

## **ALLEGATO A**

**PARERE IN MERITO AL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI RIVA DI SOLTO (BG), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, LR N. 12/2005, RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATR1".**

**DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 14 DEL 27/04/2023**

### **Premessa**

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale regionale della Lombardia (PTR) - approvato con dCR 951 del 19/01/10 e integrato ai sensi della LR 31/14 con dCR n. 411 del 19/12/18 (BURL N. 11 del 13/03/19 serie avvisi e concorsi) – all'interno della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di RIVA DI SOLTO (BG) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della LR 12/05, all'accertamento dell'idoneità della variante a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "*Ambito del Lago d'Iseo*" per la quale, come indicato dalla tabella degli Strumenti Operativi "*Elenco comuni tenuti all'invio del PGT (o sua Variante) in regione*" (LR 12/2005 art. 13 comma 8)" è richiesto l'invio degli atti per la valutazione di compatibilità regionale.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica – in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi – è stata coinvolta la Struttura Paesaggio.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata, con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP), tuttavia – nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi della variante nella sua interezza. Ciò anche in considerazione del fatto che anche il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS), e il Rapporto Ambientale della VAS sono i documenti che definiscono le azioni e le norme per la realizzazione di strategie prefigurate nel Documento di Piano.

Pertanto, i riferimenti al DdP, PdR, PdS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, effettuata in videoconferenza il giorno 26 ottobre 2023 ha preso parte l'Amministrazione Comunale<sup>1</sup>, ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune, secondo quanto previsto dall'art.13, comma 5, della LR 12/2005.

### **Considerazioni sulle logiche di Piano, contenuti della variante e compatibilità con gli obiettivi del Piano Territoriale regionale**

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Riva di Solto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 20/02/2009, pubblicato sul BURL n. 46 del 18/11/2009.

La verifica di compatibilità sugli atti di PGT, prevista dall'art. 13, comma 8, della LR 12/05, è stata effettuata in occasione della variante adottata con dCC n. 32 del 30/11/2010 (parere espresso con dGR IX/1754 del

---

<sup>1</sup> Hanno partecipato all'incontro: Angelo Galdini (Responsabile dell'ufficio tecnico), Daniela Negrinelli (Vicesindaco), Marco Agliardi (Tecnico a supporto dell'ufficio tecnico)

18/05/2011) e del Piano Attuativo in variante adottato con dCC n 33 del 27/11/2019 (parere espresso con nota prot. Z1.2020.0015941 del 03/06/2020).

La variante in esame, adottata con dCC n. 14 del 27/04/23, riguarda un Piano Attuativo che prevede la riduzione della superficie territoriale del PA stesso e la modifica dell'art. 9 dei criteri di attuazione del DdP, al fine di ridurre la superficie identificata quale comparto minimo di intervento e consentire l'attuazione dell'ATR 1 in sub ambiti. La riduzione della superficie del PA viene quantificata in 640,46 m<sup>2</sup>, per cui la superficie territoriale dell'ambito passa da 10.766 m<sup>2</sup> a 10.125,54 m<sup>2</sup>.

All'interno dell'ambito si prevedono insediamenti a carattere turistico-residenziale, mentre riguardo alle opere di urbanizzazione viene prevista la riqualificazione del *Parco della Doana*. Il progetto riguarda una struttura pubblica in parte destinata a servizi igienici e parte a palco per le manifestazioni estive.

**Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR**, trattandosi di una variante puntuale che non comporta modifiche sostanziali alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano del PGT, non si evidenziano, per quanto di competenza della UO Urbanistica e VAS, elementi di criticità rispetto agli indirizzi generali espressi nel PTR. Si osserva tuttavia che in termini di coerenza interna del piano comunale, risulta non del tutto comprensibile l'aver attribuito l'ambito in questione come "*Aree verdi di rilevanza urbana*" destinate al "*servizio di insediamenti privati (compresi i giardini) o a fruizione pubblica*" nel Piano delle regole, che si ricorda ha valore conformativo dei suoli, e contemporaneamente prevederne la sua trasformazione come previsione del Documento di Piano. Considerate le implicazioni paesaggistiche legate alla trasformazione dell'area, con la disciplina sopra ricordata, si rimanda al contributo della Struttura Paesaggio più avanti riportato nel parere.

In tema di **consumo di suolo** si prende atto che nei documenti prodotti viene attestata una riduzione del consumo di suolo, per le puntuali valutazioni sul tema e più in generale sul corretto recepimento dei criteri dell'integrazione del PTR per contenere il consumo di suolo, si rimanda al parere di compatibilità della Provincia di Bergamo, competente ai sensi dell'art. 5 comma 4 della LR 31/2014.

Si coglie l'occasione per ricordare che lo strumento urbanistico comunale vigente dovrà essere oggetto di un successivo e complessivo adeguamento al PTR integrato ai sensi della LR 31/2014, secondo le tempistiche definite dall'art. 5, comma 3 della stessa LR 31/14. In occasione del sopracitato adeguamento i Comuni sono tenuti a conformare il PGT anche in relazione agli adempimenti connessi a differenti ambiti tematici: assetto idrogeologico, zonazione sismica, invarianza idraulica e regolamento edilizio tipo (vedi comunicazione regionale prot. Z1.2021.0039658 del 04/10/2021). Con specifico riferimento al tema dell'invarianza idraulica si richiama la modifica introdotta dall'art. 14 della LR 9/2022 agli art. 13, 14 e 58 bis della LR 12/2005 e conseguente adeguamento del r.r. 7/2017 (vedi nota integrativa prot. Z1.2022.00305448 del 08/06/2022). Per ulteriori dettagli si rimanda alle precisazioni contenute nel contributo della Struttura Assetto idrogeologico, reticolo e demanio idrico.

In merito agli aspetti formali, considerato che la documentazione della variante comprende solo alcuni stralci delle tavole e delle schede degli elaborati del PGT interessati, si segnala a titolo collaborativo all'Amministrazione comunale l'opportunità di aggiornare in fase di approvazione, o comunque prima della pubblicazione, tutti gli elaborati di PGT interessati dalle modifiche della variante.

***In relazione alla componente geologica si riportano le osservazioni espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (mail del 12/10/2023).***

La presente variante non apporta modifiche alla componente geologica del PGT, ma è supportata da una relazione geologica specifica sull'ambito oggetto di previsione.

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà contenente l'asseverazione sulla congruità della previsione urbanistica (PA ATR1) con le risultanze della componente geologica del PGT e della pianificazione di bacino sovraordinata; si chiede, tuttavia di redigerla secondo il nuovo schema di cui all'Allegato 1 alla dGR 6314/2022, già in vigore alla data di Adozione della Variante.

Tale dichiarazione non è citata tra gli elaborati nella delibera di adozione della Variante; si chiede pertanto che in sede di approvazione definitiva anche tale dichiarazione sostitutiva venga correttamente inserita tra gli elaborati della Variante.

Si ricorda che, in sede di adeguamento del PGT ai disposti dell'art. 5 della LR 31/2014, il Comune è tenuto all'adeguamento al PGRA della componente geologica (che risale all'anno 2010), comprensivo del recepimento delle aree allagabili e svolgimento della valutazione di dettaglio della pericolosità e del rischio sulle aree classificate a rischio R4 nelle mappe PGRA vigenti, che per Riva di Solto sono ubicate in una fascia abbastanza cospicua lungo la costa lacuale.

Si informa che l'art. 14 comma 2 della LR 20 maggio 2022 n. 9 ha dato invece facoltà di prorogare al 31 dicembre 2025 l'adeguamento al R.R. n.7/2017, con redazione dello Studio di Gestione del rischio idraulico.

***In merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale "Ambito del Lago d'Iseo" si riporta integralmente il parere espresso dalla Struttura Paesaggio.***  
(Nota Prot. n. Z1.2023.0043500 del 30/10/2023)

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del Piano Attuativo ATR 1 in Variante al Documento di Piano del PGT vigente viene formulata in riferimento alla LR 12/05 e s.m.i., alla dGR 29 dicembre 2005, n.8/1681 "*Modalità per la pianificazione comunale*", nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art.19 "*Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi*".

La pianificazione comunale deve rispondere ai criteri di coerenza e integrazione del Piano Paesaggistico Regionale e deve confrontarsi con i diversi atti che lo compongono.

### **Inquadramento paesaggistico**

Il PPR vigente colloca il territorio di Riva di Solto nell'ambito geografico del paesaggio del Sebino e Franciacorta, all'interno della fascia di paesaggio prealpina, nelle unità tipologiche dei paesaggi dei laghi insubrici e dei paesaggi della montagna e delle dorsali. Il territorio comunale è compreso nell'ambito di specifica salvaguardia paesaggistica del Lago di Iseo (art. 19 della Normativa di Piano Paesaggistico).

La sponda del territorio comunale che prospetta sul lago ricade inoltre in ambito assoggettato a tutela ai sensi degli art. 136 comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004 in forza del D.M. 15.11.1956 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago d'Iseo, sita nell'ambito dei comuni di Sarnico, Predore, Tavernola Bergamasca, Parzanica, Riva di Solto, Castro e Lovere*" nonché all'interno dell'art. 142 comma 1, lett. b) in quanto ricompreso nella fascia di tutela dei 300 m dalle rive del lago.

Si precisa che l'ambito ATR1, sebbene posto in prossimità di tali aree, ne è escluso, ricadendo solo parzialmente in ambito assoggettato a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.142 comma 1, lett. c) in quanto interseca la

fascia dei 150 m del Rio di Formignano (fonte SIBA – Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici di Regione Lombardia).

È inoltre ricompreso nello scenario lacuale di cui all'art. 19 del PPR vigente quale ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago.

La tav. C2 "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi" del Piano delle Regole assegna all'intero Ambito una sensibilità paesistica alta mentre la tav. A15/1 "Sistema agricolo e del paesaggio: Carta condivisa del paesaggio" individua l'AdT come "Area a verde di rilevanza urbana", normata dall'art. 39.7 del Piano delle Regole.

### **Contenuti della variante**

Oggetto della presente variante è l'Ambito di Trasformazione Residenziale 1, posto nella frazione Zorzino di Riva di Solto, riguardante un'area di versante, attualmente a verde e del tutto inedita, limitrofa ad edifici residenziali *"per lo più disposti su due piani e con caratteristiche tipologiche comunemente riscontrabili sul territorio"*.

L'ATR1, già previsto dal PGT vigente, ricade all'interno del tessuto urbano consolidato ed è destinato prevalentemente ad accogliere la funzione residenziale con finalità turistiche.

In particolare, nell'attuale PGT l'ambito insiste su una superficie territoriale di 10.766 mq che, con la variante urbanistica in esame, viene ridotta a circa 10.125 mq, con una diminuzione della potenzialità edificatoria di circa 320 mc (dai previgenti mc. 5.383 a mc. 5.062,77).

L'ambito di intervento prevede inoltre la realizzazione di pertinenze accessorie agli edifici principali, il potenziamento dell'esistente sistema viabilistico, la dotazione di parcheggi e la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di collegamento tra via Preda e via Costa.

La proposta di variante non modifica i parametri urbanistici né l'altezza massima consentita per i fabbricati, che viene confermata pari a 6,50 m. L'ambito, diviso in tre lotti, prevede l'attuazione per stralci funzionali (rif. "Relazione Tecnica") con un'attuazione immediata per i lotti 1 e 2, rinviando ad una fase successiva quella del lotto 3.

Con riferimento al contesto naturale e paesaggistico esistente, costituito da spazi verdi di versante con presenza di alberature, ulivi e balze, la documentazione allegata alla proposta di Variante fornisce indicazioni, tuttavia di natura non prescrittiva, per la progettazione dei singoli lotti, finalizzate a perseguire obiettivi di buona qualità sotto il profilo ambientale e per la conservazione dei terrazzamenti e dei relativi muricci di contenimento (rif. Relazione Tecnica e Relazione Paesistica).

Nei "Criteri di Attuazione" (art. 9 NTA del Documento di Piano), sono individuati come elementi prescrittivi di mitigazione paesaggistico-ambientale:

- un'edificazione volta ad *"evitare il processo di compromissione dei terrazzi e delle balze"* per cui *"qualsiasi tipo di intervento o attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici"*;
- una particolare attenzione verso *"il linguaggio architettonico, i cromatismi e la scelta dei materiali costruttivi dei fabbricati, dei muri di contenimento terra, degli spazi aperti e dell'arredo urbano, al fine di non introdurre elementi estranei al contesto paesistico"*.

Il PGT individua, all'interno del documento di Piano, l'Ambito di trasformazione ATR1 mentre lo stesso ambito è individuato all'interno del Piano delle Regole (rif. Tav. A15 "Elementi di rilevanza paesistica" e art. 39.7 NTA - Norme di carattere paesaggistico) tra le "Aree verdi di rilevanza urbana", destinate al *"servizio di insediamenti privati (compresi i giardini) o a fruizione pubblica"* per le quali deve essere posta particolare attenzione al

linguaggio architettonico e alla scelta dei materiali di finitura *“in particolare per le aree poste in prossimità dei nuclei storici o altri elementi di elevato valore paesaggistico”*. Al riguardo si condividono le considerazioni espresse dalla U.O. urbanistica e VAS in merito alla necessità di coerenza delle discipline attribuite all'ambito.

### **Considerazioni paesaggistiche**

In relazione a quanto sopra espresso e sulla base dell'analisi della documentazione pervenuta al fine di meglio articolare le trasformazioni previste sul territorio comunale in coerenza agli obiettivi di tutela e valorizzazione del PPR vigente, si esprimono le seguenti **indicazioni di carattere paesaggistico**:

- salvaguardare le connotazioni paesaggistiche specifiche del contesto garantendo l'unità formale delle realizzazioni interne al comparto. Queste dovranno adottare un linguaggio edilizio conforme, in termini tipologici, morfologici, materici e cromatici, alle edificazioni circostanti (come, ad esempio, le coperture a doppia falda prevalenti nel limitrofo contesto edificato);
- mantenere quanto più possibile libera la visuale esistente da monte verso lago lungo la SP 77, preservando la continuità e la specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti dai terrazzamenti, in particolare avendo cura che l'altezza al colmo dei fabbricati collocati all'interno del lotto 1 (rif. Tav. 01), non superi il livello della SP77 che corre a monte del lotto stesso;
- definire un progetto del verde e degli spazi pubblici interni all'ambito unitario e coerente con le indicazioni dall'art. 39.7 delle NTA del Piano delle Regole.

Si segnala inoltre che la nuova viabilità prevista per l'Ambito non risulta inclusa nelle previsioni di nuova viabilità o potenziamento viabilistico indicate nella tav. B4 bis del Piano dei Servizi "Carta delle Previsioni di Piano".

Si ricorda infine che, *“i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi [...] sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico”* di cui alla parte IV della normativa di Piano Paesaggistico Regionale (rif. art. 35). In tale ottica, al fine di meglio integrare le nuove costruzioni con il contesto paesaggistico territoriale di riferimento, gli interventi edilizi dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione Paesaggio Locale in relazione ai contenuti del Piano paesaggistico e alle indicazioni espresse con il seguente parere.

### **Considerazioni conclusive a seguito della verifica regionale**

Per quanto sopra espresso si precisa che il presente parere non costituisce valutazione di compatibilità dell'intero PGT, ma è finalizzato esclusivamente all'oggetto della variante. Le considerazioni espresse nel parere sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante stessa per un più adeguato conseguimento dell'obiettivo prioritario di interesse regionale e delle previsioni del PTR, nonché per un puntuale rispetto della normativa di settore richiamata.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della LR 12/05 il Consiglio Comunale deve provvedere in sede di approvazione all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Milano, 6/11/2023

Il Dirigente dell'U.O. Urbanistica e VAS  
*Stefano Buratti*

L'Istruttore Tecnico  
*Maria Rosa Manganello*