.S., da salvaguardare per la presenza di animali

### Corridoi ecologici

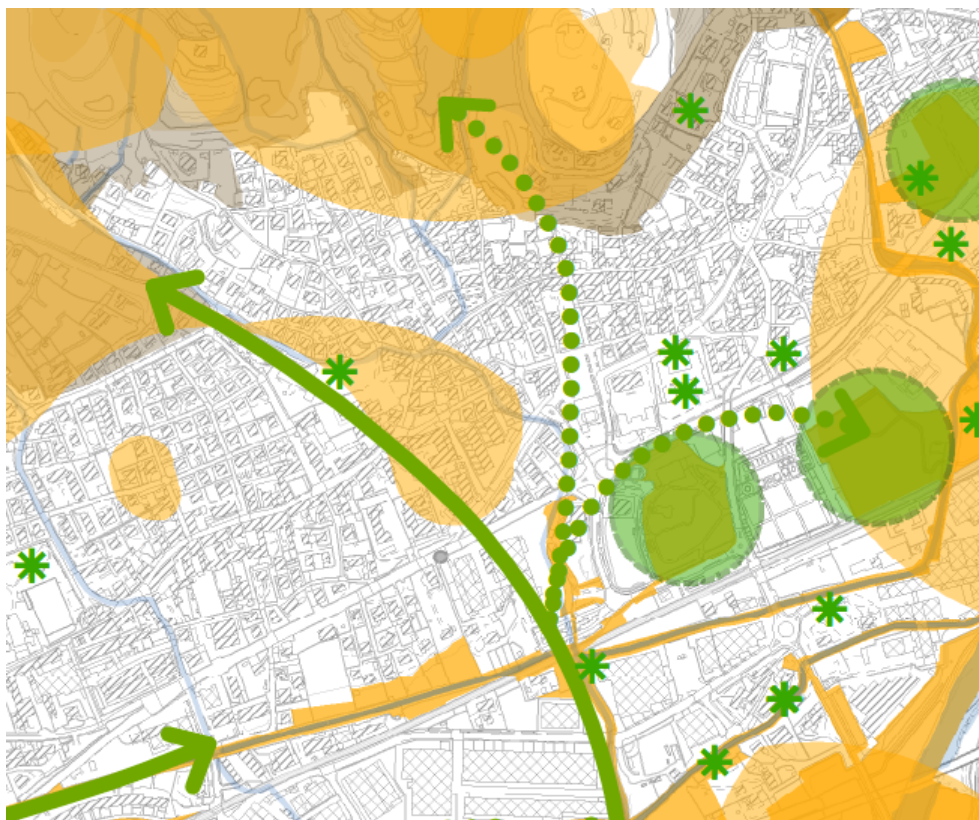
	percorso privilegiato del capriolo
	connessione forte
	connessione debole

*Estratto Tav. DP12b\_Reti ecologiche comunali – distribuzione delle specie animali*

Da un'analisi della Tavola relativa alla distribuzione delle specie animali, nella quale sono stati rappresentati le nicchie ecologiche, la distribuzione degli animali (artropodi, insetti, mammiferi, pesci e uccelli), le connessioni sui torrenti, intese come passaggio di animali, divise in connessioni forti (torrenti o rogge scoperti) e connessioni deboli (torrenti o rogge intubati), emerge che l'ambito oggetto di variazione, non è interessato dal passaggio di specie animali, ed in particolare di uccelli.

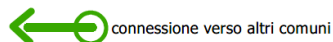
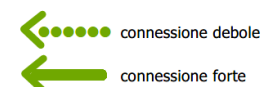
Per quanto attiene al progetto della Rete Ecologica Comunale, si può sostenere che l'intervento non vada ad alterare le connessioni presenti e non interferisce con le strategie per il mantenimento della rete esistente.

In considerazione della presenza del vicino Parco Rotondo, importante elemento della Rete Ecologica Comunale, si ritiene opportuno richiedere che in fase di progettazione venga prestata particolare attenzione allo studio delle superfici dei nuovi edifici, evitando la realizzazione di facciate continue a vetro che gli uccelli non sono in grado di percepire come ostacolo.

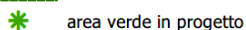
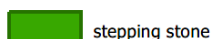


*Estratto Tav. DP12b\_Reti ecologiche comunali – Rete Ecologica Comunale REC*

#### Strategia per la costruzione e/o il mantenimento della rete



#### Aree verdi significative

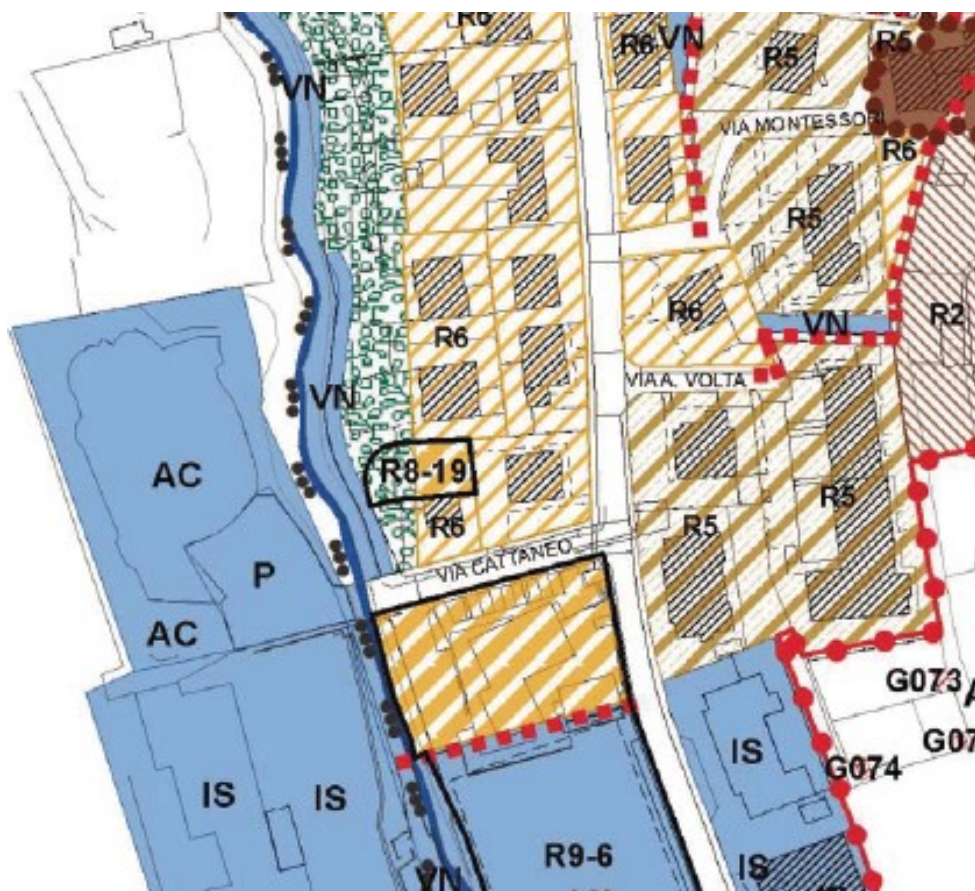


Per quanto attiene le limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della Navigazione), dalla Relazione elaborata da ENAC emerge che l'elevazione e/o l'altezza massima autorizzabile per le nuove costruzioni e/o realizzazioni stabilita da ENAC per le aree insistenti su terreno che fori naturalmente le superfici di vincolo, in comune di Nembro è pari alla maggiore tra 374,95 m s.l.m. e 14,00 m fuori terra. Pertanto l'altezza prevista per i nuovi edifici non interferisce con quanto previsto dal Piano stesso.

#### CONTRIBUTO 8 – R8-19

A fronte della richiesta avanzata di poter aumentare l'altezza massima dell'operazione di piano R8-19 da 7,50 m a 8,50 m, si propone la modifica della scheda andando in allineamento alla sagoma dell'edificio confinante favorendone la continuità costruttiva. Viene consentito, inoltre, di edificare a distanza inferiore ai m 5 dai confini, nel rispetto delle distanze dai fabbricati (10 m) e di quanto stabilito negli atti notarili sottoscritti.

La maggiore altezza ha una minima rilevanza di impatto sull'intorno costruito, in quanto ci si allinea ai parametri già concessi e pertanto non comporta interferenze con il sistema paesistico ed ambientale.



Estratto PGT

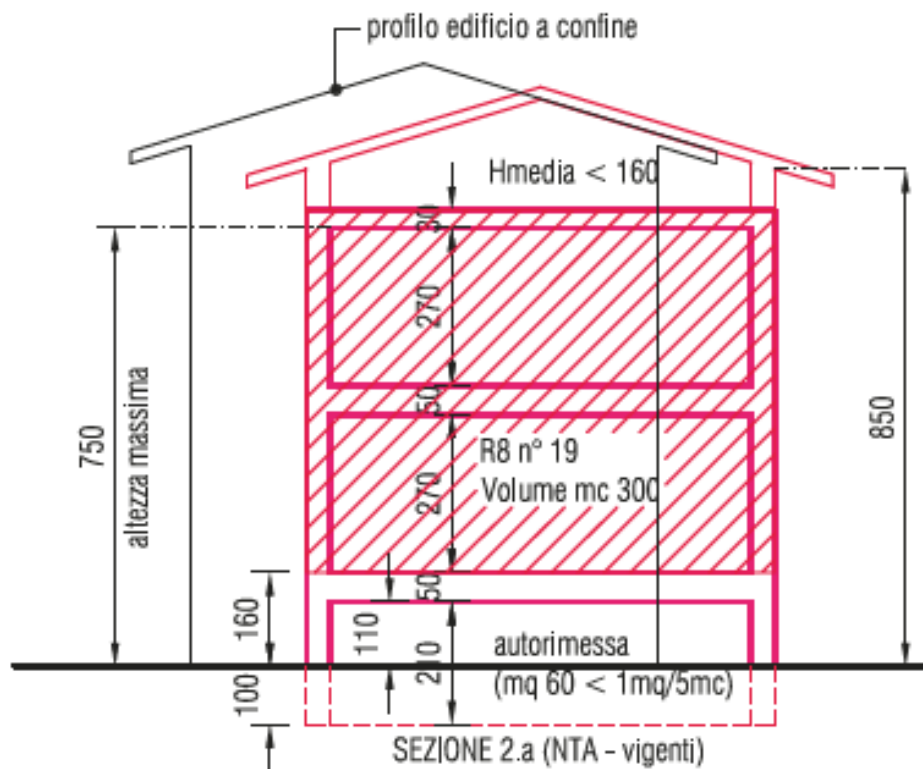


*Inquadratura del lotto – Google Maps*



*Fotografia stato di fatto*





Confronto tra edificio esistente e di progetto

Scheda vigente relativa all'operazione di piano R8-19

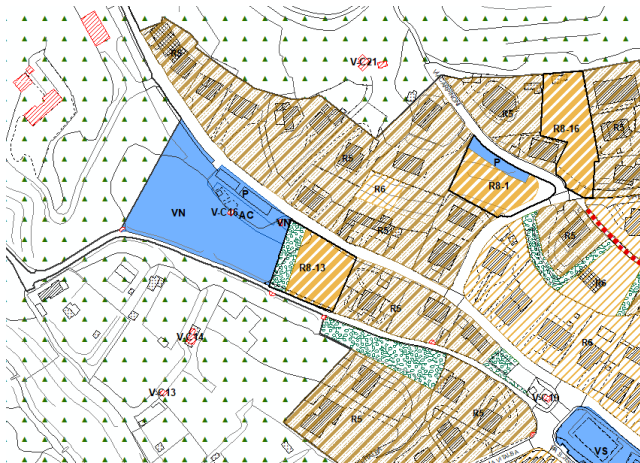
<b>R8 n° 19</b>	Via Cattaneo	Tav. PdR 07 Gavarno
Volume mc 300	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 225 propri dell'area di intervento mc 75 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (75 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 9.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Note specifiche:		

Nuova scheda relativa all'operazione di piano R8-19

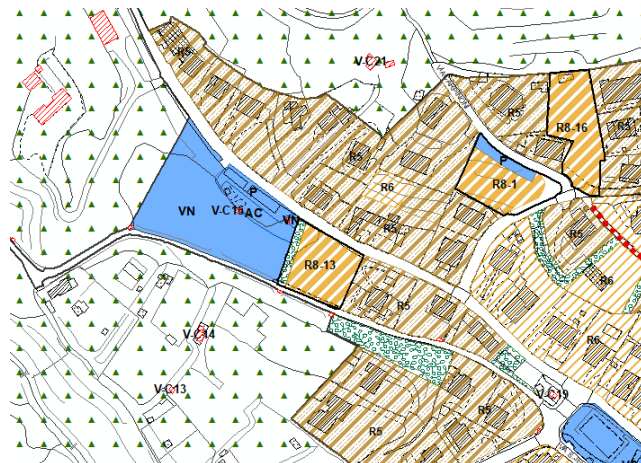
<b>R8 n° 19</b>	Via Cattaneo	Tav. PdR 07 Gavarno
Volume mc 300	Rapporto di copertura: 30% Sf	<del>H 7,50 ml</del> <b>H 8,50 ml</b>
Diritti Edificatori: mc 225 propri dell'area di intervento mc 75 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (75 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 9.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Note specifiche:		

## CONTRIBUTO 12 – R8-13

Su richiesta del proprietario, si procede alla riduzione della fascia di verde privato individuata a monte dell'operazione di piano R8-13, da 10 a 5 metri dal confine, garantendo la distanza minima prevista di legge dai confini. La fascia di verde privato per la quale si propone la riduzione a 5 metri, confina con un'area destinata a verde naturale e con l'attrezzatura collettiva "Museo della Miniera". La modifica non determina impatti negativi a livello paesaggistico.



PGT vigente



PGT variante

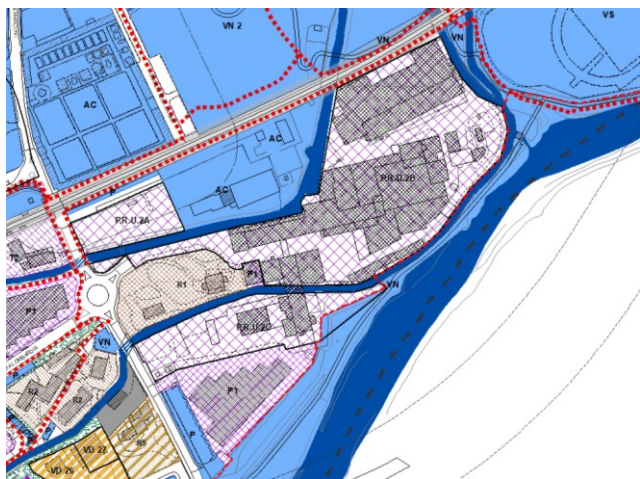
## CONTRIBUTO 24 – PRU 2

Attualmente la destinazione d'uso della proprietà è articolata negli ambiti: PRU 2-A, PRU 2-B, PRU 2-C, P1 e R1. Il PRU 2, approvato con DCC n. 13 del 09/03/2012 sta volgendo a scadenza e le aree per le quali era prevista la cessione sono state cedute. A seguito di richiesta da parte della proprietà, si propone di ampliare il perimetro del PRU per andare incontro alle esigenze dell'attività produttiva, inglobando l'ambito R1 e P1, entrambi appartenenti alla medesima proprietà, modificando i parametri della scheda nel seguente modo:

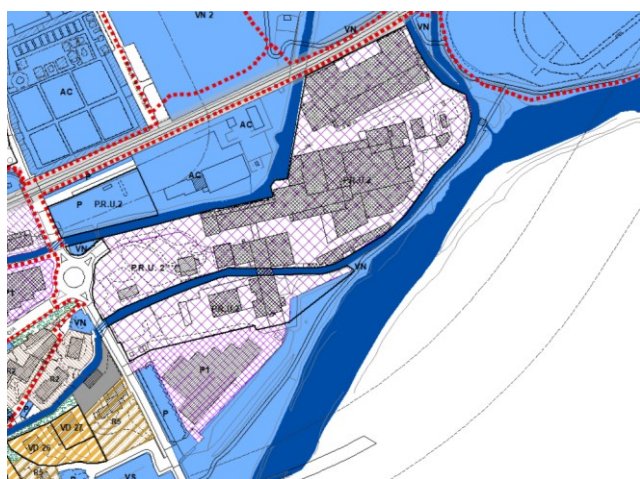
- Rapporto di copertura: 50% Sf
- Superficie Lorda Pavimento: massima di 27.000 mq

Si propone di inserire nella scheda del PRU una limitazione all'ampliamento consentito nell'attuale area R1, stabilendo che la Sc, nonché la SLP previste in aggiunta al comparto, possano essere realizzate nel limite massimo del 20% della Sc e SLP dell'edificio esistente adiacente alla villa.

Per quanto attiene l'ambito PRU 2-A, si procede alla trasformazione in ambito a servizi – parcheggio, in quanto l'area è stata ceduta al Comune di Nembro e alla luce della destinazione d'uso attuale, pur mantenendo l'area all'interno della perimetrazione del PRU stesso.



PGT vigente



PGT variante

Scheda vigente relativa all'operazione di piano PRU 2

<b>PRU 2 (piano attuativo)</b>	Via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: esistente	Rapporto di copertura: 40% Sf	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: propri dell'area di intervento in quanto esistente, viene inoltre riconosciuta l'edificabilità negli atti sottoscritti con il Comune		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili		
Note specifiche: l'intervento dovrà garantire un riordino complessivo dell'intera area favorendo il reperimento degli spazi pertinenziali ed urbani necessari Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio e, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista		

Nuova scheda relativa all'operazione di piano PRU 2

<b>PRU 2 (piano attuativo)</b>	Via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: massima di 27.000 mq	Rapporto di copertura: 50% Sf	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: propri dell'area di intervento in quanto esistente, viene inoltre riconosciuta l'edificabilità negli atti sottoscritti con il Comune		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio e, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito dalle Norme del Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista. È consentita la monetizzazione. La Sc, nonché la SLP prevista in aggiunta al comparto, potrà essere realizzata anche nell'ambito individuato da *** nel limite massimo del 20% della Sc e SLP dell'edificio esistente adiacente alla villa, consentendo una differente localizzazione dell'edificio per una migliore funzionalità del PRU. Non saranno consentiti ampliamenti alla villa.		



Estratto Tav. DP12b\_Reti ecologiche comunali – Rete Ecologica Comunale REC



Estratto DdP 11\_Valenze paesaggistiche

L'esame della tavola della Rete Ecologica Comunale, che prevede un'area verde in progetto in corrispondenza del comparto attualmente a destinazione R1, evidenzia le potenzialità del sito in termini ecologici, in quanto parte di una dorsale verde "secondaria" (costituita dalle 3 "aree verdi in progetto") che può comunque fungere da supporto per le vicine stepping stones.

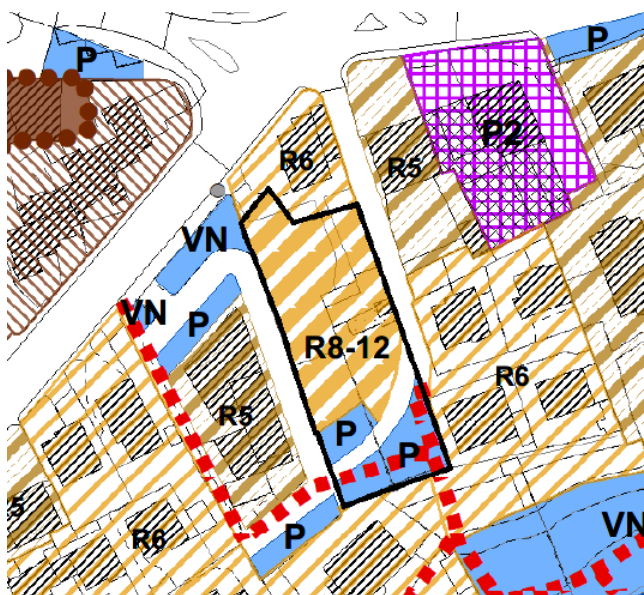
Il medesimo ambito riveste inoltre una valenza paesaggistica da valorizzare (Tavola DdP 11\_Valenze paesaggistiche), sia per l'età degli elementi vegetali del parco della villa, sia dal punto di vista percettivo, trovandosi lungo una delle vie di accesso al centro storico.

In relazione a quanto illustrato, dovrà essere posta particolare cura durante la fase di progettazione del comparto. Il progetto, corredato da relazione agronomica, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

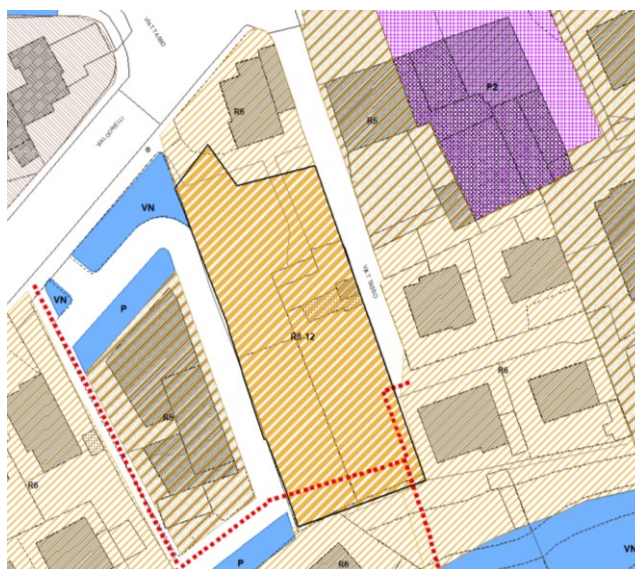
### CONTRIBUTO 13 – R8-12

A seguito di una verifica dei parcheggi da realizzarsi per la volumetria prevista nell'ambito R8-12, pari a 1.000 mc, e per non vincolare eccessivamente lo sviluppo della volumetria del lotto, si è scelto di accogliere parzialmente la richiesta della proprietà, eliminando dalla tavola del PGT la previsione dei parcheggi individuati – che risulta essere superiore a quella da garantire in relazione alla volumetria da realizzare – ed inserendo l'obbligo, nella scheda di piano, di realizzazione di una superficie a parcheggi pari a 205 mq.

La scelta non incide e non interferisce sul sistema paesistico-ambientale. L'eliminazione cartografica dei parcheggi viene sostituita dall'obbligo di realizzare una superficie a parcheggio, seppure con una superficie inferiore a quella prevista dallo strumento vigente.



PGT vigente



PGT variante

Scheda vigente relativa all'operazione di Piano R8-12

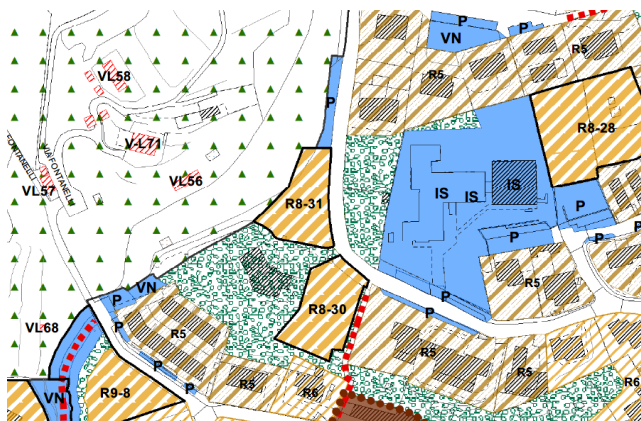
<b>R8 n° 12</b>	Via Locatelli/via Tasso	Tav. PdR 06 Capoluogo Est
Volume mc 1.000	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (500 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 37.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio Pubblico.		

Scheda variata relativa all'operazione di Piano R8-12

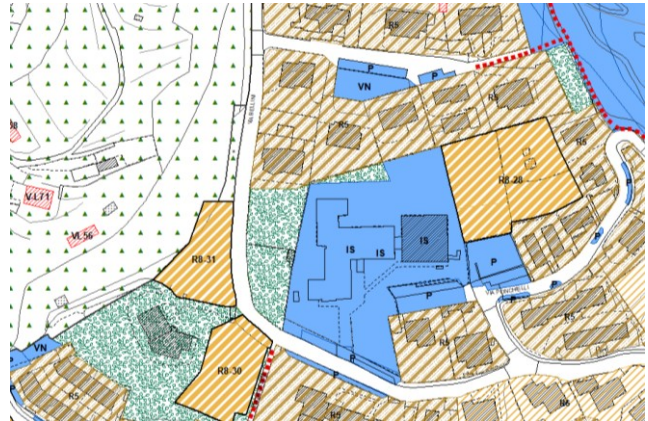
<b>R8 n° 12</b>	Via Locatelli/via Tasso	Tav. PdR 06 Capoluogo Est
Volume mc 1.000	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa	Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (500 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 37.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS	
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio Pubblico, garantendo la superficie minima di 205 mq (16 posti auto, di cui 1 per disabili), da concordare in fase di presentazione del Permesso di Costruire e previo convenzionamento con il Comune.		

## 6.2 Modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi

### STRALCIO PARCHEGGIO VIA BELLINI (R8-31)



PGT vigente



PGT variante

Scheda vigente relativa all'operazione di Piano R8-31

<b>R8 n° 31</b>	Via Bellini	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa	Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 22.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS	
Note specifiche: obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico individuato sull'area comunale * in via Case della Vecchia. L'area destinata a parcheggio pubblico in via Bellini adiacente il lotto deve essere ceduta gratuitamente a questo scopo al Comune a semplice richiesta entro 5 anni dall'efficacia del titolo abilitativo alla costruzione dell'edificio residenziale		

La scheda dell'operazione di piano R8-31, contenuta nelle NTA del Piano delle Regole prevede:

- l'obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico in via Case della Vecchia come indicato con \* sulla tavola PdR 05 capoluogo ovest;
- la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggio pubblico in via Bellini adiacente all'ambito dell'operazione di piano R8-31 a semplice richiesta entro 5 anni dall'efficacia del titolo abilitativo alla costruzione dell'edificio residenziale.

Considerato che l'andamento delle iscrizioni degli alunni presso l'Istituto alberghiero è in notevole calo, non si rende pertanto necessaria la realizzazione del parcheggio attualmente previsto e la contestuale cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico in via Bellini adiacente all'ambito dell'operazione di piano R8-31 sopra richiamato.

L'area attualmente destinata a parcheggio viene pertanto trasformata in "Ambiti panoramici e di verde periurbano" e viene previsto l'obbligo di monetizzazione della stessa \* in sede di rilascio del permesso di costruire.

Scheda variata relativa all'operazione di Piano R8-31

<b>R8 n° 31</b>	Via Bellini	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 22.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Note specifiche: obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico individuato sull'area comunale * in via Case della Vecchia. L'area "Ambiti panoramici e di verde periurbano" identificata con * dovrà essere monetizzata.		

### CONTRIBUTO 23 - AREA MUSEO DELLA MINIERA E DELL'EMIGRAZIONE

Viene estesa, su richiesta dell'Associazione Nembresi nel Mondo, la perimetrazione del servizio AC\_C016 a tutta l'area interessata dal servizio del Museo della miniera e inglobando tutti gli spazi creativi relativi ad esso (aiuole, fontanella, panchine).

La variante non comporta modificazioni dei parametri urbanistici ed è finalizzata esclusivamente ad aggiornare la cartografia tenendo conto delle aree che nel tempo si sono consolidate come spazi ricreativi utilizzati dal servizio.



PGT vigente



PGT variante

### 6.3 Scelte strategiche finalizzate al conseguimento degli obiettivi relativi all'attuabilità delle opere pubbliche e dell'acquisizione delle aree necessarie

Lo strumento urbanistico vigente prevede l'applicazione dell'istituto della perequazione come strumento principale per l'attuazione delle previsioni di piano. Essa si attua tramite la cessione al Comune di aree, dette di decollo, individuate nella tavola PdS3 del Piano dei Servizi, che hanno la capacità di generare volumetria trasferibile in ambiti edificabili. In alternativa alla perequazione è data facoltà proporre, da parte dell'attuatore, l'applicazione della compensazione. Questa si concretizza tramite la realizzazione di opere pubbliche (servizi od urbanizzazioni) di valore almeno pari a quello di mercato della

corrispondente volumetria (VMV). Nel caso in cui il valore della realizzazione del servizio all'interno e/o all'esterno dell'ambito risultasse più onerosa del VMV, l'obbligo alla realizzazione totale del servizio non viene meno ed il Comune scomputerà solo gli oneri di urbanizzazione primaria. La compensazione può essere applicata secondo le percentuali indicate nei singoli ambiti, è definita dalle modalità previste di seguito e dai valori indicati al punto 5.4 delle NTA del PdS, contemplando comunque la cessione gratuita delle aree interessate dalle opere.

Il meccanismo di perequazione/compensazione vigente ha evidenziato alcune problematiche che si traducono in difficoltà nell'attuare le previsioni del PGT stesso:

1. l'istituto della perequazione trova l'opposizione di diversi proprietari delle aree definite come aree di decollo al mantenimento di questa previsione, causando un rifiuto a vendere le aree, quindi sottraendole al mercato per oliare il meccanismo perequativo.
2. i proprietari di aree di decollo disponibili alla cessione sono pochi e la conseguenza, secondo la semplice regola del mercato relativa alla generazione di valore in rapporto alla domanda ed all'offerta, è che il prezzo delle aree di perequazione tende ad alzarsi
3. in prospettiva, quando si saranno esaurite le aree dei proprietari disponibili alla perequazione, vi è il rischio che l'obbligo perequativo non possa essere soddisfatto e in qualche modo il Comune sia costretto a introdurre meccanismi di incremento della % di compensazione possibile o addirittura a posizionare diritti volumetrici su proprie aree per rendere possibile la perequazione e/o di contenere effetti distorsivi del meccanismo domanda-offerta
4. le aree di decollo hanno diverso valore per il comune: l'acquisizione di alcune è ritenuta prioritaria, per altre potrebbe solo costituire un problema di gestione e manutenzione. In queste ultime l'attuale inserimento come area di decollo sembra essere più legato ad esigenza di salvaguardia (ecologica, paesaggistica, etc...) che di vero e proprio interesse ad acquisire l'area e a gestirla.

Prendendo atto delle criticità sopra menzionate che si sono manifestate nell'applicazione del PGT vigente e delle difficoltà in cui si incorre nell'eliminare le attuali previsioni di decollo, si propone l'introduzione di una nuova modalità alternativa alla all'applicazione della perequazione, secondo la metodologia prevista dallo strumento urbanistico vigente, con l'obiettivo di facilitare l'attuazione delle previsioni di piano.

#### Estratto art. 5.3 "Perequazione, compensazione ed incentivazione" oggetto di variazione

Per facilitare l'attuazione delle previsioni di piano, alternativamente alla perequazione, è possibile procedere alla corresponsione al Comune dell'importo equivalente a quello di compensazione corrispondente alla superficie/volume da perequare, con contemporanea eliminazione del vincolo delle aree di decollo con indici pari a 0,10 mc/mq (verde naturale – area di margine e aree di interesse geologico e mineralogico) e 0,05 mc/mq (verde naturale – area vincolata), di superficie corrispondente in base all'indice dell'area e alle regole di perequazione con un fattore moltiplicativo variabile da 1,25 a 1,75.

D'ufficio verrà istituito, per mezzo di avviso pubblico, un registro delle aree di decollo sopra-citate, i cui proprietari possono candidarsi per usufruire dell'opzione di eliminazione della previsione di decollo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) vi deve essere l'accordo dei proprietari di dette aree, che con l'adesione rinunciano alla volumetria di decollo e ad eventuali contenziosi sull'IMU dovuta e già versata al Comune (con il vincolo di condizione di regolarità nel pagamento del tributo);
- b) l'area di decollo eliminata manterrà la previsione di salvaguardia prevista dal PGT e non potrà essere trasformata in aree di potenziale edificabilità per almeno 10 anni dall'eliminazione dell'area di decollo.

L'elenco delle aree così formato sarà formato in ordine di protocollazione della candidatura e in qualsiasi momento sarà possibile iscrivere o cancellare dal registro le aree di decollo di proprietà.

I proprietari delle aree di atterraggio soggetti a perequazione che volessero utilizzare questo meccanismo andranno a utilizzare detto registro nell'ordine dello stesso mediante semplice comunicazione all'UTC.

Qualora nella fase di perfezionamento della procedura il proprietario dell'area di decollo dovesse rinunciare all'opzione o non formalizzare la conferma dell'adesione entro giorni 15 dalla comunicazione ufficiale, le sue aree verranno eliminate dal registro. In caso di irreperibilità e/o conseguente impossibilità di comunicazione dell'avvio della procedura entro 30 giorni



dall'avvio del procedimento da parte dell'ufficio competente, si procederà allo scorrimento dell'elenco del registro senza eliminazione delle aree che rimarranno disponibili per future operazioni.

L'eliminazione del vincolo delle aree di decollo e la conseguente trasformazione dell'area a "verde privato" non comporta variante allo strumento urbanistico e, in sede di successiva variante, verrà recepita nello strumento stesso.

#### **6.4 Correzione di errori materiali o aggiornamenti derivanti da altri procedimenti**

Vengono aggiornati gli elaborati cartografici del PGT ed in particolare gli elaborati del Piano dei Servizi, mediante eliminazione di alcuni perimetri di aree di decollo che sono già state cedute dal privato ed acquisite nel patrimonio comunale.

#### **6.5 Recepimento delle variazioni della componente commerciale approvati da parte della Giunta Comunale negli atti di programmazione**

Vengono recepite nella Componente commerciale - TITOLO II Parte 2 del Piano delle Regole le modifiche introdotte con DGC n. 212 del 22/10/2020 e rese necessarie a seguito delle modifiche avvenute nel campo economico – commerciale dal 2016 ad oggi, i cui effetti si sono ripercossi in modo importante sui nuclei storici del comune, concretizzandosi in una crescente ed inesorabile chiusura delle attività e in un lento ma costante abbandono della manutenzione degli immobili ubicati in tale zona.

Le modifiche riguardano, in sintesi, le seguenti voci:

- rimozione di alcune frasi reminiscenza di concetti normativi afferenti un pensiero normativo superato;
- possibilità di apertura di sole edicole svincolandola dall'obbligo di attuarla solo in modo promiscuo con altre attività di vendita o somministrazioni;
- abolizione di una programmazione dell'apertura di esercizi di somministrazione. Sottoposto eventualmente solo ad eventuali singoli atti da adottare per piccole zone in ragione solo di motivate esigenze di tutela di ambienti storici;
- eliminazione del concetto di "trasferibilità", legato al momento delle autorizzazioni ora sostitute con la SCIA in quanto è stato abolito il numero contingentato;
- ammissibilità di piccole palestre della metratura non superiore a quella caratterizzante un negozio di vicinato (mq 250);
- sostituzione dell'elenco rigido di tipologie di laboratori alimentari consentiti, con un'ammissibilità in generale degli stessi le cui caratteristiche debbono però essere quelle di avere una metratura pari a quella di un negozio di vicinato e l'assenza di qualsiasi tipo di inquinamento;
- sostituzione dell'elenco rigido di tipologie di laboratori i non alimentari consentiti, con un'ammissibilità in generale degli stessi le cui caratteristiche debbono però essere quelle di avere una metratura pari a quella di un negozio di vicinato e l'assenza di qualsiasi tipo di inquinamento. Previsione ammettere l'apertura degli stessi non solo al piano terra;
- possibilità di aprire l'attività di acconciatore nelle residenze private, sempre nel rispetto di quanto previsto nel regolamento d'igiene;
- recupero dell'attività di tatuatore;
- possibilità di attivare in modo negoziato lavanderie a gettone;
- ammissibilità, poiché di utilità sociale, di agenzie funebri anche nel centro storico, con conseguente possibilità di attivazione negoziata di case del commiato.

## 7 Verifiche Urbanistiche

A seguito delle modifiche apportate dalla variante si riportano le tabelle aggiornate che riassumono la quantificazione delle variazioni degli ambiti urbanistici intervenute:

Aggiornamento della quantificazione complessiva degli ambiti urbanistici del PGT

	<b>PGT VARIANTE 3</b>	<b>PGT VIGENTE</b>	<b>Variazione mq</b>
Servizi esistenti	688.412	685.533	+ 2.879
Servizi in progetto	165.954	168.942	- 2.988
Ambito extraurbano	11.036.588,94	11.036.350,65	+ 238,29
Verde privato	112.945,49	112.588,46	+ 357,03
<b>ATR IN ATTUAZIONE</b>	<b>20.887,95</b>	<b>20.887,95</b>	<b>=</b>
N	172.297,56	172.297,56	=
R1	47.630,75	52.036,29	- 4.405,54
R2	67.530,40	67.530,40	=
R3	359,74	359,74	=
R4	1.766,83	1.766,83	=
R5	460.623,25	459.722,76	+ 900,49
R6	368.314,59	368.314,59	=
R7	12.207,65	12.207,65	=
R8-R9	93.931,28	95.079,20	- 1.147,92
L	161.205,74	161.205,74	=
P1	303.763,20	304.060,93	- 297,73
P2	14.205,56	14.205,56	=
P3	98.031,26	98.031,26	=
PRU	129.439,45	124.736,18	+ 4.703,27
T1	32.641,95	32.641,95	=

T2	29.447,92	29.447,92	=
T3	67.410,43	67.410,43	=

Dalla tabella emerge che la variante in oggetto non determina consumo di suolo, né riduzione delle superfici agricole.

Le variazioni di superfici sono riconducibili sostanzialmente alle trasformazioni introdotte, accogliendo i contributi pervenuti e sono comunque interne al TUC.

## 8 Quadro Ambientale

Di seguito si analizza sinteticamente il quadro ambientale delle aree in esame coinvolte dalla variante facendo anche riferimento alle considerazioni espresse nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Governo del Territorio.

### 8.1 Paesaggio e elementi detrattori

Nembro, in Provincia di Bergamo, è collocato lungo l'ansa del fiume Serio all'inizio della Valle Seriana e confina con i comuni di Alzano Lombardo, Selvino, Algha, Zogno, Albino, Pradalunga, Scanzorosciate e Villa di Serio.

Il territorio comunale, avente una superficie di circa 15,22 kmq, è connotato da una divisione abbastanza netta tra una zona di fondovalle, dove sorgono il centro del paese e la frazione di Gavarno, e zone di collina e montagna, dove l'agglomerato maggiormente abitato è costituito dalla frazione di Lonno.

Dal punto di vista orografico è in massima parte collinare e montuosa, costituito per la parte nord dalla catena montuosa che separa la Valle Seriana dalla Valle Brembana e Serina e per la parte sud dalla catena montuosa che separa la Valle Seriana dalla Valla Cavallina.

Tra questi due versanti si inserisce la stretta pianura di fondovalle attraversata dal fiume Serio che divide in due porzioni il territorio comunale: la parte nord-occidentale più estesa territorialmente e più antropizzata giunge con la località Salmezza sotto la Corna Bianca al confine con Zogno (Valle Brembana); la parte sud-orientale per contro è quella meno estesa e comprende esclusivamente la frazione di Gavarno.

In questa zona il fiume presenta un alveo molto ampio caratterizzato da diversi ordini di terrazzi fluviali e fluvioglaciali. Il territorio si presenta quindi prevalentemente collinare e montuoso a connotazione tipicamente prealpina interrotto dai principali sistemi vallivi sopra menzionati.

I principali sistemi montuosi sono rappresentati dal monte Valtrusa, Podona e Cereto che definiscono con la Valle del Carso la porzione nord occidentale del territorio comunale, dal costone di Gavarno e dalla valle Gavarnia che definiscono il confine sud con i comuni di Pradalunga e Scanzorosciate.

Semplificando, è possibile distinguere in ambito comunale due differenti ambienti e paesaggi, quello collinare e pedecollinare e quello degli insediamenti diffusi nella pianura.

Il primo è caratterizzato da risorse ambientali e paesistiche di particolare rilevanza, comprende alcuni nuclei storici e un significativo patrimonio storico-agricolo, costituito da cascine, cappelle votive, percorsi che meritano adeguati livelli di tutela e azioni mirate alla valorizzazione delle diverse componenti.

Il secondo è invece caratterizzato da una forte antropizzazione della pianura per cui il tema da affrontare con decisione dovrebbe essere quello dello sviluppo compatibile con la tutela e con la graduale riqualificazione del territorio.

Dal punto di vista viabilistico diretti sono i collegamenti con la valle Cavallina, mentre risultano difficoltosi quelli con la Valle Brembana e Serina che possono avvenire o attraverso Bergamo (la percorrenza è agevole ma il numero di km maggiore) o attraverso Selvino (la strada ha lo sviluppo tipico delle strade montane caratterizzate da curve e tornanti).

Va segnalato che negli ultimi anni l'abitato si è esteso anche nella zona collinare, da qui la necessità di una maggiore

regolamentazione e tutela, anche nelle frazioni di Gavarno e di Lonno, quest'ultima frazione di antica formazione e zona di passaggio tra Bergamo e la Valle Brembana prima della costruzione dei ponti di Sedrina. Frazioni minori del comune sono: Salmezza, posta a 1000 mt slm, e afferente per i servizi al comune di Selvino, Trevasco San Vito e Trevasco SS. Trinità poste rispettivamente sulle sponde destra e sinistra del torrente Carso a pari altitudine sul livello del mare.

## 8.2 Suolo e sottosuolo

Per quanto riguarda il tema relativo al suolo e sottosuolo per le variazioni in esame, appartenenti al sistema urbano del territorio di Nembro con vocazione conforme alle destinazioni proposte trattandosi, in particolare di variazioni nel tessuto consolidato e in ambito antropizzato e già interessato da previsioni di piano che non determinano consumo di suolo, non si segnalano nuove criticità.

## 8.3 Acque sotterranee e superficiali

L'idrografia superficiale, in corrispondenza delle aree modificate è caratterizzata dalla presenza di vallette e dalla vicinanza del Fiume Serio (anche se in alcuni casi divisi dal rilevato della SS 671. Le acque piovane saranno trattate secondo le nuove indicazioni relative all'invarianza idraulica e pertanto non modificano il flusso attuale e si confermano quanto già evidenziato nel rapporto ambientale della VAS del PGT che sotto si riporta a stralcio:

*“Il reticolo principale è individuabile:*

- Nel fiume Serio
- Nel torrente Lujo situato a nord rispetto al fiume Serio e a confine col comune di Alzano Lombardo
- Nel torrente Carso, posto fra il Centro e San Faustino e che scorre con direzione nord-sud
- Nella Gavarnia, torrente posto nell'omonima frazione sito a sud del fiume Serio e a confine col comune di Villa di Serio.

*Il reticolo idrico minore è composto da tutti gli altri corsi d'acqua di cui tra i principali sono il torrente Lonzo, il Rio Vallone e la Valle Tremaldina, nonché le due rogge che scorrono in direzione est-ovest, parallelamente al fiume Serio, la Morlana e la Serio.*

*Gli indicatori ambientali delle acque superficiali (SECA), secondo i dati disponibili classificano come “Buono” lo stato ecologico delle stesse (vedi per dettaglio pag. 83 e seguenti de Documento di Sintesi della VAS del PGT).*

*Per quanto riguarda le acque sotterranee, secondo quanto riportato nella VAS del PGT, i dati relativi all'ambito territoriale in cui Nembro è inserito (rilevamento qualità in Comune di Gorle) rende poco significativo il dato, comunque, empiricamente, la ridotta presenza antropica sul territorio considerato fa presupporre una classe Saas quantomeno “Buona” quando non “Elevata” (vedi per dettaglio pag. 85 e seguenti de Documento di Sintesi della VAS del PGT).”*

## 8.4 Ambiti di interesse naturale

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riconosce e assume il paesaggio come contesto complessivo nel quale si attua e si sviluppa la vita delle popolazioni, ne valuta e definisce gli elementi che conservano ancora i caratteri della naturalità e quelli che si sono strutturati attraverso le modificazioni che il processo di antropizzazione ha determinato in funzione degli interventi che l'evoluzione delle esigenze singole e collettive hanno richiesto nel tempo.

Il territorio nembrese e il suo intorno immediato si collocano fra le fasce orizzontali ipotetiche che il PTCP definisce “area tra il monte e il piano e la conurbazione di Bergamo”.

Il territorio si distingue principalmente per la presenza di un sistema orografico tipico dell'ambiente collinare, presentando elementi ambientali e paesistici, ma anche antropici e problematici della collina, nonostante la presenza di emergenze orografiche di tipo montano.

Nella fascia di fondovalle del fiume Serio e dei torrenti ad esso afferenti si rilevano ambiti con forti caratterizzazioni agrarie e presenze insediative definite “paesaggio montano, collinare e pedecollinare antropizzato di relazione con gli elementi di versante e del fondovalle: ambiti terrazzati a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli” aree sensibili in quanto elementi fortemente percepibili, attraverso i quali emerge un sistema integrato di valenze naturalistiche e paesistiche.

Il territorio è inoltre qualificato dalla presenza del fiume Serio, dei suoi affluenti e dalla rete idrografica artificiale.

Sono inoltre segnalati punti panoramici, emergenze percettive di particolare significato paesistico.

Il PGT ha recepito la Rete Ecologica di livello Regionale e Provinciale nella tavola n° 12 del Documento di Piano rappresentandone a livello locale gli elementi costitutivi o potenzialmente tali, e successivamente, derivandola dal quadro conoscitivo descritto, ha costruito la rete ecologica di livello comunale nella tavola n° 4 del Piano dei Servizi.

La variante, non andando a definire nuove aree edificabili e focalizzandosi prevalentemente su modifiche puntali a Piani Attuativi e operazioni di piano a destinazione residenziale, produttiva e terziaria al fine di attuare le previsioni di piano, non incide e non limita le previsioni sovra-ordinate, in particolare riferite ad ambiti di interesse naturale.

## **8.5 Aria**

Per quanto riguarda le emissioni dedotte dall'Inventario regionale I.N.E.M.A.R., la Vas ha evidenziato come la zonizzazione del territorio della Regione Lombardia preveda la suddivisione del territorio in: zone critiche, dove i livelli di uno o più inquinanti comportino il superamento dei valori limite e delle soglie di allarme imposti dalla normativa a loro volta suddivise in zone A1 agglomerati urbani – aree a maggiore densità abitativa e con maggiore disponibilità di trasporto pubblico locale organizzato zone A2 zona urbanizzata a minore densità abitativa ed emissiva rispetto alla zona A1.

Il comune di Nembro è interamente classificato in zona A1-agglomerati urbani equiparato alla “zona critica”.

In termini di concentrazioni, la centralina Arpa di monitoraggio più vicina è quella ubicata nel comune di Seriate, ma sino al 2006 era attiva anche la centralina di Nembro.

La frequenza e l'intensità dei superamenti delle polveri sottili è confrontabile con quanto osservato nelle postazioni fisse delle Zona critica bergamasca.

In conclusione nell'ambito territoriale e in tutta la provincia di Bergamo i principali problemi di salute legati all'inquinamento atmosferico sono dovuti principalmente ai livelli di PM10 in città e lungo le principali direttrici di traffico.

## **8.6 Mobilità e traffico**

La rete viaria sovracomunale esistente nel territorio di Nembro è costituita da: S.P.ex SS. 671 Bergamo- Clusone, SP n° 35 sostituita nella sua funzione primaria dalla ex SS 671, la SP n° 36 per Selvino la SP 65 da Scanzorosciate a Pradalunga e la SP 66 proveniente da Villa di Serio.

Le aree interessate non influiscono in modo significativo sulla viabilità esistente sia in termini di volumi di traffico sia in termini di intervento sulla viabilità.

## **8.7 Rumore**

Il piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 17 maggio 1997, classifica le aree interessate coerentemente con la loro destinazione classe II per le destinazioni residenziali classe V per le destinazioni produttive.

## **8.8 Inquinamento elettromagnetico**

Per quanto riguarda le alte frequenze, la VAS ha rilevato nel territorio comunale di Nembro cinque Stazioni Radio Base ubicate in via Kennedy n. 2, in via Marconi n. 19, in via Vittoria n. 30, via Roma n. 13, Santuario dello Zuccarello e un sito con ripetitori televisivi in loc. Salmezza.

Non risultano pertanto stazioni radio base ubicate nel territorio oggetto della variante.

Relativamente alle basse frequenze, il territorio in esame è attraversato da un elettrodotto ad alta tensione (380 kV), che attraversa, a margine della zona a nord, l'area in esame per una lunghezza di circa 500 m.

Si segnala che in località Lonno, in corrispondenza dell'operazione di piano R9-5 oggetto di variazione, sul mappale 14168 Fg. 8 (ex mappale n. 4092d) esiste una servitù fissa ed inamovibile con fascia asservita pari a 10 mt per lato a partire dall'asse della linea elettrica ed edificabile. Oltre a tale vincolo, vi è la presenza delle distanze di prima approssimazione (DPA) pari a 7 m per lato (calcolata sempre a partire dall'asse della linea elettrica). A seguito di colloqui intercorsi con la proprietà dell'elettrodotto, Italgel SPA, è emersa la necessità di procedere ad effettuare uno studio che quantifichi il campo elettromagnetico relativamente alla campata compresa tra l'elettrodotto n. 25 e 26, con l'obiettivo di ottenere da Italgel SPA un parere di compatibilità per un eventuale intervento di ristrutturazione dell'edificio insistente sul mappale.

## 8.9 Rifiuti

Nelle aree in esame non sono presenti discariche cessate o procedure di bonifica secondo il censimento effettuato dal Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR).

## 8.10 Cave

Il territorio in esame non ospita attività di escavazione.

## 9 Verifica tematica di Varianti Complessive

La seguente tabella, avente come riferimento i criteri dell'Allegato II della Direttiva Europea CE 42/2001 e dell'Allegato 1b della DGR IX/761 Regione Lombardia, sintetizza gli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale suddivisa per ogni tematica di variante proposta al Piano delle Regole.

CRITERI	VALUTAZIONE
<b>Caratteristiche del P/P, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</b>	
In quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse	Il progetto di Variante complessivamente non è riferimento per altri progetti
In quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati	Il progetto costituisce variante al vigente strumento urbanistico e si inserisce senza interferenza con gli atti della Pianificazione sovraordinata
La pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile	Gli ambiti di variante risultano pertinenti per l'integrazione delle considerazioni ambientali poiché non interferiscono con le componenti del sistema paesistico e ambientale. Vengono previste prescrizioni e limitazioni per tutelare gli ambiti di particolare valore ecologico e ambientale.
Problemi ambientali relativi al P/P	Effetti ambientali attesi/compensazioni con soluzioni adottate nel Progetto: per quanto attiene le variazioni relative alle operazioni di piano, viene sostanzialmente confermato il peso insediativo previsto dal PGT vigente e conseguentemente gli impatti sulle emissioni in atmosfera, le interferenze con le risorse idriche è pressoché nullo.
La rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)	Il progetto di Variante non ha rilevanze particolari per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente
<b>Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi</b>	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti	Non sono previsti effetti cumulativi nel tempo, in quanto lo stato dei luoghi rimane pressoché inalterato o comunque vengono confermate le previsioni vigenti.
Carattere cumulativo degli effetti	Non sono previsti effetti cumulativi nel tempo, in quanto non sono previste emissioni dirette né indirette
Natura transfrontaliera degli effetti	Non vi sono effetti attesi di natura transfrontaliera
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso	Non sono previsti rischi per la salute umana o per

di incidenti)	l'ambiente. Per quanto attiene le attività produttive, si rimanda
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)	Locale
<b>Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:</b>	
Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale	La variante non interessa ambiti di particolare pregio storico, né interferisce con ambiti di elevato interesse ambientale e naturalistico (interferenze con fasce di tutela paesaggistica –150 m corsi d'acqua vincolati –ex D. Lgs 42/04). Vengono tuttavia individuate misure di tutela nei confronti di ambiti di particolare pregio.
Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo	Non è previsto che il Progetto di Variante superi i limiti di cui alle norme specifiche sulle aree (emissioni in atmosfera, clima acustico, inquinamento luminoso, dotazione idrica, etc)
Dell'utilizzo intensivo del suolo	La variante non determina un consumo del suolo, vengono confermate le previsioni vigenti
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale	Il progetto di variante non produce effetti peggiorativi o di disturbo su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

Come appare evidente dalle valutazioni condotte nel presente rapporto preliminare, non sono rilevabili effetti negativi e pertanto non si prevede l'introduzione di misure compensative.











## 10 Valutazione degli impatti potenziali attesi dalla variante

La valutazione degli effetti significativi indotti dalla variante è definita dagli obiettivi previsti e dagli effetti ambientali che questi inducono sul contesto territoriale, precedentemente analizzati. La presente variante sostanzialmente riguarda i seguenti punti:

- a livello **paesaggistico**, si ipotizza una non modificabilità delle condizioni attuali, in quanto non vengono previste nuove edificazioni, le modifiche introdotte dalla variante interessano per lo più un contesto già urbanizzato, senza comportare consumo di suolo e operazioni di piano già previste dallo strumento vigente;
- a livello **suolo e sottosuolo**, le varianti non incidono sul tema del consumo di suolo essendo interne al Tessuto Urbano Consolidato;
- a livello di **acque sotterranee e superficiali**, in considerazione delle norme sull'invarianza idraulica non si considerano le attività impattanti su queste componenti. In sede progettuale dovrà essere comunque verificato il rispetto del Regolamento Regionale n. 7 del 2017 e s.m.i. inerente i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica;
- gli **ambiti di interesse naturale**, non vengono interessati dalla variante, anzi la modifica delle regole di perequazione potrà facilitare gli interventi e l'acquisizione pubblica delle aree di frangia e aree fluviali a protezione di ulteriori sviluppi;
- per quanto attiene le matrici **aria, mobilità e traffico, e rumore**, non si prevedono impatti significativi su queste componenti;
- per quanto attiene la matrice **inquinamento elettromagnetico**, non si prevede alcun impatto significativo su questa componente;
- per quanto riguarda i **rifiuti**, non si prevedono impatti significativi su questa componente;
- per quanto riguarda le **cave**, non si prevedono impatti su questa componente.




La variante al PGT proposta, risulta essere coerente con le previsioni contenute nel PTCP vigente e non introduce variazioni agli ambiti agricoli strategici definiti dal PTCP e dal PTR.

La tabella seguente riporta una sintesi dei potenziali impatti delle variazioni introdotte rispetto alle componenti ambientali analizzate precedentemente.






Componente ambientale/territoriale potenzialmente interessata	Grado di influenza potenziale
Paesaggio	
Suolo/Sottosuolo	
Acque sotterranee e superficiali	
Ambiti di interesse naturalistico	
Aria	
Mobilità e Traffico	
Rumore	
Inquinamento elettromagnetico	
Cave	
Rifiuti	

*Tabella di sintesi dei potenziali impatti*

Legenda:

-  potenziale impatto negativo
-  potenziale impatto neutro
-  potenziale impatto positivo

**Tabella di sintesi dei potenziali impatti**

Ambiti territoriali e normativi oggetto della variante	Grado di influenza potenziale
Modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano a destinazione residenziale, produttiva e terziaria al fine di attuare le previsioni di piano (riferimento Tabelle delle Operazioni di Piano – Allegato 1 PdR)	
Modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi	
Scelte strategiche finalizzate al conseguimento degli obiettivi relativi all'attuabilità delle opere pubbliche e dell'acquisizione delle aree necessarie	
Correzione di errori materiali o aggiornamenti derivanti da altri procedimenti	
Recepimento delle variazioni della componente commerciale approvati da parte della Giunta Comunale negli atti di programmazione	



## 11 Motivazione di esclusione dalla procedura di VAS

Come puntualmente analizzato le modifiche urbanistiche proposte nell'ambito della Variante per tipologia, dimensione, individuazione degli interventi sono tali da non produrre effetti significativi sull'ambiente.

L'analisi dello stato di fatto del territorio, così come determinato dal PGT vigente, permette di porre in evidenza alcuni elementi guida che concorrono alla valutazione finale:

- Assenza di interferenze con SIC, ZPS ed aree Rete Natura 2000;
- Assenza di vincoli ambientali particolari;
- Assenza di particolari vincoli sul sistema insediativo;
- Assenza di particolari vincoli sul sistema viabilistico.

A seguito di quanto sopra esposto si ritiene di poter procedere all'esclusione dalla VAS in quanto:

- a) l'intervento in esame consiste in una variante urbanistica di carattere puntuale;
- b) i contenuti della variante non modificano e non alterano le previsioni e gli obiettivi generali dello strumento urbanistico vigente;
- c) la variante urbanistica è conforme agli strumenti di pianificazione sovra-ordinata (PTCP - PTR);
- d) la variante non varia l'impatto sull'ambiente circostante rispetto a quanto previsto dallo strumento di pianificazione vigente e dai relativi allegati;
- e) la variante risulta conforme alla normativa vigente inerente il consumo di suolo.

In riferimento a quanto evidenziato dall'indagine, lo studio contenuto nel presente rapporto preliminare fa emergere come gli effetti ambientali sulla salute umana e sull'ambiente costruito non abbiano significatività di una portata tale da dover assoggettare la variante proposta al Piano di Governo del Territorio alla procedura completa di VAS. In ragione delle considerazioni espresse si ritiene che gli effetti sull'ambiente indotti dalla Proposta di Variante, siano tali da proporre l'esclusione dalla procedura di VAS.