



Variante PGT – 2025

Modalità di recepimento del Parere di
Compatibilità al PTCP e degli Enti coinvolti

VARIANTE GENERALE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi
(ex art.13 Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i)*

Modalità di recepimento del Parere di Compatibilità al PTCP

e

**dei Pareri degli Enti coinvolti
ai sensi dell'art. 13 LR 12/2005**



PREMESSA

Il presente documento specifica le modalità di recepimento del parere della Provincia di Bergamo espresso con Decreto del Presidente n. 350 del 10/12/2025, pervenuto al Comune di Casazza in data 11.12.2025 con prot. n. 0007870, dettagliando contenuti e modifiche da introdurre negli elaborati di Piano, anche ai fini del compiuto adeguamento del P.G.T. al PTCP, come previsto dall'art. 13 comma 7 della LR 12/2005 e s.m.i.

Tale articolato della Legge Regionale prevede, infatti, al comma 5:

Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'[articolo 18](#), entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente.

L'adeguamento riguarda in primo luogo il recepimento dei contenuti prescrittivi e prevalenti del PTCP ai sensi dell'art. 18, comma 2, della l.r. 12/2005:

- a) previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- b) localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità;
- c) individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, fino alla approvazione del PGT;
- d) indicazione delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento nelle aree soggette a rischio idrogeologico e sismico,

Tuttavia, devono essere adeguatamente considerati anche i contenuti orientativi declinati nei vari sistemi di cui è costituito il piano provinciale, da quello ambientale a quello infrastrutturale, piuttosto che insediativo o paesaggistico, tenuto anche conto dell'articolazione delle relative disposizioni:

- a) Obiettivi: ovvero le ottimali condizioni di sviluppo economico-sociale, tutela del territorio e sostenibilità individuate per il territorio provinciale, rispetto alle quali verificare la compatibilità della pianificazione comunale e di settore non sovraordinata.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



- b) Indirizzi: disposizioni volte a fissare obiettivi e criteri secondo cui la pianificazione comunale e di settore non sovraordinata perseguono gli obiettivi generali di cui al comma a). È ammessa la precisazione in base alle specificità locali, purché supportata da debita motivazione.
- c) Direttive: disposizioni riguardanti attività e procedure che devono essere osservate dalla pianificazione comunale e di settore non sovraordinata per il raggiungimento degli obiettivi e degli indirizzi di piano.
- d) Prescrizioni: indicazioni che in riferimento a previsioni prescrittive e prevalenti del piano devono essere recepite e attuate dalla pianificazione comunale e di settore.
- e) Raccomandazioni: suggerimenti che, pur non attenendo strettamente alla sfera di competenza del piano, consentono il perseguimento di obiettivi, indirizzi e direttive dello stesso.

La seguente disamina ripercorre i principali passaggi della relazione istruttoria allegata al parere di Compatibilità dando conto delle modifiche da apportare agli atti di PGT.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: Info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



I primi capitoli della relazione istruttoria riprendono l'iter amministrativo seguito per l'espressione del parere e gli atti e documenti valutati proponendo una sintesi del PGT adottato, mettendo in luce obiettivi, Ambiti di Trasformazione, rigenerazione urbana.

In linea generale questa prima parte contiene indicazioni di cui si terrà conto per migliorare gli elaborati di Piano adottati, che saranno oggetto di perfezionamento e modifica per recepire l'accoglimento delle osservazioni dei cittadini e quanto appunto prescritto dalla Provincia.

In particolar modo si cercherà di rimediare ad alcune difficoltà di lettura/comunicazione del quadro delle strategie e delle previsioni.

In ordine a quanto indicato da Provincia, oltre appunto alle migliorie di tipo grafico che verranno apportate, si ritiene opportuno precisare soprattutto quanto segue:

- Sarà oggetto di approfondimento il tessuto produttivo per attività termali; si precisa, in ogni caso che l'indice fondiario attribuito al medesimo tessuto è contenuto ed ha un massimale di 3000 mc oltre al quale subentra la specifica procedura di SUAP prevista dal DPR 160/2010;
- ***Non sono ammessi insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale e tale aspetto sarà esplicitamente contenuto nella normativa di piano e nel Documento di Piano;***
- Per quanto attinente al Sistema ambientale (PR Art. 38) riteniamo opportuno dedicare una approfondita precisazione al fine di garantirne una lettura corretta dell'articolato. Il sistema ambientale è fondamentalmente costituito da due macro-areali: Ambito agricolo della collina (E1) e ambito agricolo boscato (E2). La prima parte dell'articolato (da articolo 38.1 a 38.4) è una parte generale afferente al Sistema ambientale, indistintamente che si tratti di ambito agricolo della collina o boscato. Stessa cosa vale per gli edifici ritrovabili nel sistema ambientale (normati con lettere A, B, C e D): il loro riconoscimento è indipendente dalla suddivisione in ambito E1 ed E2. Cercheremo di rendere quanto più possibile chiara tale precisazione anche nelle norme di Piano.

A maggior definizione e precisazione di quanto segue, si intende precisare che molte delle modifiche richieste della Provincia sono frutto dell'inadeguatezza della base fornita dal Database Regionale da utilizzarsi come punto di partenza della stesura di un PGT, che,



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



sempre più spesso oramai, non fornisce un supporto aggiornato in grado di fornire un quadro conoscitivo di base appropriato alla mole di dati che il Piano dovrà fornire.

Per quanto sopra, riteniamo doveroso apportare le dovute precisazioni e migliorie agli elaborati grafici in questa fase di approvazione, a seguito di un'accurata analisi della base di partenza.

Tale presupposto costituisce premessa di quanto a seguire.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: Info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



COMPATIBILITA' CON I CONTENUTI PRESCRITTIVI E PREVALENTI DI PTCP

Vengono ripresi in sintesi i contenuti di natura prevalentemente prescrittiva del parere provinciale a cui viene fatta seguire dopo la sigla “R” la proposta tecnica di recepimento.

❖ PREVISIONI IN MATERIA DI TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

1) Per le ragioni già evidenziate in sede di Valutazione Ambientale del Piano, la lettura della tavola DP04 risulta tuttora difficoltosa dal punto di vista grafico, si rimanda pertanto alle osservazioni già formulate in tale procedimento.

Tale elaborato riporta i **vincoli paesaggistico-ambientali** derivanti da norme statali e regionali, tra cui:

- 1) aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, riferite alla presenza di corsi d'acqua (torrenti Cherio e Drione) e di territori coperti da foreste e da boschi (PIF Val Cavallina approvato con DGR n. XI/1392 del 18/03/2019).

Come già in parte osservato in sede di VAS, per questi ultimi emerge una non esatta congruenza cartografica sia rispetto alla pianificazione sovraordinata (PIF e PTCP) sia all'interno dello stesso PGT (tavola della REC). Si rinvia inoltre alla disciplina del PIF per una corretta definizione delle attività consentite in tali contesti, verificando la correttezza di quanto disciplinato all'art. 40.

- 2) ambiti di elevata naturalità previsti dall'art. 17 del PPR, per cui non è prevista una normativa specifica ma che risultano, quasi sempre, sovrapposti agli areali a bosco e quindi soggetti al PIF.

R. Si ritiene di recepire quanto richiesto aggiornando conseguentemente gli elaborati di PGT, compresa la tavola dei Vincoli amministrativi.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: Info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



2) L'individuazione grafica dei pozzi di captazione ad uso idropotabile dovrà essere aggiornata comprendendo anche il n. 06 – Fornace (indicato in legenda ma non graficamente) ed i pozzi/sorgenti ricadenti nelle "Fonti Minerali di Gaverina"⁵. Per una efficace tutela degli stessi dovrà essere raffigurata graficamente anche la fascia di rispetto [...] Appare inoltre opportuna l'individuazione cartografica del perimetro della concessione mineraria "Fonti Minerali di Gaverina" [...]

R. Si ritiene di recepire quanto richiesto aggiornando conseguentemente gli elaborati di PGT.

3) Non risulta pertanto corretto il riferimento ad un *ambito estrattivo previgente* presente nella legenda dell'elaborato PR01, che andrà modificato. Nella stessa legenda si invita anche a verificare il riferimento al PTR (art. 17) per l'ATEi9.

R. Si ritiene di recepire quanto richiesto aggiornando conseguentemente gli elaborati di PGT. La perimetrazione di cava è derivata dal download dei database disponibili, pertanto, segnalatoci l'errore presente in questi, si provvederà alla correzione attenendosi alla grafica riportata nel parere. Si correggerà altresì la relativa legenda.

4) Si chiede di verificare la correttezza dell'individuazione cartografica dell'AT07, oggetto di stralcio nella variante in esame.

R. L'AT07 verrà rimosso dalla tavola della REC e RV.

5) R.U. 8 (Longa) – adeguamento della perimetrazione

R. La previsione verrà aggiornata all'interno degli elaborati, una volta definita, con valutazione circa l'interferenza con elementi primari della RER.

6) Con riferimento alle **mitigazioni** coerenti con l'assetto ecologico complessivo, non appare pienamente condivisibile l'affermazione secondo cui "ogni scheda del singolo ambito dispone di un riferimento tecnico e regolamentare per la mitigazione, entro cui vengono forniti i criteri dimensionali e realizzativi della mitigazione"⁹, con particolare riguardo agli interventi (AT e RU) localizzati lungo il Cherio che dovrebbero contribuire alla



costruzione del corridoio ecologico individuato della REC ma si limitano ad indicare in modo generico l'obiettivo di rinaturalizzazione della fascia spondale del Cherio.

R. Si procederà a maggiore definizione dell'apparato mitigativo legato ad AT e RU lungo il Cherio, soprattutto in ottica di ricostituzione del corridoio ecologico.

7) Non viene invece confermata, all'interno degli ambiti AT01 e AT03, l'indicazione di costruire connessioni ecologiche anche in ambito urbano mediante l'inserimento di viali alberati all'interno del comparto.

R. Si procederà a maggiore definizione dell'apparato mitigativo legato ad AT01 ed AT03.

8) Considerata l'individuazione degli Ambiti Naturalistici (esistenti – “Colognola Fornaci” e “Fontanino” - e di progetto) non risulta chiaro perché tali ambiti non siano rappresentati nella REC e nella RVC.

R. Si procederà alla trasposizione di tali ambiti entro REC e RVC.

9) L'art. 41 (ambito naturalistico “Parco dei molini”) fa inoltre riferimento a interventi di rimboschimento compensativo e di rinaturalizzazione che sarebbe opportuno individuare anche cartograficamente.

R. Si procede alla individuazione preliminare degli ambiti mitigativi e compensativi connessi all'ambito naturalistico

10) Non appare chiaro quali siano “le indicazioni generali di tutela di cui alle norme del Piano Paesistico Comunale ora componente paesistica del PGT” richiamato agli art. 10 e 11 del DP e 13 del PR. Poiché la Variante non adotta una nuova Carta della sensibilità paesaggistica, si chiede al Comune di specificare se verrà confermata quella attualmente vigente.

R. Si precisa in tale sede il recepimento e la conferma della carta della sensibilità paesaggistica attualmente vigente, che, comunque, verrà redatta sulla nuova base disponibile.

❖ PREVISIONI INFRASTRUTTURALI DEL SISTEMA DELLA MOBILITA'



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059
Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



1) La pianificazione provinciale individua graficamente, quale **Itinerario di scenario** della mobilità su gomma, la **Variente alla SS 42 “del Tonale e della Mendola” da Entratico a Casazza (IP4)**. Come previsto dall'art.40 delle Regole di Piano “*gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, così come enti e soggetti portatori di progettualità territoriale, sono chiamati a garantire, nelle proprie proposizioni progettuali, la continuità delle ipotesi di tracciato degli itinerari di scenario individuati dal PTCP*”. Tale previsione è riportata nelle tavole DP01 e DP04 del Documento di Piano; tuttavia, il tracciato rappresentato differisce da quello presente nel PTCP. Rispetto a quanto già evidenziato in sede di VAS, si rileva un parziale riallineamento del tracciato in prossimità delle Fonti Gaverina, mentre rimane confermata la modifica relativa all'innesto sull'attuale SS42, ma senza indicare se questo discenda da un “*processo di valutazione delle opportunità e delle alternative progettuali che preveda il coinvolgimento, oltre che degli enti territoriali, di Regione Lombardia, dell'Agenzia per il Trasporto pubblico di Bergamo e dei gestori delle reti di trasporto*”, come richiesto dal comma 2 del medesimo art. 40.

Si chiede un approfondimento da parte del Comune, poiché l'itinerario proposto coinvolge anche il confinante Comune di Spinone al Lago che invece non viene interessato dalla previsione provinciale.

R. Si propone di aggiornare le tavole con la corretta indicazione dell'itinerario di scenario proposto e presente nel PTCP, senza apportare modifica alcuna al tracciato proposto dalla Provincia. Il tracciato riportato nelle tavole è stato frutto di una riflessione dell'Amministrazione che, inizialmente, pensava di proporre una traslazione per evitare interferenze con l'edificato. Date le criticità e le ricadute di questa ipotesi di variazione, si propone di correggere la cartografia con l'esatta indicazione dell'itinerario di scenario come da PTCP.

2) Tale elaborato non rappresenta la perimetrazione del centro abitato (per quanto risulta agli atti provinciali approvato con Delibera n. 72 del 31/05/1999) e le fasce di rispetto stradale (ad eccezione dell'IP4 di cui sopra) che, al di fuori del centro abitato sono determinate dalla norma nazionale.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



R. Si propone di aggiornare la tavola DP01 (e coerentemente gli ulteriori elaborati) con la perimetrazione del centro abitato, la classificazione viabilistica e le fasce di rispetto stradale.

3) Il PTCP individua sul territorio Comunale la rete portante della mobilità ciclabile corrispondente ad un tratto della ciclovía Milano Monaco, rappresentata in alcuni elaborati grafici tra cui la DP01, DP04 e PS01. Rispetto invece alle piste ciclabili a livello locale si riscontra un disallineamento tra le previsioni del PdS e quelle di altri elaborati grafici, tra cui il DP01.

R. Trattasi certamente di mancata coerenza mutua dalla scala provinciale alla scala locale tra alcuni elaborati e pertanto si propone l'aggiornamento di tutti gli elaborati contenenti le previsioni di mobilità ciclabile.

❖ **AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO**

1) Si invita il Comune, in sede di approvazione, a specificare il dato riferito al primo adeguamento, secondo le modalità previste dall'art. 24 delle Regole di Piano e a verificare che non vi siano incongruenze tra l'individuazione degli AAS e la disciplina urbanistica del PGT, in particolare per quanto riguarda eventuali sovrapposizioni con il sistema insediativo e/o con destinazioni non agricole (a titolo esemplificativo l'RU 8 dove è ammessa anche la realizzazione di attività turistico ricettive e ludico sportive), non compatibili con la presenza di AAS.

R. L'incongruenza rilevata attiene all'ambito RU 8, per il quale è stata apportata una modifica in fase di adozione, senza verificare l'interferenza con gli AAS.

Si ritiene pertanto di eliminare quest'ultima modifica, riferendosi agli areali del PTCP e senza apportarvi modifica alcuna.

Si provvede alla correzione degli elaborati grafici riportando il RU 8 all'originaria configurazione e quindi eliminando ogni sovrapposizione con gli Ambiti Agricoli Strategici.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059
Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



❖ **DETERMINAZIONI IN TERMINI DI ASSETTO IDROGEOLOGICO E RISCHI TERRITORIALI DI CUI ALLA PARTE VI DELLE RP**

Rif. Contributo da Specialisti Dott. Geologo Granata riportata in calce alla presente.

COMPATIBILITA' CON I CONTENUTI DI INDIRIZZO DI PTCP

In questo paragrafo non vi è nulla di particolare da segnalare, salvo la correzione di un riferimento contenuto negli elaborati testuali. Per quanto riguarda gli obiettivi generali della pianificazione, si ritiene che molti di essi, seppur non sia presente un'esplicita correlazione, siano rinvenibili nelle scelte delle azioni di piano e nei contenuti del medesimo. Ovviamente, alcune specificità proprie del territorio in esame, non consentono la piena attuazione degli obiettivi prioritari individuati dal PTCP.

R. Verranno esplicitati negli elaborati aggiornati a seguito dell'approvazione definitiva gli indirizzi del PTCP riguardanti gli elementi territoriali della Val Cavallina realmente presenti in ambito comunale.

- 1) Il PGT non rappresenta le "linee di contenimento dei tessuti urbanizzati" disciplinate dall'art. 34 delle Regole di Piano, che risultano in contrasto con l'ampliamento dell'ambito di rigenerazione R.U. 08 introdotto successivamente alla valutazione ambientale del Piano. In assenza di una disciplina dettagliata non è possibile comprendere se siano state rispettate le indicazioni progettuali contenute in tale articolo, al quale si rimanda per la valutazione della coerenza della previsione con il PTCP.

R. L'incongruenza rilevata attiene all'ambito RU 8, per il quale è stata apportata una modifica in fase di adozione, senza verificare l'interferenza con gli AAS.

Si ritiene pertanto di eliminare quest'ultima modifica, riferendosi agli areali del PTCP e senza apportarvi modifica alcuna.

Si provvede alla correzione degli elaborati grafici riportando il RU 8 all'originaria configurazione.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: Info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



VERIFICA DEI PGT COMUNALI IN MERITO AL CONSUMO DI SUOLO

In riferimento al parere della Provincia riguardante la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) e la riduzione del consumo di suolo, l'Amministrazione Comunale ritiene di dover fornire chiarimenti e risposte alle osservazioni sollevate.

La Provincia ha osservato che la riduzione del consumo di suolo dovrebbe essere calcolata non sulla superficie territoriale complessiva, ma sulle sole superfici urbanizzabili interessate dagli ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente alla soglia t_0 . L'amministrazione Comunale ed il Tecnico estensore riconoscono l'importanza della corretta applicazione delle disposizioni regionali, tuttavia ritengono che la metodologia di calcolo adottata nella relazione, basata sulla superficie territoriale complessiva, sia coerente con l'approccio perseguito a livello locale e in linea con i principi generali di riduzione del consumo di suolo previsti dal PTR. Inoltre, il dato della riduzione della superficie territoriale rappresenta comunque un indice complessivo della politica di contenimento del consumo di suolo, che tiene conto anche della capacità di rigenerazione urbana e della razionalizzazione degli spazi edificabili.

L'amministrazione Comunale ed il Tecnico estensore sono disponibili a rivedere e perfezionare i dati in conformità alle osservazioni tecniche, seppur ritenendo che la riduzione generale della superficie territoriale sia già di per sé un indice complessivo della politica di contenimento del consumo di suolo, che tiene conto anche della capacità di rigenerazione urbana e della razionalizzazione degli spazi edificabili.

Alla luce delle osservazioni sopra riportate, l'amministrazione Comunale ed il tecnico estensore ritengono che la relazione sulla riduzione del consumo di suolo e la variante al PGT siano comunque conformi agli indirizzi e alle normative regionali in materia di contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana. Si rendono disponibili, in ogni caso, ad esplicitare ulteriormente i calcoli.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: Info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



RECEPIMENTO DEI CRITERI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR) E DEGLI OBIETTIVI PRIORITARI DI INTERESSE REGIONALE

In questo paragrafo viene sostanzialmente ripreso quanto ai capitoli precedenti, fornendo una sorta di riepilogo di quelle che sono le prescrizioni e quelle che sono le osservazioni. Non si ritiene pertanto di dover aggiungere ulteriori informazioni rispetto a quanto riportato nelle pagine precedenti, salvo aggiungere quanto segue relativamente al paragrafo

STIMA DEI FABBISOGNI.

R. Le dinamiche che portano alla disponibilità reale di alloggi nei comuni piccoli non sono mai riconducibili a modelli semplificati di statistica insediativa, ma, spesso, se non sempre, risentono di fattori soggettivi connessi alle proprietà fondiarie ed alle effettive adesioni dei Piani Attuativi, soprattutto in assenza di altri fattori attrattivi (turistici, naturalistici, ...).

Esiste quindi una oggettiva discrepanza fra gli abitanti teorici insediabili desunti dalle potenzialità (volume o SL diviso 150 mc/ab o 50 mq/ab), quelli della dinamica demografica e quelli realmente insediabili a seguito dell'effettiva attuazione degli AdT.

Per Casazza la dinamica ultima della popolazione lascerebbe presagire una perdita della capacità attrattiva tipica dei comuni della Valle Lontani dai poli urbani attrattivi.

In realtà valutando correttamente il livello assoluto di non attuazione delle previsioni di Piano vigente (AdT) possiamo desumere che la perdita di popolazione possa essere ascritta soprattutto alla impossibilità di reperire sul mercato locali offerte residenziali adeguate al Fabbisogno qualitativo e dimensionale.

Nella stragrande maggioranza dei casi degli AdT, la non sostenibilità delle iniziative a seguito dell'eccessivo peso degli oneri urbanistici indotti, unita ad un approccio soggettivistico di molte proprietà che hanno bloccato le indispensabili procedure di perequazione dei comparti attuativi, hanno lasciato alla sola dimensione teorica la risposta al fabbisogno di case affidate agli Ambiti.

Il piano, che certamente non abbonda dell'analisi statistica demografica, si basa su due scelte "facilitative":

- *la possibilità di attuare le previsioni anche per sub comparti degli AdT, ancorché coordinati unitariamente da masterplan;*



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



- *la conferma prudenziale di previsioni insediative teoricamente abbondanti, ma solo per essere più sicuri che ipotizzando l'attuazione di (8) ambiti, si riesca effettivamente a soddisfare una quota di almeno il 50% del fabbisogno.*

Si tratta quindi di un approccio empirico ai fattori che sottendono al dimensionamento di piano ma meno astrattamente teorici dei modelli matematici.

4 – ESITO DELLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP, PTR, PTR

Il capitolo finale del Decreto Provinciale riassume quanto già evidenziato nei capitoli precedenti e controdedotto.

Allo stesso modo, in sintesi, si controdeduce nel seguente modo:

- vengono recepiti i contenuti delle prescrizioni
- Per quanto riguarda le osservazioni si ritiene di proporre il loro recepimento secondo le modalità dettagliate nei capitoli precedenti del presente elaborato.

Gli elaborati tecnici verranno quindi aggiornati a seguito di quanto sopra.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



**DETERMINAZIONI IN TERMINI DI ASSETTO IDROGEOLOGICO E RISCHI
TERRITORIALI DI CUI ALLA PARTE VI DELLE RP**

Oltre alle “nuove verifiche di tipo idraulico” la Relazione richiama a pag. 14 anche “**alcune nuove forme di dissesto individuate sul terreno**” che hanno reso necessario l'aggiornamento delle “tavole della fase di sintesi/valutazione” e, di conseguenza, le norme e le prescrizioni ad esse associate. Questi dissesti non vengono descritti, ma dal confronto tra gli elaborati adottati e la cartografia PAI vigente emerge:

- *nella carta PAI una riduzione dell'area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetto (Cn) che interessa un'area che il PDR classifica come intervento su lotto libero soggetto a convenzione (potrebbe trattarsi di un errore grafico visto che la Carta dei vincoli risulta invece coerente con la pianificazione sovraordinata);*

R. Si tratta di un errore grafico, la Carta Pai è stata corretta in coerenza con la Carta dei Vincoli

- *l'inserimento, in entrambe le carte, di una nuova area di frana attiva (Fa);*

R. La frana attiva è stata riclassificata come Area a pericolosità potenziale per possibilità di innesco di fenomeni franosi in terreni sciolti o lapidei con giacitura sfavorevoli su pendenze maggiori di 35°, quindi non serve il parere di Regione Lombardia.

- *l'inserimento di un'area di frana attiva nel contesto edificato presente solo nella carta dei vincoli (tav. 2 e 2B), ma non nella tavola del PAI (tav 5 e tav. 5B).*

R. Questa frana non esiste; si tratta di un errore grafico nella Carta dei vincoli.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



Pertanto, non è necessario richiedere l'espressione del parere di competenza da parte di Regione Lombardia in quanto non necessita alcun aggiornamento.

Rispetto alla documentazione della Componente Geologica si fanno inoltre le seguenti considerazioni che dovranno essere adeguatamente approfondite dal Comune:

- Verificare la corretta redazione dell'asseverazione geologica (All.1 alla DGR X/6314/2022) che indica la *"redazione della carta PAI/PGRA con modifiche"* richiamando l'Allegato 2 (che non risulta trasmesso) ed in assenza del parere regionale. Si richiama inoltre l'indicazione presente nello stesso allegato: *"l'asseverazione di congruità deve essere corredata da una tabella di raffronto tra le previsioni della variante, la carta di fattibilità geologica del PGT e la cartografia PAI e PGRA qualora il PGT non sia adeguato alla pianificazione di bacino"*.

R. L'asseverazione geologica All.1 verrà rivista è resa coerente con carta Pai-Pgra

- Nelle aree allagabili dell'ambito RSCM non risulta essere stata effettuata una valutazione di dettaglio delle condizioni di pericolosità e rischio locali entro le aree che risultano classificate come R4 - rischio molto elevato (ovvero entro le aree che risultano già edificate nel'Ortofoto AGEA 2015) come richiederebbe invece la DGR n. X/6738 del 19/06/2017.

R. Non è stata fatta alcuna valutazione di dettaglio delle condizioni di pericolosità nelle aree di Rischio R4, demandando lo stesso ai soggetti ricadenti in tali aree.

- Nelle carte PAI-PGRA adottate non vengono raffigurate le aree allagabili indicate dal PGRA anche all'interno della variante d'asta relativa al torrente Cherio. Sembra mancare l'individuazione delle aree a pericolosità molto elevata (Ee) lungo il torrente Drione ma si chiede di verificare.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



R. La Carta PAI-PGRA, relativamente alle aree allagabili lungo il Cherio è stata adeguata alle risultanze dello studio GEA. L'area di pericolosità elevata lungo il T. Drione verrà puntualmente individuata in fase di approvazione definitiva della variante generale al PGT.

- *Segnalare graficamente negli elaborati PAI/PGRA, e dove si ritiene opportuno per una corretta lettura della CG, l'areale oggetto di "Valutazione delle condizioni di rischio" e rendere maggiormente leggibili le fasce fluviali.*

R. I limiti della Fasce Fluviali, tracciati con segno grafico secondo la norme PAI, in fase di approvazione definitiva verranno resi chiaramente leggibili in tutte le carte in cui sono riportati.

- *La carta del rischio idraulico riporta lungo i torrenti Cherio e Drione presentano una classificazione discordante rispetto al rischio individuato dalla cartografia PGRA sovraordinata.*

R. La Carta del Rischio in fase di approvazione definitiva sarà adeguata in coerenza con la Cartografia PGRA con eliminazione delle discordanze

- *Dovrà essere posta particolare attenzione alle aree che, lungo il Cherio, risultano escluse dalla valutazione del rischio da parte dello studio GEA e che quindi dovranno avere disciplina coerente con le fasce PAI. A titolo esemplificativo l'area della rigenerazione RU01 ed il servizio pubblico individuato a confine con il Comune di Monasterolo del Castello.*

R. Le aree lungo il Cherio escluse dalla valutazione del Rischio verranno disciplinate in coerenza con le fasce PAI



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: info@archibems.it PEC: Archibemspartnerssrl@pec.it



Anche per l'area posta a sud, in corrispondenza dell'intersezione tra Cherio e Drione la disciplina dovrà derivare non solo dalla "Valutazione delle condizioni di rischio" lungo il Cherio ma anche sovrapponendo la disciplina derivante dai dissesti legati al torrente Drione.

R. Tale area all'intersezione fra Cherio e Drione verrà disciplinata sovrapponendo quanto derivante dai dissesti lungo il T. Drione

- Pur richiamando gli esiti della Valutazione del rischio non sembra che gli stessi siano perfettamente allineati con la componente geologica redatta, vedasi a titolo esemplificativo l'ampia area a cui viene assegnata indistintamente una classe di fattibilità 3d, 3e, 3f assegnando a quest'ultima "i vincoli di cui all' Art. 9 - Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico delle Norme di attuazione del PAI ai commi 6 e 8".

R. L'art 9, commi 6 e 8 si riferisce alle aree Eb (dissesti torrentizi con pericolosità elevata di esondazione) presenti solo lungo il T. Drione; le stesse verranno nella Carta della Fattibilità contrassegnate con la sigla 3g

Relativamente alla sigla 3f, la stessa identifica Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (indicativamente con tempi di ritorno superiori a 100 anni) e/o con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità di edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche. Pertanto, alle stesse nella Carta della Fattibilità è stata attribuita la classe 3.

Viste le problematiche idrogeologiche che interessano il territorio comunale la disciplina edilizia dovrà adeguatamente segnalare le previsioni e le porzioni di tessuto, anche già edificate, che presentano gravi limitazioni d'uso per la classe



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059
Email: Info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



di fattibilità assegnata e/o perché compresi nelle fasce A e B del PAI. In particolare, le schede degli Ambiti di Trasformazione e delle aree di rigenerazione dovranno dettagliatamente riepilogare le problematiche idro-geologiche riscontrate specificando quali approfondimenti si renderanno necessari nel contesto. Dovrà inoltre essere attentamente valutato che le previsioni del PGT non peggiorino le condizioni di rischio idraulico già individuato dal PGR.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: Info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it



ULTERIORI PARERI DEGLI ENTI

In seguito all'adozione del Piano, sono pervenuti i soli pareri degli Enti:

- ATS Bergamo pervenuto in data 27.09.2025 al protocollo 6093;
- ARPA LOMBARDIA pervenuto in data 07.10.2025 prot. n. 6261;
- ATS Bergamo, per quanto di Sua competenza, non rileva la necessità di osservazioni in merito al PGT adottato e prende atto che quanto espresso e formulato dal medesimo Ente in sede VAS è stato recepito nel Piano Adottato.
- ARPA Lombardia prende atto delle modifiche apportate in fase di adozione e indica nuovamente di incrementare la superficie permeabile degli AT dall'attuale 20% al 30%. I tecnici estensori unitamente all'Amministrazione Comunale ritengono, tuttavia, che tale scelta di incremento della permeabilità sia poco plausibile per via della tipologia di Ambiti di Trasformazione che, per la maggior parte, presentano già una porzione edificata dal quale deriva la difficoltà tecnica nell'elevare tale indice di permeabilità alla percentuale richiesta da ARPA. In ogni caso, nella stesura dei masterplan e dei progetti attuativi di dettaglio di ciascun ambito si terrà in considerazione quanto osservato da ARPA.



ARCHIBEMS+Partners Srl

Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 – Salò (BS) Italia - Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 – Brescia (BS)
P.IVA/C.F. 04128690981- Num REA Bs-590685 Tel. +39 0365 373650 – Fax 0365 31059

Email: Info@archibems.it PEC: Archibemspartnersrl@pec.it