

# PGT San Pellegrino Terme

Variante 2020

**COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME**

Provincia di Bergamo



## **VARIANTE GENERALE 2020 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

L.R. n. 12 del 11/03/2005

**Recepimento dei pareri**

**Proposta di controdeduzioni alle osservazioni**

aprile 2023

**Responsabile del procedimento:**

arch. Bogumil Filipczuk

**Progettisti:**

Dario Vanetti ingegnere

Paolo Crippa architetto

Viviana Rocchetti architetto

Rebecca Del Barga ingegnere

**Gruppo di lavoro:**

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica -

Comune di San Pellegrino Terme

**US**

UrbanStudio

® Collaboratori:

pianificatore iunior Antonio De Mtri

arch. Edoardo Garbagnati

pianificatore territoriale Matteo Manenti

pianificatore territoriale Maurizio Rini

pianificatore territoriale Luca Ripoldi

arch. Walter Villa

## Pareri Enti

### ARPA Lombardia

L'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente tra le diverse note presentate osserva quanto segue:

In merito al Quadro conoscitivo e ambientale comunale:

- A pag.31 “*Allegat02\_RA\_QC\_VAS\_VarPGT SanPellegrino\_aprile2022*” la dicitura della misura volta alla riduzione/contenimento degli impatti per la fase di progettazione esecutiva e rilascio dei titoli abilitativi “*immissione diretta in falda delle acque meteoriche, previo trattamento in pozzi perdenti*” non è stata corretta secondo le indicazioni della nota prot. ARPA n. 83262 del 23/05/2022. Si rammenta che l'immissione diretta in falda di acque meteoriche è vietata in base all'art. 113 comma 4 del DLgs 152/06.

In merito al Piano di Monitoraggio:

- Il Comune di San Pellegrino Terme, stando alle contro-deduzioni alle nostre osservazioni, ha dichiarato di voler ridurre il numero di indicatori di monitoraggio, rifacendosi alla nostra sollecitazione circa la valutazione della sostenibilità dell'impegno richiesto per il loro popolamento periodico. Nella revisione del Rapporto Ambientale, datata ottobre 2022, il paragrafo 12.3 relativo al monitoraggio non risulterebbe però esser stato rivisto. Si coglie l'occasione di questa nota per evidenziare che la Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, che insieme alla Strategia Nazionale dovrebbe fungere da riferimento per la scelta degli indicatori di monitoraggio, è stata aggiornata con D.g.r. 30 giugno 2022 - n. XI/6567.

In merito all'invarianza idraulica, idrologica e drenaggio urbano sostenibile

- Il Comune di San Pellegrino Terme ha preso l'impegno nel documento denominato “*Osservazioni\_IIconfVAS\_varPGT SanPellegrinoTerme\_08092022*”, datato ottobre 2022, di redigere il Documento Semplificato del Rischio Idraulico previsto dall'art.14 comma 2 del regolamento regionale suddetto.

In merito al Documento di Piano:

ATr4 Pista del Sole

- Trattasi di ambito a destinazione ricettivo-sportiva. Dalla consultazione della documentazione dell'aggiornamento 2019 del Piano d'Ambito della Provincia di Bergamo, l'ambito non è all'interno dell'agglomerato servito da pubblica fognatura. Si ritiene che la destinazione d'uso e le dimensioni dell'ambito siano tali per cui gli interventi debbano essere subordinati all'individuazione di adeguati sistemi di trattamento delle acque reflue domestiche ed assimilate che saranno generate. Si suggerisce, ove possibile, di consultare preventivamente la Provincia di Bergamo, ente preposto ad esaminare nuove richieste di autorizzazione allo scarico.

In merito al Piano delle Regole:

PCC15

- L'ambito appare critico in quanto si tratta di una futura destinazione residenziale posto in adiacenza a zona produttiva (Autofficina?) a nord, poco distante dal sito della San Pellegrino spa, posto a sud ovest, e poco distante da Strada Statale caratterizzata da intenso traffico (SS 470). Risultava inserito anche nel PGT vigente. Nella zonizzazione acustica vigente (Tavola 3.) la classe di riferimento per l'area sembrerebbe la classe V. non idonea per l'insediamento di future residenze. Date le attuali stime demografiche di San Pellegrino (paragrafo 4.4.2 della relazione illustrativa), secondo le quali il Comune plausibilmente presenterà nei prossimi dieci anni una fase di decrescita, e date le potenziali criticità correlate alla vicinanza di attività produttive e strada ad intenso traffico, si propone di rivedere la previsione inerente al PCC15, Possibilmente eliminandola.

### Recepimento del parere

Si recepisce il parere ARPA Lombardia, per quanto concerne la fase gestionale e attuativa del PGT anche nel merito della modifica del Rapporto Ambientale.

Per quanto concerne l'ambito soggetto Permesso di Costruire Convenzionato n.15, essendo previsione già presente nel PGT vigente e nei Piani Urbanistici precedenti, si ritiene di non eliminarla. Verrà integrata la scheda d'ambito con una specifica attenzione al clima acustico e alle problematiche ambientali che la possono riguardare.

Con riferimento all'Ambito di Trasformazione ATr4 Pista del Sole, ribadendo che si tratta di una previsione previgente che il PGT adottato ha limitato in termini di estensione complessiva, si accoglie il parere ARPA inserendo nella scheda d'Ambito lo specifico richiamo al trattamento delle acque reflue domestiche inserendo la frase:

**“la destinazione d'uso e le dimensioni dell'ambito sono tali per cui gli interventi devono essere subordinati all'individuazione di adeguati sistemi di trattamento delle acque reflue domestiche ed assimilate che saranno generate.”**

## ATr4

### **Pista del Sole** modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservaioni

#### OBIETTIVI E PRESCRIZIONI

L'Ambito di Trasformazione è una conferma di quanto già previsto nel PGT 2013, rimodulato in conseguenza degli esiti degli studi geologici approvati dal Comune di San Pellegrino Terme con DCC n.27 del 27/10/2020.

L'intervento, soggetto a Piano Attuativo, consiste nel recupero, riqualificazione e ampliamento della struttura sportiva - alberghiera attualmente dismessa. Tale riqualificazione rientra nelle strategie per il rilancio turistico della Valle Brembana.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla riqualificazione della viabilità di accesso esistente e alla realizzazione delle OOUU primarie con spese a carico del proponente il P.A.

La proprietà dovrà garantire la pulizia e manutenzione del bosco per favorire la fruizione.

La SL assegnata, pari a 5.000 mq, è comprensiva delle strutture esistenti. Il parcheggio pubblico dovrà essere permeabile e adeguatamente piantumato.

Le destinazioni funzionali ammesse sono:  
strutture ricettive (alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni.);  
residenza (esclusivamente funzionale allo svolgimento delle attività ammesse);

edifici a servizio delle attività sportive.

Nell'area per servizi privati di interesse pubblico da destinare a strutture sportive-ricreative è ammessa la realizzazione di strutture sportive scoperte. L'ambito è parzialmente inserito in vincolo idrogeologico ed è interessato dalla presenza di boschi.

FATTIBILITA' GEOLOGICA:	CLASSE 3 - con consistenti limitazioni
SENSIBILITA' PAESISTICA (Art. 14 DdP):	ALTA
DESTINAZIONI FUNZIONALI (Art.10 DdP):	R esistente
	Ri
	Fs 6

#### PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST indicativa:	36.931 Mq
ST Ambito Ricettivo-Sportivo:	12.712 Mq
ST indicativa	
area per strutture sportive-ricreative:	24.219 Mq
SL assegnata	
Ambito Ricettivo-Sportivo:	5.000 Mq (compreso esistente)
VU assegnato	
Ambito Ricettivo-Sportivo	15.000 Mc (compreso esistente)

Aree Servizi da cedere/monetizzare

100% SL pari a 5.000 Mq di cui almeno la metà da destinare a parcheggio ad uso pubblico

**La destinazione d'uso e le dimensioni dell'ambito sono tali per cui gli interventi devono essere subordinati all'individuazione di adeguati sistemi di trattamento delle acque reflue domestiche ed assimilate che saranno generate**

Nell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano i promotori dovranno farsi carico a loro spese della realizzazione e della successiva manutenzione di tutte le opere di messa in sicurezza rispetto ai rischi geologici e di stabilità dei versanti sia di carattere diretto, secondo quanto prescritto nelle norme della Componente Geologica di Piano, sia di carattere indiretto, con specifica attenzione al rischio di caduta massi.



Aerofotogrammetrico - estratto



Foto aerea - estratto

## ATS Bergamo

Il Dipartimento, confermando le considerazioni contenute nelle comunicazioni inoltrate in data 31.03.2021 prot. U0032583 ed in data 25.05.2022 prot. n. U050733, esprime le ulteriori osservazioni di seguito riportate:

### Fognatura, collettamento e depurazione acque reflue

- Tutte le aree urbanizzate, comprese quelle di nuova edificazione, dovranno risultare servite da idonee opere di fognatura e tutti i fabbricati regolarmente ad esse allacciati. Gli scarichi dovranno recapitare nei sistemi di collettamento e depurazione realizzati e/o previsti secondo il PRRA. Anche al fine di evitare ripercussioni negative di ordine igienico sanitario dovranno essere evitate situazioni di fabbricati con scarichi non allacciati ai sistemi di cui sopra, fatti salvi i casi isolati (zone non servite da pubblica fognatura) in cui gli scarichi dovranno essere regolarmente autorizzati dall'Autorità competente (Provincia), secondo la normativa vigente.  
Si ritiene inoltre necessaria l'acquisizione da parte del Comune, tramite il gestore UNIACQUE SPA, circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti (idraulici e organici) derivanti dalle previsioni del PGT. Anche in tal caso preme sottolineare che particolare attenzione dovrà essere riservata agli scarichi dei reflui derivanti dai nuovi ambiti di trasformazione.

### Mobilità lenta

Risulta necessario operare uno sforzo per contribuire a sviluppare una rete unitaria e non frammentata: ai fini della progettazione e dell'auspicato sviluppo degli itinerari pedonali e ciclabili si ribadisce la necessità di rendere i percorsi ciclo-pedonali indicati nelle cartografie in una forma sistematica, nel senso di non frammentata e interrotta, più capillare, agevole, sicura e possibilmente separata dai percorsi carrabili.

Tra le soluzioni tecnico-costruttive si suggeriscono:

- cambi di pavimentazione,
- colorazione dei percorsi ed attraversamenti,
- segnaletica orizzontale e verticale, direzionale e specifica,
- previsione di aree di sosta/riposo,
- distribuzione di ciclo-parcheggi in prossimità di punti di interesse.

### Rifiuti solidi urbani

Per gli interventi previsti dal Piano urbanistico dovrebbero essere considerate strategie e tecnologie orientate al riuso e al riciclaggio di materiali costruttivi.

### Distanze da allevamenti

- Si prende atto che nell'art. 29 delle Nta del Pdr viene stabilito di applicare tra gli allevamenti e gli interventi edilizi le distanze ritenute congrue nel Decreto del Direttore Generale n. 20109 del 29/12/2005 "Linee Guida Regionali: criteri igienici di sicurezza in edilizia rurale" paragrafo 3.1, secondo il principio di reciprocità, e cioè non solo tra i nuovi allevamenti e l'edificato esistente ma anche tra gli allevamenti esistenti e le nuove edificazioni di previsione del Ddp e Pdr.

### Rispetto area sorgenti di acqua (Sorgenti società SanPellegrino SPA)

- Si ricorda che le sorgenti di acqua minerale sono state equiparate alle sorgenti di acqua potabile e, per tale motivo, è necessario definire le aree di salvaguardia delle opere di presa (sorgenti e pozzi) ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 152/199;
  - la Provincia di Bergamo ha presentato la proposta di definizione delle aree di salvaguardia delle sorgenti di acqua minerale delle Concessioni "Sorgenti di San Pellegrino" e "San Pellegrino 2" per introdurla nella variante geologica al PGT 2020, con la richiesta di convertire le "Aree vulnerabili del bacino idrogeologico delle fonti di acqua minerale" indicate nel PGT 2014 suddividendole in:
    - "area di rispetto ristretto", corrispondente alla zona di altissimo rischio;
    - "zona di rispetto allargata", corrispondente alla zona di elevato rischio;
- il Comune di San Pellegrino non ha recepito tali indicazioni, poiché i vincoli imposti alle Zone di Rispetto erano incompatibili con lo stato dei luoghi, e più segnatamente l'assenza di un sistema fognario adeguato nelle frazioni di La Torre, Piazzacava, Pradello.
- il Comune di San Pellegrino Terme in accordo con l'Ente gestore della pubblica fognatura e la società SanPellegrino SPA ha provveduto ad eliminare gli scarichi dei reflui presenti, mediante collettamento in troncone di pubblica fognatura (in fase di realizzazione e completamento) al servizio degli edifici presenti.

Malgrado ciò risultano ancora presenti scarichi di reflui derivanti da fognature di edifici residenziali e alcuni edifici a servizio di piccoli allevamenti non collettati.

Si consiglia di richiedere il divieto di spargimento di letame nelle aree interessate e di formulare per gli edifici adibiti ad attività di ricoveri animali, un programma mirato alla verifica periodica dello stato di tenuta delle concimaie esistenti.

#### Elettrodotti

- Si osserva che la variante prevede ATr2 Località Santa Croce la possibilità di realizzare una RSA (scenario a) oppure residenze (scenario b) in prossimità della fascia di rispetto elettrodotti. L'art. 4, comma 1, lettera h della legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" detta che "...all'interno delle fasce di rispetto per gli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore".

Pertanto, quanto previsto dagli scenari "a" e "b" dell'ATr2 pare in contrasto con la normativa vigente in materia di esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Si ribadisce che agli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal D.P.C.M. 08.07.2003. In caso di edificazione in prossimità di elettrodotti (aerei e interrati) cabine esistenti e in progetto, la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08.07.03. L'area interessata dalla fascia non sarà oggetto di edificazione, come verrà meglio precisato nella scheda d'ambito.

#### Radon

- Si specifica in proposito che il valore di riferimento oltre il quale si può giudicare a rischio una situazione è di 200Bq/mc espressa come concentrazione media annua.

Per quanto concerne il territorio di San Pellegrino Terme, non risultano agli atti dati disponibili, ma i dati emersi dai Comuni limitrofi consentono di collocare lo stesso in una "fascia a medio rischio".

Preso atto che il Piano delle Regole contiene tutte le indicazioni relative al fattore di rischio specifico si ribadisce che gli interventi di nuova costruzione, nonché le azioni relative al patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione.

#### Siti contaminati e/o potenzialmente contaminati.

- Il Geoportale, allo stato attuale riporta informazioni relative all'ubicazione dei siti contaminati e bonificati. Fermo restando che quanto inserito nell'anagrafe AGISCO- Anagrafe e Gestione Integrata dei Siti Contaminati di ARPA Lombardia/Regione Lombardia sia aggiornato, si osserva che risulta tuttora inserito un sito denominato "Club tiro a volo" in Loc. Balconcello, classificato come "potenzialmente contaminato" ai sensi della parte IV titolo V del D.Lgs.152/06 e smi.

I siti contaminati sono aree dove è stato accertato un rischio sanitario e ambientale, tramite applicazione della procedura di caratterizzazione del sito e analisi di rischio prevista dall'Allegato I del Titolo V del D.lgs.152/06 e smi.

La valutazione ambientale di Piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente è prevista dal D.lgs. 152/06, come modificato dal D.lgs. 4/2008 e dal D.lgs.128/2010, ed è parte integrante del processo di redazione del Piano regionale delle bonifiche delle aree contaminate, attraverso un percorso di valutazione dei documenti di piano e di partecipazione attiva delle autorità ambientali competenti, nonché del pubblico interessato.

I siti contaminati presentano un elevato grado di complessità, perciò è importante conoscere le dinamiche che producono tali effetti per compiere scelte oculate. A tale scopo è opportuno corroborare la pianificazione degli interventi con il supporto di un'analisi costi/benefici, volta a quantificare e selezionare i risultati attesi in funzione delle risorse disponibili.

Si riportano di seguito le matrici prestazionali di valutazione

Presenza delle seguenti strategie:

- ✓ Ambientalizzazione: bonifica del sito, ed eliminazione delle fonti inquinanti, con destinazione d'uso

- coerente rispetto ai valori di concentrazione di soglia di contaminazione
- ✓ Recupero e riqualificazione dell'area dismessa con interventi che:
    - massimizzano la qualità urbana/ambientale dell'area;
    - accrescono il valore e l'attrattività del contesto;
    - coinvolgono la comunità locale modulando la percezione del rischio;
    - stimano preventivamente l'utilizzo di risorse e i benefici prodotti dall'intervento.

#### Ulteriori conclusioni/proposte

Rispetto alla tutela della salute della popolazione, oltre a quanto sopra valutato e su cui si concorda positivamente, si propone l'effettuazione di un approfondimento mediante uno strumento specifico, subentrato alla fase di scoping, costituito dai risultati del progetto Ccm Urban Health promosso dall'ATS di Bergamo in collaborazione con diversi Enti, che riguarda in particolare la pubblicazione dell'Approccio Urban Health nella valutazione dei piani urbanistici, resi disponibili sia sul sito CCM che sul sito regionale dedicato alla promozione della salute. Si sottolinea che il "Manuale per l'applicazione di uno strumento di valutazione multicriteriale per la definizione delle implicazioni di salute negli interventi urbani" costituisce lo strumento di indirizzo per la valutazione degli aspetti di salute pubblica nei piani e programmi urbanistici, già a partire dalla VAS, da applicare non solo ai piani urbanistici a larga scala ma anche ai piani attuativi di un certo rilievo.

#### Recepimento del parere

Si recepisce il parere ATS Bergamo, per quanto concerne la fase gestionale e attuativa del PGT, anche nel merito della modifica del Rapporto Ambientale.

Per quanto riguarda il sito potenzialmente contaminato denominato "Club tiro a volo" in Loc. Balconcello, verrà inserito uno specifico richiamo nella cartografia riferita ai vincoli ambientali.

Per quanto concerne L'Atr2, le aree interessate dalla presenza degli elettrodotti verranno interessate esclusivamente da usi compatibili, quali parcheggio o aree a verde.

# Osservazioni pervenute da parte dei privati e dell'UTC

## Premessa

Con D.C.C. numero 28 del 21/10/2022 è stata adottata la Variante Generale del Piano di Governo del Territorio del comune di San Pellegrino Terme. A seguito di questo atto, secondo le modalità previste dalla normativa vigente, la documentazione del nuovo strumento urbanistico è stata messa a disposizione della cittadinanza e degli Enti competenti, al fine di raccogliere osservazioni sulla documentazione depositata presso gli Uffici Comunali.

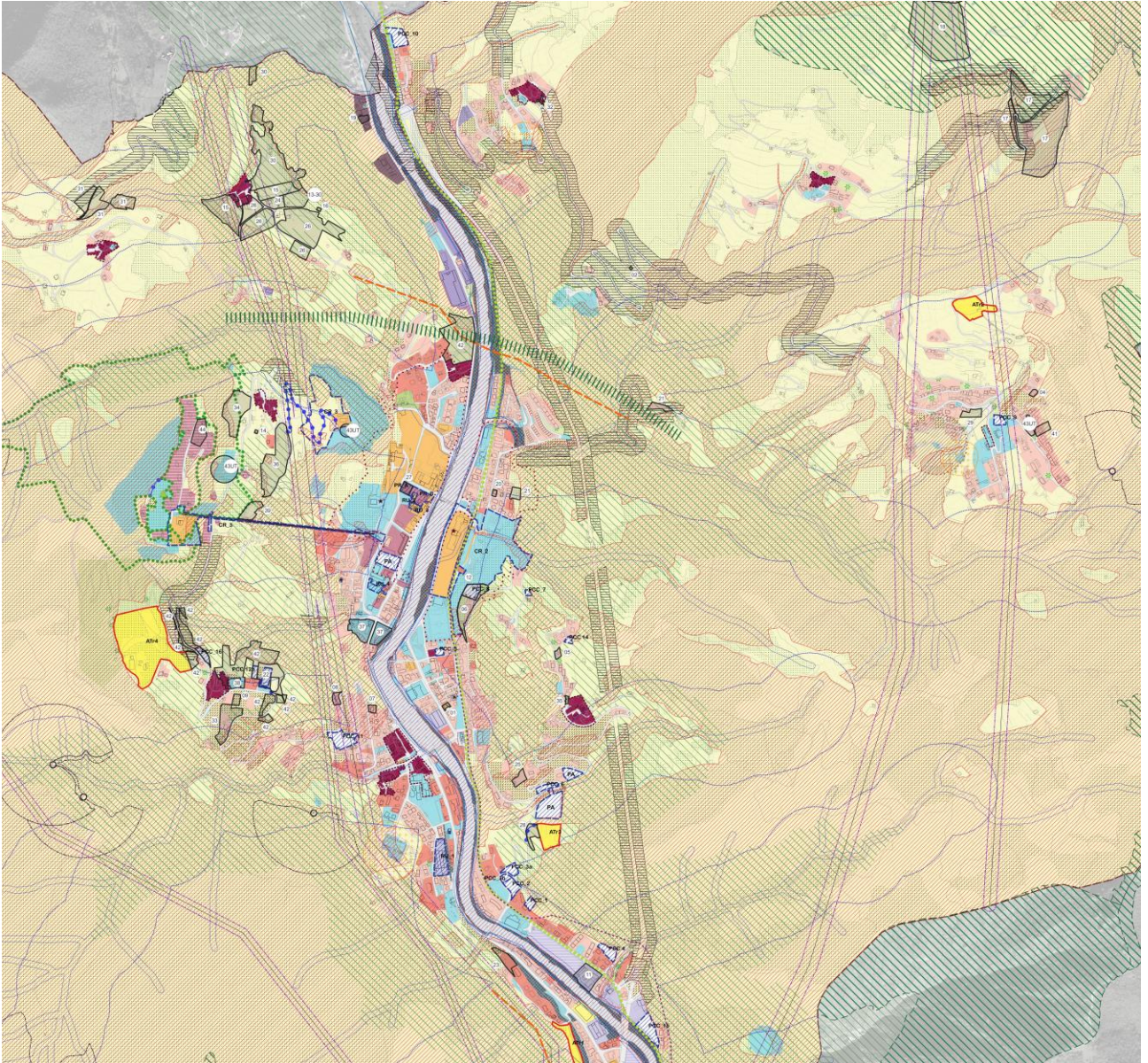
Nei termini dei 60 giorni previsti dall'art. 13 comma 4 della L.R. 12/2005 e smi., sono state raccolte 41 osservazioni presentate da privati entro i termini previsti.

Di seguito si presenta la proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni a supporto della discussione in Consiglio Comunale. L'estratto della cartografia di Piano modificata è da ritenersi indicativo e di supporto alla presentazione in Consiglio, i documenti finali verranno predisposti in base all'esito del Consiglio Comunale.

### Criteri

- Compatibilità con le disposizioni normative e con la pianificazione sovraordinata
- Salvaguardia e implementazione dei servizi ecosistemici
- Riduzione del Consumo di Suolo e bilancio ecologico
- Rispetto del Bilancio degli AAS
- Salvaguardia delle reti ecologiche e della continuità dei corridoi
- Accoglimento delle istanze del territorio, rappresentate dal Consiglio Comunale, ove non confliggono con i criteri precedenti

NB: ove non compaia un riquadro con indicazione della modifica apportata alla cartografia di PGT la proposta di controdeduzione non comporta modifiche agli elaborati grafici adottati.



Localizzazione delle osservazioni



**OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PRIVATI**  
**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<i>N. progressivo</i>	<b>1</b>
<i>N. protocollo</i>	545-2023
<i>Data ricezione</i>	16/01/2023
<i>Soggetto</i>	Arch. Santoro Giuseppe per conto della società San Pellegrino Life
<i>Sintesi della controdeduzione</i>	<b>Non accoglibile</b>

<i>Presenti:</i>	<i>Votanti</i>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante è tecnico incaricato dalla società San Pellegrino Life, proprietaria di un immobile censito al N.C.E.U al foglio n.29, particella 168, classificato all'interno della Variante PGT come 'Turistico-Ricettivo', e descrive quanto segue:

- da molti anni la struttura non risulta più utilizzata come albergo, inoltre tutta la porzione al piano terra non è più di proprietà della società, creando di fatto due unità immobiliari distinte impedendo di fatto la fruizione ottimale dell'intera struttura ricettiva;
- l'ambito risulta inserito in un tessuto consolidato prevalentemente residenziale;
- l'immobile si trova in uno stato di costante degrado;

Per quanto descritto l'osservante chiede:

- a) il cambio di destinazione da 'Turistico-Ricettivo' ad ambito Residenziale ed il conseguente adeguamento delle Nta.

Il cambio di destinazione consentirà di:

- realizzare interventi che valorizzino il bene dal punto di vista architettonico e del decoro;
- attivare un piano di ristrutturazione edilizia, incline alla realizzazione di miniappartamenti per uso residenziale, studentesco, housing sociale nel rispetto delle normative sul risparmio energetico;
- utilizzare forme di riuso dell'immobile compatibilmente con le logiche del programma RI.U.SO.01.

**Proposta di controdeduzione**  
**non accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto il consolidamento dell'offerta turistico ricettiva in struttura è uno degli obiettivi del PGT; l'obiettivo è volto a sostenere il ruolo di epicentro di San Pellegrino Terme e l'economia turistica della valle ed è finalizzato ad evitare un processo di depauperamento delle infrastrutture presenti (sulle quali molto si sta investendo) attraverso una despecializzazione della offerta a favore di modelli turistici destrutturati basati su affitti brevi e brevissimi in immobili residenziali.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav.13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PRIVATI  
OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME

<i>N. progressivo</i>	2
<i>N. protocollo</i>	14510-2022
<i>Data ricezione</i>	15/12/2022
<i>Soggetto</i>	Galizzi Simona
<i>Sintesi della controdeduzione</i>	Parzialmente accoglibile

<i>Presenti:</i>	<i>Votanti</i>	<i>Favorevoli</i> .....	<i>Contrari</i> .....	<i>Astenuti</i>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

La scrivente è proprietaria dei terreni siti in località Balconcello e censiti al N.C.E.U al foglio n.7, particella 174 e 420, classificati all'interno della variante PGT come Ambiti agricoli, chiede:

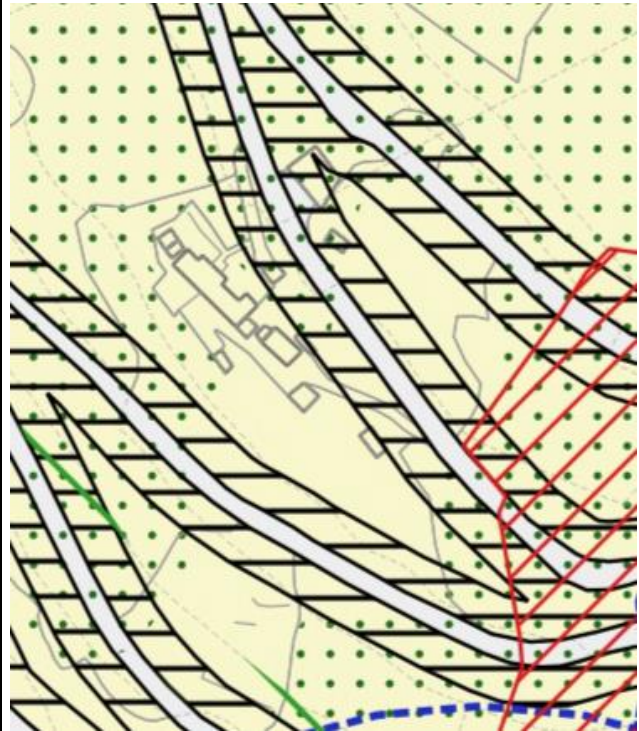
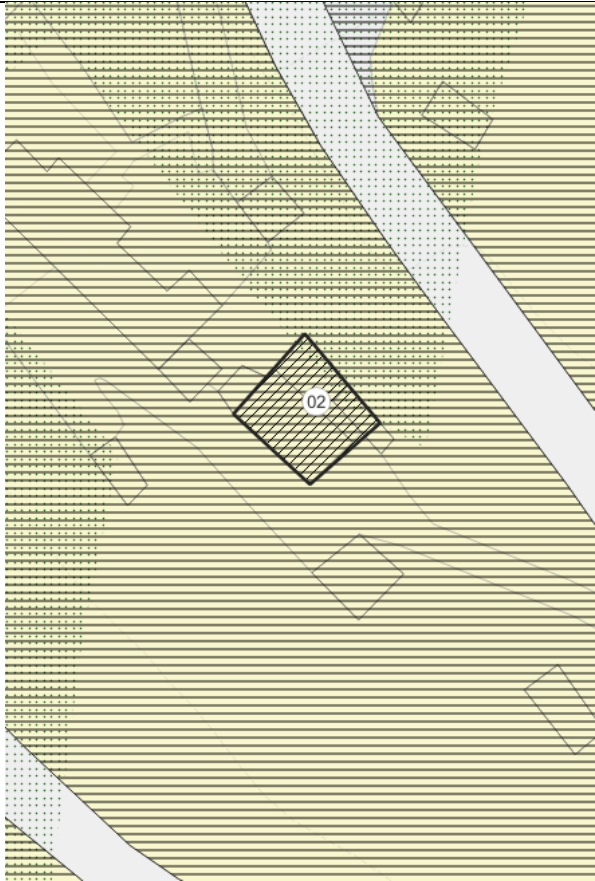
che una porzione di circa 48 mq dei mappali di proprietà come indicata nell'allegato all'osservazione, all'interno della variante di PGT venga inserita come area edificabile.

**Proposta di controdeduzione**

**Parzialmente accoglibile**

In relazione alla osservazione presentata, considerato che il fabbricato in questione ricade all'interno degli Ambiti agricoli, in una posizione lambita dalle fasce di rispetto stradale, si considera non compatibile la richiesta di individuare una porzione destinata ad area edificabile. Considerate le caratteristiche dell'immobile, si ritiene tuttavia di promuoverne il riuso, in un'ottica di salvaguardia del consumo di suolo, nei limiti consentiti dall'interferenza con le fasce di rispetto stradali di riclassificare il fabbricato esistente assegnando il grado di intervento 1.d.

Con l'occasione si effettua una verifica dell'ampiezza delle fasce di rispetto delle strade extraurbane sulla base della gerarchia e della classificazione provinciale delle stesse.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav.13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>4</b>
<b>N. protocollo</b>	14710-2022
<b>Data ricezione</b>	20/12/2022
<b>Soggetto</b>	Mosca Alma
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

La scrivente è proprietaria di un terreno ubicato in frazione Santa Croce e censito al N.C.E.U al foglio n.23 particella 584, inserito nel PGT adottato in 'Ambiti agricoli' e per una porzione di circa 370mq in 'Ambiti del tessuto urbano di contenimento'.

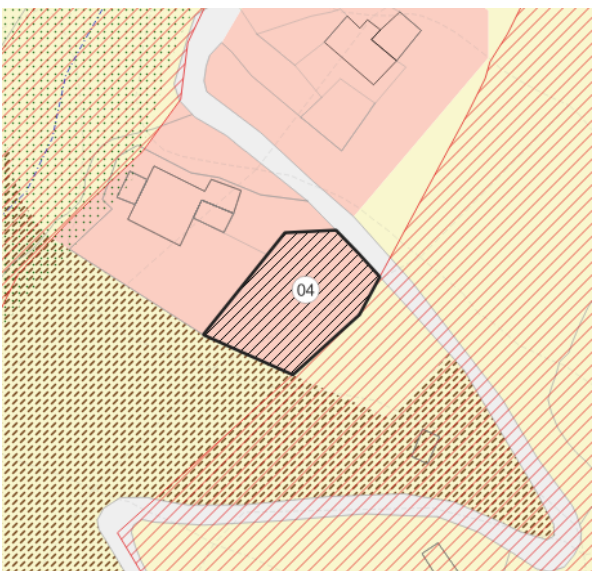
Questa porzione era inserita anche nel PGT previgente in 'Ambiti del tessuto urbano consolidato' ma con una superficie maggiore di circa 680mq.

Non avendo nessuna intenzione di costruire, la proprietà chiede che il terreno in oggetto sia classificato nella Variante PGT come 'Verde agricolo di rispetto periurbano' come parte dei terreni circostanti sempre di proprietà dell'osservante.

**Proposta di controdeduzione**

**Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione che, con la destinazione richiesta, concorre alla riduzione del consumo di suolo e alla fornitura di servizi ecosistemici



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

## OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME

<b>N. progressivo</b>	<b>5</b>
<b>N. protocollo</b>	24796-2022
<b>Data ricezione</b>	21/12/2022
<b>Soggetto</b>	Musitelli Giorgio
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

### Sintesi osservazione

L'osservante ha intenzione di acquistare un lotto di terreno censito al N.C.E.U al foglio n.30 particella 368, per realizzare la sua prima abitazione. All'interno della variante PGT il lotto è inserito in 'Ambiti del tessuto urbano di contenimento', con una fascia lungo strada della profondità di circa 3m da destinare a parcheggio pubblico.

Date le dimensioni esigue del lotto e viste le distanze dai confini da rispettare e inoltre la servitù di passaggio presente sul lato nord, con l'aggiunta della previsione del parcheggio pubblico il lotto diventerebbe di fatto inutilizzabile per fini edificatori.

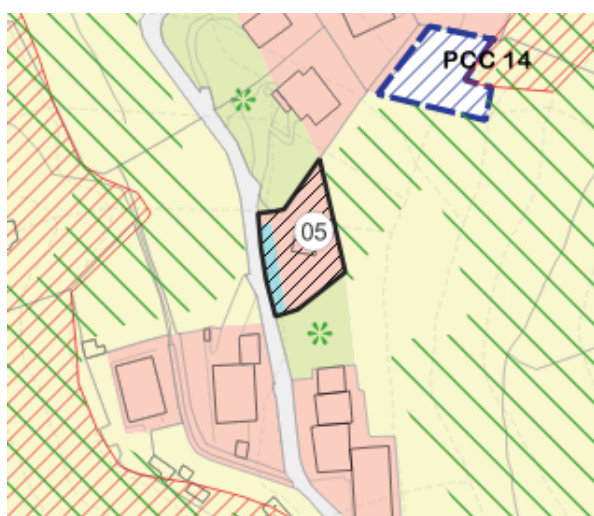
Visto le premesse l'osservante chiede:

la possibilità che venga eliminata la previsione della fascia adibita a parcheggio pubblico.

### Proposta di controdeduzione

#### Accoglibile

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'indicazione di una ridotta striscia di parcheggio non risulta una previsione prioritaria nel quadro dell'offerta della sosta pubblica e costituirebbe, in caso di mancata realizzazione una impropria reiterazione del vincolo.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala



note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>6</b>
<b>N. protocollo</b>	24947-2022
<b>Data ricezione</b>	27/12/2022
<b>Soggetto</b>	Colnago Glorgio
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante risulta proprietario dei terreni identificati ai mappali 82-83-68-77-120-84-101-79 ubicate nei pressi della via F.lli Urbani e classificati nella Variante PGT adottata come 'Ambiti consolidati di contenimento', 'Ambiti a verde privato' e Ambito sottoposto a PCC n.8. Lo scrivente precisa anche che in data 22/12/2022 il settore gestione del territorio ha richiesto alla Comunità Montana Valle Brembana di modificare il perimetro delle zone a vincolo forestale, erroneamente indicate sulle mappe ufficiali, riferite alle aree in oggetto e pertanto chiede:

Un trasferimento di volumetria dal PCC8 pari a 230mc al limitrofo lotto in 'Ambiti del tessuto urbano di contenimento' per realizzare un nuovo edificio residenziale da posizionare sopra alla struttura di un box di recente costruzione, permettendo in questo modo di utilizzare parzialmente le strutture esistenti ed i relativi studi eseguiti per il terreno. Tale richiesta permette anche di ridurre di oltre il 20% il consumo di suolo delle aree in oggetto.

**Proposta di controdeduzione  
accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione chiarendo che il trasferimento volumetrico tra ambiti, anche non contigui, afferenti al medesimo sistema urbanistico nel Tessuto Urbano Consolidato è sempre consentito, nel rispetto dei parametri morfologici (H, IC, IPF, distanze).

Nelle Norme del Piano delle Regole verrà introdotto l'articolo 7.1 seguente:

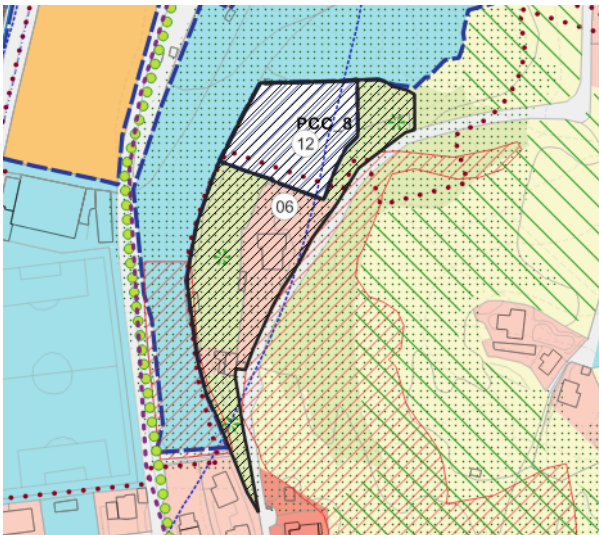
**Art. 7.1. Trasferimento volumetrico all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato**

1. Il trasferimento volumetrico tra ambiti, anche non contigui, purché afferenti al medesimo sistema urbanistico nel Tessuto Urbano Consolidato (con esclusione degli Ambiti del Sistema Ambientale Agricolo), è sempre consentito, nel rispetto dei parametri morfologici (H, IC, IPF, distanze) dettati dal piano per l'ambito che riceve il trasferimento volumetrico con alcune limitazioni:

- nel caso di trasferimenti volumetrici che interessano ambiti classificati come PCC, è possibile il trasferimento in uscita, ma non è possibile un incremento di SL rispetto a quanto previsto nella scheda di Piano. In ogni caso, anche nell'ipotesi di trasferimenti volumetrici in uscita da ambiti classificati come PCC, non è ammessa la riduzione della dotazione di servizi previsti nella scheda di PCC. La realizzazione o la monetizzazione della dotazione di servizi deve essere contestuale al trasferimento volumetrico.
- Nel caso di trasferimenti volumetrici che interessano ambiti o destinazioni per i quali sono previsti dotazioni di servizi differenti pur afferendo al medesimo sistema urbanistico, deve comunque essere assicurata la dotazione di servizi prevista considerando gli interventi in assenza di trasferimento volumetrico.
- Non è consentito il trasferimento volumetrico verso gli ambiti classificati come: Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione, Ambiti residenziali di Valore Ambientale, Comparti di Recupero, Ambiti consolidati produttivi da dismettere, edifici residenziali in Ambito agricolo.

- Non è consentito altresì il trasferimento volumetrico verso gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
- Il trasferimento deve essere registrato e trascritto e deve essere riportato nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori conservato e reso pubblico dal Comune di San Pellegrino Terme.

Per quanto concerne la perimetrazione del vincolo forestale, gli elaborati cartografici prenderanno atto delle determinazioni di Comunità Montana.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>7</b>
<b>N. protocollo</b>	15070-2022
<b>Data ricezione</b>	27/12/2022
<b>Soggetto</b>	Presenti Giuseppe
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

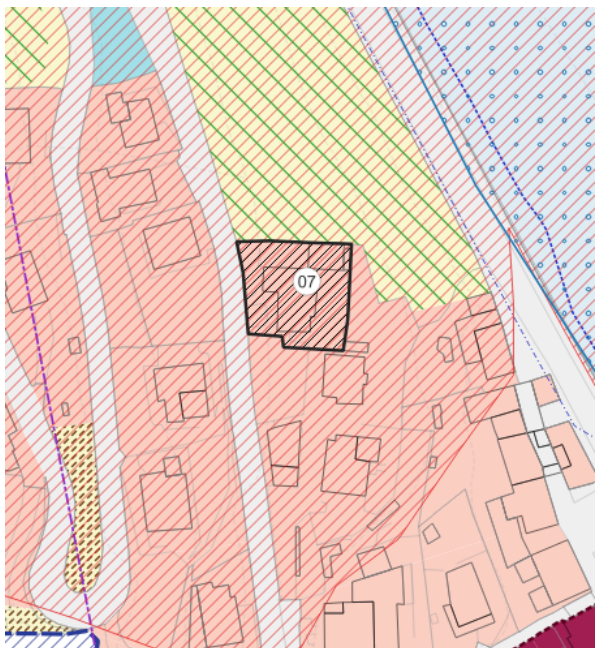
L'osservante in qualità di proprietario dell'appartamento al piano primo del fabbricato sito in via Monte Zucco 14 distinto al catasto fabbricati al foglio 27 mappale 264 e classificato nella Variante PGT in 'Ambiti del tessuto urbano di contenimento' presenta le seguenti osservazioni:

- la moglie dello scrivente soffre di alcune patologie che le impediscono purtroppo di camminare e per ogni spostamento deve essere trasportata con sedia a rotelle;
- per poter raggiungere o uscire dall'appartamento in oggetto risulta necessario superare delle rampe di scale esterne, operazione che risulta impossibile se non trasportata manualmente di peso;
- il fabbricato risulta essere in zona geologica IV-Fa 'area di frana attiva' che secondo la normativa di piano geologico non sono consentiti interventi edilizi se non di manutenzione ordinaria;
- risulta necessaria l'installazione di una piattaforma elevatrice da posizionare sulla parete esterna lato sud;

Per quanto descritto l'osservante chiede la modifica delle Nta del Pdr in modo da prevedere la possibilità di usufruire di deroghe per le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche in casi particolari come quello in oggetto, in modo da poter installare la piattaforma elevatrice.

**Proposta di controdeduzione  
Parzialmente accoglibile**

Osservazione parzialmente accoglibile in quanto la giurisprudenza ammette, per gli specifici interventi di abbattimento delle barriere architettoniche indicati nella osservazione, interventi di deroga che l'UT potrà valutare e attuare, anche considerando la classe di fattibilità geologica indicata dalla componente geologica di Piano, costituente una specifica variante al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27/10/2020, che il PGT non può che recepire senza poter apportare modifiche.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>8</b>
<b>N. protocollo</b>	24991-2022
<b>Data ricezione</b>	28/12/2022
<b>Soggetto</b>	Carminati Santino
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante in qualità di proprietario del fabbricato situato in via Monte Zucco 22 distinto al catasto fabbricati al foglio 27 mappale 261 e classificato nella Variante PGT in 'Ambiti del tessuto urbano di contenimento' presenta le seguenti osservazioni:

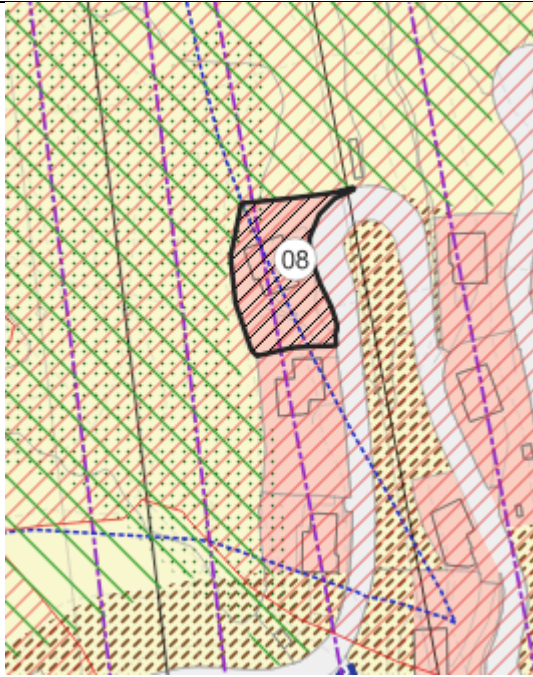
- lo scrivente vive con i nipoti e con la figlia che presenta problemi permanenti di deambulazione che la costringono all'uso della sedia a rotelle;
- abitando in un appartamento di ridotte dimensioni, l'osservante vorrebbe trasferirsi con la famiglia nell'appartamento al primo piano del fabbricato in oggetto essendo di dimensioni più adeguate;
- il fabbricato risulta essere in zona geologica IV-Fa 'area di frana attiva' che secondo la normativa di piano geologico non sono consentiti interventi edilizi se non di manutenzione ordinaria;
- per consentire l'accesso alla figlia nella nuova abitazione risulta necessaria l'installazione di un servoscale sulla scala esterna che porta dal piano terra al piano primo e il rifacimento del bagno per consentirne l'accesso con la sedia a rotelle;
- la legge n.13 del 1989 'Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati', prevede la deroga per l'abbattimento delle barriere.

Per quanto descritto l'osservante chiede la modifica delle Nta del Pdr in modo da prevedere la possibilità di usufruire di deroghe per le opere finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche in casi particolari come quello in oggetto, in modo da consentire l'utilizzo dell'appartamento alla figlia.

**Proposta di controdeduzione****Parzialmente accoglibile**

Osservazione parzialmente accoglibile in quanto la giurisprudenza ammette, per gli specifici interventi di abbattimento delle barriere architettoniche indicati nella osservazione, interventi di deroga che l'UT potrà valutare e attuare, anche considerando la classe di fattibilità geologica indicata dalla componente geologica di Piano, costituente una specifica variante al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27/10/2020, che il PGT non può che recepire senza poter apportare modifiche.

|



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>9</b>
<b>N. protocollo</b>	15227-2022
<b>Data ricezione</b>	29/12/2022
<b>Soggetto</b>	Mazzoleni Davide e Belotti Ilaria
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi sono proprietari di un terreno di circa 1970mq situato in località Frasnito distinto al N.C.E.U al foglio n.26 particella 106-107, ricompreso all'interno del PGT adottato in 'verde agricolo di rispetto periurbano'.

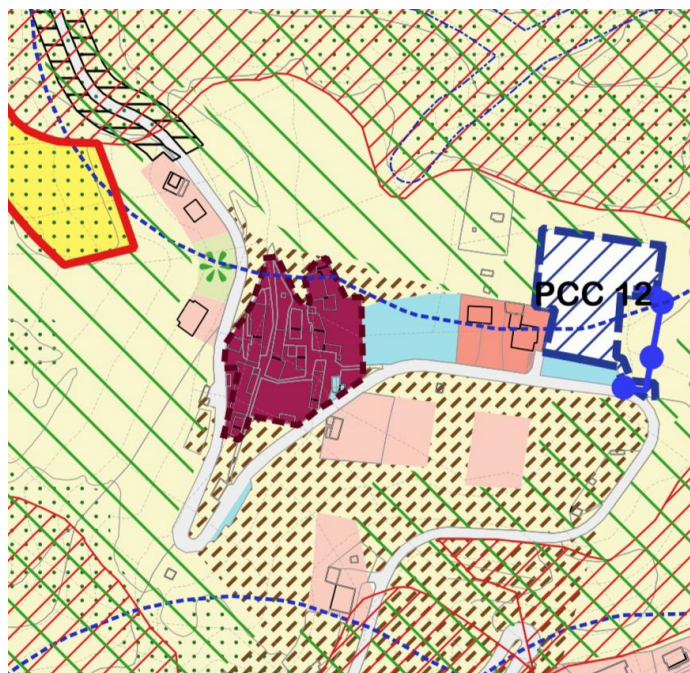
Gli osservanti vorrebbero realizzare la propria abitazione e pertanto chiedono la possibilità di inserire una porzione del terreno di proprietà per una superficie pari a circa 750mq in 'Ambiti del tessuto urbano di contenimento', in continuazione dell'area di proprietà di terzi adiacente sul confine ovest già inserita in tale ambito e su cui sono attualmente in corso dei lavori per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale. Inoltre, il terreno in oggetto è già dotato di urbanizzazioni.

**Proposta di controdeduzione  
accoglibile**

In considerazione delle previsioni del PGT vigente, assunte nel PGT adottato, e dello stato delle urbanizzazioni si ritiene compatibile l'inserimento dell'area oggetto di osservazione come edificabile in continuità con le aree edificabili presenti, da classificare come ambiti del tessuto urbano di contenimento.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata - documento fuori scala



**Proposta di variante:**

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME****N. progressivo****11****N. protocollo**

0121-2022

**Data ricezione**

04/01/2023

**Soggetto**

DB Project srl

**Sintesi della controdeduzione****Accoglibile**

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente Dolci Milco in qualità di legale rappresentante della ditta DB Project srl descrive quanto segue:

- la ditta DB Project risulta proprietaria di immobili ubicati in via Pregalleno 20 censiti al NCEU foglio 39 mappale 113 dove risulta edificato un complesso avente destinazione artigianale in uso alla propria attività, oltre agli adiacenti lotti censiti al NCEU foglio 39 mappale 572-573 attualmente utilizzati come area di sosta, il tutto inserito nel PGT adottato in 'Ambiti consolidati produttivi';
- la società è intenzionata a realizzare un intervento edilizio volto alla riqualificazione dell'area nonché dell'intero complesso edilizio in essere con previsione di ampliamento dello stesso immobile a formazione di nuovo corpo di fabbrica adibito agli spazi direzionali (intervento reso necessario per meglio perseguire le esigenze di sviluppo aziendale);

L'osservante sulla base delle considerazioni elencate chiede:

la modifica delle prescrizioni urbanistiche presenti nelle Nta del Pdr, mediante l'inserimento della possibilità di trasferimento degli indici edificatori tra lotti attigui in capo alla stessa proprietà.

**Proposta di controdeduzione  
accoglibile – vedi osservazione 6**

Si propone di accogliere l'osservazione chiarendo che il trasferimento volumetrico tra ambiti, anche non contigui, afferenti al medesimo sistema urbanistico nel Tessuto Urbano Consolidato è sempre consentito, nel rispetto dei parametri morfologici (H, IC, IPF, distanze)

Nelle Norme del Piano delle Regole verrà introdotto l'articolo 7.1 seguente:

Art. 7.1. Trasferimento volumetrico all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

1. Il trasferimento volumetrico tra ambiti, anche non contigui, purché afferenti al medesimo sistema urbanistico nel Tessuto Urbano Consolidato (con esclusione degli Ambiti del Sistema Ambientale Agricolo), è sempre consentito, nel rispetto dei parametri morfologici (H, IC, IPF, distanze) dettati dal piano per l'ambito che riceve il trasferimento volumetrico con alcune limitazioni:

- nel caso di trasferimenti volumetrici che interessano ambiti classificati come PCC, è possibile il trasferimento in uscita, ma non è possibile un incremento di SL rispetto a quanto previsto nella scheda di Piano. In ogni caso, anche nell'ipotesi di trasferimenti volumetrici in uscita da ambiti classificati come PCC, non è ammessa la riduzione della dotazione di servizi previsti nella scheda di PCC. La realizzazione o la monetizzazione della dotazione di servizi deve essere contestuale al trasferimento volumetrico.
- Nel caso di trasferimenti volumetrici che interessano ambiti o destinazioni per i quali sono previsti dotazioni di servizi differenti pur afferendo al medesimo sistema urbanistico, deve comunque essere assicurata la dotazione di servizi prevista considerando gli interventi in assenza di trasferimento volumetrico.

- Non è consentito il trasferimento volumetrico verso gli ambiti classificati come: Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione, Ambiti residenziali di Valore Ambientale, Comparti di Recupero, Ambiti consolidati produttivi da dismettere, edifici residenziali in Ambito agricolo.
- Non è consentito altresì il trasferimento volumetrico verso gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
- Il trasferimento deve essere registrato e trascritto e deve essere riportato nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori conservato e reso pubblico dal Comune di San Pellegrino Terme.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>12</b>
<b>N. protocollo</b>	0215-2023
<b>Data ricezione</b>	09/01/2023
<b>Soggetto</b>	Colnago Giorgio
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

L'osservante è proprietario dei terreni identificati ai mappali 82-68-77-120 ubicate nei pressi della via F.lli Urbani e classificati nella Variante PGT adottata come Ambito residenziale sottoposto a PCC n.8, chiede:

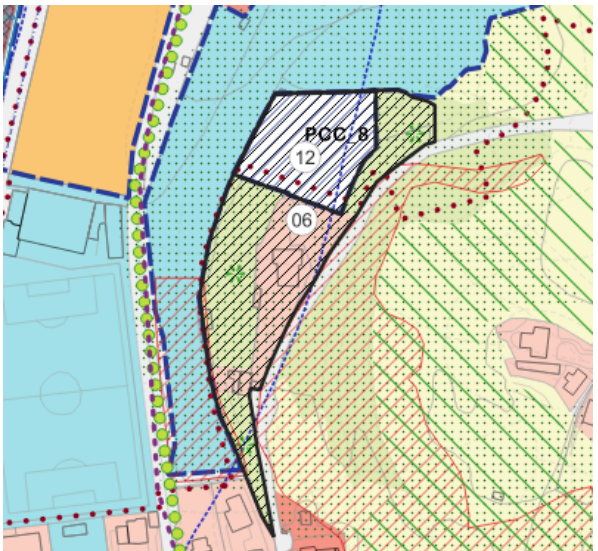
la possibilità di modificare la Variante adottata, affinché la superficie disponibile sul lotto interessato dal PCC8 di mc 1000 (330mq) o in alternativa se accolta la richiesta presentata sempre dall'osservante in data 27/12/2022 (vedi osservazione n.5) con rimanenti mc 770 (255mq) sia classificata non più come PCC residenziale ma come 'struttura ricettiva non alberghiera'.

Tale richiesta è formulata al fine di fornire un contributo allo sviluppo delle strutture turistiche del comune attraverso la realizzazione di casette in legno eco-sostenibili.

**Proposta di controdeduzione**

**Accoglibile**

Come già richiamato il consolidamento dell'offerta turistico ricettiva in struttura è uno degli obiettivi del PGT; l'obiettivo è volto a sostenere il ruolo di epicentro di San Pellegrino Terme e l'economia turistica della valle. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione che persegue l'obiettivo indicato. Si segnala tuttavia che la funzione ricettiva (Ri) risulta già compatibile con la destinazione di zona nel PGT adottato e che, di conseguenza, non risulta necessaria alcuna modifica ai documenti di PGT.



**Proposta di variante:**

Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>13</b>
<b>N. protocollo</b>	0216/2023
<b>Data ricezione</b>	09/01/2023
<b>Soggetto</b>	Pesenti Michele
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

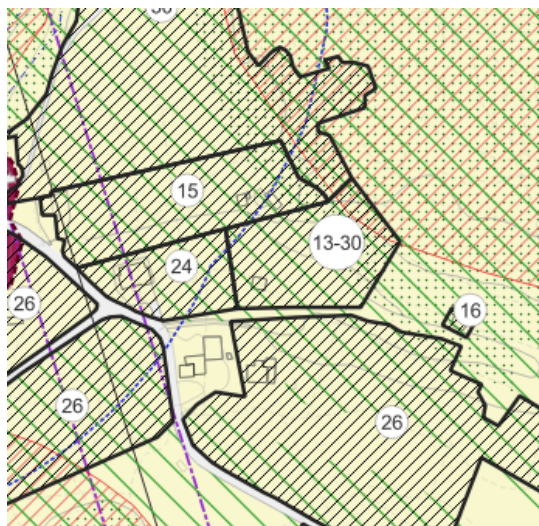
**Sintesi osservazione**

Lo scrivente è proprietario di un terreno con destinazione 'Ambiti agricoli' in località Piazzacava e censito al NCEU foglio 5 mappali 509-510-512 e considera come nelle vicinanze siano presenti delle abitazioni e come il terreno in oggetto abbia le caratteristiche per essere edificato essendo anche servito da strada comunale e da tutti i servizi primari.

Pertanto, chiede che all'interno del terreno in oggetto venga inserita un'area edificabile di adeguate dimensioni per consentire la realizzazione di un edificio residenziale.

**Proposta di controdeduzione non accoglibile**

In relazione alla osservazione presentata, si considera non compatibile la richiesta di individuare una porzione destinata ad area edificabile ricadente in ambito agricolo, non urbanizzato, parzialmente boscato, in quanto in contrasto con i criteri delineati in premessa.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>14</b>
<b>N. protocollo</b>	0289-2023
<b>Data ricezione</b>	10/01/2023
<b>Soggetto</b>	Roscini Alberto e Sonzogni Daniela
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi sono proprietari dell'immobile sito in località Aplecchio e censito al NCEU foglio 15 mappali 210 e descrivono quanto segue:

- l'allegato C al Piano delle Regole, denominato "Individuazione degli edifici in ambito agricolo", riporta indicazioni, in alcuni casi, superate e/o diverse rispetto a quelle reali presenti sul territorio, ad esempio identifica diversi immobili come agricoli, nonostante molti di questi risultino da tempo dimessi da tale funzione. Una situazione probabilmente derivante dall'assunzione dei dati costitutivi la "Variante Piano Zone Agricole" depositata presso l'Utc, basata a sua volta su ricognizioni o inventari preesistenti ormai datati e superati che potrebbero compromettere gli esiti delle previsioni o degli obiettivi di tutela che lo strumento urbanistico si pone, soprattutto in merito all'applicazione degli obblighi di tenuta e gestione delle aree circostanti agli immobili considerati.
- Le aree di proprietà da molto tempo hanno perso le funzioni agricole in favore di una destinazione residenziale che, peraltro, necessita di un ampliamento necessario a garantire un migliore confort abitativo nonché soddisfare i requisiti igienico sanitari.

Per quanto premesso l'osservante chiede di:

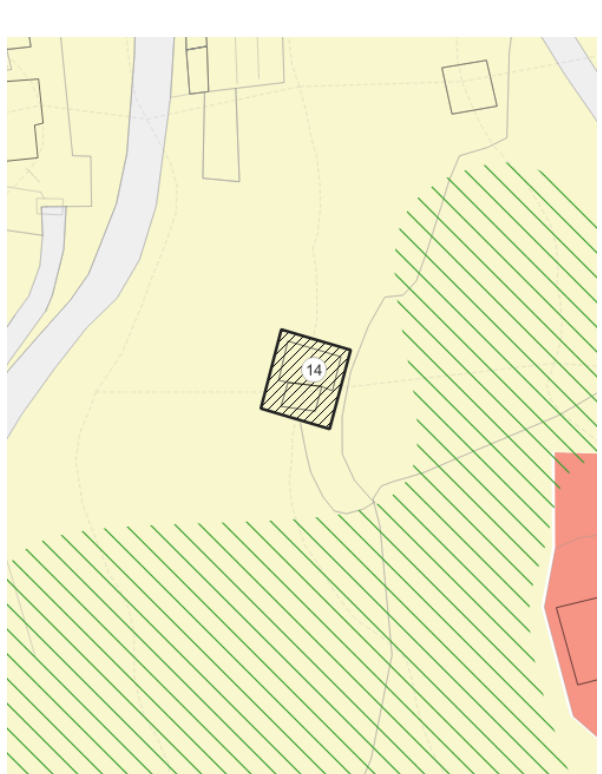
- aggiornare puntualmente i contenuti dell'allegato C ovvero, in subordine, ad individuare un apparato normativo che permetta l'aggiornamento automatico di tale elaborato senza costituire elemento di variante al PGT così che la Giunta Comunale, valutate le effettive condizioni dei luoghi dichiarate in una analisi maggiormente approfondita possa provvedere con una semplice deliberazione alla variazione dei contenuti dell'allegato C ovvero al trasferimento dei beni analizzati all'interno delle regole di cui all'art.31 delle NTA del Piano delle Regole;
- procedere con la correzione degli elaborati prendendo atto della dismissione dalla funzione agricola dell'immobile in oggetto, riconoscendolo quale "Edificio esistente a destinazione residenziale in ambito agricolo non destinato ad uso agricolo" di cui all'artt. 31, 31.1 e 31.2 delle Nta del PdR; in modo da consentire un suo ampliamento per una superficie aggiuntiva pari al 20% della superficie catastale esistente (pari a 54 mq);
- ammettere il Permesso di Costruire Convenzionato quale strumento di attuazione degli ampliamenti 'una tantum' del 35% ammessi dall'art. 31.1 delle nta del PdR;
- si richiede inoltre che il recupero dell'immobile possa prevedere la realizzazione di un nuovo accesso veicolare e di una viabilità interna alla proprietà funzionale alla gestione del cantiere prima e dell'immobile poi.

**Proposta di controdeduzione  
accoglibile**

In relazione alla osservazione presentata, si propone di accogliere l'osservazione finalizzata al riuso attivo del patrimonio edilizio esistente limitando, di conseguenza, il consumo di suolo. Si propone riconoscere l'immobile al fine di un riuso residenziale e di classificare l'immobile oggetto di osservazione con grado di intervento 1.d.

Nel contempo si propone di modificare il testo delle Nta del Piano delle Regole al punto 31.1.2 lettera 1.d individuando come strumento di attuazione per gli interventi sugli edifici con il grado di intervento 1.d il Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano di Recupero, con il quale la A.C. potrà richiedere la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie a cura e spese del richiedente, la loro manutenzione perpetua, il

mantenimento delle colture e dei fondi da parte dell'aveute titolo e le eventuali dotazioni di servizi con le modalità previste nel Piano dei Servizi.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>15</b>
<b>N. protocollo</b>	0359/2023
<b>Data ricezione</b>	11/01/2023
<b>Soggetto</b>	Scanzi Battista, Danilo, Giandomenico e Rita
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi sono proprietari di alcuni terreni e piccoli fabbricati accessori in località Piazzacava censiti al NCEU foglio 5 mappali 544-546-537-547-487-601-150-151-377-277-374-375-376, ricompresi per la maggior parte in 'Ambiti agricoli', 'Ambiti boschivi', ricadenti a loro volta in AAS e ulteriormente gravati dal vincolo di area di 'Rispetto ristretta oppure allargata' ai sensi dell'art.4 dlgs 152/2006 dell'acquifero delle concessioni Sanpellegrino, presentano le seguenti considerazioni:

- in riferimento a quanto contenuto nell'Art. 94 comma 4 del Dlgs citato, per rispondere ai vari punti del decreto dalla a) alla n) si specifica quanto segue:
  - a. nei terreni di proprietà non risultano mai dispersi fanghi e acque reflue;
  - b. non sono mai stati accumulati, nei terreni sopraelencati, concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c. relativamente allo spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi si teme che tale divieto possa riguardare la normale coltivazione di ortaggi, fiori o piante da frutto. Se così fosse si dichiarerebbero contrari non risultando di essere stati oggetto di espropri da parte di Regione Lombardia, della Sanpellegrino e del Comune e nemmeno o di aver ricevuto indennità;
  - d. Tra le proprietà non risultano piazzali o strade tali da dover disperdere le acque meteoriche nel sottosuolo.

Le attività riportate nei punti che vanno dalla lettera e) alla lettera l) non hanno mai interessato i terreni in oggetto.

- e. Al momento gli immobili sopra indicati non sono interessati dalla presenza di pozzi perdenti che comunque, vista la fognatura in corso di costruzione, non se ne renderà necessaria la realizzazione;
- f. Relativamente al divieto di pascolo e di stabulazione di bestiame che supera i 170 kg per ettaro di prato, fatto salvo quanto scritto alla lettera c), si precisa che il prato al mappale n. 151 e i mappali 544 e parte del mappale 546, vengono falciati regolarmente essendo prati stabili; il fieno raccolto viene usato per l'alimentazione dei pochi ovini che vengono allevati per uso personale e parte del letame viene usato per la concimazione dei prati eseguita nei modi e nei termini previsti dalla legge.

Gli osservanti in conclusione descrivono come nella Variante al PGT parte del terreno di proprietà di Scanzi Battista sia stato inserito nell'area di concessione Sanpellegrino 2, il tutto a totale sua insaputa. Quanto sopra non sapendo a chi spettasse comunicare la presenza di tale vincolo; concludono citando l'art.42 della costituzione che tutela il diritto alla proprietà privata che in questo caso risulta ignorato.

**Proposta di controdeduzione****Non accoglibile**

La tutela dei servizi ecosistemici è un obiettivo principale che il PGT assume dalla Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dalle strategie di Green Deal dell'Unione Europea, fatte proprie dalla legislazione nazionale e regionale ed è un valore per l'intera collettività.

Il PGT non può fare diversamente che recepire le zone di Rispetto delle sorgenti definite dalla Componente Geologica del Piano dando seguito a specifiche prescrizioni della Provincia di Bergamo pervenute in sede di approvazione della variante al Piano Geologico, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27/10/2020.

L'iter della variante di PGT, svolto secondo quanto stabilito dalla LR 12/2005, assicura una adeguata pubblicità al percorso di approvazione del Piano.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>16</b>
<b>N. protocollo</b>	0407/2023
<b>Data ricezione</b>	12/01/2023
<b>Soggetto</b>	Milesi Pierfrancesco
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>
<b>Votanti</b>	

**Sintesi osservazione**

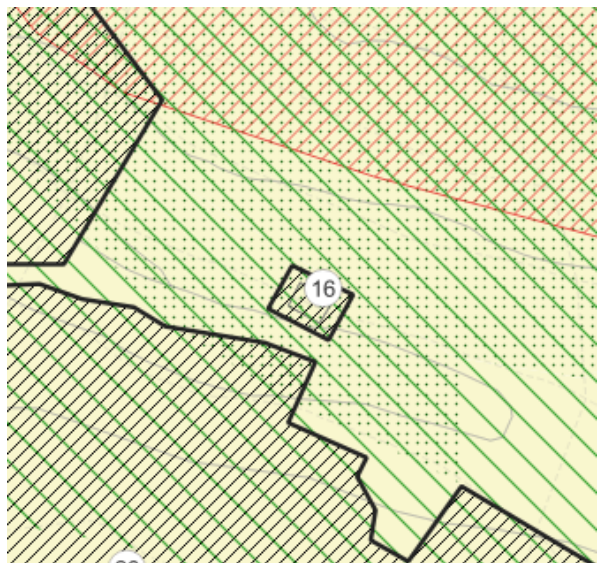
Lo scrivente in qualità di proprietario del fabbricato rurale situato in località Piazzacava e distinto al NCEU foglio 5 mappale 131 individuato nell'allegato C del PGT adottato con grado di intervento 9.a 'baracche' descrive quanto segue:

Il fabbricato in oggetto individuato nella tavola degli edifici isolati in Ambito agricolo con grado di intervento 9.a – baracche, in realtà si tratta di un fabbricato rurale costituito da un solo piano composto da un portico di entrata, una stalla, due piccoli ripostigli e una cisterna.

Il proprietario chiede pertanto che il fabbricato sia inserito nell'allegato C con grado 3.a – 'edifici a destinazione agricola' di cui all'art. 31.3 delle Nta.

**Proposta di controdeduzione non accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione viste le caratteristiche del fabbricato che inoltre ricade in un'area di elevata sensibilità ambientale, caratterizzato dalla presenza di bosco e posto all'interno della zona di protezione delle sorgenti, facendo ritenere appropriata l'attuale classificazione volta a contenere il carico antropico.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>17</b>
<b>N. protocollo</b>	0409/2023
<b>Data ricezione</b>	12/01/2023
<b>Soggetto</b>	Cavagna Mauro, Fausto e Pasquale
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Gli osservanti proprietari dei fabbricati e terreni identificati al foglio 2 mappali 175-221-66-224-204-212-217-216 localizzati in località Valcagna di Spettino, descrivono quanto segue:

- Il nucleo di edifici è abitato da sedici persone;
- Il PGT vigente prevedeva una fascia di rispetto stradale pari a 20m. su entrambi i lati della strada, dove parte degli edifici di proprietà ricadevano;
- Nella variante di PGT adottata la fascia di rispetto è aumentata da 20 a 30m per lato, facendo così ricadere al suo interno tutti gli edifici considerati;
- In merito a tale fascia osservano che:
  - Non risulta chiaro l'utilità di queste fasce di rispetto, in quanto si tratta di una strada che può essere considerata agro-silvo-pastorale, terminando il suo sviluppo solo nelle località agricole del 'Fienile nuovo', 'Moretti' e 'Forcella';
  - La strada non può avere sviluppi futuri data l'orografia del territorio;
  - Il punto 8 dell'art.34 delle Nta indica... 'il confine della strada è inteso come limite della proprietà catastale dell'Ente proprietario ecc.'....., si precisa in tal senso che la proprietà catastale della strada è ancora intestata agli scriventi.

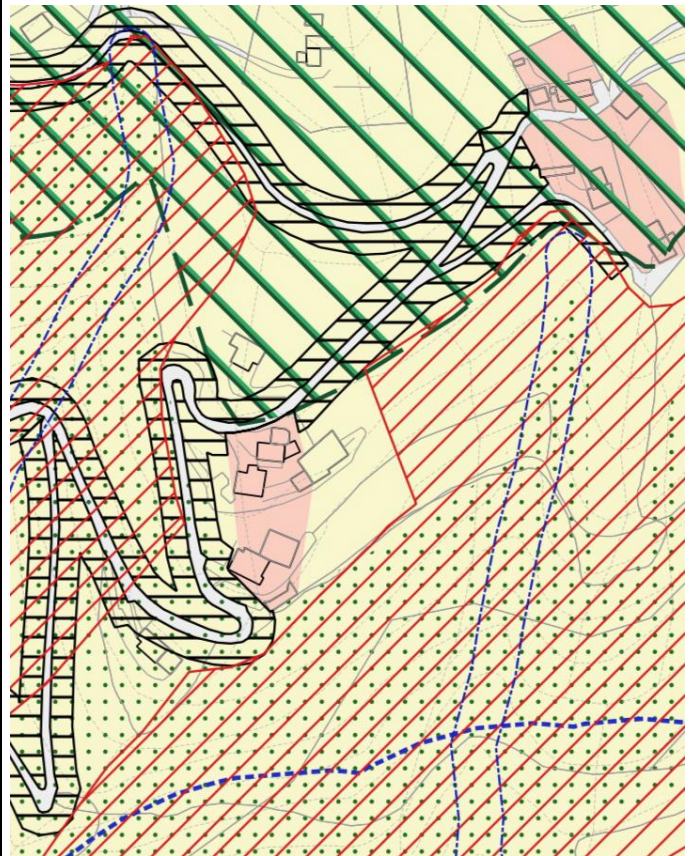
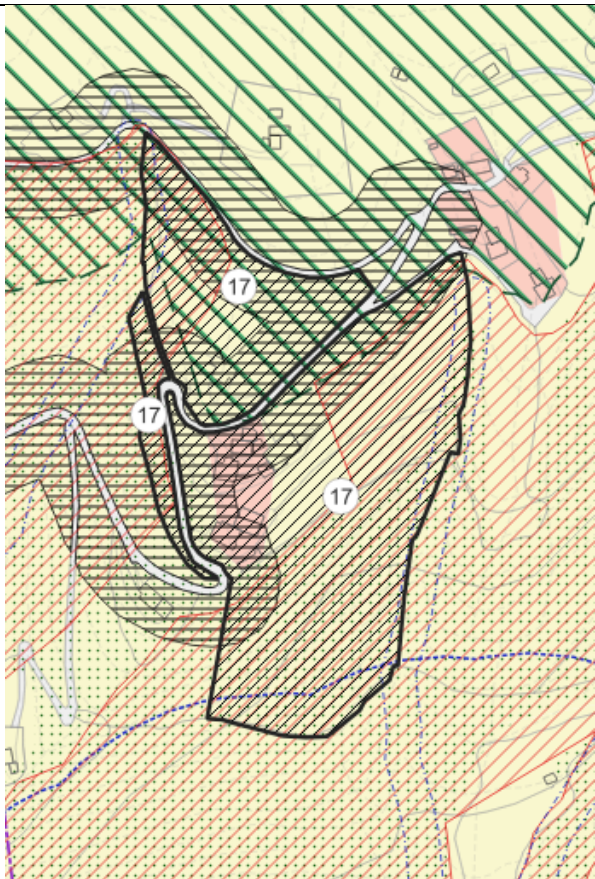
Per quanto premesso gli osservanti chiedono:

Che tale fascia di rispetto stradale venga stralciata e che i fabbricati con la loro area di pertinenza vengano ricompresi negli 'Ambiti del tessuto urbano di contenimento', normati dall'art. 18 delle Nta del Pdr

**Proposta di controdeduzione****Parzialmente accoglibile**

La presenza e la dimensione della fascia di rispetto al di fuori del perimetro del centro abitato sono determinate dal Codice della Strada. Tuttavia, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione effettuando una verifica dell'ampiezza delle fasce di rispetto delle strade extraurbane sulla base della gerarchia e della classificazione provinciale delle stesse (vedi osservazione 2).

Tale verifica potrà comportare la definizione di una diversa dimensione della fascia di rispetto, senza però consentirne la completa eliminazione.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>18</b>
<b>N. protocollo</b>	0410/2023
<b>Data ricezione</b>	12/01/2023
<b>Soggetto</b>	Cavagna Mauro e Manuel
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Gli osservanti in qualità di proprietari del fabbricato e dei terreni censiti al catasto foglio 8 mappale 371-417-415-413 ricompresi all'interno della Variante PGT in 'Ambiti agricoli', in particolare il fabbricato è individuato nel Piano delle zone agricole con il n.7 come edificio a destinazione ex agricola con grado di intervento 4.a) senza la possibilità di ampliamento. Gli scriventi hanno l'intenzione di creare un'attività di agriturismo abbinata all'esistente azienda agricole e pertanto chiedono:

1. Che il grado di intervento del fabbricato ex rurale passi dal grado di intervento 4.a) al grado 4.b) per consentire l'ampliamento 'una tantum' del 35% in modo da poterlo utilizzare come ristorante;
2. Su parte del terreno di proprietà, nella zona indicata nell'allegato all'osservazione, sia concessa la possibilità di installare alcuni chalet in legno o bungalow da utilizzare come alloggio per gli ospiti dell'agriturismo.

A supporto delle richieste i proprietari aggiungono:

- La zona in oggetto è una delle più caratteristiche del comune di San pellegrino Terme;
- L'area è di proprietà e coltivata da anni dall'azienda agricola e oltre all'allevamento è presente uno spaccio dei prodotti;
- L'intenzione di realizzare un agriturismo andrebbe a completare l'offerta ed a valorizzare a livello turistico i luoghi interessati;
- Inoltre, la scelta di intraprendere l'attività ricettiva rimane in linea con gli obiettivi di sviluppo dell'offerta turistica che l'amministrazione sta cercando di realizzare.

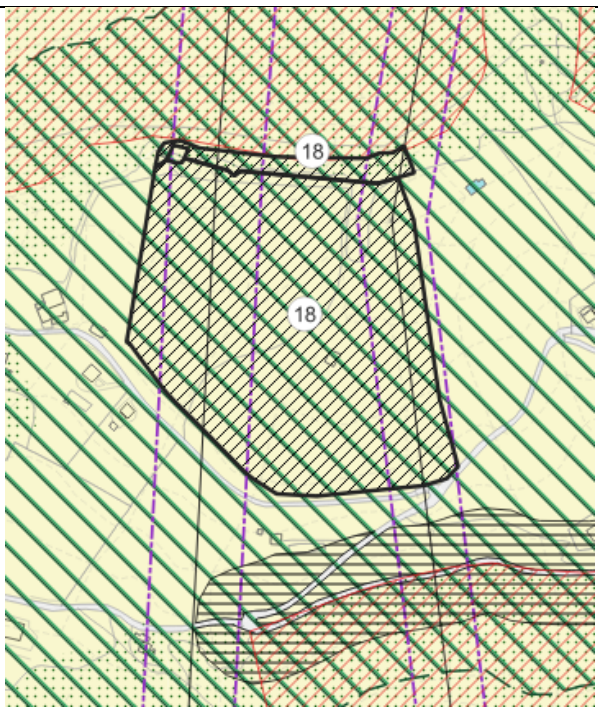
**Proposta di controdeduzione****Parzialmente accoglibile**

In relazione alla osservazione presentata, si propone di accogliere l'osservazione per la parte finalizzata al riuso attivo del patrimonio edilizio esistente, in particolare a favore dell'offerta turistico-ricettiva, limitando, di conseguenza, il consumo di suolo.

Si propone riconoscere l'immobile al fine di un riuso residenziale e di classificare l'immobile oggetto di osservazione con grado di intervento 1.d.

Non si ritiene, per converso, accoglibile il punto 2 della medesima osservazione in quanto tale previsione costituirebbe consumo di suolo in un ambito di elevata naturalità e di particolare pregio, come evidenziato nella osservazione stessa.

|



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>19</b>
<b>N. protocollo</b>	0411/2023
<b>Data ricezione</b>	12/01/2023
<b>Soggetto</b>	Bustaffa Alessandra
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

La scrivente è proprietaria del fabbricato e terreno identificati al catasto con foglio n.5 mappale 589-88 ricompresi nel PGT adottato negli 'ambiti consolidati produttivi da dismettere' e descrive quanto segue:

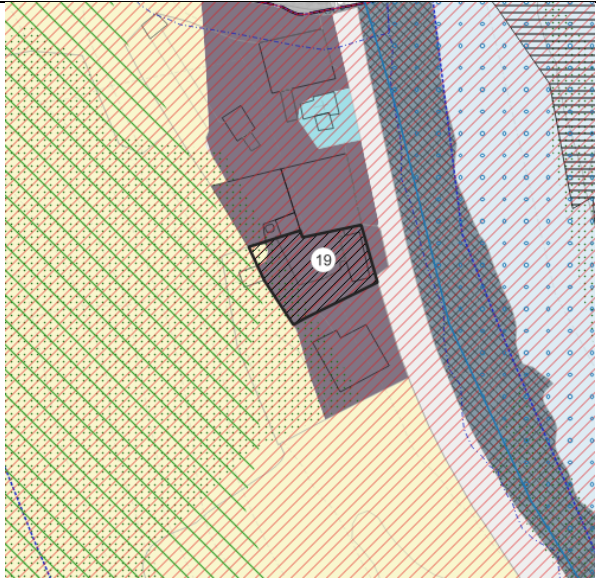
Le Nta adottate con la Variante, all'art. 23.2.1 citano: '*... la modalità di intervento prevista è ordinaria manutenzione finalizzata alla bonifica e messa in sicurezza ...*'; nel PGT vigente lo stesso articolo citava come modalità di intervento la sola manutenzione ordinaria.

L'osservante chiede che l'art.23.2.1 delle Nta della Variante PGT preveda specificatamente che oltre alla manutenzione ordinaria sui fabbricati esistenti si possano eseguire opere di messa in sicurezza delle strutture esistenti mediante la demolizione e fedele ricostruzione delle parti strutturali pericolanti (tetti, solai, opere di sostegno) in modo da poter mantenere in sicurezza statica i fabbricati esistenti, in quanto le opere di sola manutenzione ordinaria non permettono lavori strutturali.

**Proposta di controdeduzione****Non accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto le previsioni di PGT sono volte alla dismissione completa di tali ambiti per i quali è riconosciuto un elevato rischio idrogeologico (anche da parte di Regione Lombardia) entro i quali non può essere prevista la permanenza di persone o il mantenimento in essere di attività produttive o di stoccaggio. Qualsiasi intervento che non sia di ordinaria manutenzione finalizzata alla bonifica e messa in sicurezza dei luoghi deve derivare da approfondite indagini e interventi, da eseguire a cura e spese del privato, e da una relazione sottoscritta da un geologo iscritto all'Ordine dei geologi che certifichi l'eliminazione del rischio indicato nel parere geologico. Eventuali interventi ritenuti idonei dal Comune, dalla Provincia e da Regione Lombardia, sulla base di detti studi, potranno essere effettuati a seguito di una contestuale revisione del PGT che recepisca tali scenari. In assenza di essi si ritiene appropriata la conferma della tipologia di interventi ammessi nel Piano delle Regole.

--	--



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

## OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME

<b>N. progressivo</b>	<b>20</b>
<b>N. protocollo</b>	0422/2023
<b>Data ricezione</b>	12/01/2023
<b>Soggetto</b>	Regazzoni Andrea
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

### Sintesi osservazione

L'osservante, in qualità di proprietario dell'edificio localizzato in via Belvedere n.24, identificata al foglio 8 mappale 131, chiede:

- Di considerare la possibilità di ricavare, nel rispetto delle distanze e dei diritti dei terzi, uno spazio che consenta il sopralzo di tutto il piano sottotetto per la realizzazione di circa 80,00 mq di abitazione per esigenze familiari in quanto attualmente al piano abitabile è presente solo una camera di 10 mq. per i due figli.

Quanto sopra proposto a seguito delle seguenti considerazioni:

- Il sottotetto esistente non presenta altezze sufficienti per l'utilizzo ad uso residenziale principale;
- Si intenderebbe operare in linea con l'esigenza di limitare il consumo di suolo, ricavando il volume necessario sopra un'unità esistente senza l'utilizzo di ulteriore suolo;
- La modifica non influisce sulla permeabilità del suolo né della superficie drenante dello stesso;
- Si intenderebbe recuperare lo spazio sottotetto mediante rifacimento della copertura, con la modifica del pacchetto della stessa ai fini di un maggior contenimento del dispendio energetico;
- La modifica non incide sull'aspetto paesistico dell'immobile;
- I fabbricati presenti nel contesto circostante presentano tutti almeno due piani fuori terra pertanto la proposta risulterebbe coerente con il naturale allineamento con gli edifici limitrofi;
- Trattasi pertanto di richiesta per scopi puramente necessari alle esigenze della famiglia.

### Proposta di controdeduzione parzialmente accoglibile

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione consentendo, con l'esplicitazione normativa sulla possibilità di trasferimenti volumetrici, un incremento volumetrico nei limiti dei parametri morfologici che contraddistinguono l'ambito. Nelle Norme del Piano delle Regole verrà esplicitato che il trasferimento volumetrico tra ambiti, anche non contigui, afferenti al medesimo sistema urbanistico nel Tessuto Urbano Consolidato è sempre consentito, nel rispetto dei parametri morfologici (H, IC, IPF, distanze):

Nelle Norme del Piano delle Regole verrà introdotto l'articolo 7.1 seguente:

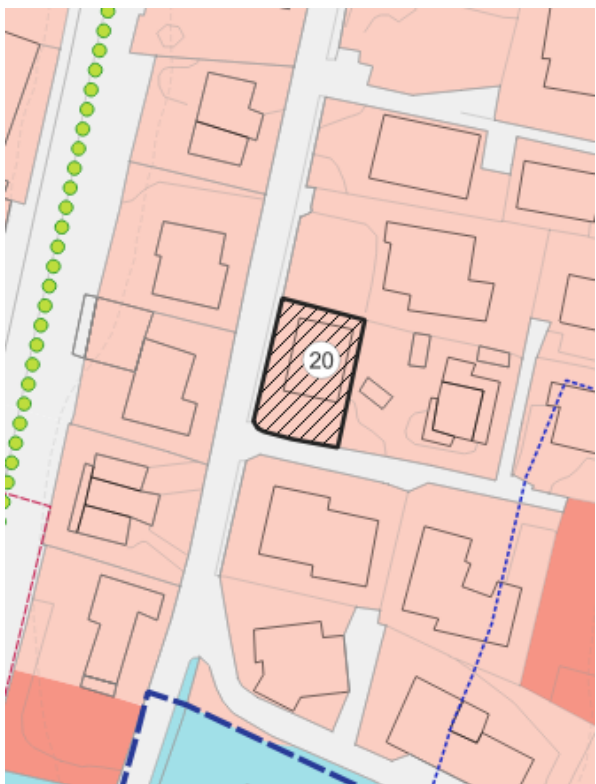
#### Art. 7.1. Trasferimento volumetrico all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

1. Il trasferimento volumetrico tra ambiti, anche non contigui, purché afferenti al medesimo sistema urbanistico nel Tessuto Urbano Consolidato (con esclusione degli Ambiti del Sistema Ambientale Agricolo), è sempre consentito, nel rispetto dei parametri morfologici (H, IC, IPF, distanze) dettati dal piano per l'ambito che riceve il trasferimento volumetrico con alcune limitazioni:

- nel caso di trasferimenti volumetrici che interessano ambiti classificati come PCC, è possibile il trasferimento in uscita, ma non è possibile un incremento di SL rispetto a quanto previsto nella scheda di Piano. In ogni caso, anche nell'ipotesi di trasferimenti volumetrici in uscita da ambiti classificati come PCC, non è ammessa la

riduzione della dotazione di servizi previsti nella scheda di PCC. La realizzazione o la monetizzazione della dotazione di servizi deve essere contestuale al trasferimento volumetrico.

- Nel caso di trasferimenti volumetrici che interessano ambiti o destinazioni per i quali sono previsti dotazioni di servizi differenti pur afferendo al medesimo sistema urbanistico, deve comunque essere assicurata la dotazione di servizi prevista considerando gli interventi in assenza di trasferimento volumetrico.
- Non è consentito il trasferimento volumetrico verso gli ambiti classificati come: Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione, Ambiti residenziali di Valore Ambientale, Comparti di Recupero, Ambiti consolidati produttivi da dismettere, edifici residenziali in Ambito agricolo.
- Non è consentito altresì il trasferimento volumetrico verso gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
- Il trasferimento deve essere registrato e trascritto e deve essere riportato nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori conservato e reso pubblico dal Comune di San Pellegrino Terme.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>21</b>
<b>N. protocollo</b>	0423/2023
<b>Data ricezione</b>	12/01/2023
<b>Soggetto</b>	Regazzoni Giacomo, Andrea e Claudio e Locatelli Anna Barbara
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Premesso che:

- I signori Regazzoni sono proprietari del terreno sito in Via Belvedere identificato al foglio n.28 particella 176 con superficie di 1280 mq e classificato nel PGT adottato in ‘Ambiti agricoli – art.29.2’;
- La signora Locatelli è proprietaria del terreno sito in località Valsambusso identificato al foglio 20 particella 215 con superficie di 1052 mq ed in parte classificato nel PGT adottato in ‘Ambiti del tessuto urbano di contenimento – art.18’

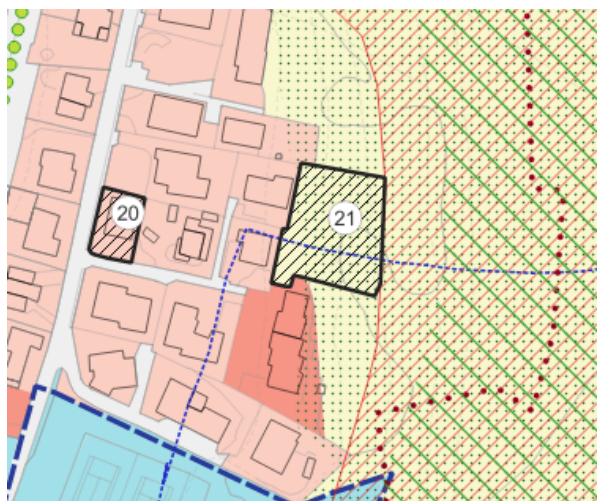
Gli scriventi chiedono:

- a) L’eliminazione di 368 mq di slp di edificabilità previsti nel PGT adottato sul mappale 215 di proprietà della signora Locatelli, cambiando la destinazione in ‘Ambiti agricoli’;
- b) Il conseguente trasferimento di 180/200 mq di edificabilità sul mappale 176 di proprietà dei signori Regazzoni, mentre la parte restante (circa 168 mq.) ritornerebbe a disposizione dell’Amministrazione Comunale.

**Proposta di controdeduzione**

**Non accoglibile**

Si propone di non accogliere l’osservazione in quanto le particelle indicate quali ricettori volumetrici sono poste in una posizione acclive, di particolare visibilità, ricadente quasi per intero all’interno del perimetro delle aree di rispetto dei corsi d’acqua di cui all’art. 142 del D.Lgs 42/2004. L’eventuale trasformazione di questo ambito, posizionato al di là della linea di margine dell’impianto urbano e privo di accessi pubblici diretti, oltre a consumare suolo agricolo, costituirebbe un primo tassello per la progressiva trasformazione di questa fascia intermedia tra il tessuto urbano consolidato di altissimo valore ambientale, ecosistemico e paesaggistico.





Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>22</b>
<b>N. protocollo</b>	0427/2023
<b>Data ricezione</b>	12/01/2023
<b>Soggetto</b>	Fumagalli Agnese
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

L'osservante, in qualità di proprietario dell'area identificata al NCEU foglio 26 mappali 293 (1430 mq) – 291 (3500 mq) – 43 (740 mq) localizzati in località Frasnito e classificato all'interno del PGT Vigente come parte dell'Ambito di trasformazione Atr1, mai realizzato a causa della mancata disponibilità dei diversi proprietari coinvolti per quanto riguarda le aree di proprietà si consideravano i seguenti parametri:

- SLP 1588,40 mq
- Volume 4739,75 mc
- H max 9,50 m
- Aree in cessione 1102,97 mq

All'interno della Variante PGT adottata le aree di proprietà sono ricomprese all'interno del PCC 12a che riporta i seguenti parametri:

- Superficie territoriale 1513 mq
- SI 333 mq
- Rc 40%
- NP 2 piani
- Aree Standard 35 mq/ab

Gli obiettivi generali e prescrizioni richiamano il precedente ambito di trasformazione ATr 1, presente nel vigente documento di Piano. Inoltre, nella Variante adottata resta in essere la cessione, gratuita, delle aree a standard per una superficie di mq. 233, di cui 20 a parcheggi.

Viene inoltre prescritto che 'l'intervento è subordinato alla messa a disposizione di adeguati spazi per la realizzazione di un percorso carrabile di accesso all'ambito PCC 12b esterno al perimetro del lotto secondo il tracciato individuato negli elaborati del piano delle Regole', inoltre 'la realizzazione del percorso dovrà essere concertata tra le proprietà interessate per quanto riguarda gli aspetti economici di costruzione e manutenzione e il regime di proprietà del sedime stradale. In ultimo 'la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari'.

A seguito di quanto descritto la scrivente osserva che:

Nella Variante sia relativamente ai parametri urbanistici che alle prescrizioni, risulta evidente che, ancorché per la limitata superficie territoriale indicata per l'edificazione, così come previsto rispetto alla precedente PGT, si nota un ridimensionamento eccessivo pur mantenendo i vincoli urbanistici propri di un Piano Attuativo.

Resta infatti l'obbligo che interessa l'area di proprietà delle opere di urbanizzazione primaria oltre all'individuazione di un'area a parcheggio, e un vincolo, per un percorso a servizio di un'area adiacente di proprietà di terzi.

Vincolo quest'ultimo che obbliga '...L'intervento è subordinato alla messa a disposizione...' costituendone servitù passiva per qualsiasi edificazione sulla stessa area 'PCC 12a' e a favore dell'intervento 'PCC 12b'. Si ritiene che questo vincolo e servitù, a favore di un'area di proprietà di terzi, costituisca un 'peso' non accettabile e di indubbia legittimità; questo sia che si voglia costruire sul lotto 'PCC 12a' che, anche in assenza di edificazione sul lotto, a favore dell'intervento 'PCC 12b'.

Il vincolo o prescrizione, diventa di fatto penalizzante per la proprietà in oggetto.

Di fatto il vincolo previsto dalla 'Variante al PGT' impone una servitù che penalizza la proprietà modificando i diritti reali dell'area 'PCC 12a' e che seppur viene indicato, per l'adiacente area 'PCC 12b', che 'l'intervento dovrà essere concertato con la proprietà dell'ambito 'PCC 12b', le modalità di realizzazione del percorso carrabile...' viene stabilita una servitù all'intervento di cui al 'PCC

l2a' dove l'unico elemento contrattuale è la congruità del prezzo, elemento questo che può sempre essere oggetto di una decisione giudiziale, ma che nel suo tracciato e obbligatorietà vincola la scrivente.

Si ritiene inoltre che detto vincolo e servitù, a favore di una singola proprietà privata, possa costituire per questa un importante vantaggio ed incremento di valore.

Si rileva infine che l'area destinata a standard urbanistici localizzati tra il PCC 12a ed il PCC 12b, oltre ad essere, per intero, sulla proprietà della scrivente, prevede anche la partecipazione di entrambi i lotti, rendendo necessario un accordo che non è a priori scontato.

Per tutto quanto osservato la proprietà chiede:

- a) la rideterminazione della scelta urbanistica relativa ai mappali di proprietà, definendo la perimetrazione dell'ambito PCC 12a incrementandone la superficie ed i parametri urbanistici di edificazione così come da schema allegato;
- b) che per l'intervento in oggetto, PCC 12a, non vengano posti vincoli e/o servitù a favore di terzi e del loro relativo incremento economico;
- c) che l'eventuale 'messa a disposizione e cessione gratuita alla AC di adeguati spazi per standard urbanistici, possa essere individuata per il solo ambito di proprietà PCC 12a, nell'area di proprietà della scrivente e meglio individuata graficamente sempre in allegato;

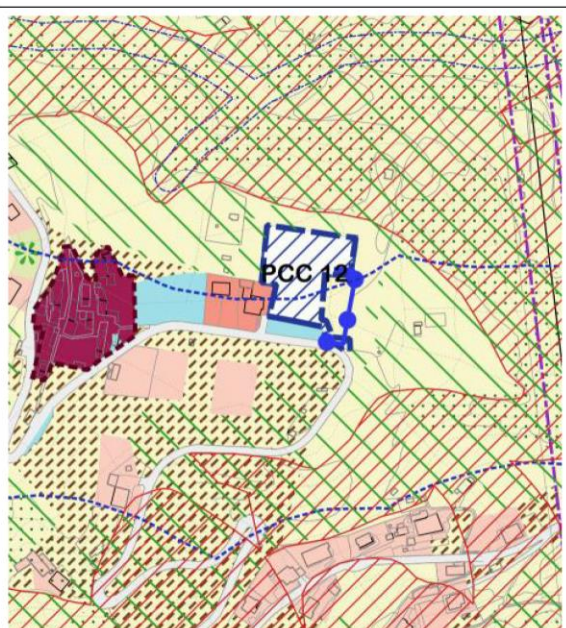
Quanto richiesto costituirebbe elemento per poter procedere, direttamente o tramite commercializzazione, all'edificazione dell'area.

### **Proposta di controdeduzione Parzialmente accoglibile**

Il PGT nell'operare un riordino delle previsioni in località Frasnito, conseguente alla mancata attivazione dell'Ambito di Trasformazione del PGT previgente e ponendo attenzione ai valori ambientali e paesaggistici del sito, ha inteso semplificare l'attuazione delle trasformazioni, limitando i carichi insediativi e il consumo di suolo. Preso atto della osservazione e della volontà di procedere con l'attuazione di previsioni da tempo inserite nella pianificazione urbanistica comunale, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione (anche in considerazione della contestuale osservazione 42) ridisegnando il perimetro delle aree soggette a permesso di costruire convenzionato, confermando l'obiettivo di una riduzione del consumo di suolo e di definizione di aree per servizi collocate in posizione utile per la collettività. Ciò premesso si propone di accogliere parzialmente l'osservazione con la previsione di una SL edificabile massima di 533 mq lasciando alla concertazione nella fase attuativa l'individuazione delle modalità di accesso stradale all'ambito la posizione delle aree per servizi.

Nel contempo, si propone di eliminare la porzione identificata nel Piano Adottato come PCC12b (con la relativa capacità insediativa) e la connessa servitù relativa alla viabilità di accesso in coerenza con la controdeduzione alla osservazione 42.

## PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC 12



scala 1:2000

### PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE

**4.684 mq**

SL ASSEGNATA

**533 mq**

INDICE DI COPERTURA

**30%**

NP

**2 piani**

AREE STANDARD

**35 mq/ab (1 ab = 150 mc)**

### OBIETTIVI GENERALI E PRESCRIZIONI

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari.

Le aree a standard, nelle quantità indicate nella tabella 1, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale. Qualora l'acquisizione delle aree a standard non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione di cui alle Nta del Piano delle Regole, può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Il titolo edilizio è subordinato alla realizzazione della viabilità di accesso. Lo schema di collegamento alla rete viaria è da intendersi indicativo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare, in fase di definizione del titolo, alternative che migliorino l'accessibilità all'ambito.

#### FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni

#### CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

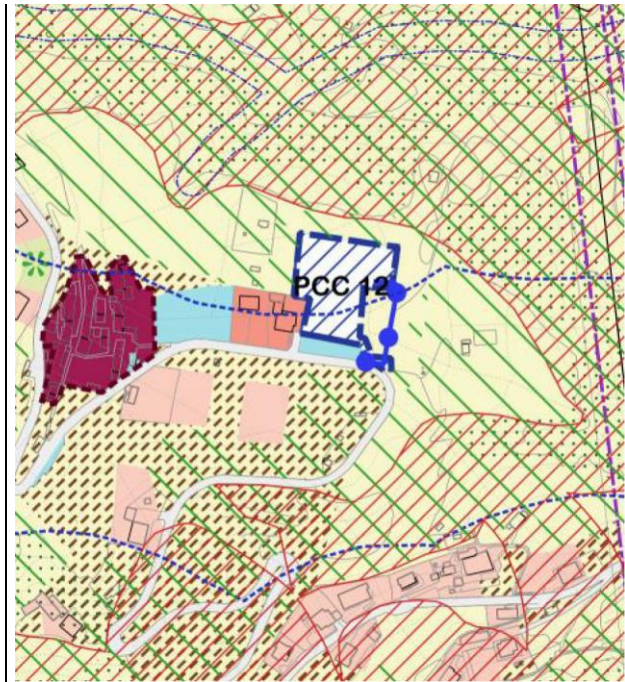
MEDIA

#### PARAMETRI URBANISTICI

PRINCIPALE = R

COMPLEMENTARI = **C.1;C.4;C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**





Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

## OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME

<b>N. progressivo</b>	<b>23</b>			
<b>N. protocollo</b>	0429/2023			
<b>Data ricezione</b>	12/01/2023			
<b>Soggetto</b>	Villarereal belkis			
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>			
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>

### Sintesi osservazione

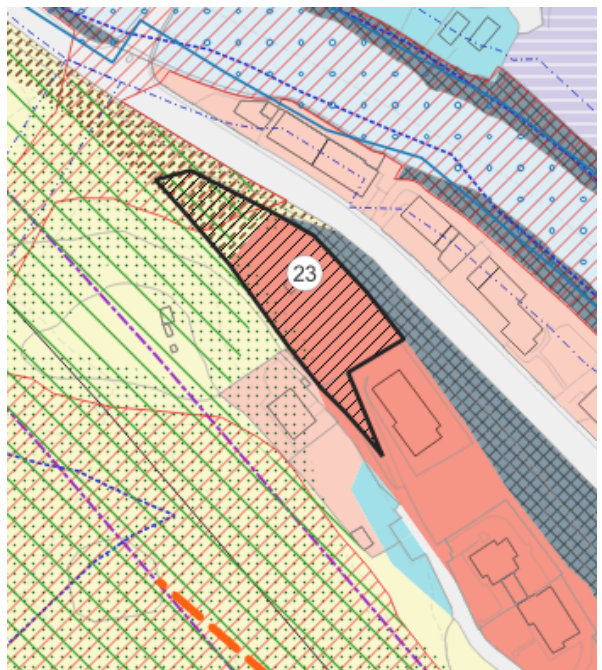
La scrivente è proprietaria di un lotto identificato al foglio 38 mappale 176 identificato nel PGT in 'Ambiti residenziali di completamento' considerato edificabile, ma allo stato di fatto si tratta di un terreno di dimensioni ridotte, intercluso tra altre proprietà e se si considerano le distanze dai confini e la presenza della mulattiera adiacente risulta impossibile qualsiasi tipo di edificazione.

Pertanto, l'osservante chiede un cambio di destinazione da 'Ambito residenziale' ad 'Ambiti agricoli'.  
In aggiunta chiede un trasferimento della volumetria relativa al lotto in oggetto sul terreno adiacente identificato al foglio 7 mappale 38, di proprietà del coniuge.

### Proposta di controdeduzione

#### Parzialmente accoglibile

La posizione e la dimensione della particella oggetto di osservazione non consente una ridestinazione ad area agricola. Tuttavia, qualora l'area in oggetto abbia a disposizione diritti edificatori, questi potranno essere trasferiti in altri ambiti del medesimo sistema urbanistico alle condizioni date dalle norme di Piano delle Regole, precisate con le presenti controdeduzioni



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME****N. progressivo****24****N. protocollo**

0431/2023

**Data ricezione**

12/01/2023

**Soggetto**

Milesi Mauro e Buzzoni Delia

**Sintesi della controdeduzione****Parzialmente accoglibile**

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi sono proprietari di un edificio unifamiliare ubicato in località Piazzacava 33, identificato al NCEU foglio 5 mappale 508, ricompresa nella variante PGT adottata in 'Ambiti Agricoli di interesse strategico' e in aggiunta ricadente nell'area di 'Rispetto Ristretta' ai sensi del C.4 art.94 del d.lgs. 152/2006 dell'acquifero delle concessioni Sanpellegrino, esterna però dalla 'delimitazione aree concessione'.

I proprietari dell'edificio in oggetto chiedono:

- un cambio di destinazione da 'Ambiti Agricoli di interesse strategico' a 'Ambiti del Tessuto Urbano di Contenimento' normati dall'art.18 delle Nta, in quanto si tratta di un edificio residenziale abitato, dove non si esercita nessuna attività agricola.

Inoltre, gli scriventi in merito all'area di 'Rispetto ristretto', a seguito di quanto previsto dal comma 4 art. 94 del d.lgs.152/2006 dichiarano quanto segue:

- a) non si sono mai dispersi e mai si disperderanno fanghi e acque reflue;
- b) non si sono mai accumulati concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) relativamente allo spargimento di concimi chimici, non vorrebbero che tale divieto riguardasse anche la coltivazione delle piante ed ortaggi da giardino, perché in questo caso si tratterebbe di esproprio;
- d) non esistono piazzali o strade tali da dover disperdere nel sottosuolo le acque meteoriche. Per i punti di cui alle lettere e,f,g,h,i,l, data la proprietà in oggetto non risulta necessario prenderli in considerazione;
- m) relativamente ai pozzi perdenti si comunica che l'edificio è dotato di un pozzo perdente autorizzato dal comune, quando verranno ultimati i lavori di realizzazione delle fognature si procederà con l'allaccio;
- n) relativamente al divieto di pascolo e di stabulazione di bestiame che eccede i 170 kg per ettaro, fatto salvo quanto indicato alla lettera c), si precisa che una piccola porzione di prato verso il confine est di proprietà è utilizzata dall'azienda agricola di Milesi Giampietro mediante lo sfalcio dell'erba e la normale concimazione prevista dalle norme vigenti.

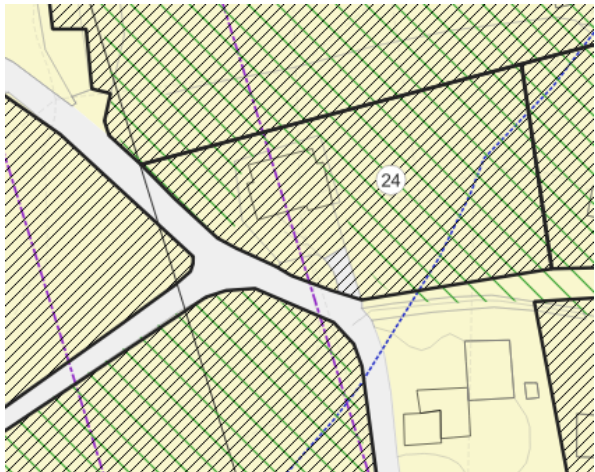
**Proposta di controdeduzione****Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione per la parte relativa al cambio di destinazione d'uso in conseguenza del fatto che il fabbricato in questione con le relative aree di diretta pertinenza erano state oggetto di una precedente variante n.7 del PRG approvata con DCC n.86 del 3/10/2002 e pubblicata sul BURL n.5 del 28/01/2004, sezione inserzioni, che riconosceva il lotto come residenziale. In considerazione di questa previsione urbanistica in essere, si propone l'accoglimento dell'osservazione attribuendo all'area, secondo la delimitazione della variante del 2002, la destinazione di ambito residenziale del tessuto urbano di contenimento (art. 18 della nta del Piano delle Regole).

Si propone di non accogliere la parte della relazione relativa alle zone di rispetto delle sorgenti, come già indicato in precedenti controdeduzioni, in quanto la tutela dei servizi ecosistemici è un obiettivo principale che il PGT assume dalla Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dalle strategie di Green Deal dell'Unione Europea, fatte proprie dalla legislazione nazionale e regionale ed è un valore per l'intera collettività.

Il PGT non può fare diversamente che recepire le zone di Rispetto delle sorgenti definite dalla Componente Geologica

del Piano dando seguito a specifiche prescrizioni della Provincia di Bergamo pervenute in sede di approvazione della variante al Piano Geologico, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27/10/2020. L'iter della variante di PGT, svolto secondo quanto stabilito dalla LR 12/2005, assicura una adeguata pubblicità al percorso di approvazione del Piano.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>25</b>
<b>N. protocollo</b>	0460/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Avogadro Angelo
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

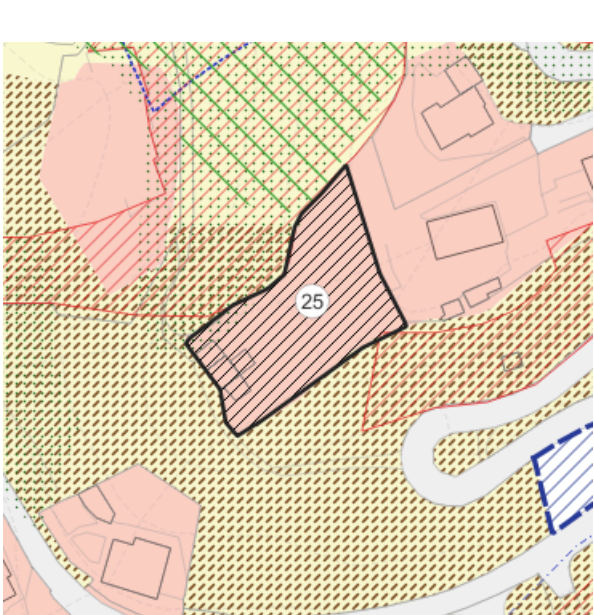
Lo scrivente in qualità di proprietario del terreno e del fabbricato identificati al NCEU foglio 30 mappale 316-441 inserito nel PGT adottato in 'Ambito del tessuto urbano di contenimento' regolato dall'art. 18 delle Nta del Pdr e data la presenza della linea elettrica a media/alta tensione chiede:

- a) un cambio di destinazione per i mappali in oggetto da 'Ambito del tessuto urbano di contenimento' a 'Verde agricolo di rispetto periurbano' regolata dall'art. 29.3 del Pdr come risultano essere identificate le aree limitrofe. In quanto a causa del passaggio della linea elettrica la funzionalità della proprietà risulta fortemente compromessa, oltre alle caratteristiche orografiche non ottimali del terreno.

**Proposta di controdeduzione**

**Non accoglibile**

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto successivamente alla adozione è stata protocollata (prot 1056 del 25/01/2023) una nota con la quale gli altri comproprietari dell'area si dichiarano contrari ad una modifica della destinazione dell'area prevista nel PGT adottato.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>26</b>
<b>N. protocollo</b>	0464/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Milesi Luigi
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente risulta proprietario/conducente dei terreni ubicati in località Piazzacava, identificati al NCEU foglio 5 mappale 360-222-556-558-315-230-231-318-409-411-153, ricompresi nella variante PGT adottata in 'Ambiti Agricoli di interesse strategico' e in 'Ambiti agricoli' e in aggiunta ricadente nell'area di 'Rispetto Ristretta' oppure di area di 'Rispetto allargata' ai sensi del C.4 art.94 del d.lgs. 152/2006 dell'acquifero delle concessioni Sanpellegrino, e presenta le seguenti osservazioni:

In merito all'area di 'Rispetto ristretto' o 'allargata', a seguito di quanto previsto dal comma 4 art. 94 del d.lgs.152/2006 dichiara quanto segue:

- a) nei terreni di proprietà o di cui è conduttore non sono mai stati dispersi fanghi e acque reflue;
- b) non si sono mai accumulati concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) si rimanda a quanto specificato al punto n) per i punti d), e), f), g), h), i), l) le attività riportate non hanno mai interessato i terreni di proprietà o quelli condotti dall'azienda agricola;

Per quanto riguarda i punti c) ed n) si evidenzia quanto segue:

L'Azienda Agricola alleva bovini per la produzione di latte, formaggi e carne. La sede principale è in località Grumello 1 di San Giovanni Bianco al confine con San Pellegrino, inoltre lo scrivente è proprietario di fondi agricoli nelle località Ca' Boffelli e Vettarola dove da anni si coltivano i prati, nel rispetto di tutta la normativa inerente la concimazione dei fondi agricoli e dello smaltimento del letame e dei liquami che derivano dall'allevamento senza mai aver provocato l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee né di aver inquinato il sottosuolo.

L'attività agricola da sempre esercitata ha invece mantenuto i prati verdi e ben curati, privi di rifiuti e di depositi di qualsivoglia materiale, di conseguenza l'allontanamento dell'attività, come recita il comma 5 dello stesso articolo 94 per le attività preesistenti, non risolverà con la "messa in sicurezza" della zona.

Nella conduzione dei prati, si sono sempre rispettate le norme vigenti, non superando i 170 Kg per ettaro di azoto e gli eventuali esuberanti verranno portati nelle altre località di proprietà.

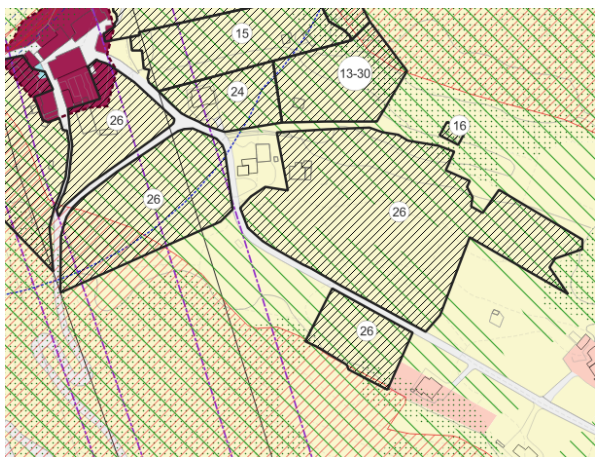
In ultimo l'osservante descrive come sia venuto a conoscenza solo con la Variante PGT del fatto che parte del terreno di proprietà sia inserito nell'area di concessione Sanpellegrino 2 e si domanda perché nessun ente abbia fatto comunicazioni in merito dato che l'azienda agricola risulta la sua unica fonte di sostentamento.

**Proposta di controdeduzione****Non accoglibile**

La tutela dei servizi ecosistemici è un obiettivo principale che il PGT assume dalla Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dalle strategie di Green Deal dell'Unione Europea, fatte proprie dalla legislazione nazionale e regionale ed è un valore per l'intera collettività.

Il PGT non può fare diversamente che recepire le zone di Rispetto delle sorgenti definite dalla Componente Geologica del Piano dando seguito a specifiche prescrizioni della Provincia di Bergamo pervenute in sede di approvazione della variante al Piano Geologico, costituente una specifica variante al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27/10/2020.

L'iter della variante di PGT, svolto secondo quanto stabilito dalla LR 12/2005, assicura una adeguata pubblicità al percorso di approvazione del Piano.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>27</b>
<b>N. protocollo</b>	0465/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Calvetti Damiana
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

La scrivente e proprietaria del fabbricato sito in Viale della Vittoria 16 identificato al catasto con il foglio 17 mappale 47 osserva che alcune previsioni contenute nella variante di piano che interessano il fabbricato in oggetto, risultano in contrasto con gli accordi preesistenti con l'AC in particolare con la delibera di CC n.153/2015 e con l'atto di cessione volontaria rep.10310 del 2018.

In particolare, descrive quanto segue:

- con delibera del CC n.153 del 2015, al fine di rispettare gli accordi che l'AC aveva sottoscritto, veniva eseguita la correzione errori materiali e rettifica dell'art. 33 delle Nta del Pdr ai sensi dell'art.13, comma 14bis della LR 11/2005;
- con atto di cessione volontaria rep. 10310 del 2018 venivano formalizzati gli accordi sottoscritti con i proprietari prevedendo nel patto speciale che:
  - 'il Comune di San Pellegrino Terme, come sopra rappresentato, relativamente alla particella 47 del foglio 17, si impegna a non modificare in senso restrittiva eventuali futuri propri strumenti urbanistici in conformità a quanto riportato nel predetto verbale di deliberazione del CC n.153 del 2015 e relativo allegato A di tale delibera, fino all'effettivo godimento di tutti i diritti'

Inoltre, la scrivente osserva che la variante PGT adottata:

- limita la classificazione delle destinazioni d'uso ammesse negli ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato (art.16) escludendo dalle destinazioni d'uso complementari ammissibili (art.16.3) le funzioni ricreative di intrattenimento e di spettacolo Is.1 - Is.2 - Is.3 (previsti negli accordi sottoscritti e recepiti nel precedente PGT);
- all'art. 16.5.2 Piano di Recupero 'A' alla voce volumetria massima l'incremento volumetrico fino a 200 mq di SL non è più in aggiunta a quanto previsto ai successivi punti b)-c)-d) (previsti negli accordi sottoscritti e recepiti nel precedente PGT);
- al punto 3 del sopracitato articolo si prescrive che l'applicazione della norma potrà essere applicata soltanto ad avvenuta registrazione e trascrizione dei relativi atti notarili non tenendo conto che gli accordi previsti sono già stati registrati e trascritti con atto rep. 10310 del 2018;

In conclusione, si chiede che:

- a) siano ammesse nelle destinazioni d'uso complementari le funzioni ricreative di intrattenimento e di spettacolo Is.1 - Is.2 - Is.3 (previsti negli accordi sottoscritti e recepiti nel precedente PGT);
- b) all'art. 16.5.2 Piano di Recupero "A" alla voce volumetria massima sia previsto che l'incremento volumetrico fino a 200 mq di SL sia in aggiunta a quanto previsto ai successivi punti b)-c)-d) (previsti negli accordi sottoscritti e recepiti nel precedente PGT);
- c) sia tolto il punto 3 dell'art.16.5.2 in quanto gli accordi previsti sono già stati registrati e trascritti con atto rep. 10310 del 2018.

## **Proposta di controdeduzione**

### **Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione in ottemperanza ai contenuti della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 153 del 20 marzo 2015, riprendendo nelle nta del Piano delle Regole gli impegni assunti con riferimento al Piano di Recupero A.

Si riporta nel seguito la proposta di modifica delle Nta in accoglimento della osservazione:

### **16. Ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato**

Si tratta di un ambito ove sono ancora leggibili i caratteri dell'impianto storico, a prevalente funzione residenziale e commerciale, nel quale sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito indicate. Nella progettazione dovrà essere posta particolare cura perché non venga deturpato l'ambiente, venga salvaguardato sia l'assetto morfologico che i caratteri compositivi delle cortine edilizie di valore, vengano rispettate le tipologie tradizionali locali per le facciate e per le strutture, conservando gli eventuali motivi architettonici pregiati esistenti.

Considerato che la zona costituisce ambito di insediamenti storici, in parte trasformati, nei quali permangono tracciati e allineamenti originari, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, potranno essere mantenute le distanze preesistenti tra edifici e tra edifici e strade.

#### 16.2 Prescrizioni per gli elementi puntuali

- a) Ogni intervento dovrà conservare tutti gli **elementi decorativi** tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi, affreschi, edicole votive ecc.).
- b) Le **edicole votive**, ove presenti, devono essere conservate: in caso di intervento sugli edifici che presentano tale caratteristica gli affreschi dovranno essere rimossi e successivamente riposizionati.
- c) Le eventuali **zoccolature**, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato. È vietato in ogni caso l'uso di piastrelature di rivestimento.
- d) **Abbaini e comignoli** dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale.
- e) Sono vietate le **terrazze a tasca** realizzate nella falda di copertura, **ad eccezione di quanto previsto all'articolo 16.5.1.**
- f) Le **gronde** non dovranno aggettare verso lo spazio pubblico, più dell'esistente o di 80 cm, rispetto al filo della facciata. È vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.
- g) I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- h) Le **aree di pertinenza** degli edifici, quali giardini, spazi cortilizi e zone di parcheggio, debbono essere tutelate mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni. È fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature. Le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, porfido, pietra naturale o masselli autobloccanti anticati con esclusione dei manti di asfalto.
- i) Le **autorimesse** potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale o interrate secondo le modalità di cui all'Art.12 delle presenti Norme. Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.
- j) I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato a vista. Le nuove recinzioni devono essere realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con un'altezza massima di 1,60 m.

- k) I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e concordati con l'Ufficio Tecnico; nel caso di edifici con più di settant'anni, è necessaria un'indagine stratigrafica al fine di conoscere le eventuali fasi cromatiche dell'edificio in oggetto prima di predisporre altre scelte cromatiche.

### 16.3 Destinazioni d'uso

Principale **R**;

Complementari: **C.1; C.4; C.5; Is.1; Is.2; Is.3; P.2** con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**. I negozi di vicinato (C.1) esistenti alla data di adozione del PGT potranno ampliarsi fino ad una superficie di vendita pari a 300 mq; in caso di SV raggiunta superiore a 150 mq si applicano le norme relative alle medie superfici di vendita in termini di prescrizioni e dotazione di aree per servizi.

Destinazioni escluse: **C.2; C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una SL superiore a mq. 500; **Is; A; Fs.7-8-10**.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli artt. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

### 16.4 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** (nei limiti previsti per le zone A dall'art.3 lettera d) del PPR 380/2001), senza incrementi di volumetria né di altezza massima delle costruzioni preesistenti, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie. Tali interventi sono assentibili tramite permesso di costruire, scia o altra modalità prevista dalla legislazione vigente. Per gli edifici la cui Area di sedime ricada interamente o parzialmente in Classe di Fattibilità Geologica IV sono consenti gli interventi indicati per la Classe IV nelle norme geologiche di piano

### 16.5 Ambiti sottoposti a Piani di Recupero

Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, anche con incremento volumetrico, solo mediante piano di recupero, appositamente individuato dal PGT e indicato nella Tavola PR con le sigle PR "A"-PR "B".

#### 16.5.1 Piano di Recupero "A"

Indici urbanistici:

Volumetria massima: **preesistente più un incremento volumetrico – in aggiunta a quanto previsto ai punti b) c) e d)** - fino a 200 mq di SL, con destinazione commerciale, direzionale o ricettiva. È consentita l'edificazione in confine con obbligo per il comparto adiacente (P.R. **B**) di costruzione in aderenza

Altezza massima: **esistente edificio preesistente più alto**

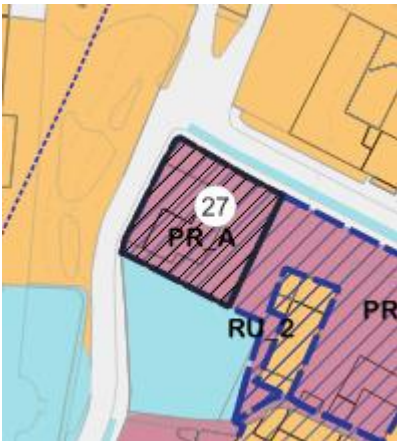
Indice di copertura massimo: da definirsi in sede di Piano Attuativo;

In assenza di preventivo Piano Attuativo sono ammessi e possono essere effettuati:

- a) interventi diretti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia (nei limiti previsti per le zone A dall'art.3 lettera d) del DPR 380/2001 e nuova costruzione per i soli interventi di cui ai punti b) c) e d);
- b) cambio di destinazione d'uso degli spazi esistenti interrati e seminterrati a destinazione terziaria e commerciale, sempreché dalla Ditta proprietaria e suoi aventi causa vengano garantiti, anche con l'esecuzione di opere di adeguamento, i necessari requisiti di agibilità richiesti dal vigente Regolamento di Igiene ed il rispetto delle normative vigenti in materia commerciale;

- c) interventi diretti di ristrutturazione edilizia (nei limiti previsti per le zone A dall'art.3 lettera d) del DPR 380/2001 da destinare a uso residenziale, commerciale, direzionale o ricettiva nonché ampliamenti una tantum fino al 5% della volumetria esistente
- d) fatto salvo il recupero dei sottotetti esistenti nei limiti consentiti dall'Art.11 delle presenti NTA (limiti di sagoma esistente, senza modificazione delle linee di colmo di gronda), è consentito l'intervento di recupero del sottotetto esistente – anche mediante sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza del fabbricato più alto esistente (rilevata sull'imposta di gronda più alta così come definita all'Art. 5.21 delle presenti norme) – della sola porzione del fabbricato compresa tra Viale della Vittoria e la porzione di fabbricato la cui copertura risulta terrazzata;
- e) terrazze a tasca realizzate nella falda di copertura.

La presente norma che riprende i contenuti dei bonari accordi (che si intendono qui integralmente recepiti) già sottoscritti con i proprietari potrà essere applicata soltanto ad avvenuta registrazione e trascrizione dei relativi atti notarili **(vedi atto rep. 10310 del 25/10/2018 Notaio Massimo Mastrodonato)**.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>28</b>
<i>N. protocollo</i>	0466/2023
<i>Data ricezione</i>	13/01/2023
<i>Soggetto</i>	Avogadro Franco, Wilma, Antonio
<i>Sintesi della controdeduzione</i>	<b>Parzialmente accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi sono comproprietari dei terreni situati in località Valcumina identificati al NCEU foglio 39 mappale 775-772 ricompresi nel PGT adottato in 'Ambiti agricoli' con indicazione di tratto di 'Viabilità di progetto' che collega la recente strada che porta alla frazione Frasnadello con un lotto edificabile di altra proprietà.

I proprietari descrivono che:

- in data 10/01/2014 era già stata presentata osservazione al PGT attualmente vigente con i medesimi contenuti;
- Il signor Avogadro Antonio utilizza i terreni di cui è comproprietario per la sua attività agricola essendo coltivatore diretto;
- Nell'anno 2017 al padre degli scriventi erano già stati espropriati terreni di proprietà per la realizzazione della strada che da via Pregalleno conduce alla località Frasnadello;

Per quanto descritto gli osservanti chiedono:

di eliminare il tratto di strada contrassegnato come 'viabilità di progetto' che collega la nuova strada per la località Frasnadello al nuovo ambito di trasformazione ATr 3 di altra proprietà.

Anche nel PGT vigente il tratto di strada era contrassegnato come 'Strade di previsione', inoltre descrivono il loro disappunto sul fatto che il PGT preveda la viabilità in oggetto sul lotto di proprietà ad uso esclusivo di un lotto di proprietà di terzi, e si dichiarano contrari a cedere ulteriore terreno per scopi privati.

Infine si fa notare come i terreni degli scriventi circostanti il lotto edificabile di altra proprietà ricadano in classe geologica IV.

**Proposta di controdeduzione  
parzialmente accoglibile**

Il tracciato della strada discende da una previsione del PGT vigente connessa alla presenza di un Ambito di Trasformazione che il PGT adottato conferma, seppure limitandone l'estensione. Lo schema di collegamento presente nel PGT è da considerarsi indicativo e suscettibile di essere modificato in relazione alla migliore funzionalità, economia e disponibilità dei suoli a cura e spese del promotore dell'intervento nell'Ambito di Trasformazione, come già ora esplicitato nella scheda descrittiva dell'AT3:

*"L'approvazione del piano attuativo è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso, come identificata graficamente negli elaborati di Piano, il cui progetto definitivo dovrà essere contestualmente approvato.*

*La realizzazione delle opere è a carico dell'attuatore.*

*Lo schema di collegamento alla rete viaria è da intendersi indicativo; l'Amministrazione Comunale potrà valutare, in fase di approvazione del Piano Attuativo, alternative che migliorino l'accessibilità all'ambito"*

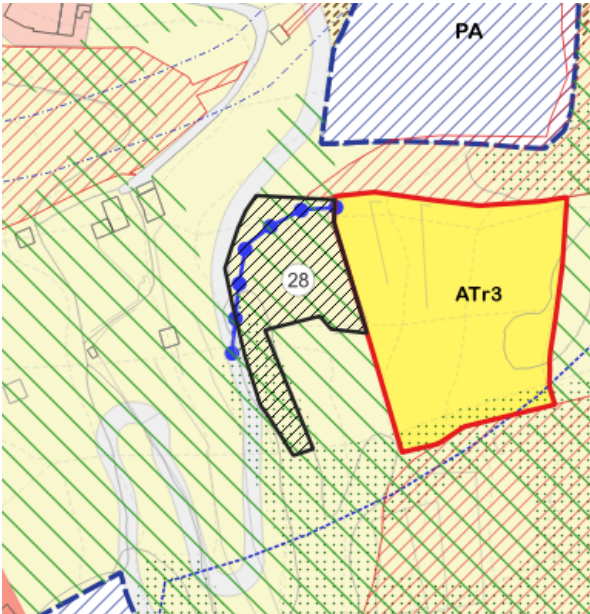
Al fine di rendere maggiormente esplicita la possibilità di modifica al tracciato di accesso in relazione agli studi di fattibilità, si propone di modificare il testo della scheda eliminando l'inciso "come identificata graficamente negli elaborati di Piano".

Il testo modificato che si propone in sede di controdeduzione è il seguente:

*“L’approvazione del piano attuativo è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso, ~~come identificata graficamente negli elaborati di Piano~~, il cui progetto definitivo dovrà essere contestualmente approvato.*

*La realizzazione delle opere è a carico dell’attuatore.*

*Lo schema di collegamento alla rete viaria è da intendersi indicativo; l’Amministrazione Comunale potrà valutare, in fase di approvazione del Piano Attuativo, alternative che migliorino l’accessibilità all’ambito”*



Localizzazione indicativa dell’osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>29</b>
<b>N. protocollo</b>	0473/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Sonzogni Mario Giovanni
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente in qualità di proprietario del fabbricato ad uso bar-ristorante-pizzeria localizzato in frazione Santa Croce 60 e distinto al NCEU foglio 23 mappale 149 e del terreno di pertinenza identificato al foglio 23 mappale 149-660 ricompresi, il fabbricato ed una piccola porzione di terreno in 'Ambiti del tessuto urbano di contenimento' e per la maggior parte del terreno in 'Ambiti agricoli', descrive quanto segue:

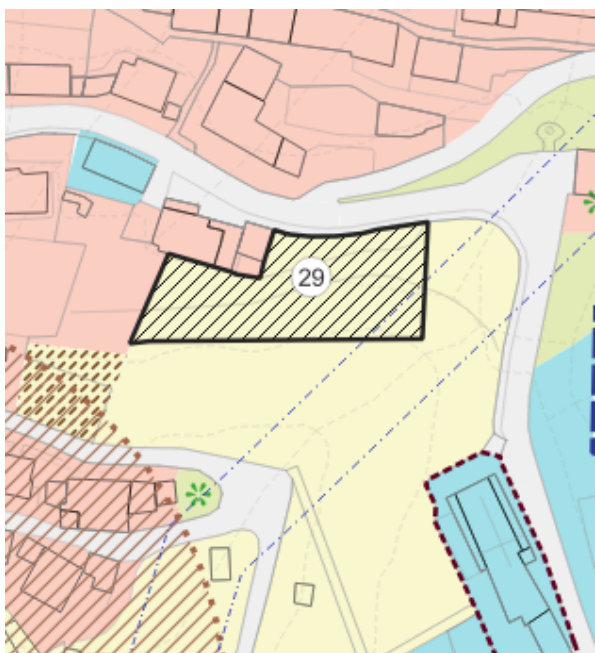
- lo scrivente ha da poco acquistato il fabbricato e il terreno in oggetto e, dopo aver eseguito alcuni lavori di manutenzione necessari, ha proceduto alla riapertura dell'esercizio pubblico con un discreto successo;
- è intenzione del proprietario intraprendere ulteriori lavori di ristrutturazione per le strutture principali del fabbricato quali il tetto e le terrazze esterne che si presentano ammalorate, comprendendo in questi lavori anche l'ampliamento della sala ristorante, delle terrazze esterne e dei locali di servizio al piano seminterrato, in quanto non risultano sufficienti a soddisfare le richieste della clientela nei fine settimana.

Per quanto descritto si chiede:

- a) che l'"Ambito del Tessuto Urbano di Contenimento" normato dall'art.18 delle Nta venga esteso anche al terreno nei lati verso valle e verso est in modo da poter eseguire i lavori di miglioria necessari.

**Proposta di controdeduzione****Parzialmente accoglibile**

si propone di accogliere l'osservazione destinando tutta la particella 49 del foglio 23 ad ambito del tessuto urbano di contenimento. Diversamente si ritiene di non accogliere la parte di osservazione volta ad inserire come edificabile anche quota parte della particella 660 per l'acclività e il valore paesaggistico della stessa che fronteggia direttamente la balconata panoramica della Chiesa adiacente.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>30</b>
<b>N. protocollo</b>	0474/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Milesi Giampietro
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente è proprietario/conducente dei terreni ubicati in località Piazzacava, identificati al NCEU foglio 5 mappale 560-562-83-263-31-509-512 e parte del 508, ricompresi nella variante PGT adottata in 'Ambiti Agricoli di interesse strategico' e in 'Ambiti agricoli' e in aggiunta ricadente nell'area di 'Rispetto Ristretta' oppure di area di 'Rispetto allargata' ai sensi del C.4 art.94 del d.lgs. 152/2006 dell'acquifero delle concessioni Sanpellegrino, presenta le seguenti osservazioni:

In merito all'area di 'Rispetto ristretto' o 'allargata', a seguito di quanto previsto dal comma 4 art. 94 del d.lgs.152/2006 dichiara quanto segue:

- a) nei terreni di proprietà o di cui è conduttore non sono mai stati dispersi fanghi e acque reflue;
- b) non si sono mai accumulati concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) si rimanda a quanto specificato al punto n) per i punti d), e), f), g), h), i), l) le attività riportate non hanno mai interessato i terreni di proprietà o quelli condotti dall'azienda agricola;

Per quanto riguarda i punti c) ed n) si evidenzia quanto segue:

L'Azienda Agricola alleva bovini per la produzione di latte, formaggi e carne. La sede principale è in località Piazzacava 3, inoltre lo scrivente è proprietario di fondi agricoli nelle località Ca' Boffelli, Vettarola, Piazzanelli e Arale dove da anni si coltivano i prati, nel rispetto di tutta la normativa inerente la concimazione dei fondi agricoli e dello smaltimento del letame e dei liquami che derivano dall'allevamento senza mai aver provocato l'inquinamento di acque superficiali o sotterranee né di aver inquinato il sottosuolo.

L'attività agricola da sempre esercitata ha invece mantenuto i prati verdi e ben curati, privi di rifiuti e di depositi di qualsivoglia materiale, di conseguenza l'allontanamento dell'attività, come recita il comma 5 dello stesso articolo 94 per le attività preesistenti, non risolverà con la "messa in sicurezza" della zona.

Nella conduzione dei prati, si sono sempre rispettate le norme vigenti, non superando i 170 Kg per ettaro di azoto e gli eventuali esuberanti verranno portati nelle altre località di proprietà.

In ultimo l'osservante descrive come sia venuto a conoscenza solo con la Variante PGT del fatto che parte del terreno di proprietà sia inserito nell'area di concessione Sanpellegrino 2 e si domanda perché nessun ente abbia fatto comunicazioni in merito dato che l'azienda agricola risulta la sua unica fonte di sostentamento.

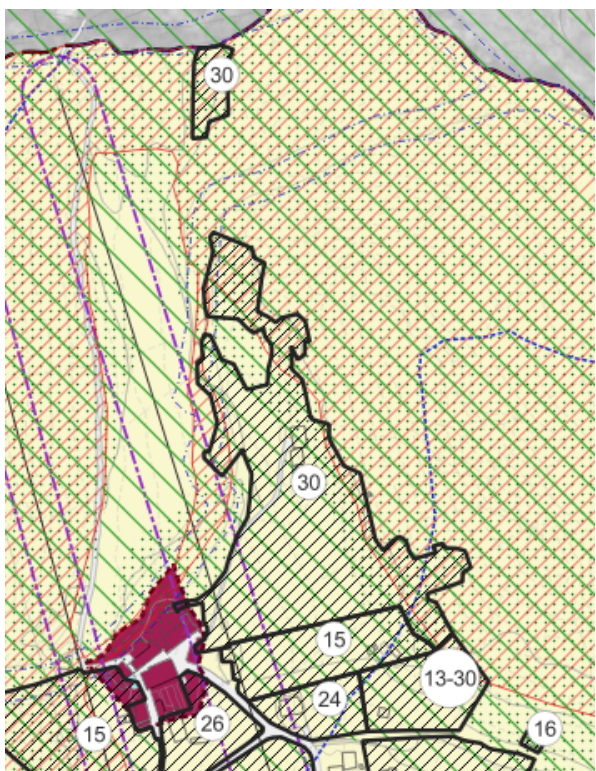
Per quanto descritto l'osservante chiede di stralciare tutti i vincoli inseriti nella Variante adottata dai terreni oggetto dell'osservazione.

**Proposta di controdeduzione****Non accoglibile**

La tutela dei servizi ecosistemici è un obiettivo principale che il PGT assume dalla Agenda 2030 delle Nazioni Unite e dalle strategie di Green Deal dell'Unione Europea, fatte proprie dalla legislazione nazionale e regionale ed è un valore per l'intera collettività.

Il PGT non può fare diversamente che recepire le zone di Rispetto delle sorgenti definite dalla Componente Geologica del Piano dando seguito a specifiche prescrizioni della Provincia di Bergamo pervenute in sede di approvazione della variante al Piano Geologico, costituente una specifica variante al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27/10/2020.

L'iter della variante di PGT, svolto secondo quanto stabilito dalla LR 12/2005, assicura una adeguata pubblicità al percorso di approvazione del Piano.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>31</b>
<b>N. protocollo</b>	0476/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Pandini Alberto
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente è proprietario dei terreni ubicati in località Alino, identificati al NCEU foglio 5 mappale 141-142-143-526, ricompresi nella variante PGT adottata in parte all'interno di 'Ambiti Agricoli' e parte in 'Fasce di rispetto stradale', e considera quanto segue:

- Lo scrivente è intenzionato a realizzare sui terreni in oggetto, recentemente acquistati, una nuova stalla per l'allevamento del bestiame per dare continuità alla propria attività che per motivi noti anche all'AC, deve trasferirsi dall'attuale sede;
- I terreni di proprietà sono attraversati da un sentiero comunale ormai in disuso data la realizzazione della strada comunale, e ricadono, per la parte a valle in zona 4 geologica;

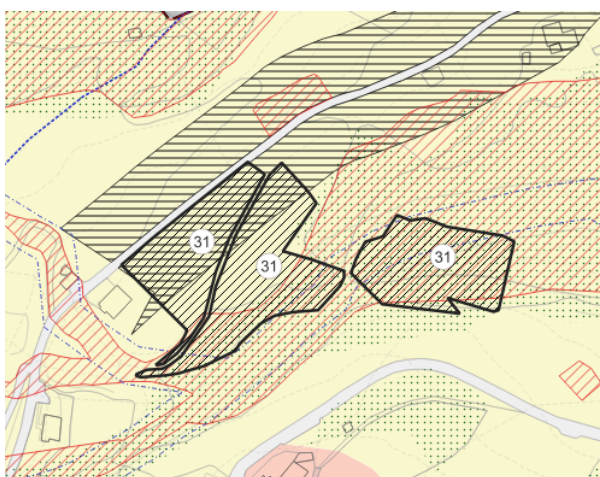
Per quanto descritto l'osservante chiede:

- a) La possibilità di realizzare ai sensi della L.r.12/2005, nell'area indicata negli allegati, un fabbricato da adibire a stalla/fienile per lo svolgimento della propria attività agricola, e che al proprio interno possa contenere la propria futura abitazione con una Slp pari a circa 100 mq;
- b) in secondo luogo, l'eliminazione della fascia di rispetto stradale nella zona a sud della strada che collega la località Alino con il Comune di San Giovanni Bianco, dal tratto iniziale in corrispondenza dei mappali 529 e 530, fino al confine nord-est del mappale 142, in modo da consentire la realizzazione di un tratto di strada di accesso al fabbricato che si intende edificare. Il tratto di strada attraverserà, a seconda del futuro progetto, parte del sentiero comunale in disuso.
- c) in terzo luogo, visto il ridotto spazio tra la zona geologica 4 ed il sentiero comunale, la possibilità di edificare ad una distanza inferiore di 5 m dal confine del sentiero comunale la propria stalla/abitazione o, in alternativa, acquistare il tratto di mulattiera comunale in disuso (evidenziata in allegato) previo frazionamento della stessa a carico del sottoscritto.

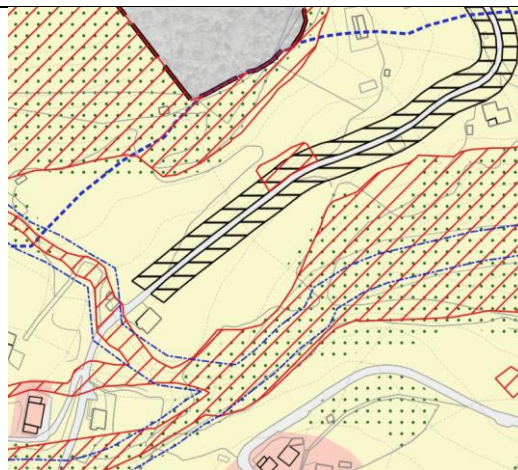
**Proposta di controdeduzione****Parzialmente accoglibile**

La presenza e la dimensione della fascia di rispetto al di fuori del perimetro del centro abitato sono determinate dal Codice della Strada. Tuttavia, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione effettuando una verifica dell'ampiezza delle fasce di rispetto delle strade extraurbane sulla base della gerarchia e della classificazione provinciale delle stesse (vedi osservazione 2 e17).

La possibilità di realizzare la struttura agricola e la abitazione dell'avente titolo è già regolata delle norme del PGT e dagli articoli 59, 60 e 61 della L.r.12/2005.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>32</b>
<b>N. protocollo</b>	0477/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Regazzoni Giacomo per Daolio Roberto
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Lo scrivente in qualità di tecnico incaricato del sig. Daolio, il quale è proprietario del fabbricato sito in via Antea, identificati al NCEU foglio 6 mappale 130, ricompreso in parte nella variante PGT adottata in 'Nuclei di antica formazione' con grado di intervento "D – Accessori" con destinazione d'uso "Attività agricola" – tipologia "Rustico" e stato di conservazione "Buono".

L'osservante descrive quanto segue:

- Attualmente il fabbricato versa in condizioni di cattiva manutenzione dovute al disuso dello stesso;
- Che il grado di intervento "D - Accessori" non consente la mutazione di destinazione d'uso e pertanto il fabbricato non potrebbe essere convertito ad una destinazione residenziale;
- Che il proprietario intende riqualificare il fabbricato realizzando un'abitazione e restituendo al centro storico un pregevole inserimento in luogo dell'attuale situazione in stato di abbandono;

Per quanto descritto l'osservante chiede:

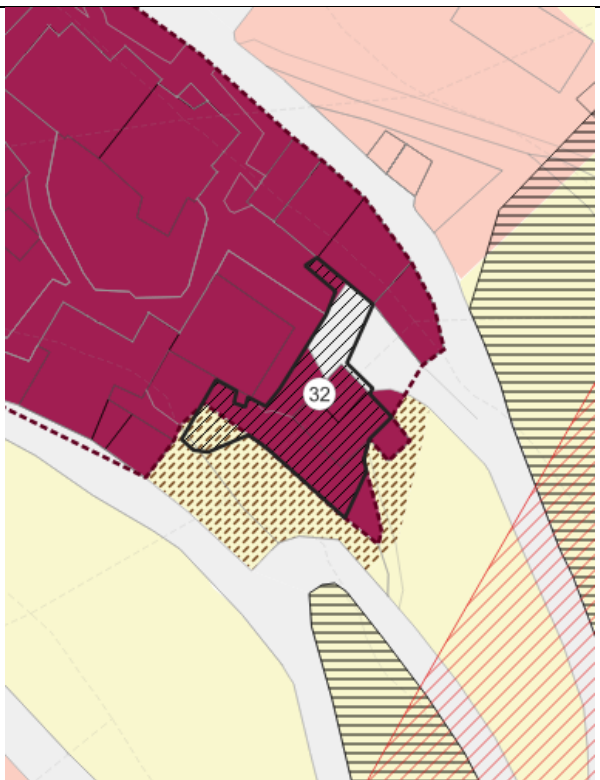
- a) al fabbricato distinto con il mappale 130 venga modificato il Grado di intervento da "D – Accessori" a "C - Edilizia profondamente trasformata e di recente formazione senza valore ambientale" tale da consentire al sottoscritto il cambio di destinazione in residenziale, così da consentire un recupero del fabbricato e conferire al centro storico di Antea un migliore aspetto.

L'osservante precisa che il fabbricato distinto con il mappale 131 posto a monte del fabbricato in oggetto è classificato nel PGT adottato con destinazione d'uso "Attività agricola", Classificazione tipologica "Rustico" esattamente come per il fabbricato del sottoscritto ma il grado di intervento è "C - Edilizia profondamente trasformata e di recente formazione senza valore ambientale", conforme a quanto richiesto dal richiedente.

**Proposta di controdeduzione  
parzialmente accoglibile**

Valutate le caratteristiche degli immobili in oggetto, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione riclassificando gli stessi alla lettera B dell'articolo 15.9 delle NTA adottate "edilizia storica consolidata di valore ambientale".

|



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>33</b>
<b>N. protocollo</b>	0478/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Scaglia Angelo e Claudio
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi sono proprietari degli immobili identificati al NCEU foglio 26 mappale 206-258-323-321-289-320-322, e descrivono quanto segue:

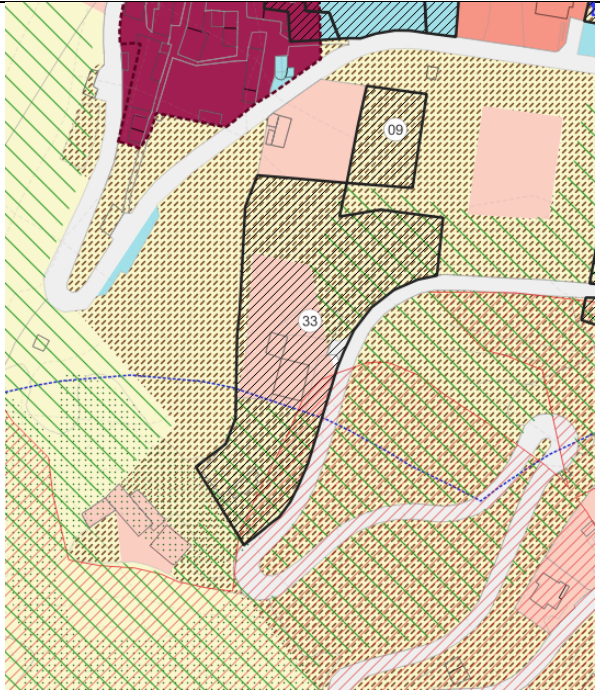
- i mappali in oggetto, nel PGT adottato ricadono in parte in “Ambiti del tessuto urbano consolidato di contenimento art. 18” (per una superficie complessiva di 1521 mq circa), ed in parte in “Verde agricolo di rispetto periurbano - art. 29”;
- i fabbricati distinti ai mappali 206 e 258 di cui il sig. Scaglia Angelo è comproprietario, ricadono in zona edificabile per una superficie di 671 mq circa;
- il lotto libero edificabile ricade sul mappale 321 di proprietà del sig. Scaglia Angelo per una superficie di 410 mq circa;
- il lotto libero edificabile ricade sul mappale 320 di proprietà del sig. Scaglia Claudio per una superficie di 440 mq circa;
- il sig. Scaglia Angelo, comproprietario del fabbricato esistente distinto con i mappali 206 e 258 non ha intenzione di ampliare il proprio fabbricato utilizzando la volumetria disponibile sul lotto attiguo distinto con il mappale 321;
- il signor Scaglia Claudio intende edificare un fabbricato per se e per la propria famiglia sul lotto di proprietà e che la disposizione dell’attuale area edificabile non consente un ottimale sviluppo del nuovo fabbricato vista la conformazione del terreno;

Per quanto descritto gli osservanti chiedono:

- a) Che l'area edificabile corrispondente al mappale n.321 di proprietà del sig. Scaglia Angelo, della superficie di circa 410 mq venga modificata con la destinazione “Verde agricolo di rispetto periurbano - art. 29”;
- b) Che l'area edificabile corrispondente al mappale n.320 di proprietà esclusiva del sig. Scaglia Claudio, della superficie di circa 440 mq venga ampliata e ripermetrata come rappresentato in allegato, incorporando l'area edificabile di 410 mq ricadente sul mappale 321, per una superficie totale di circa 850 mq.

**Proposta di controdeduzione****Non accoglibile**

Si propone di non accogliere l’osservazione in quanto ingenera consumo di suolo agricolo in contrasto con i criteri indicati in premessa, tale aspetto risulta anche accentuato dall’ipotesi di articolare in lotti diversi e separati le aree edificabili indicate nel Piano delle Regole. La soluzione formulata con l’osservazione comporta una eccessiva frammentazione dell’insediamento, con un effetto di progressiva urbanizzazione di una porzione del territorio di San Pellegrino Terme di pregio paesaggistico, causando nel contempo una erosione della continuità delle aree di verde agricolo di rispetto periurbano, oltre al consumo di suolo agricolo già evidenziato.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>34</b>
<b>N. protocollo</b>	0496/2023
<b>Data ricezione</b>	13/01/2023
<b>Soggetto</b>	Bresciani Romano e Domenico
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Gli scriventi sono proprietari di alcuni terreni e di un fabbricato ex agricolo localizzato in località Aplecchio e identificato al NCEU foglio 15 mappale 76, e inserito nel PGT vigente come fabbricato con destinazione agricola all'interno del Pdr.

In merito al fabbricato descrivono quanto segue:

- Da anni l'immobile risulta dismesso e precario dal punto di vista strutturale e non più collegato alla funzione agricola del fondo;
- Il fabbricato esistente ha una Slp pari a 173 mq circa e un volume di circa 520 mc;
- Nelle aree adiacenti al confine con le proprietà degli osservanti l'AC sta portando avanti un progetto strategico di sviluppo turistico legato alle "Grotte del Sogno", la cui attuabilità e accessibilità potrebbe essere ampiamente migliorata se venissero coinvolti anche alcuni mappali limitrofi alle aree delle grotte e di proprietà dei richiedenti.

Per quanto descritto gli osservanti propongono:

- a) la propria disponibilità alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie allo sviluppo e all'accessibilità del progetto turistico strategico denominato "Grotte del Sogno" a fronte di una valorizzazione sostenibile delle aree di proprietà così come riportato nell'allegata planimetria.  
In relazione quindi al rilancio turistico della zona, per l'intervento richiesto si prevede la demolizione del fabbricato esistente e la possibilità di realizzare tre piccoli edifici ad uso residenziale, utilizzando il volume esistente del fabbricato da demolire (520 mc) con un ampliamento a tantum di ulteriori 950 mc.

**Proposta di controdeduzione**  
**Parzialmente accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in considerazione dell'obiettivo generale della Amministrazione Comunale di procedere con la valorizzazione il progetto turistico "le Grotte del Sogno" per il quale risulta strategica la disponibilità di aree finalizzate alla attivazione del progetto comunale di valorizzazione.

A tale fine si propone di inserire nella cartografia del Piano delle Regole un ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, con la relativa scheda n.18.

Nella scheda verrà precisato che l'ottenimento del primo titolo edilizio è subordinato alla cessione a titolo gratuito di tutte le aree individuate come necessarie allo sviluppo del progetto comunale, secondo quanto individuato nella cartografia di Piano e nella scheda. Le aree cedute ai fini della realizzazione del progetto strategico Grotte del Sogno potranno essere contabilizzate ai fini della verifica della dotazione di aree per servizi.

La SL complessiva, comprensiva della SL relativa al volume di cui è consentita la demolizione, sarà pari a 500 mq, l'altezza massima di due piani, la superficie massima copribile pari a 300 mq. La superficie complessiva dell'ambito soggetto a permesso di costruire non potrà essere superiore a 3.600 mq, la restante porzione di proprietà dovrà restare a destinazione agricola o boschiva.

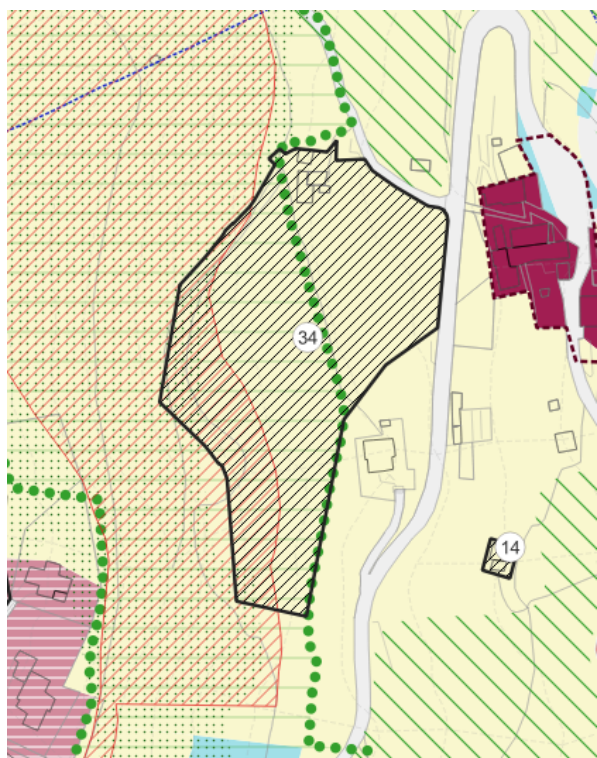
La soluzione planivolumetrica, da concertare con l'Amministrazione Comunale e da sottoporre a parere della Commissione per il Paesaggio dovrà minimizzare la frammentazione dei volumi, l'impermeabilizzazione dei suoli e non potrà interessare ambiti in classe IV di fattibilità geologica o ricadenti nel perimetro delle zone di Rispetto delle sorgenti definite dalla Componente Geologica del Piano, né come opere private né come aree pertinenziali.

In sede di proposta di Permesso di Costruire dovrà essere presentato un attento ed approfondito progetto di inserimento paesaggistico riferito all'intero lotto, da effettuarsi a seguito di un rilievo del verde esistente eseguito da figure professionali idonee.

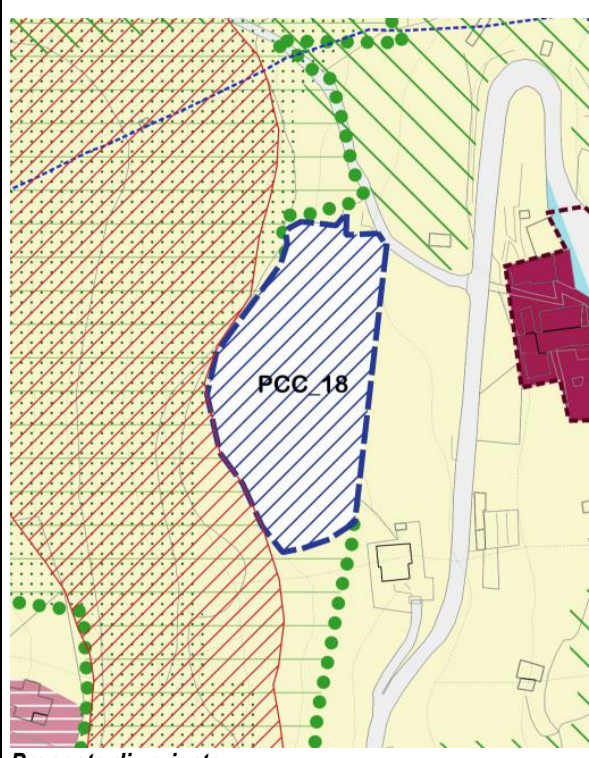
Il progetto dovrà verificare la visibilità dell'edificio da valle e da monte, con l'obiettivo di minimizzare l'impatto sulle viste e i panorami da spazi pubblici ed evitare l'impermeabilizzazione delle aree oggi permeabili, oltre alla superficie copribile consentita.

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari, l'intervento dovrà essere collegato alle reti di sottoservizi comunali a cura e spese dei proprietari. Ogni opera eventualmente necessaria dal punto di vista idrogeologico è a totale carico dei promotori.

Qualora le aree fondiarie previste interessassero ambiti interni al perimetro del Parco della Vetta, preliminarmente alla presentazione della proposta di Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere condotta una verifica di assoggettabilità a VAS ed eventualmente a percorso di VAS.



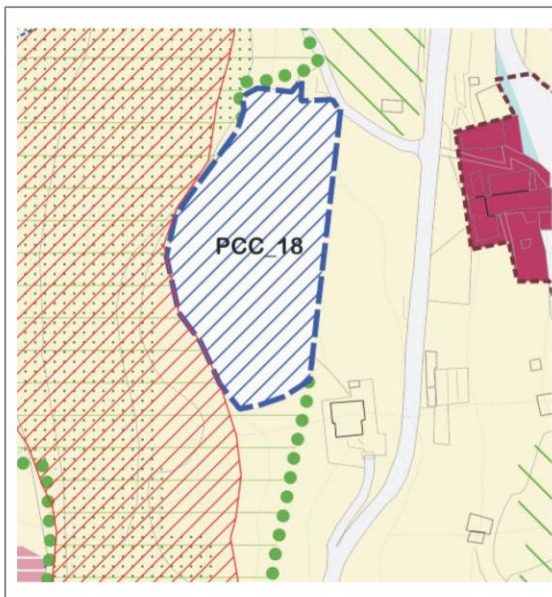
Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

## PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC 18



### PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE

**3.600 mq**

SL ASSEGNATA

**500 mq compresa la SL esistente**

SUPERFICIE COPRIBILE

**max 300 mq**

NP

**2 piani**

AREE STANDARD

**Lo standard è da ritenersi assolto con le cessioni previste per il progetto 'Grotte del Sogno'**

### OBIETTIVI GENERALI E PRESCRIZIONI

L'ottenimento del primo titolo edilizio è subordinato alla cessione a titolo gratuito di tutte le aree individuate come necessarie allo sviluppo del progetto comunale 'le Grotte del Sogno', secondo quanto individuato nella cartografia di Piano. Le aree cedute ai fini della realizzazione del progetto strategico Grotte del Sogno potranno essere contabilizzate ai fini della verifica della dotazione di aree per servizi. La soluzione planivolumetrica, da concertare con l'Amministrazione Comunale e da sottoporre a parere della Commissione per il Paesaggio dovrà minimizzare la frammentazione dei volumi, l'impermeabilizzazione dei suoli e non potrà interessare ambiti in classe IV di fattibilità geologica o ricadenti nel perimetro delle zone di Rispetto delle sorgenti definite dalla Componente Geologica del Piano, né come opere private né come aree pertinenziali. In sede di proposta di Permisso di Costruire dovrà essere presentato un attento ed approfondito progetto di inserimento paesaggistico riferito all'intero lotto, da effettuarsi a seguito di un rilievo del verde esistente eseguito da figure professionali idonee. Il progetto dovrà verificare la visibilità dell'edificio da valle e da monte, con l'obiettivo di minimizzare l'impatto sulle viste e i panorami da spazi pubblici ed evitare l'impermeabilizzazione delle aree oggi permeabili, oltre alla superficie copribile consentita. La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari, l'intervento dovrà essere collegato alle reti di sottoservizi comunali a cura e spese dei proprietari. Ogni opera eventualmente necessaria dal punto di vista idrogeologico è a totale carico dei promotori. Qualora le aree fondiarie previste interessassero ambiti interni al perimetro del Parco della Vetta, preliminarmente alla presentazione della proposta di Permisso di Costruire Convenzionato dovrà essere condotta una verifica di assoggettabilità a VAS ed

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni

### CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

ELEVATA

### PARAMETRI URBANISTICI

PRINCIPALE = R

COMPLEMENTARI: -



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>35</b>
<b>N. protocollo</b>	0511/2023
<b>Data ricezione</b>	14/01/2023
<b>Soggetto</b>	Bellotto Diego
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante è proprietario di un'area identificata al NCEU foglio 30 mappale 53, identificata nella variante di PGT adottata come "Verde privato" per la quale in data 21/05/2021 aveva inoltrato una richiesta di variazione al PGT vigente che non è stata presa in considerazione (vedi allegato).

In alternativa chiede che possa essere valutata la possibilità di modifica dell'art.28 delle Nta del Pdr al secondo punto l'articolo cita:

*"In detta zona è ammessa solo:*

*La realizzazione di recinzioni delle aree potrà essere in rete metallica con piantini in ferro; oppure per un'altezza massima di 1 m se costituite da superficie opaca (in tal caso dovranno essere realizzate in pietrame); oppure in parte opache, per un'altezza massima di 0,50 m, ed in parte trasparenti costituite da elementi in ferro o legno a disegno semplice, per un'altezza massima di 1 m"*

L'osservante chiede che venga consentita la possibilità di realizzare una recinzione ad altezza uomo (massimo 2 m) e che possa essere idonea a consentire la privacy della proprietà (parte basse in muratura/cemento, parte alta in alluminio o altro materiale resistente e un minimo coprente).

Tale richiesta viene avanzata in quanto la proprietà in oggetto confina con una strada pubblica percorsa di frequente da persone, mezzi di trasporto e macchinari agricoli.

La proprietà è composta da un appezzamento di terreno verde e una parte terrazzata circondati da una rete trasparente e una ringhiera rossa in ferro.

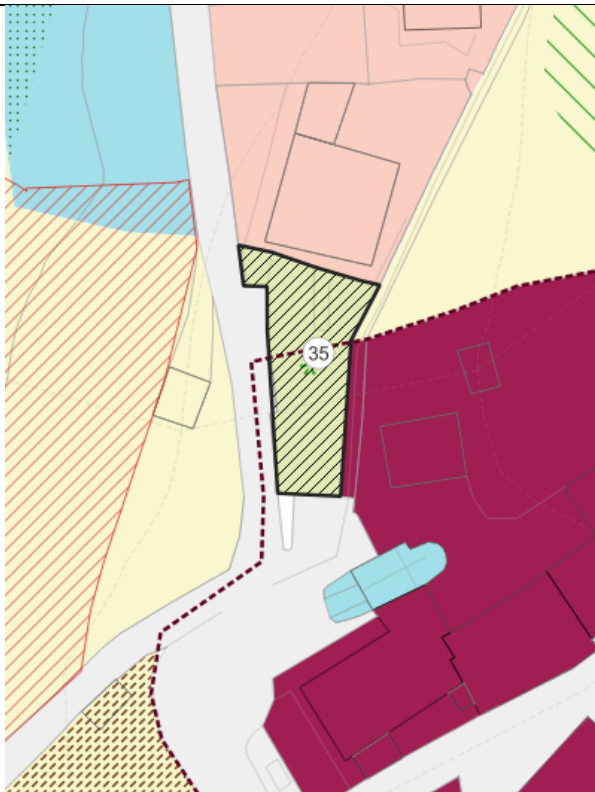
Per esigenze familiari, l'osservante vorrebbe utilizzare la proprietà come area esterna con la possibilità di posizionare una piscina e una zona pranzo/relax cosa che al momento risulta impossibile a causa dell'assenza di privacy.

Chiede dunque la possibilità di inserire una protezione che gli consenta di vivere in serenità questo luogo.

**Proposta di controdeduzione  
accoglibile**

In considerazione del fatto che le aree oggetto di osservazione risultano già per larga parte impermeabilizzate e inserite tra due tracciati viari, si propone di accogliere l'osservazione assegnando all'area la destinazione di tessuto urbano di contenimento.

|



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<i>N. progressivo</i>	<b>36</b>
<i>N. protocollo</i>	0515/2023
<i>Data ricezione</i>	14/01/2023
<i>Soggetto</i>	Comanducci Giovanni
<i>Sintesi della controdeduzione</i>	<b>Non accoglibile</b>

<i>Presenti:</i>	<i>Votanti</i>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante in qualità di futuro acquirente del lotto di terreno ubicato in località Aplecchio identificato al NCEU foglio 16 mappale 228-20-94, identificato nel PGT vigente come "Ambiti agricoli" e "Ambiti Boschivi", propone la seguente osservazione:

Lo scrivente intende mantenere le caratteristiche agricole dell'area per la coltivazione diretta e considerata la necessità di una nuova costruzione di fabbricato a destinazione ricovero delle attrezzature per giardino di modeste dimensioni, sono state eseguite le necessarie sovrapposizioni delle mappe catastali e di PGT, ed è stata riscontrata una difformità nella localizzazione del reticolo idrico minore indicato negli elaborati grafici allegati al vigente PGT.

Sulla base di quanto osservato il proponente chiede:

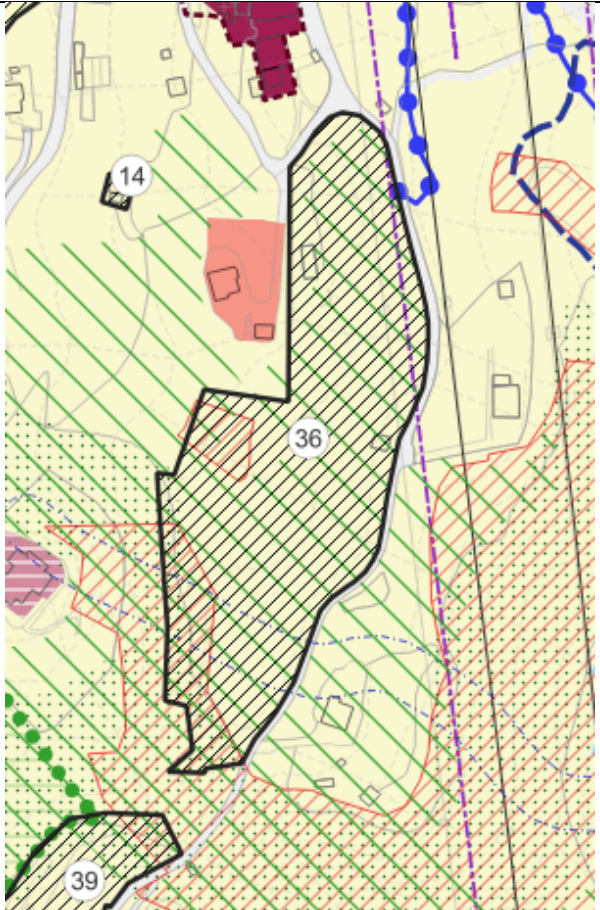
- a) la rettifica della localizzazione della fascia di rispetto del reticolo idrico minore indicata negli elaborati grafici allegati al PGT.

**Proposta di controdeduzione****Non accoglibile**

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto il tracciato del Reticolo Idrico Minore (RIM) con le relative fasce di rispetto è definito con un apposito strumento sulla base di indagini idrauliche e geologiche, che viene approvato dalla Comunità Montana. Il PGT assume la posizione di reticolo senza possibilità di intervenire per la sua modifica. Qualora intervenisse un aggiornamento del RIM il PGT potrà essere a sua volta immediatamente modificato in coerenza con la nuova posizione del reticolo.

|





Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>37</b>
<b>N. protocollo</b>	0516/2023
<b>Data ricezione</b>	14/01/2023
<b>Soggetto</b>	Istituto Clinico Quarenghi s.r.l.
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'Istituto Clinico presenta le seguenti osservazioni e richieste di chiarimenti:

- nella tavola n.3 del Ddp "Pianificazione locale generale", tutta l'area dell'Istituto è indicata, erroneamente, come "Destinazione residenziale" e non come "Servizi Sovracomunali". Così come, limitato questa volta ad una sola porzione di terreno di pertinenza dell'Istituto, vi è riportato "Sistema urbanistico residenziale" nella tavola n. 12.1 "Previsioni e obiettivi" e "Ambiti del tessuto urbano di contenimento" nella tavola n.13 della Pdr;
- nella tavola n.4 "Istanze preliminari", nel giardino antistante il fiume Brembo compare l'indicazione della lettera A. Sarebbe utile trovarne descrizione nella legenda della tavola, anziché vederne la specifica solo nell'art.12 della Nta del Pds;
- nella tavola n.12.1 "Previsioni e obiettivi", e più nello specifico nella tavola n.17.1 "Servizi assetto previsto", si evince l'intenzione dell'AC di realizzare una passerella ciclopedonale sospesa, con partenza dal Ponte Vecchio e arrivo in zona Municipio.  
Da quanto si deduce dal tratteggio sulle tavole, la passerella dovrebbe transitare su di un tratto del greto del Fiume Brembo, rientrando nell'area di rispetto dei corsi d'acqua, di proprietà dell'Istituto Clinico, caratterizzato dalla presenza di esemplari di alberi ad alto fusto monumentali, non censiti, di pregio.  
Si richiede di verificare la compatibilità di tale progetto con le leggi di rispetto dei corsi d'acqua (Fiume Brembo e sbocco Valle Gazzina) e gli eventuali vincoli idrogeologici, nonché con la normativa ambientale in materia di tutela delle essenze arboree e le eventuali criticità in relazione agli aspetti paesaggistici;
- all'articolo 15 delle Nta de Pds, si prevede l'attuazione del "progetto speciale Centro". In particolare, nella tavola n. 17.1, un retino dedicato circonda il centro del paese, delimitando, a est ed a sud in sovrapposizione con il confine della pizzeria da Franco, il terreno molto ripido dell'Istituto Clinico.  
Si chiede se tale retino è da intendersi come delimitazione ideale del centro.

**Proposta di controdeduzione  
accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione correggendo gli eventuali refusi di individuazione nei documenti del PGT in coerenza con le precisazioni riportate nell'osservazione.

Per quanto riguarda gli altri aspetti non conformativi, si precisano i seguenti aspetti:

- la tavola 4 riferita alle istanze ha scopo puramente ricognitivo e non ha effetti sul regime dei suoli o sulle norme di piano.
- L'ipotesi riportata nella tavola 12.1 ha il ruolo di esplicitare una strategia di valorizzazione della fruizione turistica delle sponde del Brembo, non istituisce una forma cogente di intervento né tantomeno una ipotesi progettuale specifica; l'eventuale sviluppo della strategia indicata dovrà considerare tutti i vincoli presenti, il parere della Soprintendenza, la normativa ambientale in termini di tutela delle essenze arboree e il regime di proprietà delle aree eventualmente interessate ed ogni altro condizionamento presente rispetto all'intervento
- Con riferimento alla tavola 17.1 e all'articolo 15 delle Nta del Piano dei Servizi, il perimetro indicato nella tavola riferito al "progetto speciale Centro" individua, in termini di massima, gli ambiti entro cui attivare

politiche di promozione e valorizzazione turistica delle aree centrali di San Pellegrino Terme. Non presenta un carattere di cogenza rispetto agli usi e alle funzioni insediate e non costituisce una delimitazione ideale del centro riferibile a norme o leggi vigenti.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>38</b>
<b>N. protocollo</b>	0525/2023
<b>Data ricezione</b>	16/01/2023
<b>Soggetto</b>	Salvi Sebastiano, Ruggero, Maria e Lina
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

Gli osservanti sono comproprietari del terreno identificato al NCEU foglio 26 mappale 85, identificato nella Variante PGT come "Aree per Servizi", e descrivono quanto segue:

- il Comune di San Pellegrino Terme con raccomandata in data 24/09/2014 comunicava l'inserimento del mappale in oggetto nelle aree edificabili inserendolo nell'"Ambito di Trasformazione ATr1" quale area per servizi da cedere all'interno dell'ATr1 all'altra area, sempre in località Frasnito, di proprietà di terzi. Da allora le cose si sono fermate e gli scriventi hanno sempre dovuto pagare l'IMU.
- nella variante generale del PGT, l'ATr1 è stato stralciato e al suo posto, nell'area individuata come "Ambito di Trasformazione Residenziale", è stato individuato un PCC indicato nella tavola 13 con la sigla PCC 12a e PCC 12b, il quale non risulta più abbinato al terreno di nostra proprietà.

In base a quanto descritto gli osservanti chiedono:

che l'area di proprietà sia inserita negli "Ambiti del Tessuto Urbano di Contenimento" normati dall'art.18 delle Nta del Pdr in quanto risultano ancora intenzionati all'edificazione della stessa.

Inoltre, la porzione di area verso Ovest che ricade all'interno del perimetro dei "Nuclei di Antica Formazione" può rimanere come è attualmente normata.

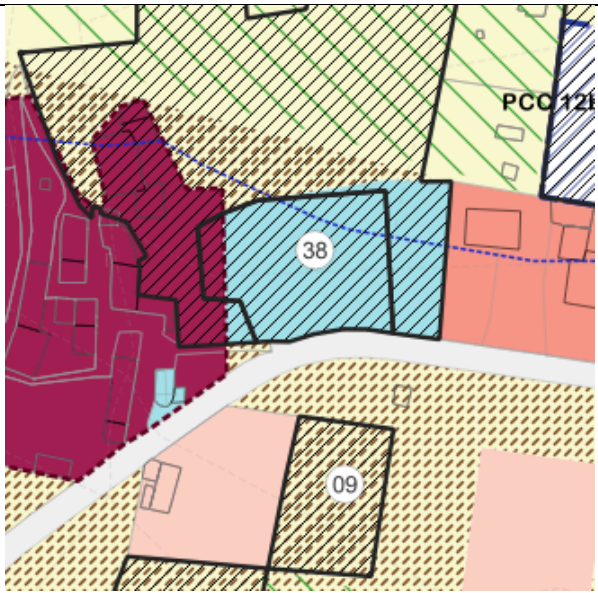
**Proposta di controdeduzione  
non accoglibile**

L'area oggetto di osservazione svolge un ruolo insostituibile di intervallo spaziale che consente di cogliere in modo appropriato la qualità paesaggistica del rapporto originario tra il margine nucleo storico di Frasnito e le aree aperte circostanti, progressivamente erose da episodi di recente edificazione.

L'eventuale trasformazione di questo tratto di territorio comporterebbe una perdita irrecuperabile di questo carattere paesaggistico e del ruolo ambientale di questo intervallo. Si propone pertanto di salvaguardare questo spazio secondo quanto previsto nel PGT adottato, non accogliendo l'osservazione.

---

--	--



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>39</b>
<b>N. protocollo</b>	0572/2023
<b>Data ricezione</b>	16/01/2023
<b>Soggetto</b>	Milesi Mario Angelo
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>
<b>Favorevoli ..... Contrari ..... Astenuti</b>	

**Sintesi osservazione**

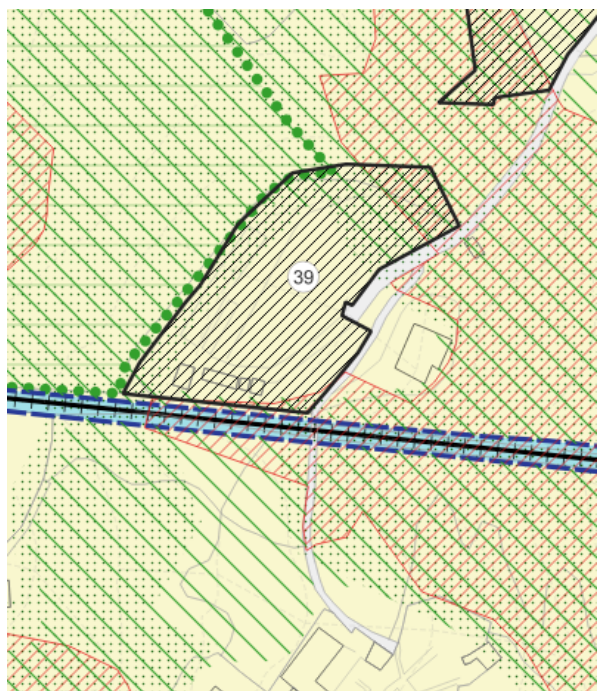
L'osservante è proprietario del terreno ubicato in località Falecchio identificato al NCEU foglio 16 mappale 30-31-95, ricompreso nella Variante PGT in "Ambiti agricoli", e presenta la seguente richiesta:

Data la presenza di aree limitrofe già parzialmente edificate con destinazione residenziale, l'osservante chiede un cambio di destinazione da "Ambiti agricoli" ad ambiti "Residenziali" in modo da poter realizzare un'abitazione per la famiglia. Inoltre specifica che non è necessario che tutta l'area di proprietà sia oggetto del cambio di destinazione, ma risulta sufficiente la parte non interessata dalla zona IV di fattibilità geologica e da quella boscata.

**Proposta di controdeduzione non accoglibile**

L'area oggetto di osservazione si colloca in un punto di grande visibilità e di alto valore paesaggistico, direttamente a lato della funicolare.

L'eventuale trasformazione di questo tratto di territorio comporterebbe una perdita irrecuperabile di questo carattere paesaggistico e del ruolo ambientale di quest'area. Si propone pertanto di salvaguardare questo spazio secondo quanto previsto nel PGT adottato, non accogliendo l'osservazione.



Localizzazione indicativa dell'osservazione su tav. 13 adottata documento fuori scala

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>40</b>
<b>N. protocollo</b>	0578/2023
<b>Data ricezione</b>	16/01/2023
<b>Soggetto</b>	TEB
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

In riferimento alla Variante di PGT adottata si riscontra, per l'ipotesi di sviluppo della linea tranviaria, il tracciamento di un percorso a monte del sedime storico oggetto, peraltro, di recente analisi di fattibilità, come da nota trasmessa all'AC in data 16/03/2018. Il nuovo sedime, a questo alternativo, appare a giudizio della Società scrivente più difficoltoso ed oneroso, e non risulta sia supportato da nuovi dati di fattibilità.

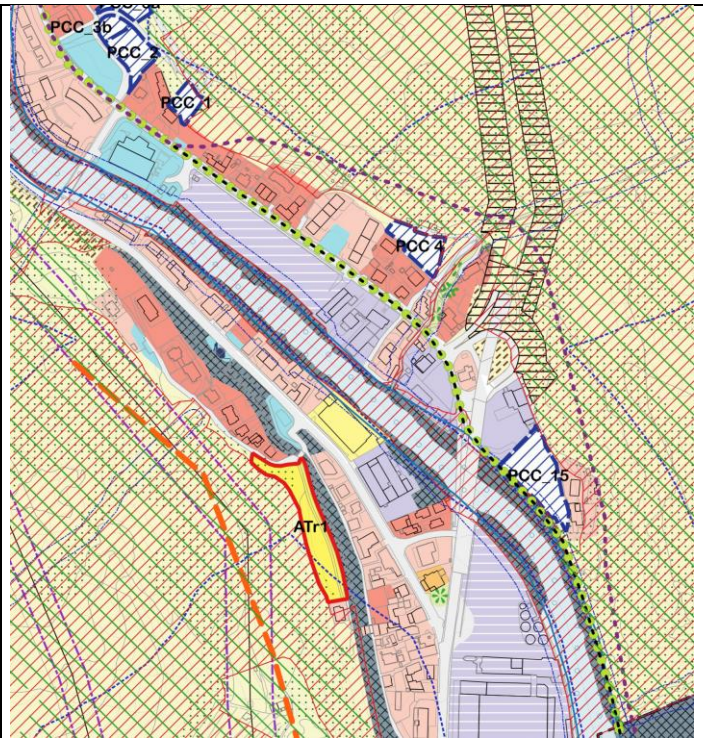
La tutela di un corridoio la cui fattibilità venga condivisa con la Società scrivente, oltretutto per l'eventuale sviluppo della rete tramviaria, è oltremodo essenziale a garantire il possibile utilizzo dello stesso per altri sistemi di trasporto modale (tipo BRT o simili), e si invita pertanto alla tutela dell'ex sedime FVB oggi individuato nelle tavole del Piano dei Servizi come "Rete portante della mobilità ciclabile".

**Proposta di controdeduzione  
accoglibile**

Il tracciato della linea tranviaria riportato negli elaborati del PGT adottato aderisce all'indicazione dell'itinerario di scenario dei percorsi di qualità del trasporto collettivo in sede protetta presente nel PTCP vigente. Il tracciato riportato, proprio per il carattere di itinerario di scenario non costituisce vincolo ablativo bensì un corridoio di salvaguardia; la giacitura indicata nel PGT adottato appare essere quella più appropriata in termini di compatibilità con le aree già urbanizzate e le infrastrutture presenti, nonché con il percorso della rete portante della mobilità ciclabile, fondamentale per la fruizione cicloturistica di tutto questo tratto della Val Brembana.

Tuttavia, al fine di assicurare la più ampia fattibilità ad ogni possibile ipotesi di realizzazione della futura tranvia (o di sistemi analoghi), si propone di accogliere l'osservazione inserendo, ai fini della salvaguardia del possibile corridoio, anche il tracciato indicato da TEB come possibile alternativa a quanto già riportato nel PGT adottato.

Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



- - - Itinerari di scenario (RP art. 40 e titolo 11): percorsi di qualità del trasporto collettivo in sede protetta
- - - Itinerari di scenario (RP art. 40 e titolo 11): percorsi di qualità del trasporto collettivo in sede protetta - tracciato 2018

**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*



**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>41</b>
<b>N. protocollo</b>	0583/2023
<b>Data ricezione</b>	16/01/2023
<b>Soggetto</b>	Giorgio Nosari per Sonzogni Igor e Angela
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Non accoglibile</b>

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante in qualità di rappresentate dei sigg. Sonzogni presenta le seguenti osservazioni in merito alla Variante adottata:

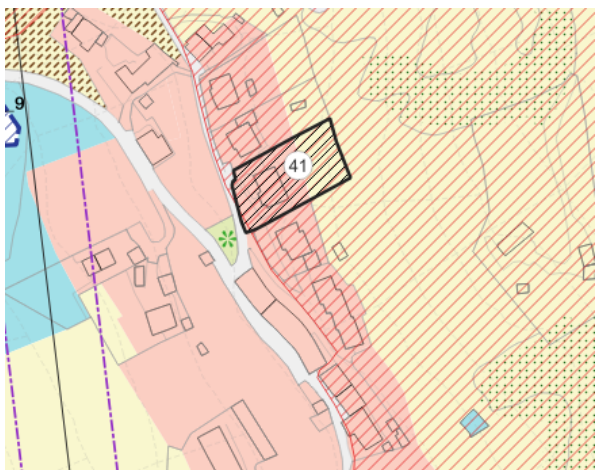
- i sigg. Sonzogni sono proprietari dell'immobile contraddistinto dal foglio n. 23, mappale n.167;
- si tratta di una palazzina sita in via Santa Croce n.36 costituita da tre piani più sottotetto, con area di pertinenza;
- nella porzione di giardino antistante l'edificio i proprietari vorrebbero realizzare un'autorimessa interrata della misura di metri 6x10 circa per il ricovero di 4 autoveicoli; si evidenzia che la S. Croce è molto stretta e non consente la sosta né il parcheggio degli autoveicoli;
- la porzione di giardino è formata da un terrapieno di materiale di riporto realizzato all'epoca della costruzione dell'edificio, contenuto dal muro che delimita il confine della proprietà privata con la pubblica via S. Croce;
- si tratta, quindi, di una porzione di terreno già ampiamente antropizzata e sensibilmente modificata rispetto allo stato naturale originario, inoltre non sussistono motivi di rispetto ambientale e/o di salvaguardia geologica da tutelare; il luogo non è neppure interessato da corsi d'acqua;
- la proprietà, nel PGT vigente, è compresa nell'Ambito del tessuto urbano consolidato di contenimento, normato dall'art.15 delle Nta che consente la realizzazione di nuove costruzioni e, quindi, la realizzazione dell'autorimessa interrata;
- la proprietà, nella Variante al PGT adottata, è compresa nell'Ambito del tessuto urbano consolidato ad elevata densità, normato dall'art. 19 delle nuove Nta, con Classe di Fattibilità Geologica IV e sottoclassi (normate dall'art.7 delle norme geologiche di piano); tali norme non consentono la realizzazione di nuove costruzioni e, quindi, non consentono di realizzare l'autorimessa interrata;
- durante l'aggiornamento dello studio geologico nell'area in oggetto non sono emerse differenti problematiche rispetto a quelle contenute nello studio geologico precedente, ancora oggi vigente, quindi si chiede che sia mantenuta l'attuale delimitazione della classe di fattibilità IV.
- Le sottoclassi AN-DA-AB, secondo quanto emerge dalle NTA del Pdr, riguardano la classe di fattibilità III e non la classe IV, quindi si chiede la correzione dell'errore

Per quanto descritto l'osservante chiede:

che sia mantenuta l'attuale delimitazione della classe di fattibilità geologica IV che consente la realizzazione dell'indicata autorimessa nel sottosuolo del giardino antistante l'edificio in oggetto.

**Proposta di controdeduzione  
non accoglibile**

L'osservazione non è accoglibile in quanto non è competenza del Piano delle Regole intervenire sulle classi di fattibilità degli interventi entro cui ricade l'area oggetto di osservazione determinate dalla componente geologica di Piano, costituente una specifica variante al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27/10/2020.



Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala

**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME**

<b>N. progressivo</b>	<b>42</b>
<b>N. protocollo</b>	0600/2023
<b>Data ricezione</b>	17/01/2023
<b>Soggetto</b>	Sonzogni Stefano per Baroni Gianluigi
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	<b>Parzialmente accoglibile</b>
<b>Presenti:</b>	<b>Favorevoli .....</b>
<b>Votanti</b>	<b>Contrari .....</b>
	<b>Astenuti</b>

**Sintesi osservazione**

L'osservante in qualità di tecnico incaricato del sig. Baroni il quale è proprietario di terreni e fabbricati in località Frasnito e identificati al foglio 14 particella 132 – foglio 25 part.22-33-34-35-202-203 – foglio 26 part. 12-15-16-17-38-75-76-110-111-112-135 – foglio 26 part. 59-60-61-318; e in via F.lli Milesi identificati al foglio 18 part. 4-34-71-73-97-99-365 – e foglio 18 part. 47-48-72-368-370.

In merito alle proprietà in zona Frasnito descrive quanto segue:

- in via Monte Zucco, nella frazione di Frasnito, l'immobile di proprietà si affaccia su un'ampia zona verde attualmente mantenuta prevalentemente a prato. L'immobile è inserito in un agglomerato di case dai caratteri tipici locali;
- l'agglomerato di case è classificato nell'Ambito dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) normato dall'art.12, con un grado di intervento concesso di classe B.
- nell'area circostante a prato (in parte di proprietà) in cui si inseriscono i fabbricati e comunque nelle aree verdi che circondano e che sono in prossimità dei fabbricati, sono previste tre nuove aree edificabili: PCC 12b, PCC 16 insistenti su aree di proprietà; ed il PCC 12a insistente su un'area di altra proprietà ma in fase di possibile trattativa ed acquisto.
- nei pressi è prevista, infine, anche un'area per servizi a ridosso dell'Ambito NAF.

*Proposta progettuale Zona Frasnito*

La proprietà desidera ristrutturare l'attuale rudere, anche mediante trasformazione in un agriturismo relais dai caratteri montani, mantenendo, in ogni caso, il contesto "a verde" di attuale inserimento ed ambientazione delle strutture, senza ulteriori incrementi edificatori.

Il progetto di ristrutturazione, con la trasformazione in agriturismo, prevede anche la possibilità di sfruttare il terreno circostante (in fase di ulteriore e possibile ampliamento da parte della proprietà) con delle coltivazioni di prodotti per sostenere l'attività di agriturismo.

Si pensava inoltre, previo parere di esperti botanici, di poter realizzare la coltivazione di specie arboree autoctone delle Alpi Orobie.

Presupposto e carattere fondamentali di questo progetto sarà l'ecosostenibilità dell'attività. In tal senso, si prevede, l'installazione di un impianto fotovoltaico e, grazie all'attività agricola, anche un impianto a biomassa che contribuirà a garantire l'ecosostenibilità energetica della struttura. In fase di progettazione si valuterà anche la convenienza energetica di installare anche un impianto geotermico.

In merito alle proprietà in via F.lli Milesi 8 - Villa Bice

- L'immobile di proprietà si affaccia sulla via Milesi. A sud è esistente l'accesso ad un terreno pianeggiante, ad est confina con il parco di proprietà all'interno del quale è presente anche un laghetto artificiale, a nord con terreni tenuti a prato;
- L'area dell'edificio rientra negli "Ambiti di valore storico del tessuto urbano consolidato", mentre la restante parte rientra negli "Ambiti agricoli"

*Proposta progettuale Zona Via F.lli Milesi*

Parte dell'edificio esistente, denominato "Villa Bice", vorrebbe essere trasformato, nel breve-medio periodo, (attualmente adibita ad abitazione principale della proprietà), in un accogliente ed elegante B&B. Mentre la restante parte rimarrà comunque dimora della proprietà.

Al fine di rendere anche economicamente sostenibile la nuova attività, si rende necessario ampliare e diversificare l'offerta mediante la realizzazione di due nuovi possibili volumi che ospiteranno nuove camere a servizio del b&b ed un ristorante. Inoltre il parco ed il laghetto verranno riqualificati, verranno inoltre eliminate le barriere architettoniche. Come per Frasnito, anche per questo intervento un punto fondamentale ed imprescindibile sarà l'ecosostenibilità, in questo caso oltre al tradizionale impianto fotovoltaico troverà luogo l'installazione di un impianto geotermico che sfrutterà i due pozzi di proprietà.

Per tutto quanto descritto la proprietà chiede:

- a) Di trasferire superfici e volumi edificabili di cui a PCC16 e PCC12a dalla località Frasnito all'area in Via F.lli Milesi. Se possibile con la creazione di PA su tutta l'area di Via F.lli Milesi al fine di poter valutare successivamente la distribuzione ed il posizionamento più corretti, più funzionali ed economicamente sostenibili dei volumi di cui si tratta, nonché al fine di consentire la definizione di un complessivo progetto di valorizzazione dell'intera area a carattere residenziale-ricettivo
  - 16.6 PCC16 e PCC12a = SIp totale pari a 317mq (167mq+150mq) mantenere con destinazione d'uso attuale
  - 16.7 Nuovo volume commerciale/ricettivo = SIp 250 mq per ristorazione
- b) Area a servizi in località Frasnito insistente per intero al foglio 26, part. 85 e parzialmente su part. 76 e 16, da spostare al mappale 110 (già di proprietà), con possibile futura estensione eventualmente anche al mappale 109 (attualmente non di proprietà ma oggetto di possibile futura trattativa ed acquisizione) o ad altri mappali attigui e/o confinanti già di proprietà.

In alternativa si chiede, di poter spostare almeno la parte insistente sui mappali di proprietà (76 e 16) in modo tale da poter continuare ad avere e disporre di un comodo e funzionale accesso all'intera proprietà retrostante (costituita non solo dai terreni ma anche dai fabbricati del "borgo storico" che saranno oggetto di ristrutturazione nell'ambito del progetto sopra descritto e riguardante Frasnito, rispetto al quale fondamentali risulteranno le vie di accesso da garantire per il tramite delle attuali aree di proprietà). A PGT approvato, il proponente si adopererà, in ogni caso, anche per proseguire la trattativa già avviata ed acquistare possibilmente anche la proprietà del mapp. 85 e poter così creare e garantire un funzionale e dignitoso ingresso al complesso.
- c) intenzione del proponente, successiva all'approvazione della variante PGT, sarà anche la prosecuzione delle trattative per l'acquisto di altri terreni in Località Frasnito, attigui e/o confinanti con quelli attuali già di proprietà (tra i quali anche il terreno al foglio 26, part. 292, sul quale insiste il PCC 12a), al fine di ampliare l'"area verde" da destinare all'azienda agricola.

Intenzione della proprietà, successiva all'approvazione della variante PGT, è anche di scambiare parte del mappale 42 con parte del mappale 16 di proprietà al fine di garantire l'accesso ai proprietari del mappale 42 senza chiedere alcun diritto di passaggio.
- d) Per la zona di Via F.lli Milesi si chiede di spostare il limite del verde privato come indicato in allegato al fine di annetterlo all'edificio esistente.

### ***Proposta di controdeduzione parzialmente accoglibile***

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, ritenendo che gli obiettivi indicati nella proposta formulata perseguano le strategie poste alla base del PGT adottato.

A tale fine si ritiene coerente l'eliminazione delle previsioni degli ambiti a Permesso di Costruire Convenzionato PCC 12b (assumendo come corretto quanto indicato negli allegati grafici della osservazione e come refuso il riferimento nel testo al PCC 12a) e PCC 16.

Si propone pertanto di ridestinare le aree riferite al PCC12b e al PCC 16 nel PGT adottato ad ambito agricolo e proponendole come Ambito Agricolo Strategico ai fini del bilancio richiesto dal PTCP vigente, compensando in questo modo parte delle aree delle quali si chiede una modifica di destinazione in via Fratelli Milesi.

Per quanto riguarda le aree in via Fratelli Milesi oggetto dell'osservazione, si segnala il fatto che il PGT vigente ha impropriamente classificato come agricole le aree del parco privato della Villa, si tratta infatti di aree di Parco che, dato il tempo trascorso, si può definire storico anche in considerazione dei fabbricati per la fruizione del verde presenti. Di conseguenza, tali aree non possono essere classificate come Ambito Agricolo Strategico nel PTCP e, pertanto, con l'approvazione del PGT se ne chiederà lo stralcio dalle previsioni del PTCP.

Si propone di inserire le aree di via Fratelli Milesi in un ambito a Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del PCC16 eliminato con la presente controdeduzione.

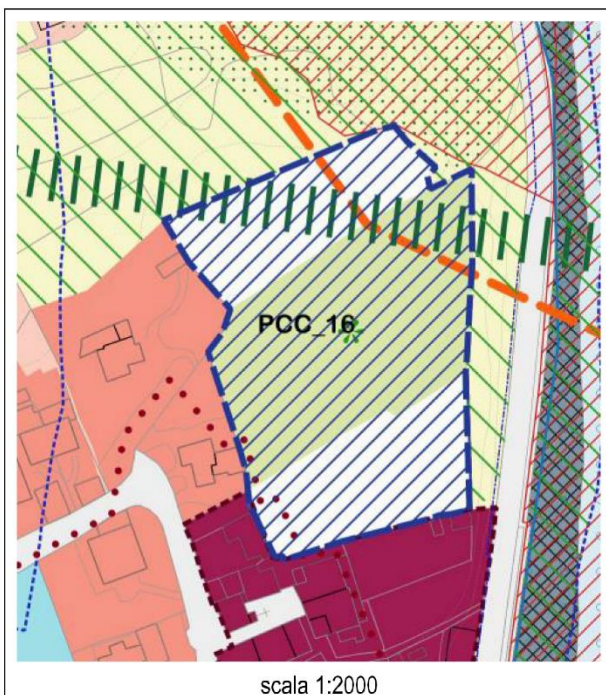
Il PCC prevederà il trasferimento al suo interno dei volumi eliminati con la cancellazione del PCC12b e del PCC16, in aggiunta agli interventi di recupero della Villa storica e con l'inserimento, come richiesto, di una SL di 250 mq con destinazione turistico-ricettiva oltre al recupero a verde del Parco storico originale.

Nella articolazione degli interventi dovranno essere salvaguardate le indicazioni del PTCP vigente in merito alla linea di inclusione dei tessuti edificati e, con interventi sulle aree a verde, deframmentato e garantita la continuità del corridoio ecologico che lambisce l'angolo nord est dell'intervento.

La dotazione di aree per servizi corrisponderà a quanto previsto negli ambiti di PCC12b e PCC16 e oltre a quanto indicato nel Piano dei Servizi per le volumetrie previste in aggiunta a quelle trasferite.

Per converso si propone di non accogliere quanto in osservazione in merito alle aree per servizi in località Frasnito, come già indicato con riferimento alla osservazione 38.

## PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC 16



### PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE

**7.250 mq**

SL ASSEGNATA

**317 mq** oltre all'esistente  
con destinazione prevalente **R**  
**250 mq** con destinazione prevalente **Ri**

INDICE DI COPERTURA

**35%**

NP nuova edificazione

**2 piani**

AREE STANDARD

**35 mq/ab** (1 ab=150 mc)

### OBIETTIVI GENERALI E PRESCRIZIONI

Il PCC prevederà il trasferimento al suo interno dei volumi eliminati con la cancellazione degli ex PCC12b e PCC16, in aggiunta agli interventi di recupero della Villa storica e con l'inserimento, come richiesto, di una SL di 250 mq con destinazione turistico-ricettiva oltre al recupero a verde del Parco storico originale.

Nell'articolazione degli interventi dovranno essere salvaguardate le indicazioni del PTCP vigente in merito alla linea di inclusione dei tessuti edificati e, con interventi sulle aree a verde, deframmentato e garantita la continuità del corridoio ecologico che lambisce l'angolo nord est dell'intervento. La dotazione di aree per servizi corrisponderà a quanto previsto negli ex PCC12b e PCC16 oltre a quanto indicato nel Piano dei Servizi per le volumetrie previste in aggiunta a quelle trasferite.

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni

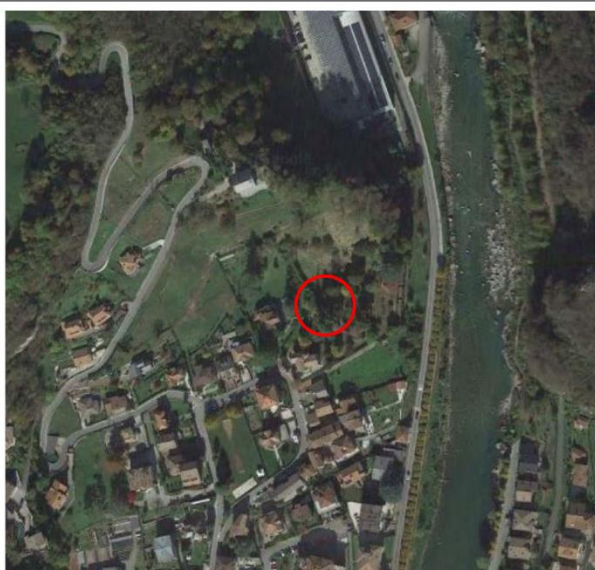
### CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

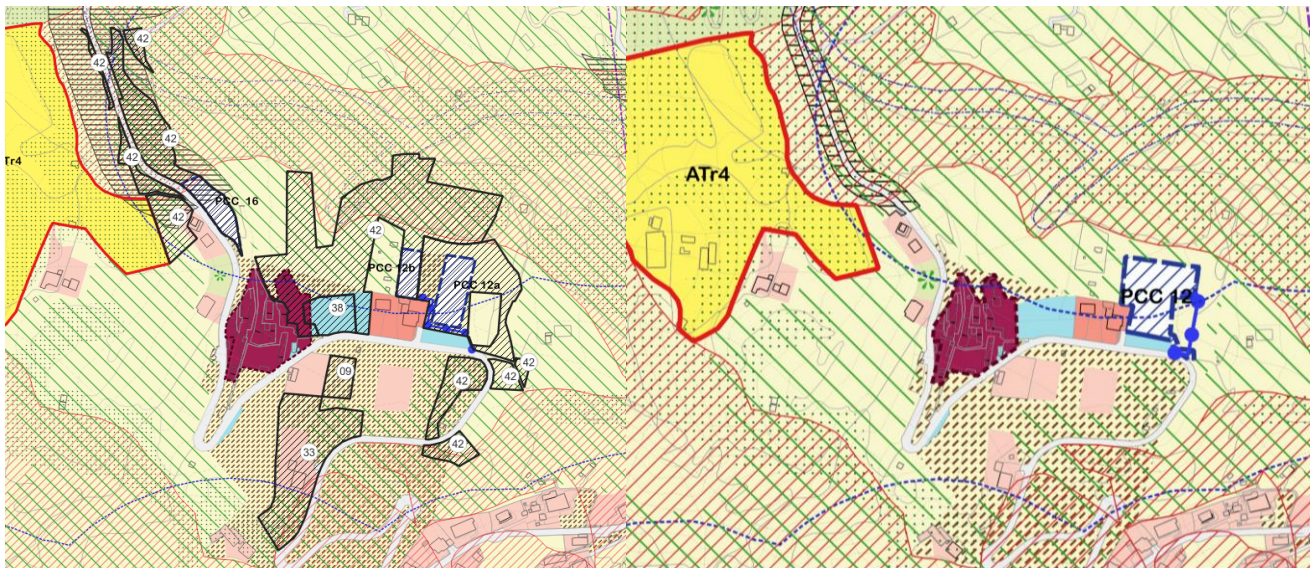
MOLTO ELEVATA

### PARAMETRI URBANISTICI

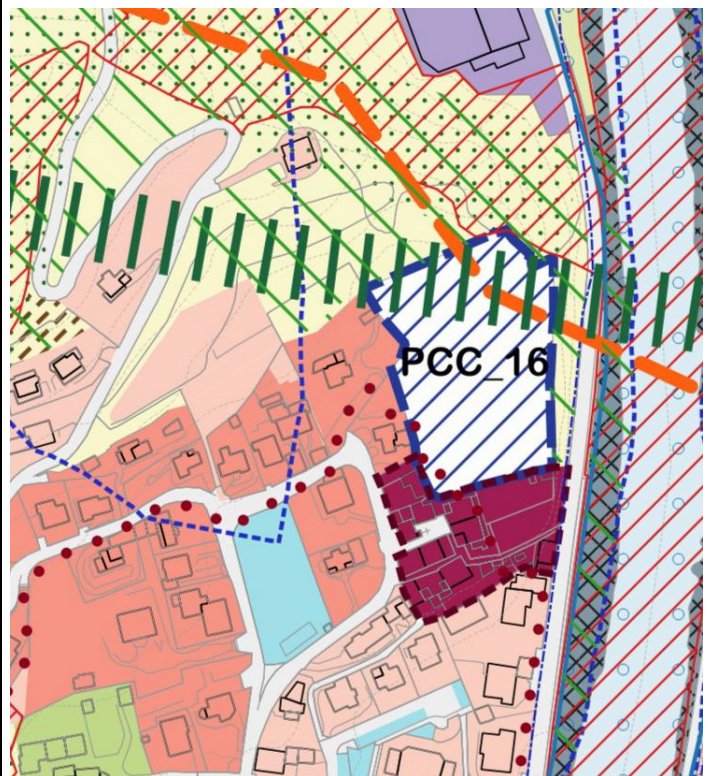
PRINCIPALE = **R; Ri**

COMPLEMENTARI = **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-3-4-6-11;**





Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi

## OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME

<b>N. progressivo</b>	<b>43</b>
<b>N. protocollo</b>	
<b>Data ricezione</b>	
<b>Soggetto</b>	Ufficio tecnico comunale
<b>Sintesi della controdeduzione</b>	

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

## OSSERVAZIONI/CONSIDERAZIONI/PROPOSTE UTC

1. Si richiede, se possibile, di meglio chiarire come considerare le questioni di onerosità e peso urbanistico insediativo connesse al CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A DIREZIONALE (STUDI/UFFICI)

*Non accoglibile in quanto trattasi di chiarimento che non costituisce modifica ai contenuti del PGT adottato*

2. Inserire fascia di rispetto a confine con il Comune di Dossena

*Accoglibile, verrà introdotta la fascia di rispetto del fiume al confine con il Comune di Dossena*

3. Si segnalano inesattezze cartografiche nell'area "Paradiso" e il mancato inserimento del progetto AREST

*Accoglibile verranno corretti i refusi sulla base delle indicazioni allegate alla osservazione dell'UTC*

4. CAMBIO DESTINAZIONE AMBITI AGRICOLI vedi osservazione n. 34 Bresciani

*Accoglibile verrà corretta l'individuazione delle aree agricole sulla base delle indicazioni allegate alla osservazione dell'UTC, nel rispetto del bilancio ecologico complessivo e del bilancio dell'estensione degli Ambiti Agricoli Strategici secondo quanto previsto dal PTCP vigente*

5. Si chiede l'esclusione DAL VINCOLO indicato dell'AREA SERBATOIO VETTA fg. 35 mapp. 10 come da lettera della Comunità Montana Prot. 0001733 del 22-02-2021 (che si allega)

*Accoglibile, verrà riportata in cartografia un richiamo all'esclusione del vincolo riferito alle aree boscate, con un riferimento alle comunicazioni di Comunità Montana*

6. Si richiede di meglio chiarire in quale ambito urbanistico ora ricadono gli ambiti agricoli che dopo la variazione del Piano Geologico hanno assunto classificazione diversa (alcuni che erano in CLASSE GEO IV E DOPO VARIANTE PIANO GEOLOGICO SONO STATE DECLASSATE IN CLASSE III)

*Si procederà in futuro ad un aggiornamento del Piano con riferimento agli edifici isolati in ambito agricolo*

7. Valutare l'inserimento nella tavola dei vincoli degli AMBITI DI VALORE AMBIENTALE ART 17 (VETTA) che ESSENDO STATI COSTRUITI ANTE 31.12.1945 PER LA SOVRINTENDENZA (IN BASE ALLA CIRCOLARE N° 42 DEL 21.12.2017) NON SONO ESCLUSI DALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA;

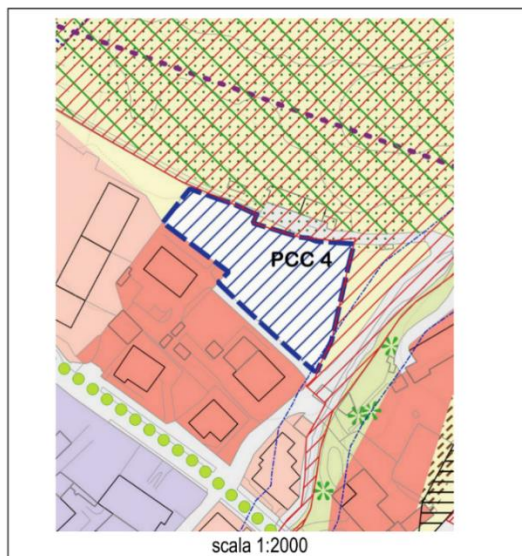


Parzialmente accoglibile. Si ritiene di non inserire nella tavola dei vincoli ex lege gli edifici privati anche se costruiti ante 31.12.1945, ma si procede tuttavia ad una verifica delle classi di sensibilità paesaggistica riportate nelle schede dei PCC per correggere alcuni refusi e portarle a coerenza con la tavola n.7 "sensibilità del paesaggio" adottata

**8. PCC 4 INSERIRE OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CONTENIMENTO CADUTA MASSI AD OPERA DEI LOTTIZZANTI, COME GIA' SCRITTO PER ATR1**

Accoglibile, verrà integrata la scheda del PCC4 nel senso indicato

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC 4**



PARAMETRI URBANISTICI
SUPERFICIE TERRITORIALE <b>1.832 mq</b>
SL ASSEGNATA <b>600 mq</b>
RAPPORTO COPERTURA <b>40%</b>
NP <b>2 piani</b>
AREE STANDARD <b>35 mq/ab (1 ab = 150 mc)</b>

**OBIETTIVI GENERALI E PRESCRIZIONI**

L'ambito era classificato come ATR4 nel previgente Documento di Piano.  
 Le aree a standard, nelle quantità indicate nella tabella 1, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale; dovrà essere ceduta un'area a parcheggio pubblico di dimensioni pari a 9 mq/ab, da collocarsi in zona con accesso sicuro dalla viabilità pubblica. L'area a parcheggio dovrà essere adeguatamente piantumata con essenze autoctone quale elemento di mitigazione.  
 Qualora l'acquisizione delle aree a standard non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione di cui alle Nta del Piano delle Regole, può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari. L'ambito è parzialmente interessato da una fascia di rispetto di elettrodotti, da verificare in sede attuativa. L'intervento non potrà prevedere l'insediamento di funzioni non compatibili nella porzione interessata da detta fascia.  
 Nella attuazione delle previsioni i proprietari dovranno farsi carico a loro spese della realizzazione e successiva manutenzione di tutte le opere per la messa in sicurezza rispetto ai rischi geologici e di stabilità dei versanti sia di carattere diretto, secondo quanto prescritto nelle norme della Componente Geologica del Piano, sia di carattere indiretto, con specifica attenzione al rischio di caduta massi.

<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni
<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
MOLTO ELEVATA
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>
PRINCIPALE = R COMPLEMENTARI = C.1;C.4;C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri



**9. Perfezionare le norma in merito al tema del TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA EDIFICABILE TRA LOTTI CONTIGUI E NON CONTIGUI**

*Accoglibile, verrà inserito uno specifico articolo nelle Nta come indicato nelle controdeduzioni alle osservazioni*

*Nelle Norme del Piano delle Regole verrà introdotto l'articolo 7.1 seguente:*

*Art. 7.1. Trasferimento volumetrico all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato*

*1. Il trasferimento volumetrico tra ambiti, anche non contigui, purché afferenti al medesimo sistema urbanistico nel Tessuto Urbano Consolidato (con esclusione degli Ambiti del Sistema Ambientale Agricolo), è sempre consentito, nel rispetto dei parametri morfologici (H, IC, IPF, distanze) dettati dal piano per l'ambito che riceve il trasferimento volumetrico con alcune limitazioni:*

- nel caso di trasferimenti volumetrici che interessano ambiti classificati come PCC, è possibile il trasferimento in uscita, ma non è possibile un incremento di SL rispetto a quanto previsto nella scheda di Piano. In ogni caso, anche nell'ipotesi di trasferimenti volumetrici in uscita da ambiti classificati come PCC, non è ammessa la riduzione della dotazione di servizi previsti nella scheda di PCC. La realizzazione o la monetizzazione della dotazione di servizi deve essere contestuale al trasferimento volumetrico.*
- Nel caso di trasferimenti volumetrici che interessano ambiti o destinazioni per i quali sono previsti dotazioni di servizi differenti pur afferendo al medesimo sistema urbanistico, deve comunque essere assicurata la dotazione di servizi prevista considerando gli interventi in assenza di trasferimento volumetrico.*
- Non è consentito il trasferimento volumetrico verso gli ambiti classificati come: Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione, Ambiti residenziali di Valore Ambientale, Comparti di Recupero, Ambiti consolidati produttivi da dismettere, edifici residenziali in Ambito agricolo.*
- Non è consentito altresì il trasferimento volumetrico verso gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.*
- Il trasferimento deve essere registrato e trascritto e deve essere riportato nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori conservato e reso pubblico dal Comune di San Pellegrino Terme.*

**10. MAPP. 644 FG. 23 S. CROCE da AGGIUNGERE AREA COME a PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO AREA PER SERVIZI (errore su mappa).**

*Accoglibile verrà inserita l'area a parcheggio sulla base delle perimetrazioni fornite*

**11. ART. 40 NTA VARIANTE, AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO, DELIMITARE LE ZONE A RISCHIO SULLE TAVOLE DI AZZONAMENTO PER UNA VELOCE INDIVIDUAZIONE DELLE STESSE DURANTE ISTRUTTORIA PRATICHE**

*Non accoglibile, il PTCP vigente non riporta le aree a rischio archeologico da inserire negli elaborati di PGT. Tale individuazione potrà conseguire ad una concertazione con la Soprintendenza e l'esplicitazione in un elaborato specifico potrà essere oggetto di integrazione dei documenti di PGT da effettuarsi con le procedure previste per legge*

**12. ART. 19 NTA VARIANTE ESCLUDERE SOLO ATTIVITA' INSALUBRI DI 1° CLASSE (MECCANICO CA' DE RIZZI)**

*Accoglibile, si procede a modificare le NTA del Piano delle Regole nel senso indicato*

13. ELIMINAZIONE VINCOLO BOSCHIVO MAPPALI 82 E 83 FG. 9 COME DA COMUNICAZIONE COMUNITA' MONTANA DEL 26.01.2023 PROT 624 MODIFICARE PERIMETRO SU ELABORATO GRAFICO.

*Accoglibile, verrà riportata in cartografia con apposito simbolo un richiamo all'esclusione del vincolo riferito alle aree boscate, con un riferimento alle comunicazioni di Comunità Montana*

14. ELIMINAZIONE VINCOLO FORESTALE FG. 32 MAPP. 14 COME DA COMUNICAZIONE COMUNITA' MONTANA DEL 02.02.2023 PROT 392 MODIFICARE PERIMETRO SU ELABORATO GRAFICO.

*Accoglibile, verrà riportata in cartografia con apposito simbolo un richiamo all'esclusione del vincolo riferito alle aree boscate, con un riferimento alle comunicazioni di Comunità Montana*

15. CAMPO PADDEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA PARCHEGGIO A TESSUTO SERVIZI

*Accoglibile, verrà precisata nella cartografia del Piano dei Servizi la destinazione indicata. Si sottolinea che la modifica alla tipologia di attrezzatura o servizio di aree destinate a servizi non costituisce variante al PGT*

16. TAVOLA DI AZZONAMENTO INSERIRE LE DUE STAZIONI DI EROGAZIONE CARBURANTI UNA FG. 38 MAPPALE 16 E L'ALTRO FG. 37 MAPPALE16

*Accoglibile, verrà corretta e modificata la cartografia*

17. Si richiede la modifica cartografica nelle aree evidenziate in allegato alla presente (MODIFICA AREA EVIDENZIATA CON CERCHIO ROSSO DA TESSUTO DEI SERVIZI - PARCHEGGHI DI PREVISIONE - AD AREA VERDE PRIVATO, ED nell'AREA EVIDENZIATA CON CERCHIO GIALLO TOGLIERE CAMPITURA TESSUTO DEI SERVIZI E LASCIARE BIANCO)

*Accoglibile, verrà corretta e modificata la cartografia*

18. Si richiede la correzione della legenda nella tavola DELLA SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA.

*Accoglibile, si rileva infatti che la legenda non risulta coerente con la classificazione, si provvede a correggere la legenda*

19. INSERIMENTO NELLA TAVOLA DI AZZONAMENTO E NELLE NTA DEL COMPARTO DI RECUPERO PR1 Piano di recupero in attuazione dell'ADP per la riqualificazione e la valorizzazione delle strutture termali ed il rilancio turistico, comparto 1; di cui all'Accordo di Programma D.P.G.R. 7 marzo 2007 n.2211, modificato dalla D.P.G.R. 8 ottobre 2010 n.10167) e definite nell'ambito della convenzione stipulata il 28 dicembre 2007, n.165024 a rogito Notaio Jean Pierre Farhat e successive convenzioni integrative (in data 20 aprile 2011/n.176480 rep. e in data 14 dicembre 2012/n.181619

*Accoglibile, si integrano le Nta del Piano delle Regole e gli elaborati grafici secondo quanto indicato nonché le indicazioni necessarie per un appropriato riferimento al contenuto dell'AdP negli elaborati di PGT*

**OSSERVAZIONI VARIANTE GENERALE PGT 2020 SAN PELLEGRINO TERME****N. progressivo****44 – fuori termine****N. protocollo****Data ricezione**

08/02/2023

**Soggetto**

Astori Andrea

**Sintesi della controdeduzione****Parzialmente accoglibile**

<b>Presenti:</b>	<b>Votanti</b>	<b>Favorevoli .....</b>	<b>Contrari .....</b>	<b>Astenuti</b>
------------------	----------------	-------------------------	-----------------------	-----------------

**Sintesi osservazione**

L'osservante dichiara che sull'area di proprietà di 3.350 mq insiste attualmente un solo edificio a destinazione residenziale con superficie coperta di 135 mq, corrispondente al 4% della superficie del lotto, considerata la necessità conseguente alla presenza di un secondo nucleo familiare

Per quanto descritto l'osservante chiede:

di poter edificare un nuovo edificio a destinazione residenziale con superficie coperta di 100 mq, SL 200 mq e due piani fuori terra in fregio alla via Vetta, al di fuori della porzione di area coperta da foreste e boschi

L'edificio avrà caratteri stilistici in sintonia con gli edifici circostanti.

In termini complessivi il lotto per l'osservante conseguirebbe questa edificabilità:

Superficie del lotto 3.350 mq

Superficie coperta dei due edifici 235 mq pari al 7% della superficie del lotto

Superficie lorda complessiva 600 mq

**Proposta di controdeduzione****Parzialmente accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione con l'obiettivo di garantire, attraverso questo intervento, il completamento degli interventi edilizi di recupero e rifunzionalizzazione dell'Hotel Vetta.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione individuando una scheda di Permesso di Costruire Convenzionato con i seguenti contenuti:

- Superficie copribile: 150 mq oltre all'esistente
- SL max 200 mq oltre all'esistente
- H max 2 piani

Destinazioni ammesse: come da articolo 17 delle Nta "Ambiti residenziali di valore ambientale"

L'ottenimento del titolo edilizio è subordinato al completamento dei lavori edilizi di recupero dell'Hotel Vetta, certificati con l'agibilità definitiva di tutto il complesso edilizio dell'Hotel Vetta, certificazione che deve avvenire preliminarmente alla presentazione della richiesta del titolo.

In sede di progetto dovrà essere presentato un attento ed approfondito progetto di inserimento paesaggistico riferito all'intero lotto, da effettuarsi a seguito di un rilievo del verde esistente eseguito da figure professionali idonee.

Il progetto dovrà verificare la visibilità dell'edificio da valle e da monte, con l'obiettivo di minimizzare l'impatto sulle viste e i panorami da spazi pubblici ed evitare l'impermeabilizzazione delle aree oggi permeabili, oltre alla superficie copribile consentita.

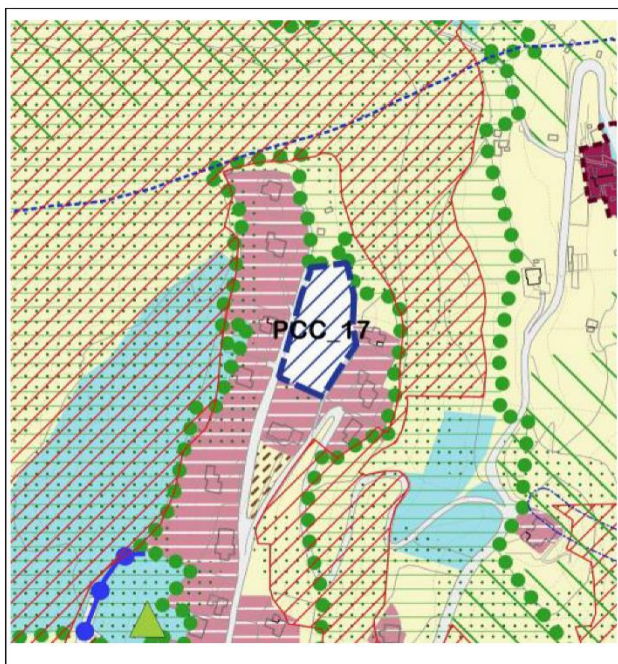
La nuova costruzione dovrà configurarsi come padiglione autonomo rispetto all'edificio esistente senza generare interferenze con lo stesso, riprendendo la tipologia caratteristica dell'Ambito Vetta

Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari.

Le aree a standard, nelle quantità indicate nella tabella 1, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale. Qualora l'acquisizione delle aree a standard non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione di cui alle Nta del Piano delle Regole, può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

## PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PCC 17



### PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE  
**3.350 mq**

SL ASSEGNATA  
**200 mq oltre all'esistente**

SUPERFICIE COPRIBILE  
**max 150 mq oltre l'esistente**

NP  
**2 piani**

AREE STANDARD  
**35 mq/ab (1 ab=150 mc)**

### OBIETTIVI GENERALI E PRESCRIZIONI

L'ottenimento del titolo edilizio è subordinato al completamento dei lavori edilizi di recupero dell'Hotel Vetta, certificati con l'agibilità definitiva di tutto il complesso edilizio dell'Hotel Vetta, certificazione che deve avvenire preliminarmente alla presentazione della richiesta del titolo. In sede di progetto dovrà essere presentato un attento ed approfondito progetto di inserimento paesaggistico riferito all'intero lotto, da effettuarsi a seguito di un rilievo del verde esistente eseguito da figure professionali idonee. Il progetto dovrà verificare la visibilità dell'edificio da valle e da monte, con l'obiettivo di minimizzare l'impatto sulle viste e i panorami da spazi pubblici ed evitare l'impermeabilizzazione delle aree oggi permeabili, oltre alla superficie copribile consentita. La nuova costruzione dovrà configurarsi come padiglione autonomo rispetto all'edificio esistente senza generare interferenze con lo stesso, riprendendo la tipologia caratteristica dell'Ambito Vetta. Il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio. La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria è a carico dei proprietari. Le aree a standard, nelle quantità indicate nella tabella 1, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale. Qualora l'acquisizione delle aree a standard non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione di cui alle Nta del Piano delle Regole, può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

### FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni

### CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

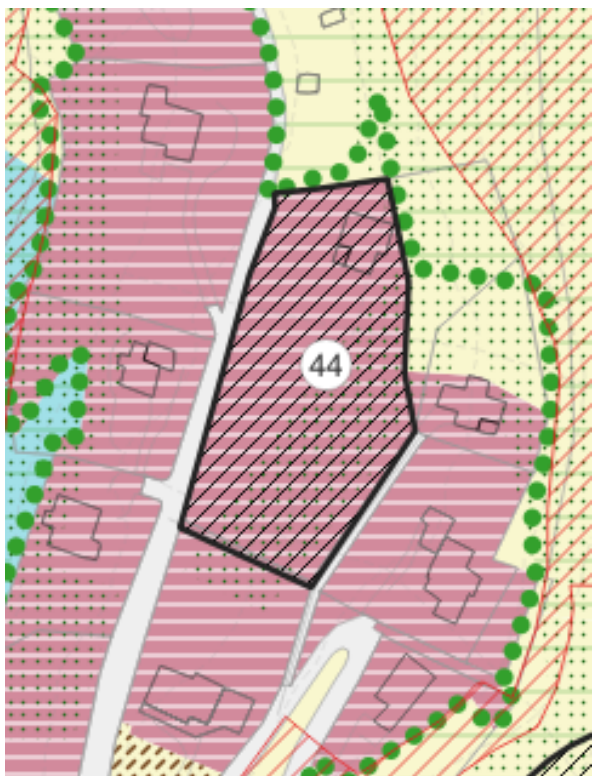
ELEVATA

### PARAMETRI URBANISTICI

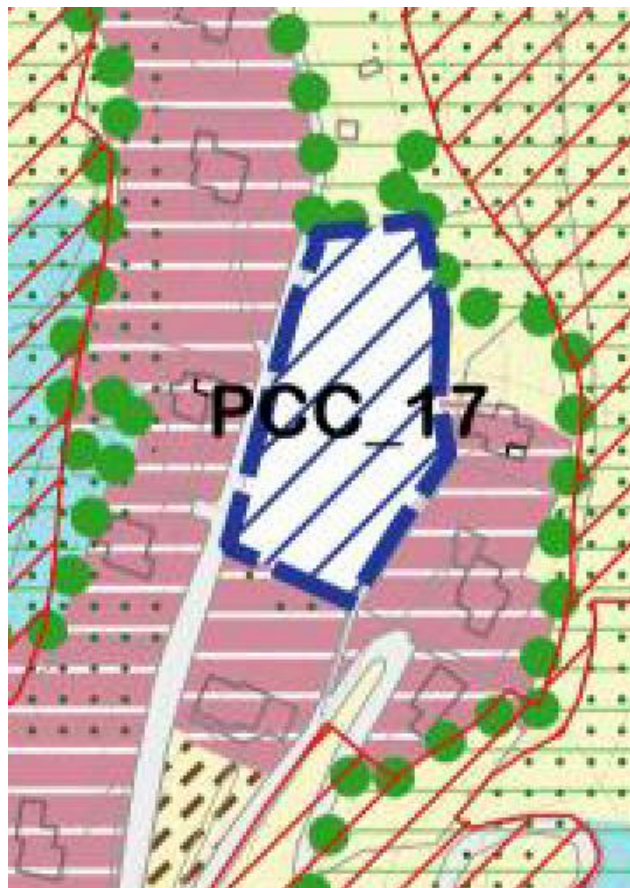
PRINCIPALE = R

COMPLEMENTARI: -





Localizzazione indicativa dell'osservazione  
su tav. 13 adottata documento fuori scala



**Proposta di variante:**

*note: DP: Documento di Piano; PR: Piano delle Regole; PS: Piano dei Servizi*