



CITTÀ DI CLUSONE

Provincia di Bergamo

**SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA**

Clusone, 09.03.2026

OGGETTO: ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) PER LA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO “COMPARTO VALFLESC” IN VARIANTE ALLE PREVISIONI DEL PII ORIGINARIO.

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

VISTE:

- l'art. 92 della l.r. 11 marzo 2005, n° 12;
- l'art. 4 della LR 11 marzo 2005 dispone che i procedimenti di elaborazione di piani e programmi di cui alla Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 siano assoggettati a valutazione ambientale strategica (VAS);
- il d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante “Norme in materia ambientale” concernente “Procedure per la Valutazione ambientale strategica...”, successivamente modificata con d.lgs. 16 gennaio 2008, n.4 e dal D. lgs. 29 giugno 2010 n. 128;
- la delibera di Consiglio regionale 13 marzo 2007 n. VIII/351 con la quale Regione Lombardia ha individuato gli indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi;
- la delibera di Giunta regionale 25 luglio 2012 - n. IX / 3836 di determinazione delle procedure per la valutazione ambientale di piani e programmi in variante al piano delle regole e al piano dei servizi, per le quali si dispone una preliminare verifica di assoggettabilità a VAS;
- la delibera di Giunta comunale n° 131 del 29.07.2025 con la quale è stato dato avvio al procedimento di esclusione VAS per la variante al PII denominato Comparto ValFlesch, originariamente approvato dal Consiglio comunale in data 16.03.2010, giusta delibera di C.C. n° 19, anticipata da procedura di esclusione VAS di cui al decreto del 07.12.2009;
- l'avviso di deposito del rapporto preliminare di verifica, di individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale, degli enti territorialmente interessati e dei settori del pubblico interessati all'iter decisionale e la comunicazione di convocazione della conferenza del 31.07.2025 – prot. 0013817, avviso e convocazione pubblicati sul sito SIVAS di Regione Lombardia;
- il verbale del 25.09.2025 relativo alla conferenza tenutosi in data 09.09.2025 e dei contributi fatti pervenire dal pubblico interessato alla decisione come riportati nello stesso verbale;

VALUTATA la documentazione pervenuta:

- in data 30.10.2025 - prot. 20113 - deposito studio di impatto sul traffico a firma dell'ing. Percudani, con studio in Sordio (Lo);
- in data 01.03.2026 - prot. 3705 completa di:
 - a. rielaborazione delle tavole di progetto per il recepimento delle prescrizioni del verbale di conferenza VAS del 25.09.2026 (i render non sono stati aggiornati per cui sono da ritenere prevalenti le indicazioni delle tavole grafiche);
 - b. allegato E alla D.G.R. 5523/2021 a firma del redattore della Variante arch. Paolo Ghezzi (iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n° 1349);

- c. relazione ambientale a firma del dott. geol. Ghilardi Sergio (iscritto all'ordine dei geologi della Lombardia al n° 258) e dell'ing. Francesco Ghilardi (iscritto all'ordine degli ingegneri di Bergamo al n° 3057) di indagine circa l'eventuale presenza di sostanze inquinanti (19 punti di verifica distribuiti su entrambi i comparti), completa di rapporto di analisi condotti dalla T.Q.S.I. di Gorle;
- d. relazione geologica, geotecnica e sismica a firma del dott. geol. Sergio Ghilardi e dell'ing. Francesco Ghilardi, con riferimento allo studio geologico corredato al PGT in vigore (2021) e allo studio geologico corredato alla Variante generale in salvaguardia (2025) - parti 1, 2 e 3;
- e. relazione invarianza idraulica a firma del dott. geol. Ghilardi Sergio e dell'ing. Francesco Ghilardi, con smaltimento in sottosuolo tramite pozzi perdenti;
- f. dichiarazione di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/6314 del 26/04/2022 avente ad oggetto *"Modifiche ai criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art.57 della LR 11 marzo 2005, n.12 approvati con DGR 2616/2011 e integrati con DGR 6738/2017"* a firma del dott. geol. Sergio Ghilardi e dall'arch. Paolo Ghezzi;

CONSIDERATO quanto segue in merito agli effetti generati sull'ambiente della Variante al PII, valutati in funzione delle modifiche apportate alle previsioni del PII originario, già valutato, approvato e convenzionato.

Ritenute soddisfatte le sotto riportate prescrizioni riportate nel verbale del 25.09.2025 per le motivazioni sottoindicate.

In merito al **parere della commissione del paesaggio del 28.08.2025** (da ritenersi integrato dal parere espresso dalla competente Soprintendenza pervenuto in data 10.09.2025)

a. In merito alla richiesta di integrazione delle schermature a verde

La documentazione progettuale pervenuta in data 01.03.2026 - prot. 3705 ha integrato in termini di estensione e posizione le schermature a verde. La definizione delle essenze è rinviata alla presentazione dell'autorizzazione paesaggistica relativa al permesso di costruire dei singoli lotti. Per le aree di pertinenza delle opere di urbanizzazione esterne alle aree di pertinenza di singoli edifici, le essenze saranno indicate nel titolo autorizzativo delle opere di urbanizzazione (V10).

b. In merito alla richiesta di revisione del collocamento altimetrico del corpo A3

Il progetto ha recepito la richiesta di rivedere la quota 0,00 di riferimento del corpo A3. Per quanto sopra detto verrà rilasciata autorizzazione paesaggistica relativa alle opere di urbanizzazione primaria, dei sistemi di mitigazione ambientale nell'aree esterne ai diversi lotti previsti nelle aree in cessione o da assoggettare all'uso pubblico e dell'impianto planivolumetrico complessivo, restando da definire solo le essenze previste nelle aree a verde. Come specificato nel verbale del 25.09.2025 in sede di autorizzazione paesaggistica preliminare al rilascio del permesso di costruire del corpo A3, i proponenti potranno presentare una proposta che confermi la quota di pavimento di progetto depositato in data 07.08.2025 prot. 11712, allegando una valutazione specifica di maggior dettaglio della visibilità del nuovo corpo edilizio da punti di vista di pubblico transito dopo la definizione puntuale della schermatura vegetale e dell'architettura dell'edificio A3. Sul progetto, ai sensi di legge, si dovrà comunque esprimere nuovamente la commissione del paesaggio e la competente Soprintendenza.

In merito al **parere della Provincia di Bergamo** si rilevano i seguenti aspetti.

a. In merito alla richiesta di chiarimento su quali siano gli atti del PGT vigente a subire modifiche e alla coerenza con gli atti di pianificazione generale adottati.

Come evidenziato nel verbale del 25.09.2025, la variante non modifica il perimetro del PII originario, recepito dagli elaborati del PGT 2011 (vigente) e della Variante generale 2025 (in salvaguardia). La variante rientra nella fattispecie del co. 8 dell'art 92 della LR 12/2005, strumento urbanistico in

variante al vigente PII, senza rilevanza regionale, da approvare a cura del Consiglio comunale, previa verifica di conformità con le prescrizioni del PTCP, con termine ridotto a 45 giorni.

La proposta di Variante rientra altresì nella fattispecie di cui alla lettera c del comma 1 ter dell'art. 93 della LR 12/20025, rideterminando la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori all'interno dell'originario programma integrato di intervento e la fissazione di destinazioni d'uso diverse da quelle originarie;

b. In merito all'interferenza con i Siti di Rete Natura 2000

Tra la documentazione depositata in data 01.03.2026 – 3705 è compreso l'allegato E alla DGR 5523/2021.

c. In riferimento ai rifiuti, con particolare riferimento alla verifica di eventuali contaminazioni e passività ambientali

Tra la documentazione depositata in data 01.03.2026 – 3705 è compresa relazione ambientale di indagine circa l'eventuale presenza di sostanze inquinanti. L'indagine è stata condotta con 19 sondaggi uniformemente distribuiti su entrambi i comparti. Le analisi condotte sulle terre prelevate non evidenziano presenza di contaminazioni.

d. In riferimento al tema geologico, idrogeologico e sismico

Tra la documentazione depositata in data 01.03.2026 - prot. 3705 è compresa relazione geologica, geotecnica e sismica, oltre che relazione sull'invarianza idraulica.

In merito al **parere ARPA**.

a. In riferimento al tema della presenza di aree boscate previste nel PIF in vigore

L'Autorità competente rimanda a quanto già indicato nel verbale del 25.09.2026.

b. In riferimento alla fascia di rispetto del depuratore

L'Autorità competente rimanda a quanto già indicato nel verbale del 25.09.2026.

c. In riferimento alla presenza di una sorgente di captazione

L'Autorità competente rimanda a quanto già indicato nel verbale del 25.09.2026.

d. In riferimento al verde e la recupero delle acque meteoriche per innaffiamento

Tra la documentazione depositata in data 01.03.2026 - prot. 3705 è compresa la tavola di calcolo del verde drenante, calcolato solo sulla base delle superfici di verde profondo.

e. In riferimento all'ombreggiamento

La piantumazione è stata integrata sia ai margini dei percorsi pedonali, che nelle aree di sosta.

f. In merito al tema della mobilità sostenibile

Tra la documentazione depositata in data 01.03.2026 - prot. 3705 sono comprese le tavole delle aree a parcheggio, integrate da stalli dedicati alla mobilità sostenibile (posti auto per auto elettriche e stalli per le biciclette).

In merito al **parere ATO / UNIACQUE**.

a. In merito all'invarianza idraulica

Tra la documentazione pervenuta al prot. 3705/2026 è compresa la relazione per la verifica dell'invarianza idraulica.

Le tavole progettuali relative alla rete di raccolta delle acque meteoriche riportano i dispositivi di re immissione in falda.

Tutte le acque meteoriche di dilavamento delle superfici impermeabili, di aree pubbliche e/o private, sono smaltite all'interno della proprietà, su strati superficiali del sottosuolo.

b. In merito al tema della presenza dei sottoservizi, acquedotto e fognatura

Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria, le stesse dovranno essere realizzate come da elaborati allegati alla delibera di approvazione, nel rispetto degli obblighi convenzionali in coordinamento degli interventi con gli enti e le società gestore dei sottoservizi. Le opere sono soggette a collaudo tecnico amministrativo.

Per tutto quanto sopra esposto, sentita anche l'autorità procedente,

DECRETA

di escludere la **VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO "COMPARTO VALFLESH"** dalla procedura ambientale di Vas, confermando le sotto riportate prescrizioni che dovranno trovare riscontro nella documentazione presentata per il rilascio del definitivo assenso ad edificare, prima di dare corso a determinate lavorazioni, nel corso di esecuzione dei lavori ovvero entro la data di deposito della comunicazione del loro completamento, Alcune prescrizioni sono da recepire una volta individuata l'attività specifica che si vuole insediare all'interno degli immobili

Prescrizioni da recepire in sede di presentazione delle autorizzazioni paesaggistiche

In merito alla richiesta di integrazione delle schermature a verde

Le istanze relative alle opere di urbanizzazione ovvero dei diversi edifici dovranno comprendere il progetto dell'area a verde pertinenziale, prevedendo una fascia di mitigazione di estensione e posizione coerente con quanto riportato negli elaborati progettuali depositati in data 01.03.2026 – prot. 3705, definendo le diverse essenze arboree ed arbustive previste (*parere della commissione del paesaggio del 28.08.2025*).

In merito alla richiesta di prevedere tetto a verde o sintetico armonizzato con pannelli fotovoltaici

Le istanze relative ai diversi edifici dovranno prevedere tetti a verde o verde sintetico.

Tuttavia, potranno essere previsti impianti di energia rinnovabile finalizzati a ridurre il fabbisogno energetico, da armonizzare con la parte di copertura non interessata dall'impianto, da trattare sempre con tetto a verde sintetico (*parere della commissione del paesaggio del 28.08.2025*).

In merito alla definizione architettonica degli edifici e alle incongruenze grafiche degli accessi

Le scelte progettuali devono porre la massima attenzione alla qualità del progetto e dei materiali, puntando ad un inserimento il più possibile armonico nel delicatissimo contesto paesaggistico, caratterizzato da un'armonica successione di crinali, di avvallamenti e di radure ed arricchita dalla presenza di essenze resinose che si alternano ad impianti arborei a foglia caduca di vario tipo con ameno sottobosco e punti di belvedere verso i monti circostanti della media ed alta Valle Seriana, sulla ripida scarpata del fiume Serio e sulle valli.

Fatta ovviamente salva l'altezza massima prevista dal piano urbanistico, l'altezza massima di progetto dei singoli edifici dovrà essere accompagnata da una valutazione tecnica che evidenzi l'oggettiva necessità per l'attività che si vuole insediare di raggiungere l'altezza proposta.

Dovranno essere risolte le residue incongruenze grafiche sugli accessi.

(*parere della commissione del paesaggio del 28.08.2025, integrato dal parere della Soprintendenza del 10.09.2026*).

Prescrizioni da recepire in sede di presentazione del permesso di costruire o SCIA alternativa

In merito al recupero delle acque meteoriche

I progetti dei diversi lotti dovranno prevedere, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrato...", con sistemi di irrigazione a risparmio d'acqua.

E' vietata l'irrigazione delle aree a verde utilizzando acqua prelevata dall'acquedotto.

(prescrizione provincia, ARPA e regolamento edilizio comunale)

In merito alla realizzazione di nuove reti fognarie

La realizzazione delle nuove reti fognarie e/o l'ampliamento/rifacimento/adeguamento delle reti esistenti dovranno essere conformi a quanto stabilito dall'art. 11 e dall'allegato E del R.R. n. 6/2019. In tale ambito le reti fognarie separate sono realizzate o adeguate, qualora esistenti, sulla base dei criteri di cui alle sezioni 1.2 dell'allegato E.

(prescrizione Provincia)

In merito al rumore

Le attività artigianali e le attività di somministrazione alimenti e bevande, dovranno presentare valutazione previsionale di impatto acustico, ai sensi della Legge Quadro 447/95 art. 8 commi 2 e 4, che tenga conto non solo del traffico indotto e degli impianti di climatizzazione, ma anche delle ulteriori plausibili fonti di rumore (impianti tecnici, impianti musicali e presenza di dehors per l'attività di ristorazione, soprattutto se prevista anche in orario notturno, impianti rumorosi eventualmente installati nel capannone produttivo del comparto sud).

Prescrizioni da recepire prima di dare avvio ai lavori

In merito alla tutela dell'interesse archeologico

Prima di dare avvio ai lavori di scavo, dovranno essere concordati con la competente Soprintendenza l'effettuazione di sondaggi preliminari di verifica circa l'eventuale interesse archeologico, da effettuarsi con mezzo meccanico a benna liscia con l'assistenza di operatori archeologi in possesso dei requisiti di legge che operino sotto la direzione scientifica della Soprintendenza dei beni archeologici. L'indagine dovrà essere seguita da adeguata documentazione dell'intervento.

Prescrizioni da recepire in sede di esecuzione degli interventi

Reti presenti in sottosuolo

Le interferenze con le reti in sottosuolo devono essere verificate e risolte nel rispetto delle prescrizioni degli enti /società gestori dei sottoservizi e la loro esecuzione essere fatta oggetto di collaudo tecnico amministrativo

(prescrizione ATO e obbligo convenzionale)

ACQUEDOTTO: Dovranno essere specificate con una relazione le portate richieste per la futura fornitura idrica e verificate direttamente con Uniacque eventuali necessità di potenziamento delle reti esistenti o di eventuali estensioni per servire il nuovo comparto.

(prescrizione ATO – Uniacque)

FOGNATURA: Per la fognatura si anticipa che dovrà essere visto nel dettaglio il progetto della rotatoria e del comparto visto l'interferenza con il collettore fognario.

(prescrizione ATO – Uniacque)

Divieto di taglio alberi nelle fasce di rispetto fluviale in assenza di nulla osta idraulico.

Eventuali interventi di taglio della vegetazione, piantumazione spondale, movimenti terra di qualsivoglia natura e occupazione con aree e piste di cantiere che, in seguito a rilievo in sito, ricadano nelle fasce di rispetto fluviale e delle aree demaniali in genere del torrente ValFlesch, dovranno essere preliminarmente assentite da nulla-osta idraulico regionale.

(prescrizione Regione Lombardia)

In merito ai rifiuti

Relativamente alla gestione del materiale da scavo derivante dalla realizzazione dell'intervento: l'esclusione dalla normativa sui rifiuti delle terre e rocce da scavo (compreso l'utilizzo nel sito di produzione) è disciplinata dal D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. Si segnala che con Delibera 9 maggio 2019, n. 54 del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente - SNPA, organo di coordinamento tra le ARPA, sono state approvate "Linee guida sull'applicazione della disciplina per l'utilizzo delle terre e rocce da scavo";

(prescrizione Provincia)

Per quanto riguarda la fase di cantiere:

- a) dovrà essere evitato ogni danno o pericolo per la salute, l'incolumità, il benessere e la sicurezza della collettività dei singoli e degli addetti;
- b) dovrà essere garantito il rispetto delle esigenze igienico-sanitarie ed evitato ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo nonché ogni inconveniente derivante da rumori e polveri;
- c) dovranno essere salvaguardate la fauna e la flora e dovrà essere evitato ogni degrado dell'ambiente e del paesaggio;
- d) la gestione dei rifiuti da demolizione e costruzione dovrà essere effettuata da personale edotto del rischio rappresentato dalla loro movimentazione, informato della pericolosità degli stessi e dotato di idonee protezioni;

Si richiamano le principali disposizioni dettate dal D.Lgs. 152/2006 alle quali deve attenersi chi produce rifiuti:

- l'attribuzione dei Codici EER e delle caratteristiche di pericolo è effettuata dal produttore sulla base delle Linee guida sulla classificazione dei rifiuti di cui alla delibera del Consiglio del Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente del 18 maggio 2021, n. 105, approvate con Decreto Direttoriale del Ministero della Transizione Ecologica n. 47 del 9 agosto 2021;
- per la gestione dovranno essere osservati i criteri di priorità indicati all'art. 179;
- per il raggruppamento, prima della raccolta, nel luogo dove sono stati prodotti, dovranno essere rispettate le condizioni indicate all'art. 185 bis (nonché all'art. 23 del predetto D.P.R. n. 120/2017 per le terre e rocce da scavo qualificate rifiuti);
- gli oneri/adempimenti in capo ai produttori sono indicati agli artt. 188, 188-bis, 189 e 190; - per il trasporto occorre fare riferimento all'art. 193".

(prescrizioni Provincia di Bergamo)

In merito alla presenza di boschi non trasformabili

La porzione di bosco non trasformabile posta in lato nord/ovest del lotto, lungo la via Vago e la via Europa, così come individuato nella tavola 11 del vigente PIF, non potrà subire modifiche, nemmeno in fase di cantierizzazione.

(Prescrizione della commissione del paesaggio e di Arpa)

Prescrizioni da recepire per specifiche attività prima di dare avvio all'attività stessa

Scarico in pubblica fognatura di eventuali nuove attività produttive:

- a) in caso di scarico di acque reflue domestiche, non è necessaria l'autorizzazione, ma solamente il permesso di allacciamento alla pubblica fognatura che risulta senza termine di validità. Per acque reflue domestiche si intendono quelle derivanti da servizi igienici, da pompe di calore, da condense di caldaie ad uso riscaldamento ambienti e da condense degli impianti di condizionamento;
- b) in caso di scarico di acque reflue assimilate alle domestiche, il titolare dello scarico deve presentare richiesta/comunicazione di assimilazione all'Ufficio d'Ambito della Provincia di Bergamo, in relazione alle diverse disposizioni normative che regolano l'assimilazione stessa (procedura e modulistica disponibili sul sito **www.atobergamo.it**). La dichiarazione di assimilazione che ne consegue da parte dell'Ufficio di Ambito della Provincia di Bergamo non ha termine di validità;

(prescrizione ATO – Uniacque)

- c) in caso di scarico di acque reflue industriali e/o di prima pioggia, soggette al rispetto del Regolamento Regionale n. 4/06, derivanti da attività produttive (piccole medie imprese), dovrà essere acquisita apposita Autorizzazione Unica Ambientale (AUA), avendo cura di scaricare le acque generate nei recapiti previsti dalla normativa vigente previa corretta gestione e trattamento di tali reflui; il titolare dello scarico deve presentare aggiornamento dell'istanza di Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) avendo cura di scaricare le acque generate nei recapiti previsti dalla normativa vigente previa corretta gestione e trattamento di tali reflui; dovrà essere evitata la raccolta ed il convogliamento in pubblica fognatura di acque "pulite" quali quelle provenienti da sistemi di raffreddamento, acque meteoriche, pompe di calore, drenaggio della falda, ecc.;

(prescrizione Provincia di Bergamo)

- d) l'insediamento di attività produttrici di rifiuti speciali pericolosi devono ottenere preliminarmente le relative autorizzazioni ambientali.

(prescrizione Provincia di Bergamo e Arpa)

L'AUTORITA' COMPETENTE

arch. Andrea Locatelli

firmato digitalmente