

Provincia di BERGAMO

Comune di:

CLUSONE

PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO VAL FLESCH

VARIANTE 1

DOSS s.p.a.

Richiedente

PAOLO GHEZZI

Architetto

URBAN PLANNING+ BUILDING+DEVELOPEMENT

Collaboratori

Geom. PANZERI FRANCESCO
Geom. ARSUFFI DANILO

Sede:

via Roma, 2

24030 - MAPELLO [BG]

t. [+39] 0354945582

iscrizione ordine architetti n. 1349

m. [+39] 3356868514

pec: paolo.ghezzi@archiworldpec.it

P. IVA 02399020169

e-mail: ghezzi.beck@tin.it

Elaborato

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

TAVOLA

P11 00A

REV_n°	DATA	DESCRIZIONE
00	26.05.2025	
01		
02		
03		

0. PREMESSA GENERALE

Il presente elaborato costituisce il Rapporto Preliminare funzionale alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) della proposta di variante al Programma Integrato di Intervento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 16.03.2010 in data 16.03.2010 nonché della intervenuta sottoscrizione della convenzione repertorio n. 30518 in data 26.03.2010 tra il Comune di CLUSONE e la società DOSS spa.

Considerato che in virtù dei nuovi scenari macro-economici che dalla data di sottoscrizione del richiamato atto le previsioni progettuali e le discendenti funzioni in esso contenute risultano di fatto oltremodo superate e non più coerenti con la domanda insediativa, in termini di funzioni specialistiche, emergente dal quadrante territoriale, nel quale si attesta il compendio immobiliare di che trattasi.

Considerato altresì che le parti, che hanno sottoscritto l'originario Programma Integrato di Intervento, dopo un'analisi congiunta sull'evoluzione che il tessuto urbano, in termini di funzioni insediate e insediabili, ha di fatto subito, dalla data di stipula dell'originario Programma Integrato di Intervento alla data odierna, hanno reciprocamente convenuto circa la necessità di procedere ad un aggiornamento dei contenuti del programma stessa sia in ordine alle destinazioni funzionali che alle consistenze dei diritti edificatori, condividendo la necessità di dar corso all'approntamento di una variante allo strumento attuativo, finalizzata a rendere lo stesso funzionalmente coerente con le nuove emergenze insediative avanzate dal tessuto socio-economico comunale e sovracomunale.

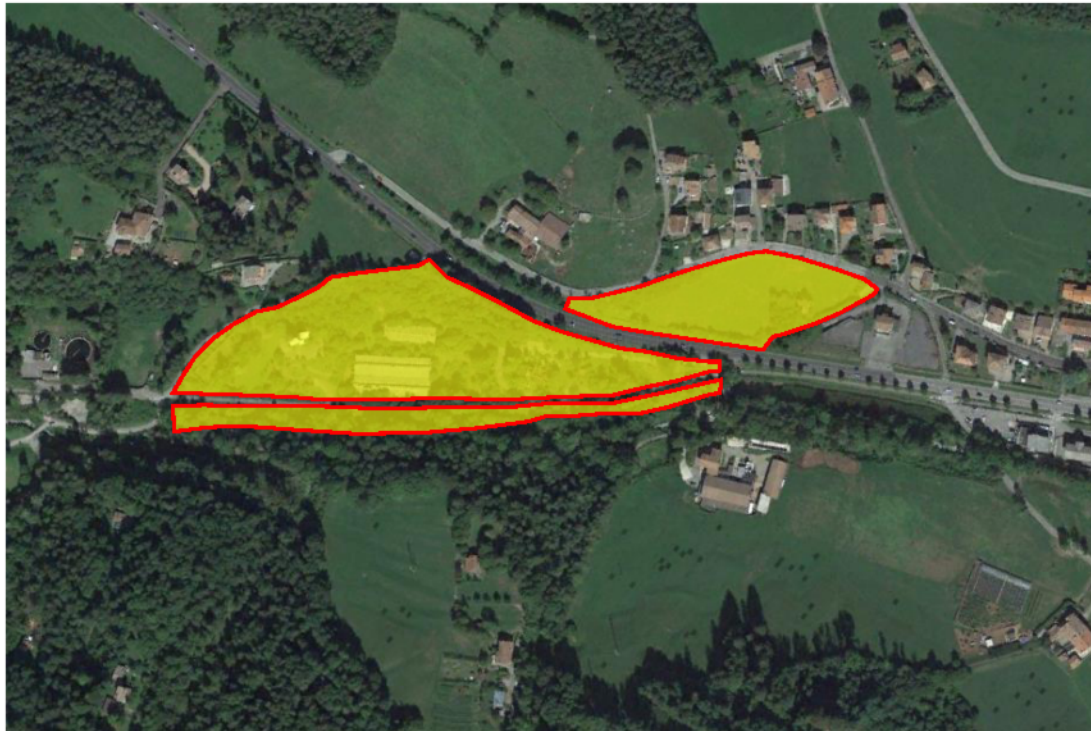
A fronte delle considerazioni qui espresse si è quindi approntata, dopo una condivisione preliminare tra le parti, una nuova configurazione planimetrica del compendio di che trattasi, che mediante la presente trattazione, stante quanto definito dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, vuole altresì illustrare e analizzare le varie tematiche connesse riconducibili all'attivazione della variante al piano attuativo.

Il presente documento sarà per tanto articolato secondo la seguente struttura:

- descrizione della proposta di intervento;
- descrizione dei contenuti della conseguente proposta di variante;
- illustrazione delle informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione dell'intervento, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto citato;
- valutazione dei potenziali effetti significativi della proposta di variante;

Premesso che il Comune di CLUSONE è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con DCC n. 34 del 08.06.2011, ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione dell'avviso sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 18.01.2012.

Considerato che la società DOSS spa con sede in DALMINE (Bg), via Provinciale, n. 80, è proprietaria in comune di CLUSONE dei mappali n. 1008-11579-11581-11580-5397-11578-3846, di cui ai fogli n.11-17 ricompresi entro il perimetro del Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE".



INDIVIDUAZIONE AMBITO D'INTERVENTO

Che in virtù dei contenuti della convenzione urbanistica sottoscritta in data 26.03.2010, tra il Comune di CLUSONE e la società DOSS spa, rubricata al n. 30518, venivano identificanti due distinti comparti urbanistici caratterizzati da funzioni specialistiche e da discendenti diritti edificatori.

Definito, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come *“Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso”* disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti, il Programma Integrato di Intervento, stante i contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica repertata al n. 30518 e sottoscritta tra le parti in data 26.03.2010, assunto in variante al P.R.G. e redatto nel rispetto dei disposti dell'art.87 della L.R. 12/2005 smi, è stato altresì planimetricamente articolato secondo due comparti urbanistici tra loro distinti. Funzionalmente tra di loro correlati viabilisticamente, per il tramite di snodo infrastrutturale di interesse sovracomunale, atto anche a riqualificare l'accesso della località Fiorine del Comune di CLUSONE, i comparti, attraversati dalla strada S.S. n. 671, nel progetto convenzionato, vengono identificati, all'interno del progetto di P.I.I., secondo la seguente organizzazione funzionale e dotazionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale residenziale con diritti edificatori pari a circa 2.032,63 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale con diritti edificatori pari a circa 6.320,26 mq di superficie lorda di pavimento;

Le sopravvenute dinamiche del settore e gli sviluppi del tessuto economico e sociale della polarità comunale di Clusone hanno indotto il soggetto attuatore a predisporre la presente con la finalità di attivare una variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., questo in risposta alla mutata condizione venutasi a determinare in sede di domanda e offerta di nuovi spazi, per dimensioni e funzioni rispetto al progetto originariamente concepito tra le parti, le forti spinte innovative nel settore sia commerciale che produttivo, circa l'approntamento di spazi geometricamente e funzionalmente meglio articolati, unitamente alle difficoltà di assorbimento della domanda abitativa per le seconde case, hanno portato le parti a condividere l'opportunità reciproca di dar corso, ad uno assetto funzionale del compendio immobiliare del "Comparto VAL FLESCHE".

Nella fattispecie la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento inoltrata dalla DOSS spa, andrà assunta, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter comma c):

Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;

c) a rideterminare, con apposita variante al piano di governo del territorio qualora necessaria o al piano attuativo o al programma integrato di intervento, la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori perequati, di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, eventualmente non più utilizzabili per sopravvenuti previsioni prescrittive/vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o sovracomunali, anche di coordinamento. In tal caso i predetti diritti edificatori devono essere ricollocati all'interno dell'originario piano attuativo o programma integrato di intervento, privilegiando gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di densificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso la fissazione di destinazioni d'uso diverse da quelle originarie.

I contenuti della proposta, se da un lato in via preliminare, riconfermano la realizzazione dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671 quale dotazione, funzionale al compendio immobiliare, ma anche qualitativo e qualificante, a livello di territorio comunale, stante l'operazione di ritessitura viabilistica, svolta a favore della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE, dall'altro la nuova proposta progettuale, pur ricalcando l'originaria impostazione progettuale, muta radicalmente il sistema delle funzioni insediative originariamente previste.

Nella sostanza il nuovo progetto planivolumetrico proposto dalla variante al Programma Integrato di Intervento identifica un mix funzionale differente rispetto alla previsione originariamente convenzionata puntando di fatto alla sostituzione della funzione residenziale, ritenuta, alla data odierna, obsoleta e non attuale, rispetto alle dinamiche socio-economiche presenti nel tessuto comunale, ritenendo, per contro, che l'introduzione alternativa e sostitutiva, della funzione produttiva, possa di fatto raccogliere soddisfare i bisogni della crescente domanda, a livello territoriale, di nuovi spazi per la produzione. Ulteriormente tra i contenuti della proposta troviamo anche il ripensamento dimensionale delle strutture commerciali originariamente previste, riducendone sia il numero, ci si riferisce alle medie strutture di vendita previste in sede di convenzione, che anche alle singole consistenze superficiali.

Per tanto i contenuti del nuovo mix funzionale e planimetrico proposto prevedono di allocare:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale commerciale con somministrazione di alimenti e bevande, con diritti edificatori pari a circa 1.250,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale, con diritti edificatori pari a circa 2.150,00 mq di superficie lorda di pavimento, destinazione produttiva, con diritti edificatori pari a circa 4.850,00 mq di superficie lorda di pavimento;

L'analisi comparativa della nuova proposta rispetto a quanto alla data odierna convenzionato porta a dare evidenza di come, da un lato la superficie originariamente interessata dall'intervento non subisce di fatto modifiche, questo sia per i sedimi in proprietà che per i sedimi a margini della stessa interessati dall'intervento, dall'altro il nuovo progetto di fatto reca in dote una riduzione circa l'utilizzo dei diritti edificatori, rispetto ai contenuti della previsione alla data odierna vigente.

Tuttavia se pur il saldo finale in termini di diritti edificatori risulti di fatto negativo, alla data odierna il valore è pari a circa 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, nella proposta di variante il valore espresso è pari a circa 8.250,00 mq superficie lorda di pavimento, per cui non implicherebbe l'attivazione della procedura di verifica circa l'assoggettabilità alla V.A.S., secondo i contenuti dell'allegato A della D.d.S. n. 13071 del 14.12.2010 della Direzione Generale Territorio e Urbanistica di Regione Lombardia, tuttavia, a titolo collaborativo, si è ritenuto, comunque di dar corso alla stesura del presente documento al fine di valutare eventuali effetti indotti dalla rielaborazione progettuale del mix funzionale.

Considerato altresì che l'art. 4 comma 2 L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che gli Enti Locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla

Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27-06-2001, provvedano alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi;

Dato atto che ai sensi di quanto previsto all'art. 4 comma 2 e 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. la previsione contenuta nella variante al P.I.I. è da assumersi in variante al vigente P.G.T. in virtù della ridefinizione delle funzioni insediabili, è per tanto soggetto alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

Visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (V.A.S.) approvati con D.C.R. 13-03-2007 n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n.VIII/6420 del 27-12-2007 e s.m.i.;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 9/761 "Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S. – Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs 29-06-2010 n. 128, con modifica e integrazione delle D.G.R. 27-12-2008, n. 8 /6420 e 30-12-2009 n. 8/10971;

Vista la circolare n.13071 del 14-12-2010 della Direzione Generale Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia avente per oggetto "L'applicazione della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – V.A.S. nel contesto comunale";

Visto il Decreto Legislativo 03-04-2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;

Si predispongono documenti qui di seguito illustrati che costituiscono a tutti gli effetti:

- Rapporto preliminare propedeutico alla stesura del successivo documento di sintesi per la verifica di esclusione della Valutazione Ambientale Strategica della proposta di Variante al Programma Integrato di Intervento "Comparto VAL FLESCHE" in variante al P.G.T. relativa all'area in oggetto, ai sensi del comma 4, dell'art. 4 della L.R. 12/2005 e della Direttiva Europea 2001/42/CE.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI DI V.A.S.

Si riportano di seguito i riferimenti normativi in materia di VAS, specifici per quanto concerne la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica di Piani/Programmi e relative Varianti, nonché per il caso in oggetto.

Normativa Europea

La normativa sulla Valutazione Ambientale Strategica ha come riferimento principale la Direttiva 2001/42/CE ed il D.lgs. 4/2008 correttivo al D.lgs. 152/2006 – Allegati I e VI. L'obiettivo generale della Direttiva è quello di "[...] garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, [...] assicurando che [...] venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente" (art 1).

Articolo 3 (Ambito d'applicazione)

1. omissis
2. Fatto salvo il paragrafo 3, viene effettuata una Valutazione Ambientale per tutti i Piani ed i Programmi:
 - a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli Allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE;
 - b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una Valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della Direttiva 92/43/CEE.
3. Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei Piani e dei Programmi di cui al paragrafo 2, la Valutazione Ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.
4. Gli Stati membri determinano se i Piani ed i Programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.
5. Gli Stati membri determinano se i piani o i programmi di cui ai paragrafi 3 e 4 possono avere effetti significativi sull'ambiente attraverso l'esame caso per caso o specificando i tipi di piani e di programmi o combinando le due impostazioni. A tale scopo gli Stati membri tengono comunque conto dei pertinenti criteri di cui all'allegato II, al fine di garantire che i piani e i programmi con probabili effetti significativi sull'ambiente rientrino nell'ambito di applicazione della presente direttiva.
6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al paragrafo 5, devono essere consultate le autorità di cui all'articolo 6, paragrafo 3. (ovvero: art. 6, comma 3: "Gli Stati membri designano le autorità che devono essere consultate e che, per le

loro specifiche competenze ambientali, possono essere interessate agli effetti sull'ambiente dovuti all'applicazione dei piani e dei programmi").

Normativa Nazionale

A livello nazionale si è di fatto provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea solo il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della Parte II del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". I contenuti della parte seconda del decreto, riguardante le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)" sono stati integrati e modificati con il successivo D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale". Il 26 agosto 2010 è entrato in vigore il nuovo testo integrato e modificato del decreto nazionale D.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 "Modifiche ed integrazioni al D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69. (10G0147) (GU n. 186 del 11-8-2010 - Suppl. Ordinario n.184)

Articolo 6 (Oggetto della disciplina) D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

1. omissis

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i Piani ed i Programmi:

a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;

b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una Valutazione d'Incidenza ai sensi dell'articolo 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.

3. Per i Piani ed i Programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei Piani e dei Programmi di cui al comma 2, la Valutazione Ambientale è necessaria qualora l'Autorità Competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

3-bis. L'Autorità Competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i Piani ed i Programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

3-ter. Per progetti di opere e interventi da realizzarsi nell'ambito del Piano regolatore portuale, già sottoposti ad una valutazione ambientale strategica, e che rientrano tra le categorie per le quali è prevista la Valutazione di impatto ambientale, costituiscono dati acquisiti tutti gli elementi valutati in sede di VAS o comunque desumibili dal Piano regolatore portuale. Qualora il Piano

regolatore Portuale ovvero le rispettive varianti abbiano contenuti tali da essere sottoposti a valutazione di impatto ambientale nella loro interezza secondo le norme comunitarie, tale valutazione è effettuata secondo le modalità e le competenze previste dalla Parte Seconda del presente decreto ed è integrata dalla valutazione ambientale strategica per gli eventuali contenuti di pianificazione del Piano e si conclude con un unico provvedimento.

Articolo 12 (Verifica di Assoggettabilità) D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

1. Nel caso di piani e programmi di cui all'articolo 6, commi 3 e 3-bis, l'autorità procedente trasmette all'autorità competente, su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.
2. L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti in materia ambientale da consultare e trasmette loro il documento preliminare per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.
3. Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.
4. L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni.
5. Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente. (comma così sostituito dall'art. 15, comma 1, legge n. 116 del 2014)
6. La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

Normativa Regionale

La VAS sui Piani e Programmi viene introdotta in Lombardia dall'art 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio ", le cui modifiche ulteriori sono state approvate con Legge Regionale 14 marzo 2008 n. 4, Legge Regionale n. 3 del 21 febbraio 2011 e Legge Regionale n. 4 del 13 marzo 2012. Il Consiglio Regionale ha quindi emanato gli "Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi" approvati con la D.G.R. n. 351 del 13 marzo 2007. La Giunta Regionale ha infine disciplinato i procedimenti di VAS e di Verifica di Assoggettabilità a VAS con una serie di Deliberazioni: la D.G.R. n. 6420 del 27 Dicembre 2007 "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art.

4 LR n. 12 del 05; DCR n. 351 del 2007)", successivamente integrata e in parte modificata dalla D.G.R. n. 7110 del 18 aprile 2008, dalla D.G.R. n. 8950 del 11 Febbraio 2009, dalla D.G.R. n. 10971 del 30 dicembre 2009, dalla D.G.R. n. 761 del 10 novembre 2010 ed infine dalla D.G.R. n. 2789 del 22 dicembre 2011. Al fine di assicurare il necessario supporto operativo ai Comuni impegnati nella predisposizione dei P.G.T., è stata inoltre predisposta ed approvata con Decreto dirigenziale n. 13071 del 14 dicembre 2010, la Circolare "L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS nel contesto comunale", che fornisce risposte concrete ai quesiti formulati dagli uffici comunali.

Art. 4 (Valutazione Ambientale dei Piani) L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

1. Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, approva gli indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani, in considerazione della natura, della forma e del contenuto degli stessi. La Giunta regionale provvede agli ulteriori adempimenti di disciplina, anche in riferimento ai commi 2-bis, 3-bis, 3-ter, 3-quater, 3-quinquies e 3-sexies, in particolare definendo un sistema di indicatori di qualità che permettano la valutazione degli atti di governo del territorio in chiave di sostenibilità ambientale e assicurando in ogni caso le modalità di consultazione e monitoraggio, nonché l'utilizzazione del SIT.

2. Sono sottoposti alla Valutazione di cui al comma 1 il Piano Territoriale Regionale, i Piani Territoriali Regionali d'area ed i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, il Documento di Piano di cui all'articolo 8, il Piano per le Attrezzature Religiose di cui all'articolo 72, nonché le Varianti agli stessi. La Valutazione Ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.

2-bis. Le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

2-ter. Nella VAS del documento di piano, per ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati nello stesso, previa analisi degli effetti sull'ambiente, è definito l'assoggettamento o meno ad ulteriori valutazioni in sede di piano attuativo. Nei casi in cui lo strumento attuativo del Piano di Governo del Territorio (PGT) comporti variante, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione.

2-quater. Relativamente agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetti ad approvazione regionale, la valutazione ambientale, la valutazione di impatto ambientale e la valutazione di incidenza, ove previste, sono svolte in modo coordinato, fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, commi 10 e 11, della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 (Norme in

materia di valutazione di impatto ambientale). Con regolamento regionale sono definiti i criteri e le modalità per l'applicazione del presente comma.

3. Per i piani di cui al comma 2, la valutazione evidenzia la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano, specie con riguardo al consumo di suolo, e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; individua le alternative assunte nella elaborazione del piano o programma, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione, anche agroambientali, che devono essere recepite nel piano stesso. (comma così modificato dall'art. 3, comma 1, legge reg. n. 31 del 2014)

3-bis. Le funzioni amministrative relative alla valutazione ambientale di piani e programmi sono esercitate dall'ente cui compete l'adozione o anche l'approvazione del piano o programma.

3-ter. L'autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), individuata prioritariamente all'interno dell'ente di cui al comma 3 bis, deve possedere i seguenti requisiti:

- a) separazione rispetto all'autorità procedente;
- b) adeguato grado di autonomia;
- c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

3-quater. L'autorità competente per la VAS:

- a) emette il provvedimento di verifica sull'assoggettabilità delle proposte di piano o programma alla VAS, sentita l'autorità procedente;
- b) collabora con il proponente al fine di definire le forme e i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio;
- c) esprime il parere motivato sulla proposta di piano o programma e sul rapporto ambientale, nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio, in collaborazione con l'autorità procedente;
- d) collabora con l'autorità procedente nell'effettuare il monitoraggio.

3-quinquies. Per l'espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità e di VAS, i piccoli comuni di cui alla legge regionale 5 maggio 2004, n. 11 (Misure di sostegno a favore dei piccoli comuni della Lombardia) possono costituire o aderire, con i comuni limitrofi, a una delle forme associative dei comuni di cui all'articolo 16, comma 1, lettere a) e c) della legge regionale 27 giugno 2008, n. 19 (Riordino delle Comunità Montane della Lombardia, disciplina delle unioni di comuni lombarde e sostegno all'esercizio associato di funzioni e servizi comunali).

3-sexies. La Giunta regionale, per lo svolgimento del ruolo di autorità competente, si avvale del supporto tecnico e istruttorio del Nucleo VAS, istituito con deliberazione di Giunta regionale. Analogamente le autorità competenti per la VAS di province, enti parco regionali, comuni ed enti locali possono avvalersi del supporto tecnico individuato in conformità con gli ordinamenti dei rispettivi enti, anche stipulando convenzioni tra loro, con la rispettiva provincia o, alle condizioni di cui all'articolo 9, commi 3 e 4, della l.r. 19/2008, con la rispettiva comunità montana.

4. Sino all'approvazione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, l'ente competente ad approvare il piano territoriale o il documento di piano, nonché i piani attuativi che comportino variante, ne valuta la sostenibilità ambientale secondo criteri evidenziati nel piano stesso.

4-bis. I soggetti interessati ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale di cui all'articolo 6 della legge regionale 14 marzo 2003, n.

2 (Programmazione negoziata regionale) possono richiedere alla Regione l'attivazione di una fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, sulla base di un documento preliminare contenente:

- a) le indicazioni necessarie inerenti allo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;
- b) i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

4-ter. I soggetti privati interessati ad un atto di programmazione negoziata con valenza territoriale soggetto ad approvazione regionale, di cui all'articolo 6 della l.r. 2/2003, entro quindici giorni dalla deliberazione regionale di promozione o adesione, versano a favore della Regione una somma a titolo di oneri istruttori per lo svolgimento dell'attività finalizzata all'emanazione del parere motivato. La Giunta regionale definisce con deliberazione i criteri e le modalità per l'applicazione del presente comma.

Di seguito si indicano i riferimenti regionali, succedutisi alla Legge Regionale, in materia di VAS:

- D.G.R. 22 dicembre 2005, n. VIII/1563 (proposta di indirizzi per la VAS);
- D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 (approvazione indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi);
- D.G.R. 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 (ulteriori specifiche aggiuntive);
- D.G.R. 30 dicembre 2009, n. VIII/1097 (recepimento decreto nazionale e inclusione di nuovi modelli procedurali);
- D.G.R. 10 novembre 2010, n. IX/761 (Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS (art. 4 L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) –
- Recepimento delle disposizioni di cui al D.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971" pubblicato sul 2° S.S. B.U.R.L. n. 47 del 25 novembre 2010);
- D.G.R. 22 dicembre 2011, n. IX/2789 (Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005) - Criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione ambientale (VAS) – valutazione di incidenza (VIC) - verifica di assoggettabilità a via negli accordi di programma a valenza territoriale (art. 4, comma 10, l.r. 5/2010).

Contenuti del documento

La verifica di esclusione di un piano attuativo dalla V.A.S. è condotta sulla base di un Documento di Sintesi contenente le seguenti informazioni:

Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o del programma influenza altri piani o programmi;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria;

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- natura transfrontaliera degli effetti;
- rischi per la salute umana;
- entità ed estensione nello spazio degli effetti;
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata;
- dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti;

Il riferimento procedurale e contenutistico del documento è costituito anche dall'Allegato 1 U - *Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Varianti al Piano dei Servizi Piano e al Piano delle Regole* di cui alla DGR 25 luglio 2012 n. IX/3836.

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

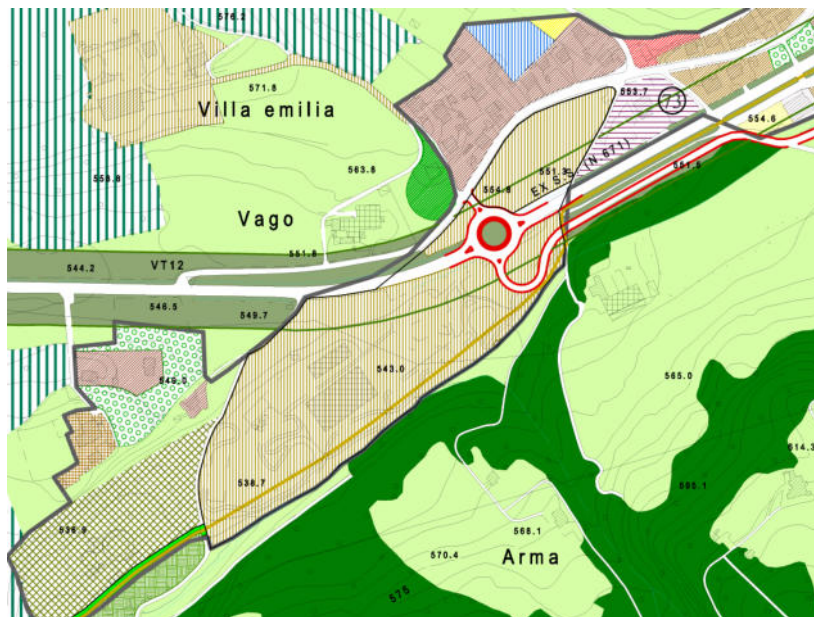
2. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

La presente proposta di variante al Programma Integrato di Intervento "Comparto VAL FLESCH" si riferisce al compendio immobiliare catastalmente individuato, dai mappali n. 1008-11579-11581-11580-5397-11578-3846, di cui ai fogli n.11-17, di cui la società DOSS spa con sede in DALMINE (Bg), via Provinciale, n. 80, è proprietaria in comune di CLUSONE.



MAPPA CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto della proposta di variante, in virtù delle evidenze cartografiche del vigente PGT, presenta una superficie territoriale complessiva pari a circa 48.265,70 mq, di cui, quanto a 45.127,02 mq, imputabili alla sola proprietà DOSS spa, e quanto a 3.118,68 mq imputabili ai sedimi della pista ciclopedonale posta in fregio alla proprietà del soggetto attuatore. Definito, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come *"Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso"* disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti, a fronte di ciò, vista l'intervenuta approvazione della L.R. 31/2014, l'intervento di che trattasi, nella lettura prodromica dei contenuti del documento, in discendenza di quanto approvato dal consiglio regionale con deliberazione n.XI/411 del 19/12/2018 - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 – aggiornamento 2021 - *Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo* –, viene data evidenza di come comunque i sedimi del comparto oggetto d'intervento, risultino di



Ciò posto, si dà atto che l'ambito di che trattasi, per la porzione d'area di cui ai mappali n. 1008-11579-11581-11580-5397-11578-3846, di cui ai fogli n.11-17, ha già formato oggetto di pregressi accordi tra il comune di CLUSONE e la società DOSS spa a seguito della convenzione, sottoscritta tra le parti, in data 26.03.2010, i cui contenuti regolamentano le rispettive obbligazioni in capo al Programma Integrato di Intervento assunto in variante al PRG, in ragione di ciò il Comune di Clusone, nel proprio percorso di gestione delle attività urbanistiche riconducibili al proprio territorio, ha provveduto a trasferire puntualmente, nei derivanti atti amministrativi, le previsioni in seno al P.I.I. convenzionato. La sequenza delle attività amministrative ha quindi visto dapprima l'approvazione con D.C.C. n.34 del 08.06.2011 il Piano di Governo del Territorio, successivamente con D.C.C. n. 56 del 13.10.2015, ha approvato la variante 1 – al Piano di Governo del Territorio, con D.C.C. n. 23 del 07.05.2019, il Comune di Clusone ha approvato la variante 2 – al Piano di Governo del Territorio, in data 06.08.2019, con D.C.C. n. 34 , il Comune

di Clusone ha poi approvato la variante 3 – al Piano di Governo del Territorio, in data 28.01.2020, con D.C.C. n. 2 , il Comune di Clusone ha poi approvato la variante 4 – al Piano di Governo del Territorio, in data 20.06.2023, con D.C.C. n. 14, il Comune di Clusone ha poi approvato la variante 5 – al Piano di Governo del Territorio, per tanto alla data odierna il compendio di che trattasi viene definito nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come “*Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso*” e disciplinato dall’art. 37 delle NTA.

Da un punto di vista delle infrastrutture il comparto risulta essere già parzialmente urbanizzato al suo intorno, posto nelle immediate vicinanze di sistema viabilistico ed infrastrutturale di rango primario, che ne assicura la corretta accessibilità, questo grazie alla realizzazione della prevista rotatoria, che ne consentirà un’agevole connessione, tramite la SS. 671. La soluzione progettuale proposta, prende atto delle consistenze edilizie e urbanistiche dello stato di fatto, riconfermando, come poc’anzi illustrato, le consistenze fondiari del compendio, ma per contro andando ad introdurre un aggiornamento funzionale delle attività previste secondo nuove consistenze dimensionali, rivisitazione dei valori dei diritti edificatori pro-quota delle funzioni da insediare, nonché della dislocazione planimetrica dei nuovi corpi di fabbrica, anche e soprattutto, valutando l’orografia dei suoli e gli impianti arborei esistenti, ponendosi quale obbiettivo, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree costituenti il comparto immobiliare di che trattasi.

ACCESSIBILITÀ AL COMPARTO

L’accessibilità ai due comparti costituenti il compendio immobiliare di che trattasi avviene, alla data odierna, tramite di due accessi distinti quanto al comparto nord , la connessione con la viabilità è garantita dall’affaccio dello stesso sulla via Fiorine, mentre per il comparto sud, l’accessibilità, avviene per il tramite dell’innesto esistente sulla S.S. n.671, il progetto viabilistico declinato nell’originaria proposta di P.I.I., realizzazione di rotatoria a cavallo dell’asse viario sovracomunale, viene dall’odierna proposta di variante integralmente riconfermato, questo al fine di assicurare, da un lato un’ottimale accessibilità alla maglia viabilistica primaria sovracomunale da parte del comparto, dall’altro consentire alla località Fiorine, di avere una connessione funzionalmente più efficiente e sicura con la territorialità d’intorno, ma soprattutto opera, come del resto ribadito nel Piano Generale del Traffico Urbano, di cui il Comune di Clusone risulta dotato alla data odierna, inserita tra “.....le ipotesi progettuali o provvedimenti tecnici in grado di incrementare l’efficienza dell’intera tratta della ex SS 671 lungo la Piana di Clusone.....” (cfr. pag. 82 – Relazione PGU).

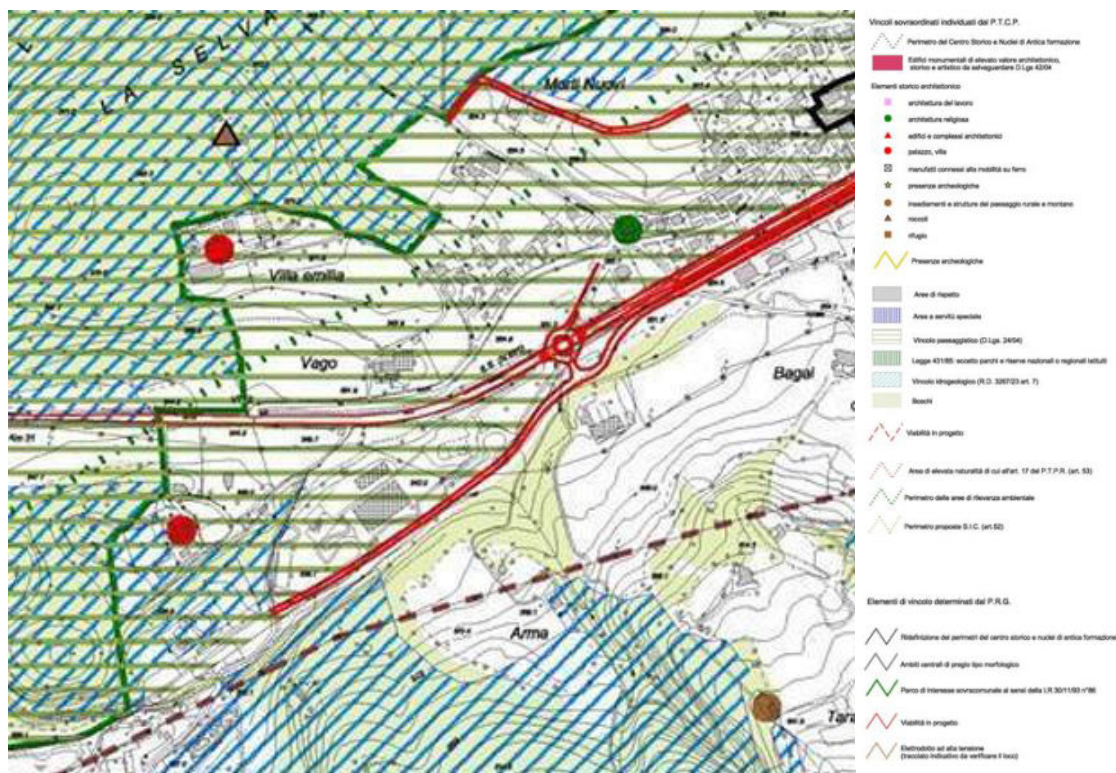
Ulteriormente sempre nella relazione di accompagnamento al PGU “.....si ritiene opportuno proporre la realizzazione di una nuova rotatoria all’ingresso occidentale del quartiere Fiorine, lungo l’ex SS 671. Le motivazioni che inducono a formulare tale proposta sono connesse alla necessità di garantire un equivalente livello di servizio e di sicurezza per tutta l’asta della Ex 671 che corre nella Piana di Clusone ora che la variante andrà a garantire una elevata fluidità nel tratto tra Clusone centro e Rovetta. Questo tratto della Strada Provinciale è caratterizzato dalla presenza di diverse intersezioni su entrambe i lati, a servizio dell’abitato residenziale (a nord) e delle attività turistiche, economiche e di servizio a sud.....” (cfr. pag. 97 – Relazione PGU).

DISCIPLINA URBANISTICA

Come già evidenziato in precedenza, in base a quanto disposto dal vigente PGT comunale nella Tav.03 – *Quadro di riferimento degli interventi*, l'ambito oggetto d'intervento risulta individuato, come “Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso” disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti per una superficie, in proprietà, pari a circa mq 45.127,02 nonché dai contenuti della convenzione urbanistica repertata al n. 30518 del 26.03.2010 e delle tavole di progetto costituenti il Programma Integrato di Intervento denominato “Comparto VAL FLESCHE”.

VINCOLI URBANISTICI

L'area oggetto di intervento è soggetta a vincoli, derivanti sia dal progetto urbanistico di piano, che dalle prescrizioni puntuali normative. L'analisi puntuale dei singoli vincoli, per il comparto di che trattasi, evidenzia in materia di vincoli di natura paesaggistica-ambientale, che l'ambito, come risulta meglio evidenziato nella tavola 02 – Carta dei vincoli sovraordinati, del Documento di Piano, è gravato dal vincolo paesaggistico DLGS n. 24/2004 (Ex codice Urbani) mentre non risulta gravato da altri vincoli di natura culturale, ambientale, archeologica, storica, architettonica o da altri vincoli previsti da leggi speciali, che ostino all'esecuzione dell'intervento o ne subordinino lo sviluppo ad autorizzazioni/nulla-osta di altri ulteriori Enti.

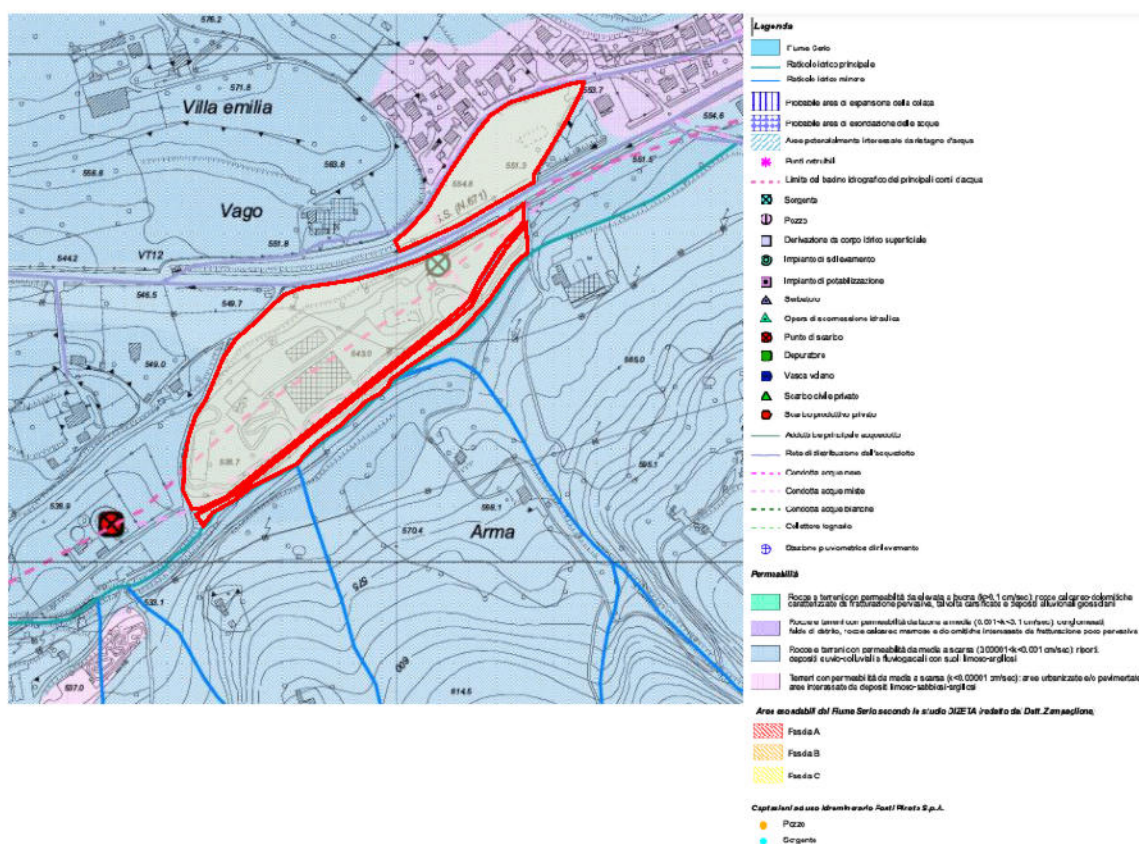


PGT – DDP – Tav. 02 – Carta dei vincoli sovraordinati

Proseguendo nell'analisi dei vincoli emersi in sedi di ricognizione preliminare, per il compendio di che trattasi, si evidenzia come il Documento di Piano del vigente PGT non individui, a livello territoriale comunale, la presenza di vincoli di carattere sovracomunale derivanti sia da infrastrutture direttamente presenti sul territorio, che da infrastrutture collocate nei comuni contermini.

VINCOLI GEOLOGICI E SISMICI

Per il compendio di che trattasi lo studio geologico e sismico comunale individua nelle cartografie ad esso allegate, per la componente idrogeologica e idrografica, alla tav. 02b – Carta idrografica con elementi di idrogeologia evidenzia i seguenti vincoli speciali:

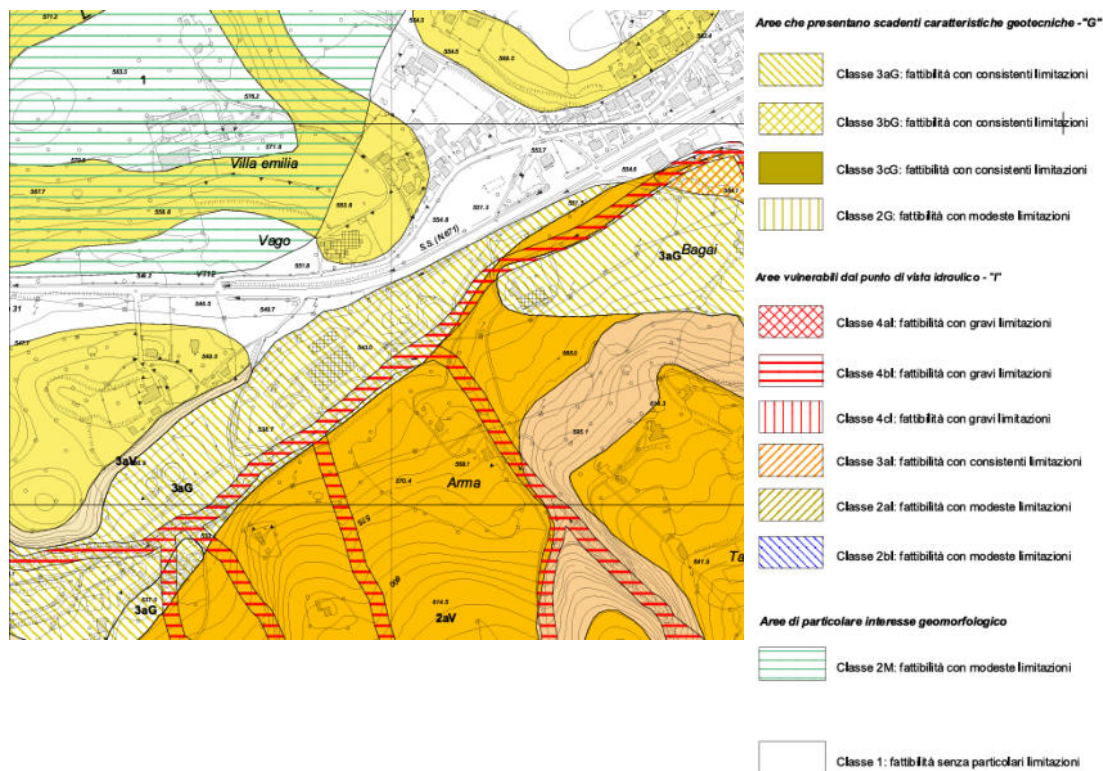


STUDIO GEOLOGICO E SISMICO – Tav. 02b – Carta dei vincoli Idrogeologici Ambientali e Amministrativi

- vincolo con fascia di rispetto derivante da reticolo idrico principale a seguito di interessamento del tracciato in lato sud al compendio del torrente della Val Flesch, D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica" nonché i disposti di cui al R.D. 523/1904;

- vincolo per le captazioni ad uso idropotabile, stante la presenza nel comparto sud di sorgente per tanto è definita le zone di salvaguardia mediante criterio geometrico ai sensi del D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4. La zona di tutela assoluta è rappresentata da un cerchio di raggio pari a 10 m, mentre la zona di rispetto è definita da un cerchio di raggio pari a 200 m, entrambi tracciati dalla bocca del pozzo o dalla captazione della sorgente. vincolo

Sempre in sede di analisi il compendio di che trattasi lo studio geologico e sismico comunale individua nelle cartografie ad esso allegate, per la componente geologica e sismica, alla tav. 09b – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, evidenzia le seguenti classi di fattibilità:



STUDIO GEOLOGICO E SISMICO – Tav. 09b – Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano

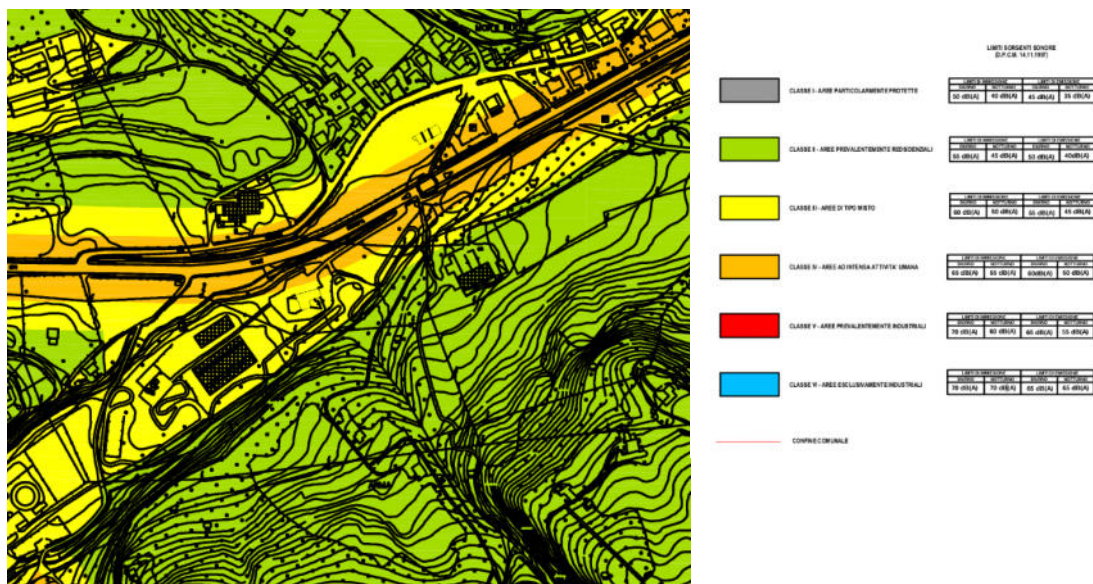
- comparto nord classificato dalle norme di piano come **Classe 1** - *Fattibilità senza particolari limitazioni. Non si prescrivono norme all'utilizzazione del suolo: è responsabilità del progettista incaricato o del direttore dei lavori valutare l'utilità o la necessità di un'indagine geologica, idrogeologica o geotecnica specifica, sulla base delle caratteristiche di progetto e del terreno.*
- comparto sud classificato dalle norme di piano come **Classe 3aG** – *Fattibilità con consistenti limitazioni. Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geotecnica, con prove in sito,*

che definisca le caratteristiche geotecniche nonché la continuità laterale e verticale del terreno di fondazione, la presenza di acqua nel terreno ed individui gli interventi utili per l'integrità strutturale del progetto. Sono esclusi dalla presente prescrizione i progetti relativi a manufatti esistenti che non prevedano significativi interventi strutturali e che prevedano incrementi areali inferiori a 50 m².

VINCOLI ACUSTICI

Per il compendio di che trattasi il piano di zonizzazione acustica comunale individua nelle cartografie ad esso allegate, precisamente alla tav. 04 – Azzonamento, le seguenti classi:

- comparto nord e sud prevalentemente classificato come **Classe III** – Aree di tipo misto con valori limite dB pari a 60 per le attività diurne e pari a 50 dB per le attività notturne;
- comparto nord e sud, nella fascia a ridosso della S.S. n. 671 classificato come **Classe IV** – Aree di intensa attività umana con valori limite dB pari a 65 per le attività diurne e pari a 55 dB per le attività notturne;

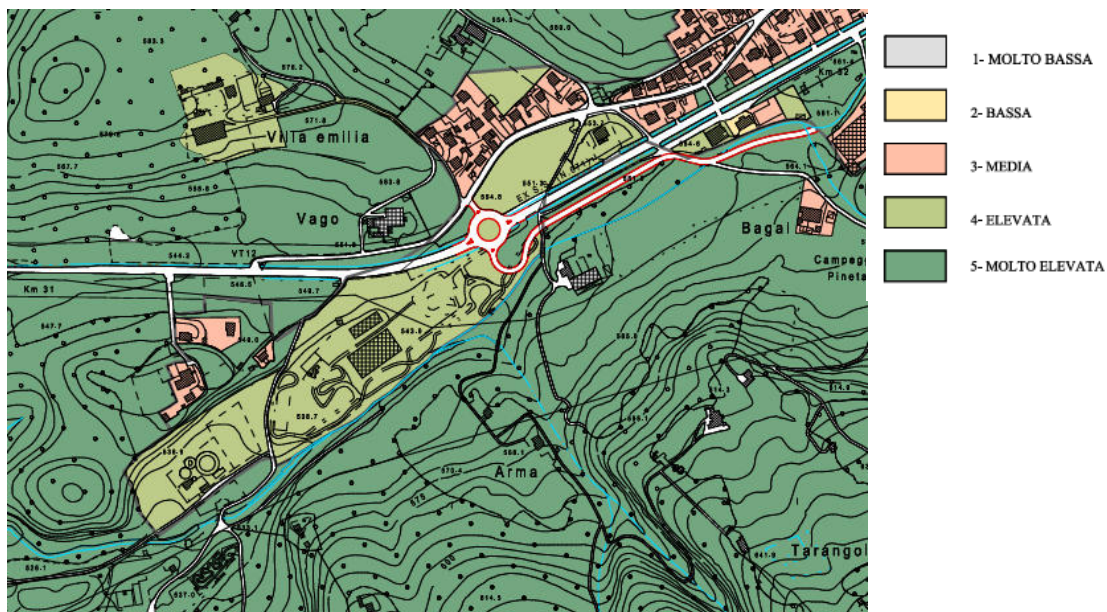


PIANO ZONIZZAZIONE ACUSTICA - Tav. 04 – Azzonamento

VINCOLI PAESAGGISTICI

Nell'analisi ricognitiva, si dà atto della sussistenza del vincolo derivante dal DLGS n. 24/2004 (Ex codice Urbani), per l'ambito di che trattasi, ulteriormente in sede di approfondimento specifico, soprattutto alla luce della sussistenza del vincolo di natura sovracomunale, si è altresì verificata dal punto di vista paesistico l'appartenenza dei livelli di sensibilità paesistica previsti localmente e nell'immediato intorno, per le aree oggetto d'intervento, riscontrandone, nella tavola n. 05 del Piano delle Regole, del vigente PGT, le seguente articolazione:

- quanto al comparto nord prevalenza delle superfici interessate dall'attività di trasformazione edilizia nella classe di Sensibilità Paesistica – ELEVATA e presenza in lato occidentale del comparto di modesta porzione superficiaria avente classe di Sensibilità Paesistica – MOLTO ELEVATA;
- quanto al comparto sud prevalenza delle superfici interessate dall'attività di trasformazione edilizia nella classe di Sensibilità Paesistica – ELEVATA e presenza in lato orientale del comparto di modesta porzione superficiaria avente classe di Sensibilità Paesistica – MOLTO ELEVATA;



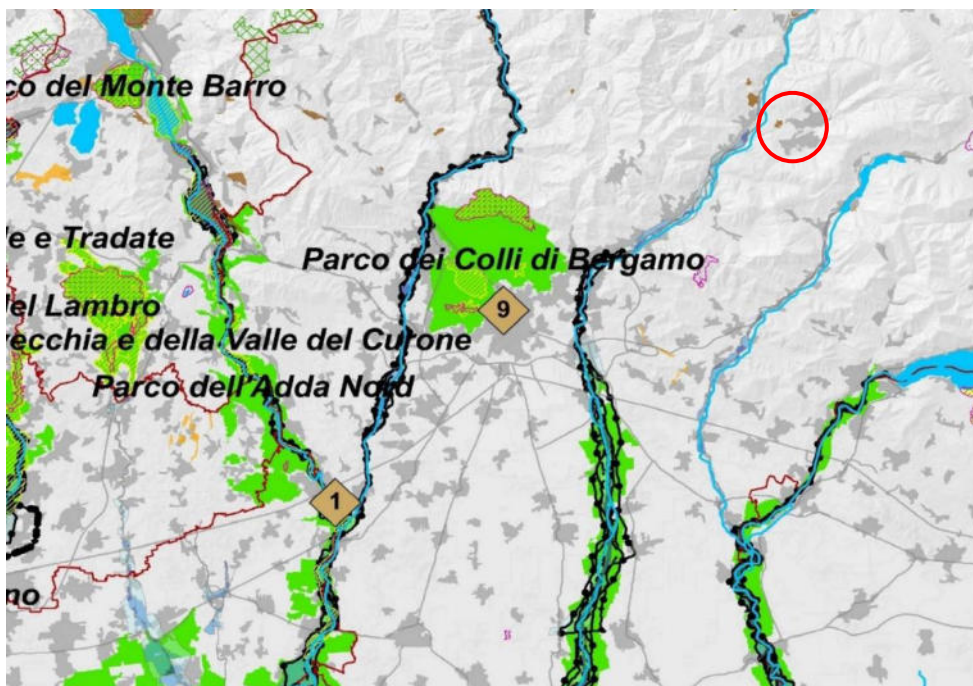
PGT – PDR – Tav. 05 – Componente paesistica: individuazione delle classi

3. ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE E NEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali. Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFR). L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato e dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 2578 del 29 novembre 2022 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 17 dicembre 2022), in allegato alla Nota di Aggiornamento al Documento di Economia e Finanza Regionale (NADEF 2022). Il PTR costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per un'equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP).

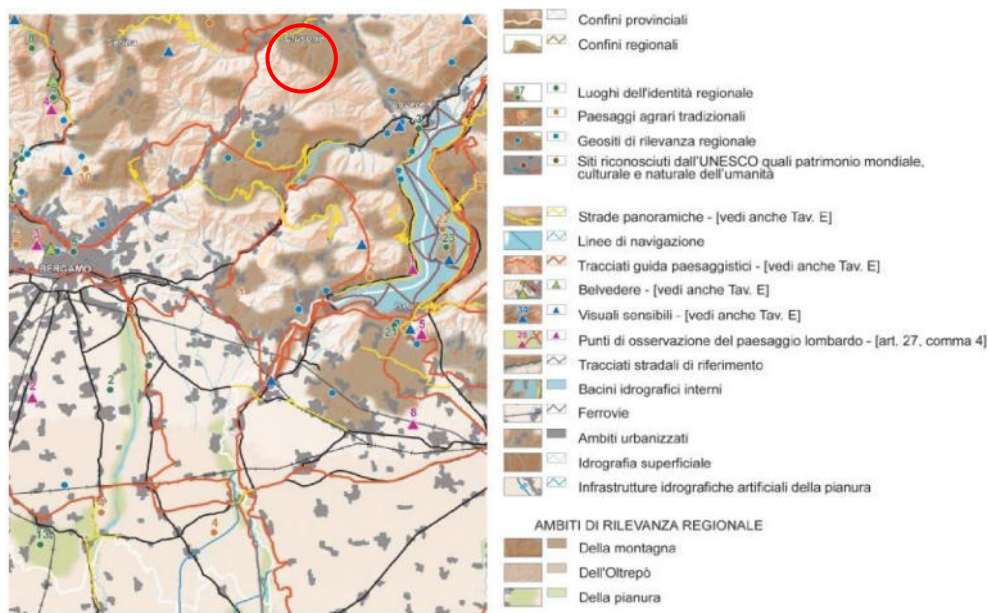


PTR (Tav.02) Zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Come si può notare dallo stralcio della tavola 02 allegata al PTR, l'intero comune di Clusone non risulta interessato da zone di preservazione e salvaguardia ambientale.

Piano Paesaggistico Regionale

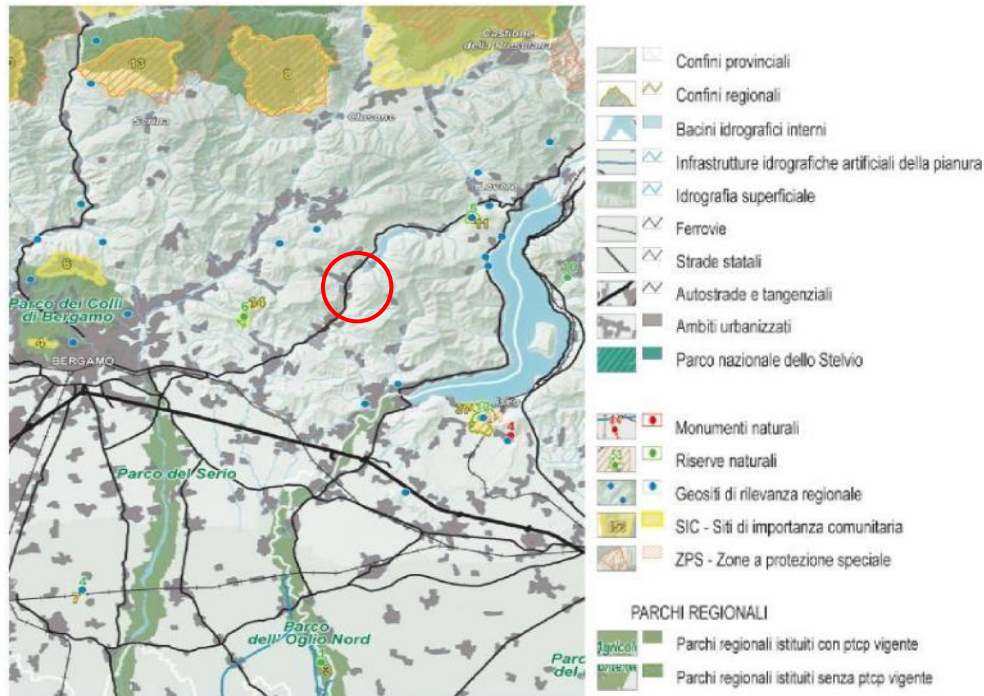
Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs. n. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Le indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR pre-vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando nuove correlazioni anche con altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali. Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.



PPR (tav.B) Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

L'approccio integrato e dinamico al paesaggio si coniuga con l'attenta lettura dei processi di trasformazione dello stesso e l'individuazione di strumenti operativi e progettuali per la riqualificazione paesaggistica e il contenimento dei fenomeni di degrado, anche tramite la

costruzione della rete verde. Come evidenziato dall'estratto di cui sopra il Piano Paesistico Regionale, per l'ambito di che trattasi, non si riscontrano coinvolgimenti con gli elementi identificativi o percorsi di interesse paesistico.

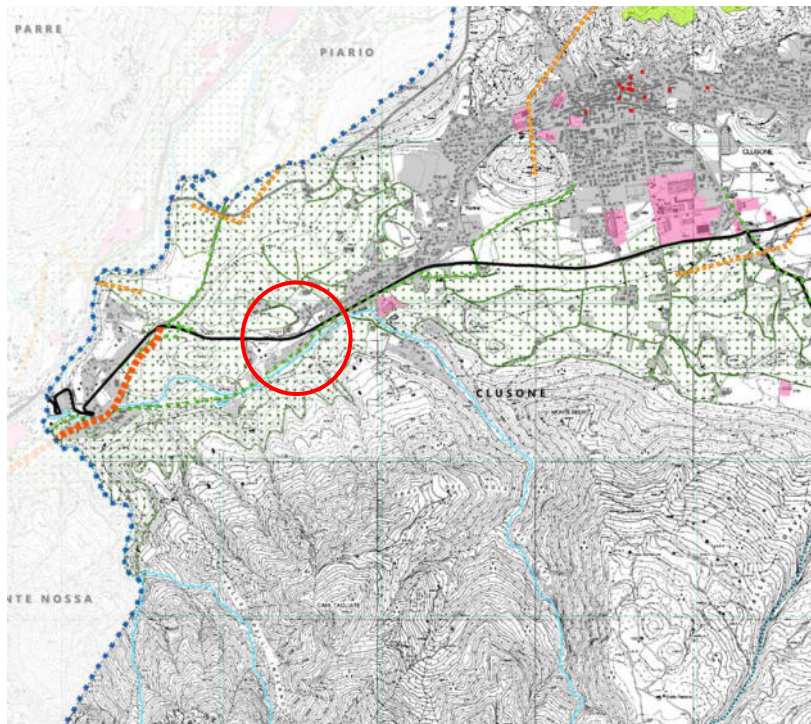


Estratto tavola C PPR "Tutele paesaggistiche"

Il Piano Paesaggistico Regionale non mette in evidenza particolari tutele paesaggistiche all'interno del territorio comunale ma soprattutto per l'ambito oggetto d'intervento.

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NEL VIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO – QUADRO GENERALE

"Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è atto di indirizzo della programmazione socioeconomica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale" (L.R. 12/2005 ART. 15, 1° comma). Con il PTCP, la Provincia definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale. Sono interessi di rango provinciale e sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio provinciale o comunque quello di più comuni. Con la pubblicazione sul BURL n. 9 - Serie Avvisi e Concorsi del 3 marzo 2021, diventa efficace il nuovo PTCP che il Consiglio provinciale ha approvato con delibera n. 37 lo scorso 7 novembre. Il PTCP, come strumento dell'azione provinciale, focalizza la propria attenzione attorno al termine 'qualificazione'. Qualificare il territorio non vuol certo dire 'cristallizzarlo'; al contrario, la qualificazione del territorio implica la gemmazione di nuove economie e la messa in circolo di nuove risorse, di nuova progettualità. Il patrimonio territoriale della provincia di Bergamo è evidentemente consistente (in termini di infrastrutturazione urbana, di servizi, di mobilità); qualificarlo implica occuparsi della sua manutenzione, della sua rigenerazione e della sua valorizzazione.

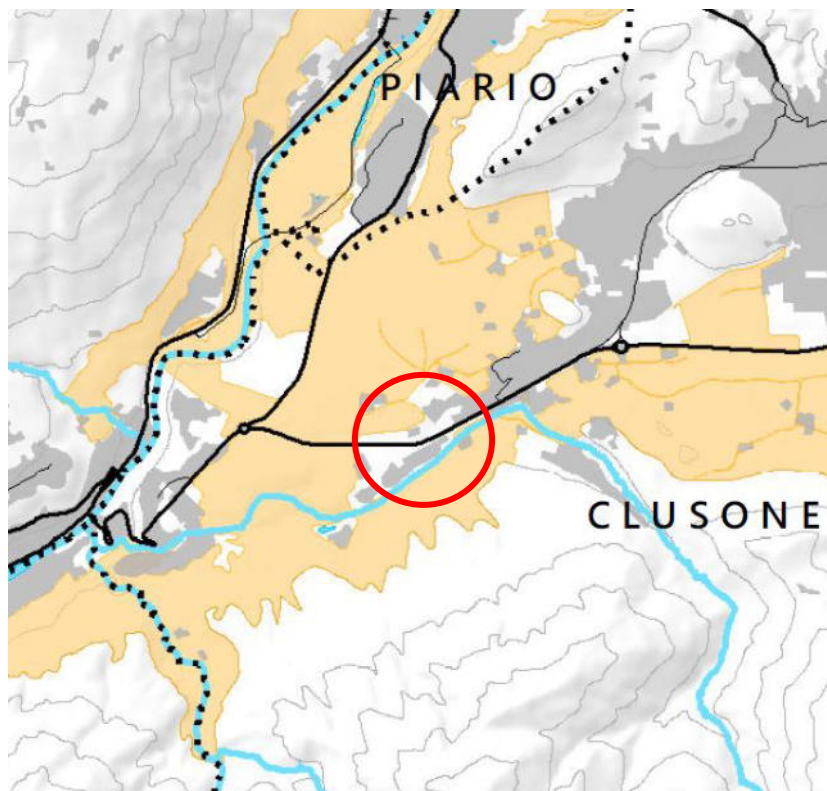


PTCP – Contesti Locali – CL 25. Altopiano di Clusone

Con la qualificazione si producono le condizioni per il posizionamento del 'sistema Bergamo' all'interno degli scenari globali determinati dalle nuove economie circolari della conoscenza e della

produzione di beni e servizi. Qualificare il territorio significa, per il PTCP, liberare energie per aumentarne la dotazione urbana e infrastrutturale, in modo selettivo e unicamente laddove risponda a una domanda collettivamente espressa e che si misuri con i valori paesistico ambientali ed ecosistemici. Qualificare il territorio significa prima di tutto rimettere in valore le dotazioni già esistenti e variamente sotto-utilizzate, densificazione, infilling, saturazione, rigenerazione, rifunzionalizzazione sono termini che, nell'ambito delle politiche territoriali, esprimono il paradigma della qualificazione; densificare selettivamente i brani urbani 'radi', inserire funzioni qualificate nei contesti già infrastrutturati, saturare le porosità urbane, restituire a nuove funzioni il patrimonio edilizio dismesso. Il piano territoriale di coordinamento non è solo strumento di 'governo' - strutturalmente fragile, soprattutto nel quadro dispositivo lombardo - delle trasformazioni territoriali; è anche strumento di 'strategia', nei suoi contenuti di rafforzamento della *governance* delle trasformazioni possibili (che non stanno dentro un disegno univoco di territorio), di fornitura di quadri di senso e di consapevolezza funzionali ad 'abilitare' la progettualità sociale e locale entro un contesto di cooperazione e sinergia, dove le scelte della strumentazione urbanistica locale sui diffusi 'luoghi sensibili' del territorio provinciale concorrono, tanto o poco, alla progressiva qualificazione di sistema e quindi alla sua competitività complessiva.

- AMBITI AGRICOLI STRATEGICI



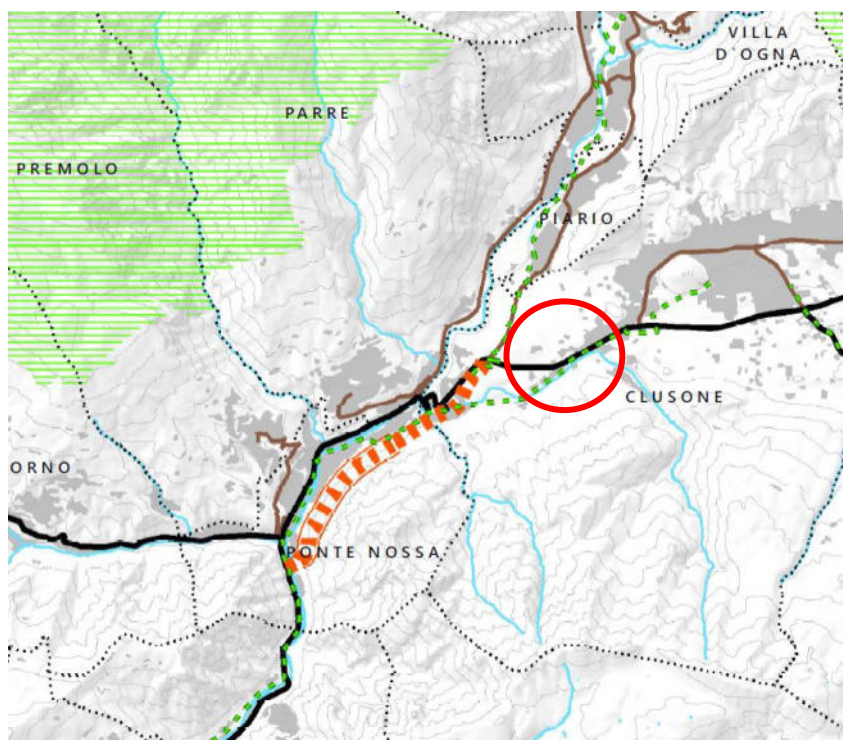
PTCP – Ambiti Agricoli Strategici

La politica del PTCP della provincia di Bergamo è orientata a considerare gli ambiti agricoli strategici come componente fondativa dell'assetto territoriale della provincia e della sua struttura agro-ambientale. Attraverso questo approccio si sono caratterizzati gli AAS come un insieme di elementi strutturali distinti (a 'negoiazione molto condizionata') nella loro 'compartecipazione' al territorio agro-ambientale', del quale garantire elevati caratteri di funzionalità, condizione per adeguati profili di stabilità per gli stessi sistemi insediativi e infrastrutturali che vi si sovrappongono.

L'ambito di intervento non coinvolge aree agricole di interesse strategico

- RETI DI MOBILITÀ E TRASPORTI

Lo sviluppo settoriale relativo a mobilità e trasporti procede, in primo luogo, dalla costruzione di un quadro di riferimento corrispondente all'evoluzione attesa della domanda di mobilità in assenza di interventi correttivi, e quindi da una ricognizione della progettualità in atto, finalizzata alla costruzione di più scenari di piano, fra loro alternativi, da sottoporre a opportune forme di valutazione economica e ambientale, assumendo gli elementi di programmazione del PRMT nonché l'insieme delle decisioni prese con riferimento alle opere di riqualificazione o potenziamento della rete stradale bergamasca.



PTCP – Rete di Mobilità

La progressiva qualificazione del sistema della mobilità provinciale e delle sue relazioni con le direttrici di carattere regionale e trans-regionale costituisce obiettivo prioritario dell'azione della

Provincia, tale qualificazione riguarda prioritariamente il miglioramento dei livelli di servizio delle infrastrutture esistenti del sistema ferroviario e il potenziamento del sistema stesso.

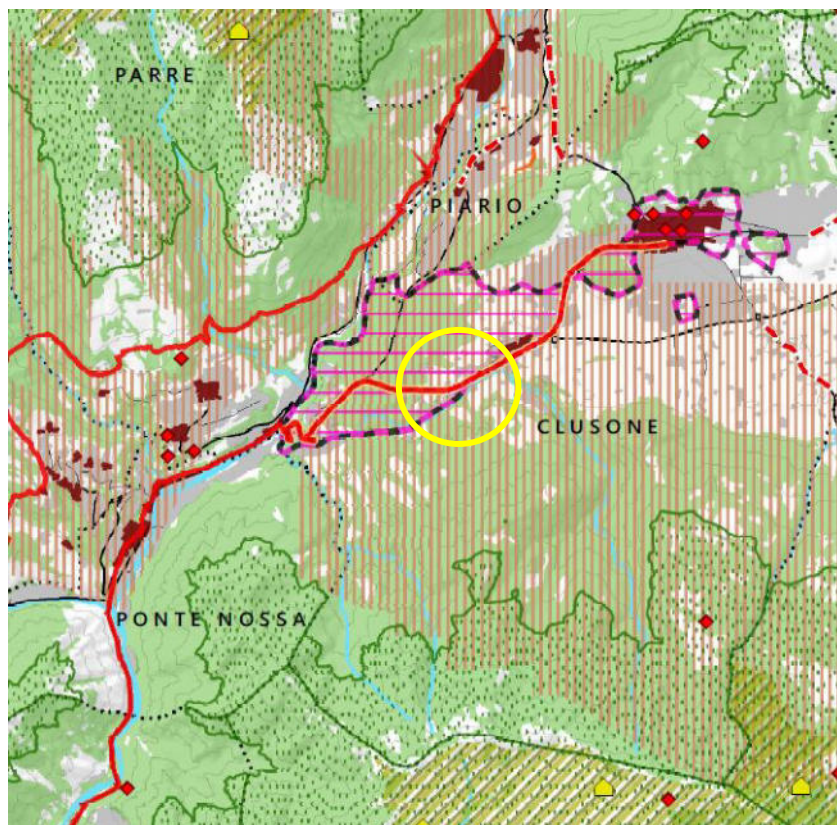
L'ambito di intervento non coinvolge aree relative a previsioni di infrastrutture sovracomunali

• PAESAGGIO

Il PTCP persegue, attraverso gli strumenti che gli sono assegnati dalla legge urbanistica regionale, i seguenti obiettivi:

- conservare e valorizzare i caratteri paesistici storici e contemporanei del territorio provinciale;
- favorire la riqualificazione dei paesaggi compromessi e degradati;
- favorire la contestualizzazione degli interventi di trasformazione territoriale in relazione alla loro incidenza sulla caratterizzazione paesaggistica dell'ambito di intervento;

Il PTCP assume e fa propri i contenuti prescrittivi, di indirizzo e di orientamento derivanti dagli strumenti di pianificazione e programmazione formulati dai livelli istituzionali sovraordinati, in particolare dal Piano Paesaggistico Regionale, il PTCP si configura come piano paesaggistico di maggiore definizione rispetto al Piano Paesaggistico Regionale.

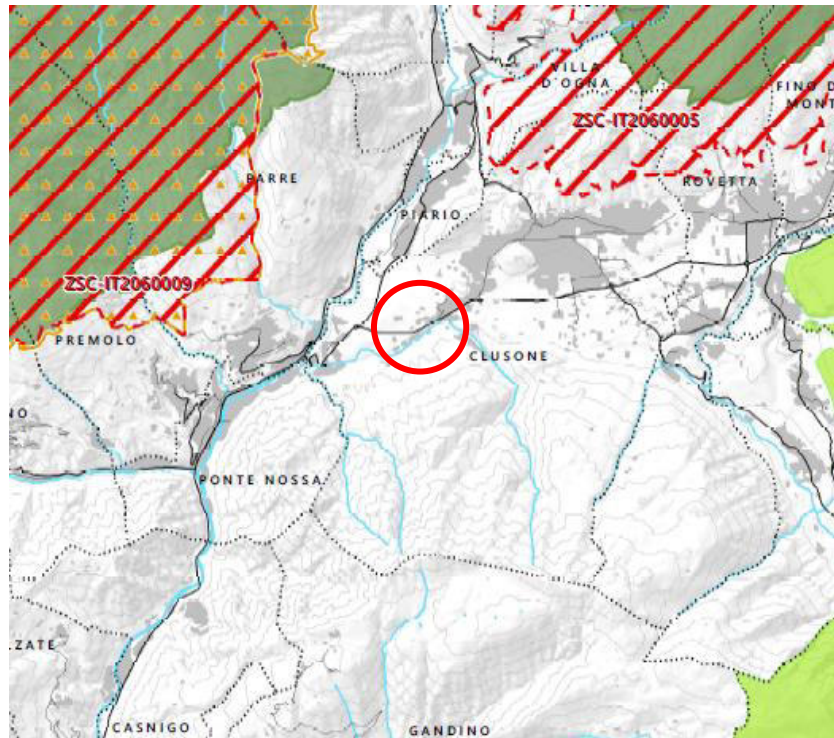


PTCP – Rete verde – Ambiti ed elementi di rilevanza paesistica

L'ambito d'intervento non evidenzia coinvolgimenti e/o elementi prescrittivi

Sempre in materia di paesaggio ma con riferimento ai sistemi del verde in senso lato si evidenzia come siano escluse dalla disciplina di piano, poiché oggetto di specifica disciplina esterna al PTCP:

- le aree ricomprese in parchi regionali dotati di piani territoriali di coordinamento definitivamente approvati b. le riserve naturali regionali dotate di piano di gestione;
- i siti di importanza comunitaria (SIC), le zone di protezione speciale (ZPS), le zone speciali di conservazione (ZSC);
- altre aree tutelate in forza di specifici provvedimenti gerarchicamente prevalenti sul PTCP;



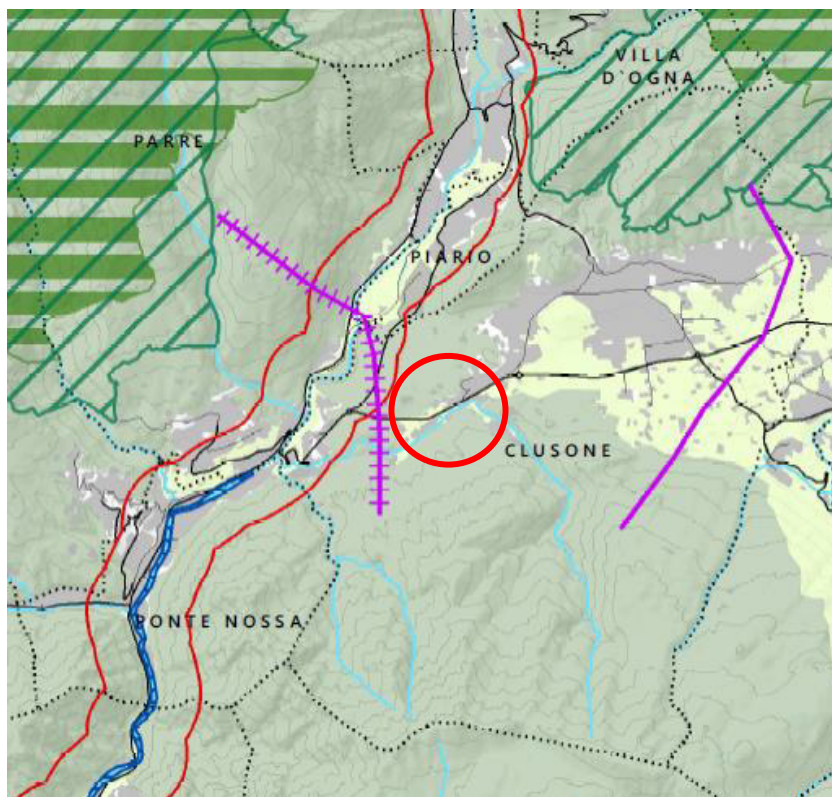
PTCP – Aree protette

In merito al possibile interessamento per il comparto di che trattasi, con riferimento alla Rete Natura 2000, si dà atto come oltre i confini comunali, quindi di fatto escludendo eventuali interferenze specifiche, della presenza di due Zone di Conservazione Speciale la ZSC -IT2060005 – Val Sedornia, Val Zurio e Pizzo della Presolana, e della ZSC – IT2060009 – Val Nossana e Cima di Grem, si evidenzia quindi l'assoluta coerenza dell'intervento con le previsioni in capo al PTCP.

L'ambito di intervento non coinvolge aree protette.

In merito alla Rete Ecologica Provinciale (REP), per l'area oggetto di intervento non si individuano previsioni puntuali tali da creare momenti di interferenza o di conflitto, evidenziando, per contro, la presenza in lato occidentale, ma posizione defilata e marginale, all'ambito, di un ".....varco da

mantenere e deframmentare...” in capo al progetto della Rete Ecologica Regionale (RER), a fronte di ciò ne deriva la coerenza dell'intervento con le previsioni in capo al PTCP.



PTCP – Rete Ecologica Provinciale

L'ambito di intervento non risulta interferire con la R.E.P e con la R.E.R.

RELAZIONI TRA AMBITO D'INTERVENTO E LE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CLUSONE

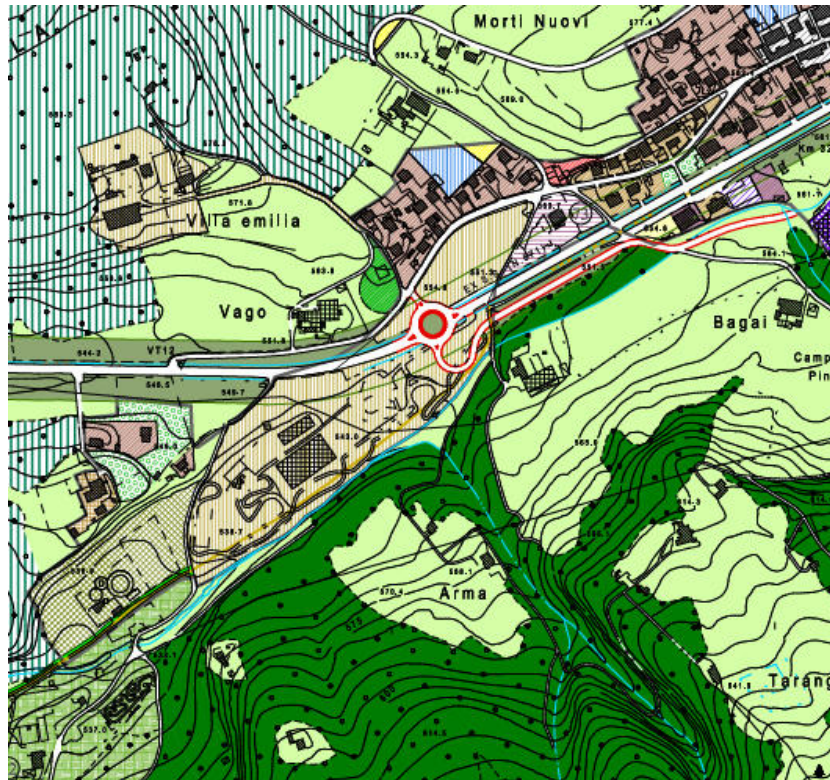
Come già evidenziato nei capitoli precedenti, la proposta d'intervento contenuta nell'istanza di variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", presenta, in virtù delle evidenze cartografiche del vigente PGT, una superficie territoriale complessiva pari a circa 48.265,70 mq, di cui, quanto a 45.127,02 mq, imputabili alla sola proprietà DOSS spa, e quanto a 3.118,68 mq imputabili ai sedimi della pista ciclopeditonale posta in fregio alla proprietà del soggetto attuatore. Definendo, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come "*Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso*" disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti, il Programma Integrato di Intervento, stante i contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica repertata al n. 30518 e sottoscritta tra le parti in data 26.03.2010, assunto in variante al P.R.G. e redatto nel rispetto dei disposti dell'art.87 della L.R. 12/2005 smi, è stato altresì planimetricamente articolato secondo due comparti urbanistici tra loro distinti.

Funzionalmente tra di loro correlati viabilisticamente, per il tramite di snodo infrastrutturale di interesse sovracomunale, atto anche a riqualificare l'accesso della località Fiorine del Comune di CLUSONE, i comparti, attraversati dalla strada S.S. n. 671, nel progetto convenzionato, vengono identificati, a livello di programmazione e di sviluppo in seno al P.I.I., secondo la seguente organizzazione funzionale e dotazionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale residenziale con diritti edificatori pari a circa 2.032,63 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale con diritti edificatori pari a circa 6.320,26 mq di superficie lorda di pavimento;

Le sopravvenute dinamiche del settore e gli sviluppi del tessuto economico e sociale della polarità comunale di Clusone hanno indotto il soggetto attuatore a predisporre la presente con la finalità di attivare una variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., questo in risposta alla mutata condizione venutasi a determinare in sede di domanda e offerta di nuovi spazi, per dimensioni e funzioni rispetto al progetto originariamente concepito tra le parti, le forti spinte innovative nel settore sia commerciale che produttivo, circa l'approntamento di spazi geometricamente e funzionalmente meglio articolati, unitamente alle difficoltà di assorbimento della domanda abitativa per le seconde case, hanno portato le parti a condividere l'opportunità reciproca di dar corso, ad uno assetto funzionale del compendio immobiliare del "Comparto VAL FLESCHE".

Per tanto la società DOSS spa con la presente ha manifestato l'interesse per l'attivazione di variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., stante come poc'anzi illustrato, da un lato il sopravvenuto cambiamento delle condizioni socio-economiche al contorno, rispetto al comparto di che trattasi, dall'altro delle mutazioni degli scenari originariamente ipotizzati in ordine alla domanda di funzioni insediative di carattere specialistico.



PGT – PDR – Quadro di riferimento degli interventi – Tav. 03

L'analisi dei contenuti della proposta di variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESC", a livello di impianto planimetrico, evidenziano la riconferma della previsione dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671 quale elemento imprescindibile e funzionale al compendio immobiliare, riaffermandone le caratteristiche peculiari di elemento sia qualitativo che qualificante, a livello di territorio comunale, nonché intervento atto a garantire, in termini di ricadute sociali ed economiche, la ritessitura viabilistica, della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE. Ulteriormente la nuova proposta progettuale, pur ricalcando sommariamente l'originaria impostazione progettuale, in ordine alla dislocazione dei volumi nei comparti, ne muta radicalmente il sistema delle funzioni insediative originariamente previste introducendo, per certi versi la loro frammentazione, alla luce anche delle nuove destinazioni funzionali introdotte.

Nel nuovo progetto planivolumetrico proposto dalla variante al Programma Integrato di Intervento viene per tanto identificato un nuovo mix funzionale totalmente differente nei pesi e nelle misure delle singole funzioni rispetto alla previsione originariamente convenzionata, con il nuovo masterplan si punta, in via preliminare, alla sostituzione della funzione residenziale, ritenuta, alla data odierna, obsoleta e non attuabile, questa scelta anche nell'ottica di dar corso al riuso e riqualificazione dei volumi residenziali già presenti sul territorio. La revisione progettuale e funzionale del progetto prevede inoltre, rispetto alle dinamiche socio-economiche presenti nel tessuto comunale, l'introduzione, in parziale sostituzione della funzione residenziale, della funzione produttiva, questo da un lato in virtù delle analisi territorialmente svolte sulla necessità di riallocazione e aggiornamento del

tessuto produttivo gravitante sulla piana di Clusone, e dall'altro per la vocazione, che in termini di logistica e collocazione possiede di fatto l'area. Completano il ridisegno funzionale del comparto il ripensamento dimensionale delle superfici impegnate dalle strutture commerciali originariamente previste, grazie alla riduzione in termini numerici, delle medie strutture di vendita originariamente autorizzate, questo anche tramite l'introduzione di un paio di attività di somministrazione (food e beverage) pur sempre riconducibili nella funzione commerciale ma non costituenti attività di vendita.

Quale diretta conseguenza ne deriva che il nuovo asset funzionale e planimetrico sarà composto da quattro nuovi edifici che allocheranno e si articoleranno secondo la seguente classificazione funzionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale commerciale con somministrazione di alimenti e bevande, con diritti edificatori pari a circa 1.250,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale, con diritti edificatori pari a circa 2.150,00 mq di superficie lorda di pavimento, destinazione produttiva, con diritti edificatori pari a circa 4.850,00 mq di superficie lorda di pavimento;

La proposta di variante prevede quindi di realizzare di fabbricati per complessivi 8.250,00 mq di superficie lorda di pavimento in luogo dei previsti, alla data odierna, 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, questo determina di fatto un saldo positivo, in termini di carico urbanistico dell'ambito, sia in termini di superfici coperte da edificato, che in termini di superfici coperta da spazi per la sosta degli autoveicoli, con conseguenti ricadute positive anche in termini di uso del suolo. A seguito della positiva conclusione del procedimento il Programma Integrato di Intervento oggetto di variante sarà opportunamente richiamato negli elaborati grafici e nella normativa tecnica di attuazione mediante rinvio ai contenuti del progetto approvato.

Posto che attualmente permane il regime transitorio della LR 31/2014 la proposta di realizzazione della variante al Programma Integrato di Intervento effettuata ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter comma c della LR 12/2005, impregiudicato la non revisione del perimetro del comparto di che trattasi, risulta conforme alla normativa regionale e non necessita di verificare il bilancio ecologico del suolo al livello comunale.

4. ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE A LIVELLO AMBIENTALE – RETI ECOLOGICHE

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

La proposta di Piano Territoriale della Regione Lombardia (d.g.r. del 16 gennaio 2008, n. 8/6447) prevede al punto 1.5.1 del suo Documento di Piano la realizzazione della Rete Ecologica Regionale (di seguito RER); essa viene ivi riconosciuta come infrastruttura Prioritaria per la Lombardia inquadrandola, insieme alla Rete Verde Regionale (P.T.R. – Piano Paesaggistico, norme art. 24) negli Ambiti D dei “sistemi a rete”. Al medesimo punto il Documento indica che “la traduzione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la RER”. Il documento di indirizzi risponde a tale indicazione, precisando i contenuti della Rete regionale e fornendo alle Province ed ai Comuni lombardi i riferimenti necessari per l'attuazione delle reti ecologiche in Lombardia. L'ottica delle reti ecologiche lombarde è di tipo polivalente in tal senso esse devono essere considerate come occasione di riequilibrio dell'ecosistema complessivo, sia per il governo del territorio ai vari livelli, sia per molteplici politiche di settore che si pongano anche obiettivi di riqualificazione e ricostruzione ambientale.

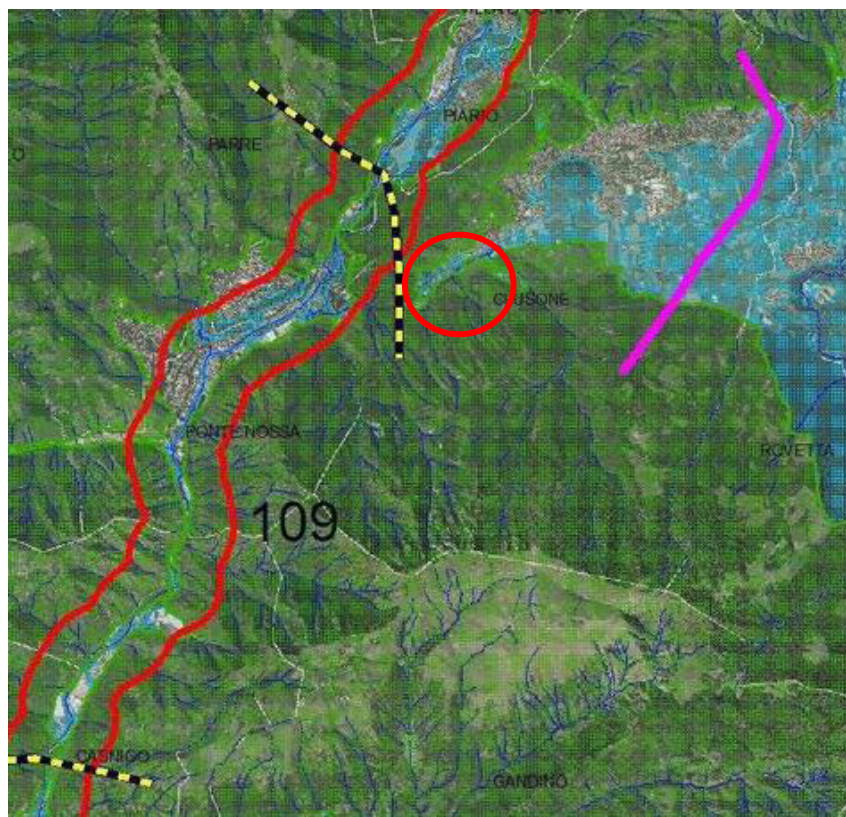
Le reti ecologiche forniscono un quadro di riferimento strutturale e funzionale per gli obiettivi di conservazione della natura, compito svolto dalle aree protette (Parchi, Riserve, Monumenti naturali, PLIS) e dal sistema di Rete Natura 2000. Rispondono pertanto agli obiettivi specifici delle d.g.r. 8 agosto 2003 n. 7/14106, 15 ottobre 2004 n. 7/19018, 25 gennaio 2006 n. 8/1791, 13 dicembre 2006 n. 8/3798 relative all'attuazione in Lombardia del Programma Rete Natura 2000, prevista dalle Direttive del Consiglio di Europa 92/43/CEE (relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, che ha prodotto l'individuazione dei SIC, Siti di Importanza Comunitaria), e 79/409/CEE (concernente la conservazione degli uccelli selvatici, che ha prodotto l'individuazione delle ZPS, Zone di Protezione Speciale).

Le reti ecologiche costituiscono dunque uno strumento strategico per la Regione Lombardia rispetto all'obiettivo generale di conservazione delle risorse naturali (presenti e potenziali), intese come capitale critico, anche economicamente valutabile, da mantenere al fine di garantire una qualità accettabile dell'ambiente e del paesaggio.

Per raggiungere tali risultati, alla RER vengono riconosciuti i seguenti obiettivi generali:

- il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- il riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità;
- l'individuazione delle azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- l'offerta di uno scenario ecosistemico di riferimento e i collegamenti funzionali per l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), in modo da poterne garantire la coerenza globale;

- il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- la previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di valutazione ambientale;
- l'articolazione del complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale (comunali o sovracomunali);
- la limitazione del "disordine territoriale" e il consumo di suolo contribuendo ad un'organizzazione del territorio regionale basata su aree funzionali, di cui la rete ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici.

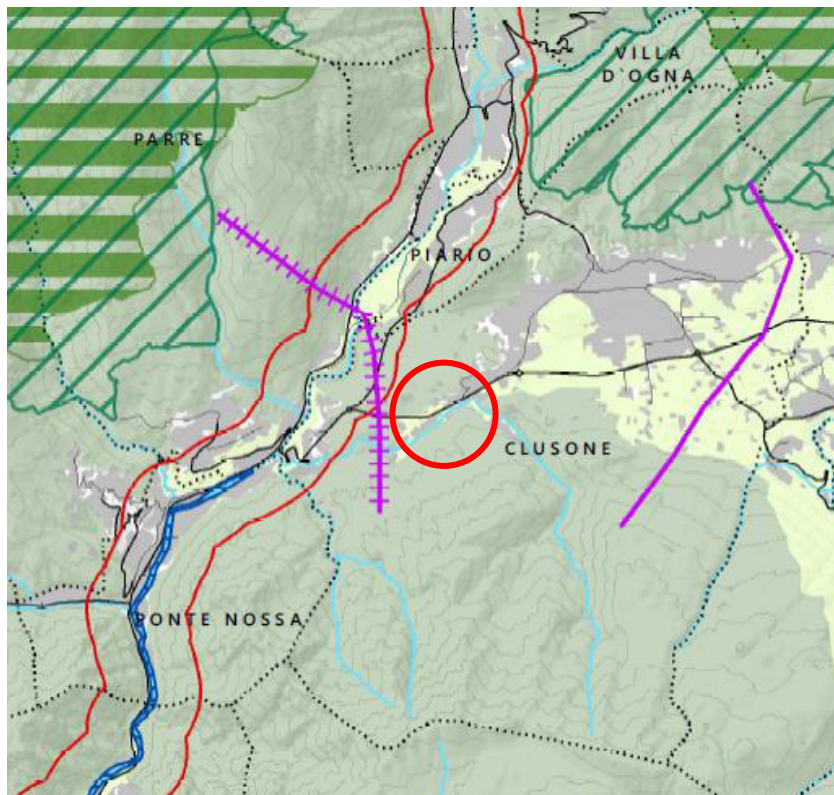


RER – Rete Ecologica Regionale

In merito alla Rete Ecologica Regionale (RER), per l'area oggetto di intervento non si individuano previsioni puntuali tali da creare momenti di interferenza o di conflitto con le stesse, questo sia in ordine a elementi di primo livello che di secondo livello regionale.

L'ambito di intervento non è soggetto a previsioni puntuali non risulta interferire con la R.E.R.

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



PTCP – Rete Ecologica Provinciale

La l.r. 12/2005 definisce i contenuti dei P.T.C.P., molti dei quali sono di interesse diretto per le Reti Ecologiche Provinciali. Con il P.T.C.P. la Provincia definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale, compresi quindi quelli attinenti all'assetto dell'ecosistema ed alla tutela della biodiversità. La continuità, connettività e qualità eco-sistemica degli spazi aperti del territorio provinciale costituiscono obiettivi prioritari del PTCP, la Rete Ecologica Provinciale è funzionale a perseguire i seguenti obiettivi generali:

- la tutela e lo sviluppo del valore ecosistemico;
- la valorizzazione e la ricostruzione delle relazioni tra i siti di Rete Natura 2000 e gli spazi aperti del territorio provinciale;
- la salvaguardia della biodiversità, anche in relazione a interventi di contenimento della diffusione delle specie alloctone;
- la tutela dei varchi di connettività ecologica;

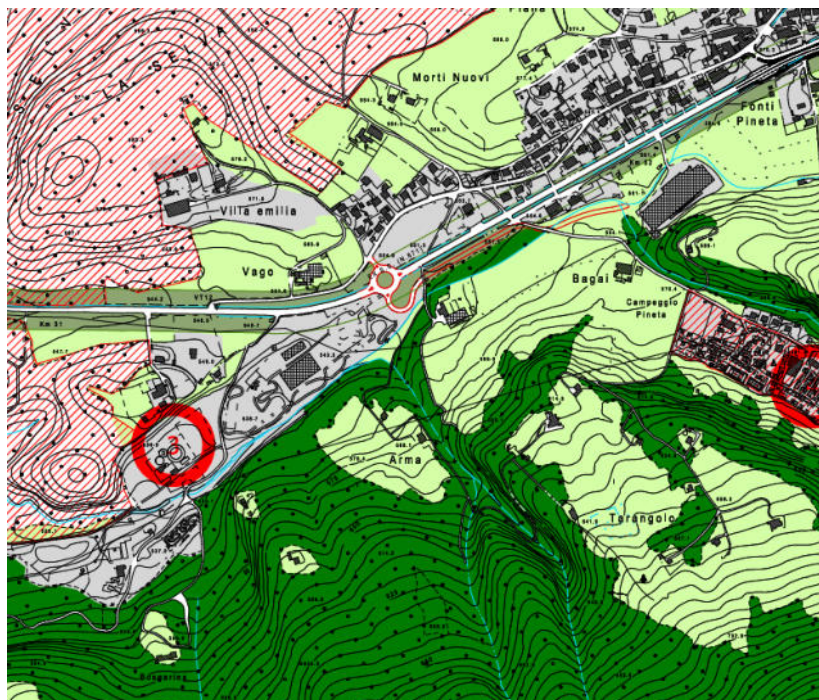
In particolare la R.E.P. sviluppa e integra la R.E.R. per proporsi quale "infrastruttura a verde" di tutela, valorizzazione e riqualificazione del Paesaggio.

In merito alla Rete Ecologica Provinciale (REP), si dà atto che per l'area oggetto di intervento non si individuano previsioni puntuali tali da creare momenti di interferenza o di conflitto, evidenziando, per contro, l'assoluta coerenza dell'intervento con le previsioni in capo al PTCP.

L'ambito di intervento non coinvolge né interferisce con elementi significativi della R.E.P.

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il territorio del Comune di Clusone, dal punto di vista paesistico-ambientale, presenta un territorio variegato caratterizzato dalle orografie, da un lato, e dalla presenza della cosiddetta piana dall'altro, con quest'ultima a svolgere la funzione di "cerniera" tra i versanti. L'ambito urbanizzato occupa tutta la porzione centro - mediana del territorio comunale, con un urbanizzato articolato e cresciuto attorno agli assi di attraversamento del territorio che di fatto hanno svolto e svolgono la funzione di "magnete" di tutte le attività presenti. La strada S.S. n. 671 diviene quindi l'elemento attorno a cui, nel corso del tempo, si sono attestati e affacciati i vari interventi edilizi che hanno quindi determinato lo sviluppo urbanistico del territorio. La nuova circonvallazione ha di fatto introdotto, questo negli intenti del tempo, una sorta di elemento contenitivo allo sviluppo urbano nella piana cercando di separare l'urbanizzato dal territorio agricolo, la stessa operazione di contenimento dell'erosione del territorio da parte dell'urbanizzato avviene a nord dell'abitato ove naturalmente, stante l'accentuata acclività, il limite risulta di per sé definito.



PGT - PDR – Tav. 06 – Componente paesistica – Struttura della rete ecologica

Gli elementi costituenti il progetto della R.E.C., in ordine alle sensibilità naturalistiche esistenti, nonché i possibili scenari ecosistemici da essa derivanti sono riassunti nella cartografia del Piano delle Regole del vigente PGT qui rappresentata, dalla quale si è estrapolata la nota a margine qui sotto riprodotta, che di fatto non reca evidenze, al pari del documento cartografico, che in forma unitaria restituiscono un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili sul territorio governato e per l'ambito di che trattasi.

3) AREA DEL DEPURATORE.

Tale area non ha una particolare rilevanza paesistica rispetto agli assi percettivi più importanti di Clusone, trovandosi in posizione non particolarmente visibile ed emergente.

Tuttavia l'area del depuratore è caratterizzata da livelli alti di criticità, sia per quanto riguarda la funzione specifica svolta dall'attrezzatura tecnologica, sia per quanto riguarda la presenza piuttosto casuale e disorganica nella stessa zona di funzioni legate al turismo (parcheggio camper, ristorante/bar, pista ciclabile):

- *è necessario che tutto l'ambito venga ri-progettato con gli obiettivi prioritari della riqualificazione funzionale ed estetica e del riequilibrio ecologico, in una visione unitaria e non frammentaria delle funzioni presenti, tale da consentire efficaci sinergie tra le stesse eliminando le incompatibilità ed i conflitti.*

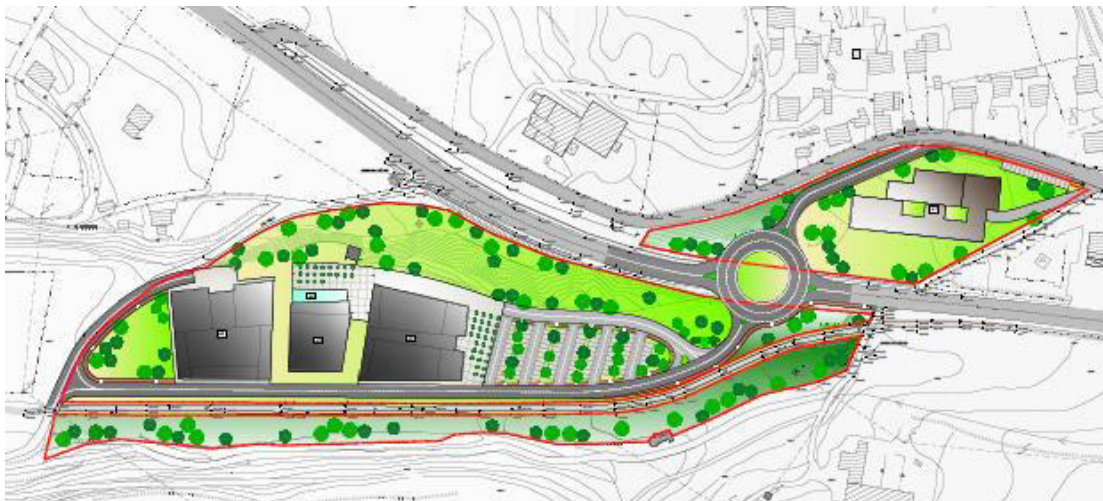
L'ambito di intervento non coinvolge né interferisce con elementi significativi della R.E.C.

5. LA PROPOSTA PROGETTUALE

PROFILI GENERALI D'INTERVENTO

Le sopravvenute dinamiche del settore e gli sviluppi del tessuto economico e sociale della polarità comunale di Clusone hanno indotto il soggetto attuatore a predisporre la presente con la finalità di attivare una variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., questo in risposta alla mutata condizione venutasi a determinare in sede di domanda e offerta di nuovi spazi, per dimensioni e funzioni rispetto al progetto originariamente concepito tra le parti, le forti spinte innovative nel settore sia commerciale che produttivo, circa l'approntamento di spazi geometricamente e funzionalmente meglio articolati, unitamente alle difficoltà di assorbimento della domanda abitativa per le seconde case, hanno portato le parti a condividere l'opportunità reciproca di dar corso, ad uno assetto funzionale del compendio immobiliare del "Comparto VAL FLESCHE".

Come già evidenziato nei capitoli precedenti, la proposta d'intervento contenuta nell'istanza di variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", presenta, in virtù delle evidenze cartografiche del vigente PGT, presenta una superficie territoriale complessiva pari a circa 48.265,70 mq, di cui, quanto a 45.127,02 mq, imputabili alla sola proprietà DOSS spa, e quanto a 3.118,68 mq imputabili ai sedimi della pista ciclopeditone posta in fregio alla proprietà del soggetto attuatore. Definiva, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come "Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso" disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti, il Programma Integrato di Intervento, stante i contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica repertata al n. 30518 e sottoscritta tra le parti in data 26.03.2010, assunto in variante al P.R.G. e redatto nel rispetto dei disposti dell'art.87 della L.R. 12/2005 smi, è stato altresì planimetricamente articolato secondo due comparti urbanistici tra loro distinti.

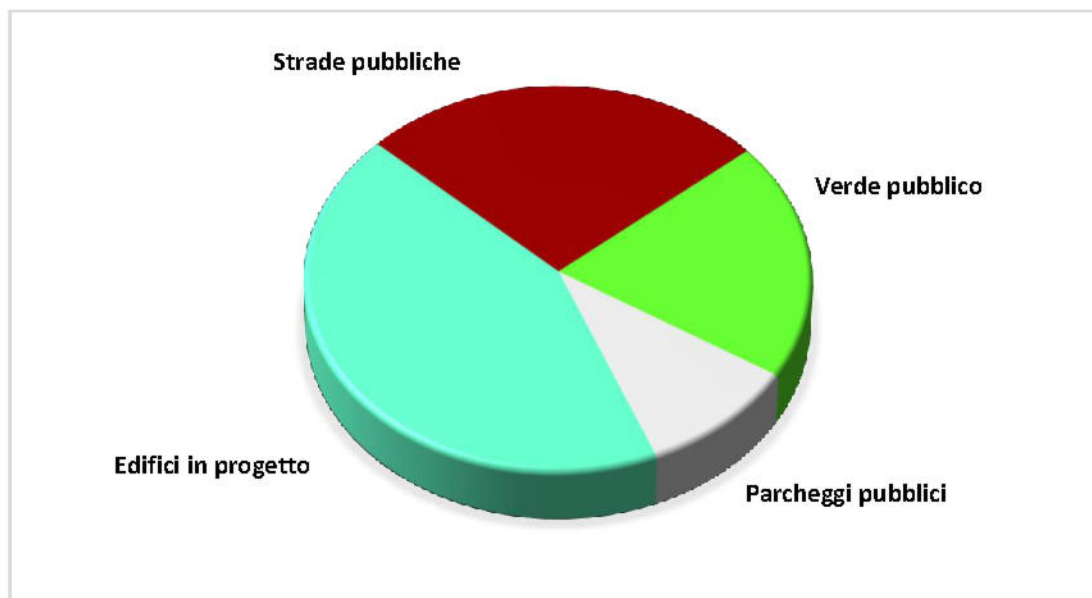


PLANIVOLUMETRICO – Stato di fatto

Funzionalmente tra di loro correlati viabilisticamente, per il tramite di snodo infrastrutturale di interesse sovracomunale, atto anche a riqualificare l'accesso della località Fiorine del Comune di CLUSONE, i comparti, attraversati dalla strada S.S. n. 671, nel progetto convenzionato, vengono identificati, come meglio rappresentato nello stralcio della tavola qui seguito allegata, a livello di programmazione e di sviluppo territoriale. Sul punto, per la cronologia storica/urbanistica del compendio di che trattasi, preme altresì ricordare come, nello stato attuale in cui trovasi il comparto, alla data odierna, potrebbe altresì attivare diritti edificatori pari a circa 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, secondo la seguente organizzazione funzionale e dotazionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale residenziale con diritti edificatori pari a circa 2.032,63 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale con diritti edificatori pari a circa 6.320,26 mq di superficie lorda di pavimento;

In tema di rispetto delle previsioni urbanistiche e degli obblighi assunti in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica repertata al n. 30518 in data 26.03.2010, il comparto alloca parzialmente al proprio interno previsione di infrastruttura viabilistica, in attestazione sulla S.S. n. 671, disciplinante anche gli accessi ai comparti dello stesso. L'intervento, sempre per il tramite degli impegni assunti in sede di stipula della convenzione urbanistica, prevede la realizzazione dell'infrastruttura viaria, la realizzazione e cessione delle opere di viabilità interne ai due comparti, quali la realizzazione del collegamento stradale tra la S.S. n. 671 e la via Vago e tra la S.S. n. 671 e la via Fiorine, oltre che la realizzazione di parcheggi a raso in asservimento ad uso pubblico per complessivi 2.757,93 mq oltre che a 5.594,97 mq di aree a verde pubblico.



DISTRIBUZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI – Stato di fatto

Il sopravvenuto cambiamento delle condizioni socio-economiche al contorno, rispetto al comparto di che trattasi, dall'altro delle mutazioni degli scenari originariamente ipotizzati in ordine alla domanda di funzioni insediative di carattere specialistico hanno spinto la società DOSS spa ad attivare la presente proposta di variante al Programma Integrato di Intervento, da assumersi ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i.

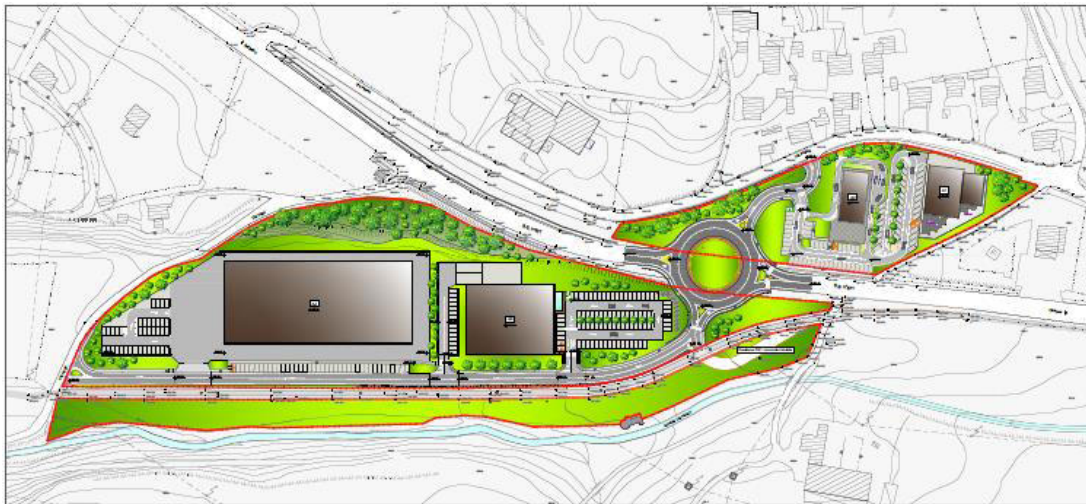
La presente proposta progettuale nasce preliminarmente dall'analisi del contesto entro il quale il compendio si colloca, dalle richieste e dalle emergenze del mercato, dalle correlate tempistiche di operatività e degli atti pianificatori ad oggi in essere a livello comunale. Le emergenze risultanti dall'esame dell'evoluzione del tessuto economico, a livello sovracomunale, hanno determinato nuove riflessioni rispetto all'attuazione di quanto previsto nell'originario progetto, questo anche alla luce delle attività comunali di pianificazione a scala territoriale che negli anni postumi alla ratifica della concezione si sono sviluppate nel comune di Clusone. Preso atto di come la nuova revisione del vigente PGT del Comune di Clusone ponga la propria idea di territorialità su alcuni principi fondativi *"....rigenerare il territorio, riattivare il Centro Storico, promuovere la mobilità sostenibile, elevare la qualità complessiva dei servizi offerti....."* considerato altresì che l'evoluzione dei progetti di pianificazione locale e sovracomunale, unitamente alle nuove dinamiche di sviluppo delle attività economiche in essere e in divenire sulla piana di Clusone, hanno di fatto radicalmente mutato gli scenari attesi all'origine della presentazione del progetto di Programma Integrato di Intervento, la proprietà ha cercato quindi di interpretare, con la proposta di progetto qui allegata, le emergenze del tessuto economico e produttivo del comprensorio sovracomunale.

Le valutazioni conseguenti hanno altresì evidenziato come l'idea di progetto per il compendio immobiliare in oggetto alla presente, che presenta, nello stato di fatto in cui trovasi, le caratteristiche proprie, in ordine alla riconversione funzionale del sito, a mezzo di un nuovo mix di destinazioni funzionali, potessero, di fatto, consentire lo sviluppo di progetto correttamente inserito nel contesto urbano. Complessivamente, il sito d'intervento risulta nell'immediato intorno di un tipico contesto di tessuto edificato fortemente antropizzato, necessitante di interventi di rigenerazione, di riconversione, di riqualificazione, di rivitalizzazione e di completamento funzionale, questo per ovviare anche ai ripetuti fenomeni, stante lo stato di abbandono, di utilizzo inappropriato del compendio di che trattasi.

Alla luce delle considerazioni preliminarmente espresse, i contenuti del P.I.I., si pongono come obiettivo la ristrutturazione urbanistica del compendio di che trattasi, anche tramite una nuova rifunzionalizzazione dello stesso, operazione quest'ultima attuabile stante, da un lato la posizione strategica sullo scenario viabilistico esistente del comparto dell'area, e dall'altro dalla forte spinta della domanda, circa, la ricerca da parte di player attivi nel settore, del commercio, del food e beverage, e dell'apparato produttivo locale e sovracomunale, di nuovi spazi connessi all'evoluzione dei vari settori, ci riferiamo nella fattispecie, al processo di migrazione e di ricerca, verso nuovi spazi in luogo di quelli esistenti, che o perché obsoleti o perché logisticamente deficitari, risultano di per sé non più adeguati allo svolgimento delle attività.

Dall'analisi puntuale del fenomeno emerge come il tessuto economico necessiti dell'adeguamento delle superfici aziendali il che determina una significativa spinta circa la necessità di approntare nuovi spazi a destinazione specifica, da un lato, dall'altro alla necessità di dover ripensare, in termini di mera funzionalità e fruizione, la gestione delle singole attività, secondo un nuovo modello improntato non alla sola prossimità territoriale. Quindi con il progetto qui proposto, oggetto di pregressa attività di pianificazione di dettaglio, Programma Integrato di Intervento convenzionato, ci si pone come obiettivo, il riutilizzo di una porzione di territorio tramite la riedificazione di un nuovi manufatti aventi caratteristiche proprie e specialistiche finalizzate ad ospitare attività, produttive, commerciali, e commerciali di somministrazione, rimodulando, nel caso della funzione commerciale, le consistenze originarie, o addirittura sostituendole, nel caso della funzione residenziale.

La nuova proposta, in variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", a livello di impianto planimetrico, evidenzia in via preliminare, la riconferma dell'impianto viabilistico originario, mediante il mantenimento dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671, quest'ultimo da considerarsi quale elemento imprescindibile e funzionale al compendio immobiliare, ma soprattutto riaffermandone le caratteristiche peculiari di elemento sia qualitativo che qualificante, a livello di territorio comunale, nonché di intervento atto a garantire, in termini di ricadute sociali ed economiche, la ritessitura viabilistica, della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE. Sempre in tema di morfologia d'impianto, la nuova proposta progettuale, pur ricalcando sommariamente l'originaria impostazione progettuale, in ordine alla dislocazione dei volumi nei comparti, propone la mutazione del sistema delle funzioni e dei volumi insediative originariamente previsti introducendo una nuova articolazione spaziale dei corpi di fabbrica.



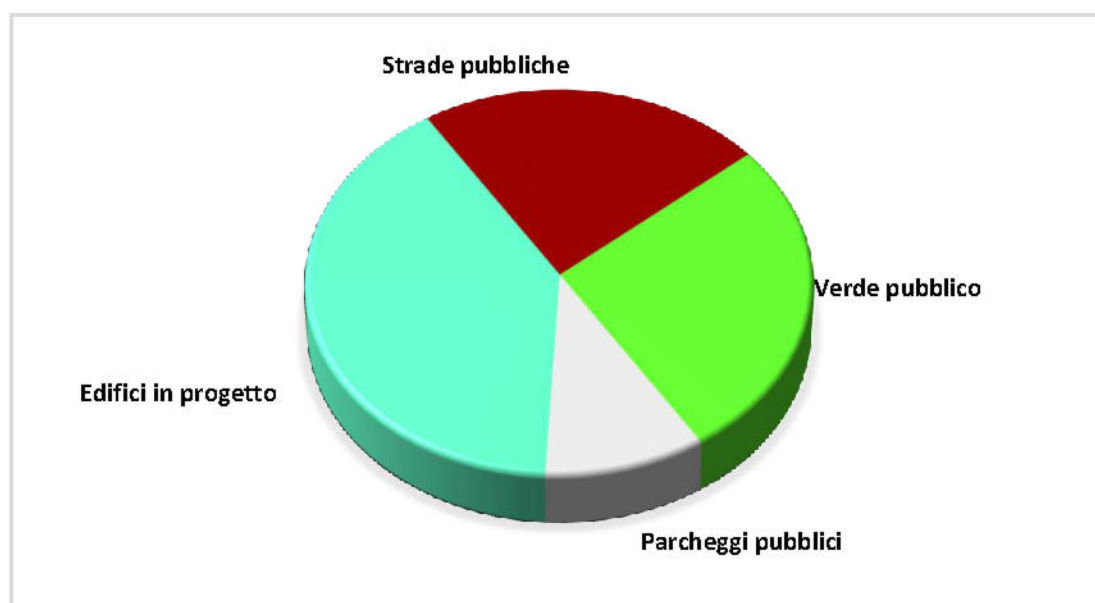
PLANIVOLUMETRICO – Intervento proposto

Nel nuovo progetto planivolumetrico proposto dalla variante al Programma Integrato di Intervento viene per tanto identificato un nuovo mix funzionale totalmente differente nei pesi e nelle misure delle singole funzioni rispetto alla previsione originariamente convenzionata, con il nuovo masterplan si

punta, in via preliminare, alla sostituzione della funzione residenziale, ritenuta, alla data odierna, obsoleta e non attuabile, questa scelta anche nell'ottica di dar corso al riuso e riqualificazione dei volumi residenziali già presenti sul territorio. La revisione progettuale e funzionale del progetto prevede inoltre, rispetto alle dinamiche socio-economiche presenti nel tessuto comunale, l'introduzione, in parziale sostituzione della funzione residenziale, della funzione produttiva, questo da un lato in virtù delle analisi territorialmente svolte sulla necessità di riallocazione e aggiornamento del tessuto produttivo gravitante sulla piana di Clusone, e dall'altro per la vocazione, che in termini di logistica e collocazione possiede di fatto l'area. Completano il ridisegno funzionale del comparto il ripensamento dimensionale delle superfici impegnate dalle strutture commerciali originariamente previste, grazie alla riduzione in termini numerici, delle medie strutture di vendita originariamente autorizzate, questo anche tramite l'introduzione di un paio di attività di somministrazione (food e beverage) pur sempre riconducibili nella funzione commerciale ma non costituenti attività di vendita.

Quale diretta conseguenza ne deriva che il nuovo asset funzionale e planimetrico, come meglio rappresentato nello stralcio della tavola qui seguito allegata, sarà composto da quattro nuovi edifici che allocheranno e si articoleranno secondo la seguente classificazione funzionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale commerciale con somministrazione di alimenti e bevande, con diritti edificatori pari a circa 1.250,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale, con diritti edificatori pari a circa 2.150,00 mq di superficie lorda di pavimento, destinazione produttiva, con diritti edificatori pari a circa 4.850,00 mq di superficie lorda di pavimento;



DISTRIBUZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI – Intervento proposto

La proposta di variante prevede quindi di realizzare di fabbricati per complessivi 8.250,00 mq di superficie lorda di pavimento in luogo dei previsti, alla data odierna, 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, questo determina di fatto un saldo positivo, in termini di carico urbanistico dell'ambito, sia in termini di superfici coperte da edificato, che in termini di superfici coperta da spazi per la sosta degli autoveicoli, con conseguenti ricadute positive anche in termini di uso del suolo. Ulteriormente la proposta di variante, reca altresì in dote spazi per la sosta urbana, ceduti e/o asserviti a favore dell'ente, per circa 2.296,95 mq ed aree a verde per ulteriori 5.896,75 mq, che rispetto alle originarie previsioni superficiali degli spazi da cedere, a favore del Comune di Clusone, contenute nel progetto convenzionato, portano, stante l'introduzione della funzione produttiva, ad una rimodulazione dei pesi dei servizi, che pur nel rispetto delle dotazioni minime previste a livello normativo, vedono di fatto la cessioni di maggiori superfici a verde rispetto alla dotazione minima richiesta, questo nell'ottica di perseguire un livello di sostenibilità e di qualità urbana di livello più elevato. Nelle intenzioni progettuali, l'elemento verde assume il ruolo di, momento qualificante, dell'intervento, diventando da un lato, fattore di deframmentazione del suolo, e, dall'altro divenendo, nel disegno d'insieme, elemento di mitigazione ambientale, necessità quest'ultima derivante dal percepito visivo odierno, concetto riaffermato nel progetto dell'edificato tramite la frammentazione e articolazione morfologica dei volumi, oltre che per la loro giacitura, rispetto alle preesistenza del sistema orografico d'impianto. Il nuovo progetto contempla quindi l'avvenuto abbandonando del modello di offerta commerciale polarizzante portando alla sua sostituzione e/o ridimensionamento questo al fine di introdurre un nuovo *mix* funzionale improntato alla frammistione delle funzioni che porta ad avere all'interno del tessuto urbano, oggetto d'intervento, ampi spazi e contenitori. Da qui l'idea di progetto per il compendio immobiliare, circa la riallocazione e riuso delle superfici coperte esistenti, oltre che dei diritti edificatori disponibili, a seguito dell'avvenuto convenzionamento, finalizzate, di fatto l'insediamento di nuove attività alternative a quanto oggi previsto nel comparto.

Il nuovo *mix* funzionale previsto, oltre ad essere coerente con le previsioni del vigente P.G.T. comunale, si pone, stante anche la giacitura del luogo, in affaccio su un asse di primaria visibilità urbana e extraurbana, in sintonia con le mutazioni del contesto descritte in premessa, che hanno anche indotto l'Amministrazione a promuovere importanti trasformazioni dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale al fine di pervenire alla riqualificazione dell'intero quadrante territoriale di riferimento del Comune di Clusone. La soluzione progettuale adottata, con la prevista edificazione di manufatti, dalla forma compatta, collocati rispetto alle altezze proposte, in posizioni tali da permette la creazione di un intorno percettivamente e paesaggisticamente equilibrato nonchè visivamente accettabile.

CAPACITÀ EDIFICATORIE, DESTINAZIONI FUNZIONALI PREVISTE E COERENZA URBANISTICA DELLA PROPOSTA

Il *mix* funzionale di prevista attivazione in sito, a seguito della variante proposta, risulta coerente sia con le destinazioni assegnate dal vigente PGT, sia con la naturale vocazione edificatoria e funzionale dell'area. In tal senso, dunque, la presente proposta, in ossequio alla pregressa previsione di pianificazione attuativa dell'originaria proposta contenuta nel Programma Integrato

di Intervento convenzionato in data 26.03.2010, e come meglio illustrato nella Tav. PII 002, risulta coerente con le funzioni previste dal PGT, prevedendo l'allocazione in sito di destinazioni d'uso contemplate negli articoli delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT quali, attività per il commercio, somministrazione (food e beverage), produzione di beni.

La nuova capacità edificatoria, a modifica dei contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica precedentemente citata, prevede, nell'ambito d'intervento, di sviluppare quanto alla dotazione di S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) mq. 8.250, secondo le modalità esplicitate nelle N.T.A. allegate alla presente variante, nella misura massima di:

- 4.850,00 mq riconducibili all'attività di produzione di beni;
- 150,00 mq riconducibili all'attività di commercio di beni non alimentari;
- 2.000,00 mq riconducibili all'attività di commercio di beni non alimentari;
- 1.250,00 mq riconducibili all'attività di somministrazione (food e beverage);

In ordine invece alla dotazione di S.C. (Superficie Coperta), il progetto prevede di poter sviluppare circa mq. 8.250,00 mentre con riferimento al parametro urbanistico riferito all'altezza massima, il progetto contempla il raggiungimento di un'altezza, riferita alla quota d'intradosso delle travi trasversali portanti la copertura, comprese tra i 5,00 mt e i 12,00 mt, in funzione delle funzioni specifiche identificate e come meglio riscontrabile negli elaborati a corredo della proposta di variante.

Il progetto nella configurazione proposta non promuove attivazione dell'intera dotazione dei diritti edificatori derivanti dalle potenzialità previste nella convenzione urbanistica originariamente sottoscritta, la quale, per l'ambito di che trattasi, assegna una capacità edificatoria complessiva massima di circa 8.352,89 mq di Superficie Lorda di Pavimento. Sul punto specifico si sottolinea come la mancata utilizzazione dell'intera capacità edificatoria debba essere inquadrata quale momento qualitativo dell'iniziativa stessa da un lato, di premialità dall'altro, e di elevata attenzione verso il contesto territoriale.

I contenuti della proposta risultano altresì coerenti, con i contenuti del Programma Integrato di Intervento approvato, nonché con tutti i parametri previsti dall'intervenuto PGT, prova ne sia che in ordine alla superficie drenante, art. 4 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che dal Titolo III del vigente R.L.I. – art. 3.2.3 comma 2, il progetto prevede di individuare aree drenanti complessivamente per circa mq. 18.717,95 in luogo dei mq 6.772,05 richiesti. Sempre in ordine al rispetto dei parametri contenuti nel intervenuto PGT nonché nel convenzionato Programma Integrato di Intervento, risultano di assoluta coerenza con quanto disposto dalle N.T.A del Piano delle Regole, nonché dalla ex Legge 112/89, con riferimento parcheggi privati pertinenziali, prova ne sia che la proposta individua al proprio interno aree per la sosta nonché relativa viabilità autonoma ad essa connessa, nella misura di mq 3.603,40 a fronte di una dotazione richiesta di mq 2.475,00.

IL SISTEMA VIABILISTICO E DELLA SOSTA

La nuova proposta, in variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", a livello di impianto planimetrico, evidenzia in via preliminare, la riconferma dell'impianto viabilistico originario, mediante il mantenimento dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671, quest'ultimo da considerarsi quale elemento imprescindibile e funzionale al compendio immobiliare, ma soprattutto riaffermandone le caratteristiche peculiari di elemento sia qualitativo che qualificante, a livello di territorio comunale, nonché di intervento atto a garantire, in termini di ricadute sociali ed economiche, la ritessitura viabilistica, della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE. Sempre in tema di viabilità l'impianto planimetrico, nella nuova proposta progettuale, ripropone sommariamente l'originaria impostazione progettuale, con riferimento alla connessione del compendio di che trattasi con la rete viaria di sviluppo locale, riconfermando di fatto, il collegamento tra la via Vago e la S.S. n.671, e riconfigurando geometricamente il collegamento tra la via Fiorine e la S.S. n.671.

A completamento del progetto di riordino della viabilità a supporto del compendio, nel rispetto anche delle previsioni dell'intervenuto PGT, la nuova proposta reca in dote anche il discendente sistema della mobilità pedonale, che si andrà di fatto ad interconnettere e raccordare con il sistema della mobilità ciclabile sovracomunale, posto in fregio al comparto sud.

Per quanto concerne il sistema della sosta il progetto prevede di ricavare spazi congruamente dimensionati, nel rispetto sia dei parametri urbanistici vigenti che di quelli originariamente contenuti nel Programma Integrato di Intervento, per un ammontare complessivo pari a 2.296,95 mq in luogo dei 2.185,00 mq normativamente prescritti, gli stalli di sosta, capillarmente distribuiti e attestati entro i comparti secondo le funzioni ivi insediate, e le conseguenti superfici generate, risultano adeguate rispetto al carico urbanistico generato dall'intervento, e presentano valori superficiali superiori rispetto alla dotazione prevista dall'intervenuto PGT.

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE NEI RAPPORTI CON L'INTORNO

Come già evidenziato, il lotto oggetto di proposta di variante, e già oggetto attività pregressa di pianificazione di riconversione funzionale si presenta come ex compendio ludico/produttivo improntato all'allevamento dei bovini, versante in condizioni di abbandono e pressoché inutilizzato dal punto di vista funzionale, in conseguenza a ciò, l'obiettivo principale della proposta d'intervento, nonché di quella contenuta nell'originario P.I.I., è quello di pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione dell'intero complesso, ispirandosi a scelte progettuali basate sui principi anche di *sostenibilità*, ecologica, socio-economica, e di *qualità*, paesistico – architettonica. Il progetto in esame, costituisce, infatti, occasione privilegiata per pervenire alla rivitalizzazione dell'intero ambito territoriale, questo grazie all'attivazione di interventi idonei a dispiegare positivi effetti di riqualificazione e di rigenerazione riferiti, non solo all'ambito, bensì anche all'intorno interessato.

Nel dettaglio l'intervento prevede la messa a disposizione di aree da iscriversi in proprietà al patrimonio pubblico, per circa 5.896,75 mq, e aree private a verde, per circa 12.821,2 mq,

variamente piantumate, quali elementi di compensazione ambientale e con funzione di riqualificazione paesaggistica, finalizzate al mantenimento del verde naturalistico e di supporto alla rete ecologica comunale. La soluzione progettuale, come poco sopra citato, prevede di mantenere e/o realizzare aree a verde, variamente piantumate, per circa mq 18.717,95, di cui circa mq 5.896,75 da adibire a verde pubblico. Sempre in tema di sostenibilità ambientale al fine di garantire una migliore mitigazione d'insieme dell'intervento nel progetto si prevede di mantenere sostanzialmente inalterata la macchia boschiva esistente presente nel comparto sud e posta in affaccio sulla S.S. n.671, costituita da rilevati con copertura vegetazionale autoctona, costituito da accumuli lineari di terra naturale e posto lungo la direttrice principale est-ovest, opportunamente stratificato, nel corso del tempo, risulta piantumato con essenze arbustive e arboree di tipo autoctono, la sua presenza determina un arricchimento, in termini funzionali, del sistema mitigativo, sia da un punto di vista paesaggistico ed ambientale che acustico, schermando la realizzazione del nuovo edificato.

La presenza della macchia boschiva permette di fatto al compendio di che trattasi di giovare di una barriera a verde, atta, a svolgere l'importante funzione, di protezione-mitigazione dell'edificato rispetto alla S.S. n.671, consentendo altresì al nuovo insediamento, un miglior inserimento, dal punto di vista paesaggistico. La barriera a verde esistente contribuirà anche a depurare l'atmosfera con la fotosintesi, oltre che a fungere da bioindicatore di particolari inquinanti oltre a contribuire alla salvaguardia del suolo e alla regolazione idrotermica.

La proposta progettuale contempla inoltre la creazione, per il tramite delle aree a verde pubblico previste, di quinte vegetali che saranno composte da macchie boscate di alberi di più varietà, arbusti ed erbacee ad alta resistenza, caratterizzate da una disposizione delle foglie ortogonale alla direzione di propagazione del rumore, e da una rapida crescita fino al raggiungimento di un'altezza ottimale, l'ampia disponibilità di spazio, circa 5.896,75 mq, le piantumazioni a mosaico delle relative essenze permetteranno, di conferire all'ambito, la giusta configurazione in rapporto alle preesistenze d'intorno nonché alla salvaguardia delle stesse. Da ultimo si evidenzia come per gli impianti verranno scelte specie arboree tipiche del luogo, che dopo un primo periodo di attecchimento, che ne richiede la cura, non necessitano di particolare manutenzione. Le specie insediate inoltre saranno tali da mitigare l'impatto ecologico dell'intervento, in quanto verrà scelta una vasta serie di piante, arbusti, cespugli, fiori ed erbe integrati con mangiatoie, nidi e bat box come aiuto all'insediamento delle specie e come ambiti ripariali per la fauna locale.

Per tanto, nelle intenzioni progettuali, l'elemento verde assume il ruolo di, momento qualificante, dell'intervento, diventando da un lato, fattore di deframmentazione del suolo, e, dall'altro divenendo, nel disegno d'insieme, elemento di mitigazione ambientale, necessità quest'ultima derivante dal percepito visivo odierno. Nella soluzione prospettata la creazione di un intorno paesaggisticamente qualitativamente meno anonimo, tramite lo sviluppo simultaneo delle aree variegatamente piantumate, messe a disposizione, lungo tutto il perimetro del compendio, divengono anche occasione di "rammendo" del tessuto urbano rispetto alle aree d'intorno. Ulteriormente le aree a verde previste divengono, sul territorio, ulteriori occasioni per l'introduzione nel sistema ambientale di zone ripariali per la fauna locale, oltre a configurarsi

come elemento di maggior sostenibilità del progetto, le funzioni importantissime della vegetazione riparia nell'ecologia sono ancora tante, essa fornisce ombreggiamento limitando, l'abbagliamento delle specie animali che non amano la luce diretta come molti invertebrati, protegge, sia con la propria ombra l'evapotraspirazione che è piuttosto elevata; bisogna richiamare il fenomeno fisico per cui il cambiamento di stato dell'acqua da liquida a vapore avviene a spese dell'energia sottratta all'ambiente esterno, cosicché l'evapotraspirazione funziona come un condizionatore che riduce la temperatura ambientale.

La vegetazione realizza microhabitat per una moltitudine di organismi e favorisce un'elevatissima biodiversità, le radici degli alberi sono microhabitat per molte specie e zone di rifugio, è una vegetazione che consolida e stabilizza. Con la sua "rugosità", unitamente alla vegetazione erbacea e agli impianti arbustivi, trattiene più a lungo l'acqua sul territorio, aumentando i "i tempi di corruzione" e in definitiva svolgendo un'imponente azione di regimazione che contrasta il rischio idrogeologico, il permanere dell'acqua rallentata sul territorio inoltre ne favorisce l'infiltrazione laterale e la diffusione all'interno i ghiaioni permeabili delle sponde e quindi la ricarica delle falde. La vegetazione riparia intrappola i nutrienti il cui eccesso è assai nocivo per le acque e, per quanto riguarda quelli azotati, attraverso le reazioni nitro-denitro li scompone fino al livello di azoto elementare che viene restituito all'atmosfera. Favorisce inoltre la transizione acqua – terra di specie animali: insetti come le libellule, le effimere, svariate famiglie di ditteri, ma anche vertebrati come tutti gli anfibi, molti rettili.

Lo svolgersi del ciclo della materia, tanto più efficace quando maggiore è la biodiversità nell'ecosistema, aumenta l'efficienza dell'autodepurazione biologica tipica delle acque correnti e la cui "funzionalità" è oggi alla base delle finalità della normativa introdotta dalla Direttiva Quadro sulle Acque (Framework Water Directive 60/2000/CE e della normativa italiana D.Lsl 152/2006 e s.m.i.). Le fasce ripariali costituiscono i principali habitat di rifugio per la fauna e sono "corridoi ecologici" naturali del territorio per i mammiferi lungo le sponde, per l'avifauna migratrice che memorizza, per orientarsi, le linee dei corsi d'acqua come riferimenti geografici. Alcuni ricercatori che studiano gli ambienti le zone umide (wetlands) hanno definito questi ambienti "supermarkets of biodiversity": ambienti ricchissimi di specie. La vegetazione riparia influisce positivamente sulla buona dotazione di biodiversità, sulla stabilità ecosistemica, sulla resilienza e sulla "funzionalità", aspetti che garantiscono insieme anche benefici ecosistemici, così come dettato dalla Direttiva Quadro Europea delle acque, che ha come obiettivo il ripristino di flora e fauna a un buon livello di integrità ecologica e idromorfologica per garantire il potere autodepurativo degli ambienti. La vegetazione riparia infatti è talmente rapida nel ri-colonizzare spontaneamente i suoi spazi e ad accrescersi che in pochissimi anni con la sola tutela avremmo già risultati sorprendenti. Nella visione finale d'insieme gli edifici, visto il nuovo disegno delle superfici a verde, verranno visivamente "isolati" per il tramite di un "anello a verde" che articolandosi in una soluzione di continuità lungo tutto il perimetro del comparto, cela, parzialmente, l'effettiva percezione.

CONTENUTI SPECIFICI DEL PROGETTO

Si premette che le considerazioni qui illustrate sono da considerarsi di carattere generale in ordine alla configurazione d'insieme del progetto, laddove lo stesso, in questa fase abbia a definire la sola articolazione degli spazi, e delle giaciture dei singoli volumi previsti, demandando nello specifico la definizione compositiva di ogni singola fabbrica alla presentazione delle puntuali progettazioni, per tanto la presente trattazione di per sè quale contributo descrittivo in ordine alla definizione delle mere sagome d'ingombro esprimendo considerazioni di carattere generale demandando alle successive fasi di sviluppo della progettazione l'esatta definizione.

Gli edifici in oggetto verranno progettati su due comparti distinti, nord e sud, e complessivamente interesseranno una superficie territoriale complessivamente, pari a circa 45.147,02 mq, dal punto della morfologia i volumi edilizi si presenteranno con profili di sagoma prevalentemente compatte, in parte dettate dalle funzioni specialistiche che si svolgeranno al loro interno. Come precedentemente anticipato, l'intervento interessa la realizzazione di più edifici, con destinazioni d'uso riconducibili al settore del commercio e della produzione e in virtù dell'appartenenza a questa tipologia di categorie ne risulteranno conseguenzialmente condizionati, se infatti per le tipologie commerciali, le altezze, quest'ultime riferite all'intradosso delle coperture, saranno nell'ordine dei 5,00 mt, per l'edificio a destinazione produttiva l'altezza espressa, stante le necessità e tipologie di lavorazioni che potranno svolgersi, avrà un valore pari a circa 12,00 mt.

Le nuove costruzioni saranno realizzate con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, le strutture portanti saranno costituite da sistemi di pilastri e travi prefabbricati, e le coperture, con tipologia piana, verranno realizzate con strutture in tegoli alari prefabbricati sempre in calcestruzzo armato, intervallati o da coppelle curve coibentate in lamiera zincata preverniciata, o da macro shed sempre in lamiera zincata preverniciata, le pannellature perimetrali di tamponamento saranno anch'esse in elementi prefabbricati in calcestruzzo, le cui finiture, dei paramenti murari esterni, verranno di volta in volta definite in sede di singolo titolo abilitativo, unitamente alle scansione delle partiture vetrate che, a seconda dei layout di progetto troveranno impiego nelle varie composizioni architettoniche proposte.

Ogni nuovo edificio disporrà di una propria dotazione pertinenziale, sia per quanto concerne gli spazi riservati alla sosta, eseguiti con pavimentazioni in asfalto e/o in parte in calcestruzzo, a seconda della destinazione funzionale, oltre a spazi a verde, piantumati con alberature e arbusti a scopo ornamentale, utili alla mitigazione degli impatti e del microclima (riduzione dell'insolazione e effetto frangivento) oltre che per un corretto inserimento paesaggistico. Il criterio guida per la realizzazione delle aree verdi è l'utilizzo di essenze arboree e arbustive in gran parte autoctone, ben adattate al microclima locale, tipiche del luogo e caratterizzanti il paesaggio di questo settore a ridosso del sistema delle Prealpi Orobie.

6. ANALISI DEI POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI

LE PRINCIPALI COMPONENTI AMBIENTALI COINVOLTE DALL'INTERVENTO

Passando ora al livello locale, osserviamo come il Comune di Clusone appartenga, secondo il progetto R.E.R., all'area montana e alpina che interessa in gran parte del tratto medio-inferiore della Val Seriana, fra Villa d'Ogna e Gazzaniga. L'area è compresa per oltre l'80% nell'Area Prioritaria per la Biodiversità "Orobic". Con riferimento poi al documento di V.A.S. del Comune di Clusone allegato al Piano di Governo del Territorio, ricordiamo i punti di forza e di debolezza ambientali.

Sono elementi di valore:

- Luogo di sommità caratterizzato dall'altopiano e quale avanposto del sistema prealpino in posizione commercialmente favorevole;
- Salubrità del rilevato e dunque dei siti di insediamento;
- Estensione territoriale a sviluppo lineare;
- Matrice abitativa a forte porosità (inclusione dello spazio esterno nell'interno urbano);
- Conurbazione insediativa attestata lungo le direzioni viarie con disegno urbano privo di frammentazioni caratterizzato dalla presenza di porzione significative di verde e suoli agricoli;
- Sufficiente offerta di servizi pubblici, spazi aperti e discreta accessibilità rispetto ai capoluoghi di provincia di Bergamo e Brescia;

Sono elementi di debolezza:

- Dispersione insediativa non riconducibile ad un organico disegno urbano;
- Dispersione degli insediamenti produttivi;
- Assenza di spazi aperti significativi nell'urbanizzato;

Una prima valutazione delle ricadute ambientali può essere svolta attraverso l'impiego della matrice ambientale, esplicitando in un elenco i possibili elementi di natura suscettibili di impatto, *positivo, negativo, incerto*.

Gli elementi costitutivi della matrice ambientale che si considerano sono:

Aria

Intesa come incremento di emissioni atmosferiche per riscaldamento;

Intesa come incremento di emissioni atmosferiche per traffico indotto;

Acqua

Intesa come fabbisogno idrico aggiuntivo determinato dall'insediamento di nuove attività umane;

Grado di copertura della rete fognaria e della rete di depurazione;

Interferenze delle nuove urbanizzazioni con le risorse idriche superficiali e sotterranee;

Portata idrica prelevata ad uso potabile ed industriale;

Suolo

Inteso come superficie urbanizzata/superficie territoriale (totale e per destinazioni d'uso);

Superficie nuova urbanizzazione/superficie territoriale (totale e per destinazione d'uso);

Superficie recuperata riutilizzata/superficie nuova urbanizzazione;

Natura e biodiversità

Intesa come superficie aree a verde/superficie territoriale;

Nuova superficie aree a verde/superficie territoriale;

Grado di frammentazione delle aree verdi;

Superficie area agricola/superficie territoriale;

Rifiuti

Intesi come incremento produzione di rifiuti solidi urbani determinato dall'insediamento di nuovi abitanti e/o attività;

Incremento frazione rifiuti solidi urbani raccolta in modo differenziato;

Incremento produzione rifiuti speciali;

Rumore

Inteso come valutazione coerenza fra superficie nuova urbanizzazione e zonizzazione acustica;

Inquinamento luminoso

Inteso come riduzione dell'inquinamento luminoso generato dall'infrastrutturazione del nuovo compendio;

Energia

Intesa come fabbisogno energetico aggiuntivo determinato dall'insediamento di nuovi edifici;

Modalità di soddisfacimento del fabbisogno (uso di fonti rinnovabili);

Potenza installata per produzione di energia da fonti rinnovabili (per tipologia);

Paesaggio

Inteso come grado di alterazione del paesaggio naturale e antropico;

R.I. e C.E.M.

Intesi come incremento linee elettriche e impianti fissi per telecomunicazioni, telefonia cellulare, radiotelevisioni;

Popolazione e salute umana

Intese come nuovi posti di lavoro;

Incremento fruitori attività commerciali;

Incremento servizi alla popolazione;

Numero di servizi messi in rete;

Patrimonio culturale

Inteso come grado di recupero o compromissione del patrimonio culturale, architettonico e archeologico;

Gas Radon

Inteso come valutazione dei possibili effetti indotti sulla nuova urbanizzazione;

EFFETTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI GENERATE DALLA VARIANTE AL P.I.I.

Nel presente paragrafo vengono definiti e ripartiti i possibili impatti ambientali potenzialmente generabili dal progetto, tali impatti vengono riferiti alle diverse componenti ambientali sopra elencate, preso atto che il compendio immobiliare di che trattasi, in termini di superficie fondiaria, ha un incidenza percentuale, rispetto all'intera superficie territoriale comunale, pari a circa lo 0,02%, con riferimento al comparto interessato dal P.I.I.

Aria

Nel territorio comunale di Clusone non sono presenti centraline per il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico, il livello di inquinamento dell'aria si possono assumere i dati INEMAR – Regione LOMBARDIA riscontrabili anche nel rapporto ambientale allegato alla documentazione di V.A.S. del vigente Piano di Governo del Territorio. L'analisi degli inquinanti evidenzia come la percentuale più significativa per il monossido di carbonio (CO) sia ascrivibile ai processi produttivi presenti sul territorio, mentre per il Biossido di Azoto (NOx) le quote più rilevanti risultano in capo alla combustione non ascrivibile alle produzioni e al traffico veicolare, similmente dicasi per le cosiddette Polveri Sottili (PM10). Atteso che in termini di contributo concreto a livello di emissioni in atmosfera il compendio apporterà esclusivamente emissioni generate dal solo traffico veicolare in virtù del fatto che le emissioni derivanti dagli impianti di riscaldamento/climatizzazione saranno da considerarsi pressoché nulle trattandosi, di fatto di immobili che per gli spazi riscaldati, prevedono l'utilizzo di pompe di calore alimentate ad energia elettrica.

Quale ulteriore elemento valutativo e comparativo, tra la presente proposta di variante e i contenuti di quanto alla data odierna autorizzazione in termini di diritti edificatori e quindi di attività insediabili, si da evidenza di come la ridefinizione delle destinazioni funzionali, sostituzione della funzione residenziale con la funzione produttiva, porti in termini di apporto di autoveicoli ad una sostanziale neutralità in termini numerici, per contro la riduzione della superficie commerciale e non commerciale presente nel comparto sud, dagli originali 6.320,26 mq, viene richiesta, con la variante al P.I.I., l'attivazione di soli 3.400,00 mq.

Per la determinazione del traffico indotto sono stati impiegati i parametri di cui al paragrafo 5.5 allegato 1 della D.g.r. 20 dicembre 2013 – n. X/1193 (disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita) che specifica i coefficienti per il calcolo dell'indotto veicolare generato/attratto per unità di superficie di vendita alimentare e non alimentare nelle ore di punta di venerdì, sabato e domenica (tabella 1).

Superficie di vendita	Veicoli ogni mq di superficie di vendita alimentare			
alimentare [mq]	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 3.000	0,25	0,20	0,30	0,25
3.000 - 6.000	0,12	0,10	0,17	0,14
> 6.000	0,04	0,03	0,05	0,03

Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 5.000	0,10	0,09	0,18	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,06	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,06	0,04

PARAMETRI TRAFFICO INDOTTO – Tabella I

Mentre per le funzioni della ristorazione è stato utilizzato il metodo di generazione di TRIP GENERATION relativi alla tipologia di "Ristorante di classe" con codice 931, i cui coefficienti di calcolo per la sera di un giorno feriali sono pari a $\bullet$ 0,10 veicoli per ogni metro quadrato di superficie.

Sulla base dei coefficienti di calcolo per ciascuna funzione, il traffico potenzialmente indotto dalle funzioni del comparto il sabato/domenica, determinato sulla scorta della superficie di vendita, alla data odierna convenzionata, risulta per tanto essere:

$$(1.420,00 \times 0,18) + (1.500,00 \times 0,30) + (200,00 \times 0,10) = 726 \text{ veicoli}$$

Mentre sulla base dei coefficienti di calcolo per ciascuna funzione, il traffico potenzialmente indotto dalle funzioni del comparto il sabato/domenica, determinato sulla scorta della superficie di vendita, a seguito della variante proposta, risulta per tanto essere:

$$(1.500,00 \times 0,18) + (150,00 \times 0,18) + (1.250,00 \times 0,10) = 422 \text{ veicoli}$$

Quindi stante le considerazioni precedenti emerge come le emissioni in atmosfera, per la natura dell'intervento, siano di fatto esclusivamente riconducibili ai movimenti veicolari degli automezzi, determinati secondo i modelli soprariportati, laddove, con i valori superficiali contenuti nella proposta di variante al P.I.I., si abbia a determinare un drastico ridimensionamento nell'ordine del 40% del numero di veicoli potenzialmente indotti dalle attività commerciali, con conseguente significativo beneficio, sia in termini di emissioni in atmosfera, sia di carico viabilistico sulla rete d'intorno.

Si ritiene per tanto che la nuova soluzione prospettata, non comporti effetti aggiuntivi, rispetto ai precedenti, sull'aria tali che possano arrecare rischi per la salute umana e/o per l'ambiente, è altresì, per contro stante l'intervenuta rimodulazione delle funzioni e delle ivi discendenti superficiali che si abbiano dei valori emissivi oltremodo positivi rispetto a quelli attesi dalle consistenze odierne.

Acqua

Non si prevedono rilevanti impatti legati al consumo di acqua in relazione alla specificità delle attività previste, per contro, la variante al P.I.I., collocando in un arco temporale rispetto al quale trovano di fatto vigenza i contenuti del PTUA Regionale e del R.R. n.7/2017 smi, dovrà di fatto recepire i discendenti contenuti, questo in ordine alla raccolta e regimazione delle acque meteoriche, da qui i conseguenti benefici, sul mancato conferimento sulle reti delle acque da un lato, e dall'altro sull'implementazione, stante il rilascio in sottosuolo sul livello delle falde, sul punto di specie si il progetto prevede l'adozione di sistemi di laminazione costituiti da bacini disperdenti per il conseguente "immagazzinamento" e successivo rilascio per infiltrazione in sottosuolo. E' ragionevole affermare come l'adozione di una siffatta soluzione, peraltro non contemplata nel progetto originario, abbia ad avere ricadute positive, a livello ambientale, come poc'anzi accennato, in termini di riduzione di carico delle reti, si consideri come a livello

sistemico, l'immagazzinamento delle precipitazioni, con il sistema a regime, ben svolga la funzione di "cassa di espansione" dei flussi, sgravando in primis i carichi di rete e contribuendo in maniera diretta all'implementazione delle dotazioni di falda acquifera. Ulteriormente pur avendo riscontrato in sede di analisi ricognitiva della documentazione di matrice idrogeologica, la presenza nel comparto sud, contigualmente all'arteria stradale della S.S. n.671, l'individuazione cartografica di una sorgente di captazione, si attesta, come la nuova progettazione riferita alle nuove urbanizzazioni, abbia di fatto a ricadere esclusivamente all'esterno della prescritta fascia di salvaguardia di 10,00 mt, per tanto si può affermare che il progetto verrà attuato nel rispetto delle risorse idriche superficiali e sotterranee, soprattutto in ordine al reticolo idrografico minore e maggiore, nonché delle relative fasce di rispetto, quanto invece alla portata idrica prelevata ad uso potabile sarà esclusivamente di tipo civile e non industriale.

Si ritiene per tanto che la nuova soluzione prospettata, non comporti effetti aggiuntivi, rispetto ai precedenti, sulle acque che possano arrecare rischi per la salute umana e/o per l'ambiente, ma stante l'intervenuta applicazione dei contenuti del R.R. n.7/2017 smi abbia ad assumere ricadute oltremodo positive.

Suolo

L'area in oggetto d'intervento nella sua specificità e nel suo intorno risulta inserita in un contesto caratterizzato, da una parte, da significative presenze antropizzanti, siamo in presenza, di edificazioni di intorno con tipologie esclusivamente di tipo residenziale, e dall'altro si tratta di suolo agricolo di confine con l'urbanizzato. L'utilizzo più recente del compendio, comparto sud, con riferimento alla data odierna, risulta in stato di abbandono e dismissione nonché sottoutilizzata, cronologicamente adibita ad attività ludico sportive e antecedentemente ad esse ad attività di allevamento capi bovini. L'intervento proposto, come peraltro già precedentemente sancito, stante la sottoscrizione della convenzione datata 26.03.2010 repertorio n.30158, assunto in variante urbanistica all'allora vigente PRG, portò a mutare l'uso dell'intero compendio immobiliare pari circa 45.127,02 mq, la nuova rielaborazione della proposta progettuale vede sostanzialmente la riconferma delle superfici originariamente interessate dall'intervento, e presentano un incremento delle superfici impermeabilizzate, tuttavia, va altresì rilevato, come la nuova organizzazione planimetrica, riconfermi, nel comparto sud, la salvaguardia dell'area boschiva in fregio alla S.S. n. 671, e proponga superficie a verde drenante profondo pari a circa 18.717,95 mq, valore decisamente superiore al parametro normativo richiesto pari a 6.772,05 mq. Con la nuova organizzazione planimetrica, pur in presenza di suolo consumato, viene confermato e mantenuto di fatto il progetto di deframmentazione dell'ambito urbanizzato, perseguita, grazie alla riproposizione del "coronamento" a verde approntato lungo il perimetro dei comparti con particolare attenzione nella zona in immediata adiacenza sia al torrente Val flesch che al corridoio stradale della S.S. n. 671.

Sempre in sede di analisi il compendio di che trattasi con riferimento alle componenti geologiche si individua nelle cartografie comunali, per il comparto di che trattasi, le seguenti classi di fattibilità:

- comparto nord classificato dalle norme di piano come **Classe 1** - *Fattibilità senza particolari limitazioni. Non si prescrivono norme all'utilizzazione del suolo: è responsabilità del progettista incaricato o del direttore dei lavori valutare l'utilità o la necessità di un'indagine geologica, idrogeologica o geotecnica specifica, sulla base delle caratteristiche di progetto e del terreno.*
- comparto sud classificato dalle norme di piano come **Classe 3aG** – *Fattibilità con consistenti limitazioni. Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di un'indagine geotecnica, con prove in sito, che definisca le caratteristiche geotecniche nonché la continuità laterale e verticale del terreno di fondazione, la presenza di acqua nel terreno ed individui gli interventi utili per l'integrità strutturale del progetto. Sono esclusi dalla presente prescrizione i progetti relativi a manufatti esistenti che non prevedano significativi interventi strutturali e che prevedano incrementi areali inferiori a 50 m2.*

La nuova proposta progettuale di variante a quanto originariamente previsto si colloca per dimensioni e giaciture dell'edificato proposto in termini di assoluta coerenza con lo studio di fattibilità geologica originariamente allegato e agli atti del Comune di Clusone della proposta di Programma Integrato di Intervento dallo stesso approvato e licenziato.

Si ritiene per tanto che la nuova soluzione prospettata, non comporti effetti aggiuntivi, rispetto ai precedenti, sul suolo che possano arrecare rischi per la salute umana e/o per l'ambiente.

Natura e biodiversità

L'area in oggetto d'intervento nella sua specificità e nel suo intorno risulta inserita in un contesto di fatto parzialmente antropizzato. L'ambito che trattasi dall'analisi delle riprese aeree e dalla ricognizione in loco si riscontrano, a valere sul compendio, la presenza di apparati vegetazionali arboreo-arbustivi aventi caratteristiche significative in ordine a qualità e consistenza, soprattutto nella porzione sud, in fregio al torrente Val Flesch, e in lato nord, in prossimità della S.S. n.671, del comparto sud. Come già sottolineato, con la riorganizzazione delle aree a verde previste, ci pone come obiettivo di perseguire l'introduzione e il mantenimento nel sistema urbano in progetto di unità sistemiche polivalenti, pur in presenza di un processo comunque di edificazione/trasformazione del suolo. Nello specifico l'organizzazione funzionale delle superfici verrà realizzata mediante anche la ridefinizione delle superfici prative e arboreo-arbustive capaci di sostenere biodiversità e facenti funzioni comunque di ambiti ripariali. In merito al rapporto tra il compendio di che trattasi e le previsioni contenute nel progetto di Rete Ecologica Regionale, l'ambito risulta ricompreso nel settore 109 – MEDIA VAL SERIANA, l'intervento, non di meno, è oltremodo coerente con i contenuti nel progetto di R.E.R., similmente per quanto attiene i contenuti del progetto di R.E.P., ulteriormente in merito al possibile interessamento per il comparto di che trattasi, con riferimento alla Rete Natura 2000, si dà atto come oltre i confini comunali, quindi di fatto escludendo eventuali interferenze specifiche, della presenza di due Zone di Conservazione Speciale la ZSC -IT2060005 – Val Sedornia, Val Zurio e Pizzo della

Presolana, e della ZSC – IT2060009 – Val Nossana e Cima di Grem, si evidenzia quindi l'assoluta coerenza dell'intervento con le previsioni di pianificazione sovracomunale.

Si ritiene per tanto che la nuova soluzione prospettata, non comporti effetti aggiuntivi, rispetto ai precedenti, su natura e biodiversità, tali che possano arrecare rischi per l'ambiente.

Rifiuti

Le attività che andranno a svolgersi vedranno per tanto la produzione di soli rifiuti, con riferimento alle attività di tipo commerciale, e sono classificati come rifiuti assimilabili agli urbani (carta, imballaggi, plastica, vetro, umido), mentre per le attività riconducibili al settore della produzione verranno valutate, in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi le conseguenti produzioni sia in ordine ai singoli quantitativi che per tipologia effettivamente prodotta, atteso comunque il rispetto della normativa (DLGS 152/06). Per tutte le attività in avviamento entro il compendio immobiliare i discendenti rifiuti prodotti saranno comunque smaltiti presso centri di raccolta autorizzati.

Si ritiene per tanto che le attività previste, rispetto alle precedenti, siano di fatto compatibili con la filiera di gestione e raccolta dei rifiuti a scala comunale e sovracomunale, che se svolte nel rispetto dei protocolli normativi previsti non abbiano ad arrecare rischi per l'ambiente.

Rumore

La nuova edificazione con le destinazioni declinate produttiva, si inserisce entro un compendio posto a ridosso dell'arteria stradale della S.S. n.671 rientrante nella fascia di pertinenza acustica delle strade esistenti: tipologie di strada C – sottotipo a fini acustici Cb con ampiezza della fascia A-100 m.

Art. 19 – Classificazione fasce di pertinenza acustica delle strade esistenti e valori limite applicabili.

1. Si definiscono fasce di pertinenza acustica, riferite alle infrastrutture stradali, le strisce di terreno, misurate in proiezione orizzontale, per ciascun lato dell'infrastruttura, a partire dal confine stradale, all'interno delle quali si applicano i limiti di immissione riferibili esclusivamente al rumore proveniente dall'infrastruttura stradale. Per tutte le altre sorgenti sonore specifiche si applicano i valori limite di immissione, emissione, attenzione e qualità stabiliti dalla classificazione acustica del territorio comunale.

2. Fanno parte della viabilità principale della Città di Clusone, individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento, le strade riportate nella seguente tabella, a cui si associano le rispettive fasce di pertinenza acustica con i relativi limiti di immissione di riferimento:

Tabella 4: Valori limite di immissione per la viabilità principale

Denominazione strada	Tipo di strada ai fini acustici	Ampiezza fasce di pertinenza acustica	Limiti ai ricettori nel Tr diurno	Limiti ai ricettori nel Tr notturno
SS. n° 671	Cb	Fascia A: 100m	70 dB(A)	60 dB(A)
		Fascia B: 50 m	65dB(A)	55 dB(A)
Variante alla SS n° 671	C2	150 m	65 dB(A)	55 dB(A)

Si da atto, in via preliminare, della classificazione acustica prevista, per il compendio di che trattasi, dal piano di zonizzazione acustica comunale, che individua nelle cartografie ad esso allegato, precisamente alla tav. 04 – Azzonamento, le seguenti classi:

- comparto nord e sud prevalentemente classificato come **Classe III** – *Aree di tipo misto con valori limite dB pari a 60 per le attività diurne e pari a 50 dB per le attività notturne;*
- comparto nord e sud, nella fascia a ridosso della S.S. n. 671 classificato come **Classe IV** – *Aree di intensa attività umana con valori limite dB pari a 65 per le attività diurne e pari a 55 dB per le attività notturne;*

In termini di emissioni sonore aggiuntive, per l'intervento proposto e rispetto allo stato di fatto, deriveranno dalle immissioni in ambiente essenzialmente riconducibili da un lato dal traffico indotto dalle attività in insediamento, e dall'altro dagli impianti di raffrescamento/riscaldamento (pompe di calore) a corredo degli edifici previsti a progetto. Tuttavia si dà evidenza di come ogni singola attività dovrà di fatto fornire la prevista documentazione, relazione tecnica, relativamente alla determinazione e verifica dei requisiti acustici passivi degli elementi costruttivi degli edifici in ottemperanza a: d.p.c.m. 05/12/97 e l.r. n° 13/2001 del 10/08/01.

Si ritiene per tanto che le attività previste, rispetto alle precedenti, siano di fatto compatibili con le previsioni contenute nel piano di zonizzazione acustica, e se svolte nel rispetto dei protocolli normativi previsti, non abbiano ad arrecare rischi per l'ambiente.

Inquinamento luminoso

Non si evidenziano impatti relativi rilevanti stante l'impiego di tecnologie sostanzialmente rispettose dei disposti legislativi (L.R. n. 38 del 21-12-2004).

Si ritiene per tanto che le attività previste, rispetto alle precedenti, siano di fatto compatibili, se svolte nel rispetto dei protocolli normativi previsti, non abbiano ad arrecare rischi per l'ambiente.

Energia

Nella realizzazione della soluzione progettuale proposta verranno adottati tutte gli accorgimenti tecnici necessari al fine di porre in essere il rispetto delle indicazioni previste a livello normativo, sia per i processi legati al consumo di energia che per quello derivante dalla produzione della stessa e del discendente autoconsumo. In particolare, quanto al raggiungimento di obiettivi di basso consumo di risorse energetiche, questo potrà avvenire attraverso, da un lato con l'utilizzo di involucri edilizi le cui prestazioni energetiche siano garanti dei valori richiesti, e dall'altro mediante l'installazione di pompe di calore ad alta efficienza energetica. Sul punto si consideri che l'alimentazione energetica degli impianti potrà avvalersi anche dall'energia ricavata dal parco fotovoltaico, posto in copertura dei fabbricati, nel rispetto dei valori normativi prescritti, ma soprattutto in grado garantire, in condizioni ottimali di esercizio, le potenze elettrica integrative e aggiuntive al fabbisogno generato dalle singole attività.

Paesaggio

Il Comune di Clusone ha provveduto nell'intervenuto Piano di Governo del Territorio ha dotarsi di studio paesistico, nella tavola n. 05 del Piano delle Regole, in discendenza di ciò si è altresì verificata dal punto di vista paesistico l'appartenenza dei livelli di sensibilità paesistica previsti localmente e nell'immediato intorno, per le aree oggetto d'intervento, riscontrandone, nelle cartografie di Piano, la seguente articolazione:

- quanto al comparto nord prevalenza delle superfici interessate dall'attività di trasformazione edilizia nella classe di Sensibilità Paesistica – ELEVATA e presenza in lato occidentale del comparto di modesta porzione superficiaria avente classe di Sensibilità Paesistica – MOLTO ELEVATA;
- quanto al comparto sud prevalenza delle superfici interessate dall'attività di trasformazione edilizia nella classe di Sensibilità Paesistica – ELEVATA e presenza in lato orientale del comparto di modesta porzione superficiaria avente classe di Sensibilità Paesistica – MOLTO ELEVATA;

In sede di ulteriore analisi ricognitiva, si dà atto della sussistenza del vincolo derivante dal DLGS n. 24/2004 (Ex codice Urbani), per l'ambito di che trattasi, mentre a livello sovra-comunale lo strumento provinciale PTCP nella tavola ricognitiva Rete Verde Provinciale – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesistica non individua elementi di rilievo paesaggistico (RP titolo 13) non si evidenziano per tanto connotazioni o prescrizioni particolari.

Si premette che le considerazioni qui illustrate sono da considerarsi di carattere generale in ordine alla configurazione d'insieme del progetto, laddove lo stesso, in questa fase abbia a definire la sola articolazione degli spazi, e delle giaciture dei singoli volumi previsti, demandando nello specifico la definizione compositiva di ogni singola fabbrica alla presentazione delle puntuali progettazioni, per tanto la presente trattazione di per sè quale contributo descrittivo in ordine alla definizione delle mere sagome d'ingombro esprimendo considerazioni di carattere generale demandando alle successive fasi di sviluppo della progettazione l'esatta definizione. Ciò premesso come si diceva nell'area progettuale della proposta, l'intervento, rispetto allo stato di fatto, interessa delle aree già alla data odierna utilizzate, assume una nuova configurazione planimetrica, riconfermando le demolizioni dei manufatti esistenti e introducendo le nuove edificazioni oltre alla mutazione della destinazione d'uso di quota-parte dei suoli ineditati. La proposta di variante prevede quindi di realizzare di fabbricati per complessivi 8.250,00 mq di superficie lorda di pavimento in luogo dei previsti, alla data odierna, 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, questo determina di fatto un saldo positivo, in termini di carico urbanistico dell'ambito, sia in termini di superfici coperte da edificato, che in termini di superfici coperta da spazi per la sosta degli autoveicoli, con conseguenti ricadute positive anche in termini di uso del suolo. Ulteriormente la proposta di variante, reca altresì in dote spazi per la sosta urbana, ceduti in o in proprietà all'ente o in asservimento, per circa 2.296,95 mq ed aree a verde per ulteriori 5.896,75 mq, che rispetto alle originarie previsioni superficiali degli spazi da cedere, a favore del Comune di Clusone, contenute nel progetto convenzionato, portano, stante l'introduzione della funzione produttiva, ad una rimodulazione dei pesi dei servizi, che pur nel rispetto delle dotazioni minime

previste a livello normativo, vedono di fatto la cessioni di maggiori superfici a verde rispetto alla dotazione minima richiesta, questo nell'ottica di perseguire un livello di sostenibilità e di qualità urbana di livello più elevato. Nelle intenzioni progettuali, l'elemento verde assume il ruolo di, momento qualificante, dell'intervento, diventando da un lato, fattore di deframmentazione del suolo, e, dall'altro divenendo, nel disegno d'insieme, elemento di mitigazione ambientale, necessità quest'ultima derivante dal percepito visivo odierno, concetto riaffermato nel progetto dell'edificato tramite la frammentazione e articolazione morfologica dei volumi, oltre che per la loro giacitura, rispetto alle preesistenza del sistema orografico d'impianto. Il nuovo progetto contempla quindi l'avvenuto abbandonando del modello di offerta commerciale polarizzante portando alla sua sostituzione e/o ridimensionamento questo al fine di introdurre un nuovo *mix* funzionale improntato alla frammistione delle funzioni che porta ad avere all'interno del tessuto urbano, oggetto d'intervento, ampi spazi e contenitori. Da qui l'idea di progetto per il compendio immobiliare, circa la riallocazione e riuso delle superfici coperte esistenti, oltre che dei diritti edificatori disponibili, a seguito dell'avvenuto convenzionamento, finalizzate, di fatto l'insediamento di nuove attività alternative a quanto oggi previsto nel comparto.

Il nuovo *mix* funzionale previsto, oltre ad essere coerente con le previsioni del vigente P.G.T. comunale, si pone, stante anche la giacitura del luogo, in affaccio su un asse di primaria visibilità urbana e extraurbana, in sintonia con le mutazioni del contesto descritte in premessa, che hanno anche indotto l'Amministrazione a promuovere importanti trasformazioni dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale al fine di pervenire alla riqualificazione dell'intero quadrante territoriale di riferimento del Comune di Clusone. La soluzione progettuale adottata, con la prevista edificazione di manufatti, dalla forma compatta, collocati rispetto alle altezze proposte, in posizioni tali da permette la creazione di un intorno percettivamente e paesaggisticamente equilibrato nonchè visivamente accettabile. La definizione di volumi di per sè compatti dell'edificato proposto, in continuità dal punto di vista morfologico, con la trama urbana d'impianto, rapportata al tessuto d'intorno, nonchè per la tipologia tipica dei manufatti, in rapporto alle funzioni ivi da insediare, unitamente al disegno degli spazi a verde a corredo, permettendo questi ultimi, al compendio in oggetto, di esprimere, rispetto all'intorno, un coefficiente di antropizzazione, qualitativamente più premianti, in termini di rapporto tra suolo occupato e suolo permeabile, rispetto alle realizzazioni che si riscontrano a livello territoriale. In ordine poi alla potenziale occlusione di visuali specifiche d'intorno, pur in presenza di sagome anche dimensionalmente significative, nella collocazione planimetrica dei singoli immobili non si hanno a determinare chiusure o occlusioni significative, rispetto alle visualizzazioni riscontrabili dai percorsi di avvicinamento allo stesso.

Non di meno la scelta di allocare nella parte "bassa" del comparto sud il volume edilizio dalle maggiori dimensioni, va nella direzione di un'attenzione paesaggistica circa l'articolazione morfologica del compendio, improntata al perseguimento di buon grado di accettabilità e di incidenza visiva complessiva dell'intervento, questo anche mediante lo "sfruttamento" delle quinte boschive naturali, che verranno tendenzialmente mantenute, e che contribuiranno a supportare l'inserimento dei nuovi volumi nell'ambiente.

In ordine alle possibili interferenze visive su edifici o aree sensibili, derivanti dalle nuove sagome imputabili alle edificazioni, soprattutto nel comparto nord dell'intervento, stante la loro giacitura e configurazione planimetrica, le stesse non determineranno, né occlusioni, né limitazioni percettive, all'edificio della Chiesa di Santa Maria Maddalena e San Rocco, ma, contrariamente alla previsione planivolumetrica alla data odierna vigente, ne consentiranno una maggiore visibilità dalla strada S.S. n.671.

Ad ogni modo, maggiori approfondimenti su queste specifiche tematiche saranno meglio circostanziati e argomentati nella fase di sviluppo delle progettazioni dei singoli edifici in sede di istanza di Autorizzazione Paesaggistica.

Per le ragioni sopra descritte si può affermare che le opere previste in variante al vigente P.I.I. non comportano alterazioni dei rapporti percettivi rilevanti nel paesaggio né alterazioni di visuali rilevanti.

R.I. e C.E.M.

L'area oggetto d'intervento vede, nel comparto sud, la presenza di una linea aerea per il trasporto dell'energia elettrica in media tensione, alla data odierna comunque non in esercizio, in capo ad una società privata, avendo riscontrato che l'infrastruttura di fatto interferisce con i profili di sagoma dei corpi di fabbrica previsti, divenendo di fatto elemento di conflittualità o di interferenza con quanto proposto, si è previsto, in sede di progettazione, mediante puntuale soluzione tecnica, l'eliminazione della stessa il tramite il confinamento in sottosuolo negli spazi di pertinenza presenti del comparto.

Per le ragioni sopra descritte si può affermare che le opere previste in variante al vigente P.I.I. comportano un sicuro miglioramento della situazione di disturbo visivo generata dalla linea aerea oltre che migliorare le condizioni per la salute umana .

Popolazione e salute umana

La riqualificazione funzionale del compendio immobiliare di che trattasi in seno all'originario progetto di Programma Integrato di Intervento introduceva, era improntata all'introduzione, nel tessuto urbano del territorio comunale di Clusone, di alcune attività, che già al tempo dell'intervenuta sottoscrizione della convenzione urbanistica repertata al n. 30518 del 26.03.2010, erano ritenute di per se compatibili e non incidenti negativamente, né sul tessuto sociale che economico della realtà comunale.

Nondimeno l'avvenuta modifica degli scenari e le nuove emergenze derivanti dalla modifica del tessuto socio-economico del comprensorio della piana di Clusone hanno determinato la formulazione della richiesta di variante delle funzioni e dei pesi edificatori all'interno del compendio di che trattasi.

Con la nuova idea di mix funzionale da cui discenderà la creazione di questi nuovi "contenitori specializzati" ci si pone come obiettivo primario di andare a riorganizzare e arricchire l'offerta commerciale e non all'interno del territorio comunale e sovracomunale nell'ottica comunque di garantire alla popolazione un'offerta che presenti canoni di maggior competitività e flessibilità in coerente rispondenza alla domanda generalizzata di medio periodo.

L'insediamento di nuove attività a vocazione commerciale specializzate nel ramo non alimentare da un lato, e dell'altro della cosiddetta "ristorazione", completate dalla funzione produttiva, vogliono di fatto da un lato arricchire il tessuto economico locale e dall'altro implementare la gamma di servizi a favore dei possibili utenti. In termini di ulteriori potenziali ricadute positive, in rapporto alla precedente e vigente proposta di P.I.I., l'attuale proposta di modifica delle articolazioni funzionali che reca in dote la presente variante, come precedentemente illustrato, con riferimento al paragrafo "Aria", con la messa a regime delle nuove funzioni, si andrà di fatto a determinare un saldo emissivo, generato dai volumi di traffico indotto, con una riduzione nell'ordine di circa il 40%, con evidente beneficio, soprattutto a livello di contesto territoriale sovracomunale, in termini di emissioni generate dalla combustione termica dei motori degli autoveicoli sia a livello sonoro, con effetti di indubbio beneficio in termini di ricadute sulla popolazione e della salute umana.

Per le ragioni sopra descritte si può affermare che le attività previste in insediamento dalla variante al vigente P.I.I. comportino, rispetto a quanto alla data odierna autorizzato, un sicuro miglioramento delle condizioni per la salute umana allora attese.

Patrimonio culturale

Per l'intervento proposto in sede di analisi dello stato di fatto e delle giaciture all'intorno del comparto non risultano essere presenti elementi patrimonio culturale, architettonico e archeologico tali da essere compromessi, così come si può riscontrare negli elaborati grafici sia del PTCP della provincia di Bergamo che del vigente Piano di Governo del Territorio.

Per le ragioni sopra descritte si può affermare che le opere previste in variante al vigente P.I.I. non comportano interessamenti o ricadute sul patrimonio culturale locale.

Gas Radon

Si dà atto che il comune di Clusone risulta incluso nell'elenco dei comuni di cui alla "Prima individuazione delle aree prioritarie a Rischio Radon in Lombardia ai sensi dell'articolo 11 comma 3 D.Lgs. 101 del 31 Luglio 2020" di cui alla D.G.R. n. 508/2023. Per tanto nella redazione delle soluzioni progettuali relative ad ogni singolo edificio si dovranno ai fini della riduzione del rischio di esposizione dei lavoratori e della popolazione adottare gli interventi volti a ridurre l'esposizione al gas in quelli di nuova costruzione mediante la realizzazione di misure di prevenzione e mitigazione dell'ingresso e delle concentrazioni di radon negli edifici.

Si ritiene per tanto che le attività previste, rispetto alle precedenti, siano di fatto compatibili, e se svolte nel rispetto dei protocolli normativi previsti, non abbiano ad arrecare rischi per la salute umana.

A questo punto è possibile assegnare un peso alle varie componenti la matrice ambientale, come qui di seguito rappresentato.

MATRICE DI IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI AMBIENTALI POSITIVI, NEGATIVI, INCERTI



Positivo

Negativo

Tematica ambientale	Destinazioni COMMERCIALI E PRODUTTIVO
Aria	Light Green
Acqua	Dark Green
Suolo	Light Green
Natura e biodiversità	Yellow
Rifiuti	Light Green
Rumore	White
Inquinamento luminoso	Light Green
Energia	Light Green
Paesaggio	Light Orange
Campi elettromagnetici e radiazioni ionizzanti	Light Green
Popolazione e salute umana	White
Patrimonio culturale	Light Green
Gas Radon	Light Green

REQUISITI DI VALENZA LOCALE DEL P.I.I.

Preso atto che il compendio immobiliare di che trattasi, in termini di superficie fondiaria, ha un incidenza percentuale, rispetto all'intera superficie territoriale comunale, pari a circa lo 0,02%, con riferimento al comparto interessato dal P.I.I.

In relazione a quanto richiamato circa le dimensioni e caratteristiche della proposta d'intervento, si evidenzia come la stessa:

- non costituisca quadro di riferimento per l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche, relativa alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;
- non produca effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE e come tale non richieda approfondimenti circa una sua valutazione di incidenza sui siti medesimi;
- possa di fatto essere, stante la modesta incidenza a livello locale, in termini di mera consistenza, ai sensi dell'art. 6, comma 2 del d.lgs. 152 del 2006, essere esonerata dalla procedura di VAS, in quanto relativa a *"piccole aree a livello locale"* (art. 6, comma 3). Per tali tipologie di piani di ridotta estensione è infatti prevista una preliminare fase di *screening*, all'esito della quale la VAS viene disposta solo *"qualora l'autorità competente valuti che [i piani o programmi] producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento"*.

In mancanza di una precisa definizione normativa, per ricostruire il significato della locuzione *"piccole aree a livello locale"*, la giurisprudenza nazionale, con pronunce che possono essere considerate diritto vivente (si vedano *Cons. Stato, sez. IV, 27 agosto 2019, n. 5902*; *Cons. Stato, Sez. IV, 6 maggio 2013, n. 2446*; *Cons. Stato, Sez. IV, 17 settembre 2012, n. 4926*), è solita riferirsi alla soglia dimensionale oltre la quale sono obbligatoriamente sottoposti a VIA i progetti di infrastrutture (allegato IV alla Parte II, punto 7, del d.lgs. 152 del 2006). Si tratta di una dimensione pari a 40 ettari per i *"progetti di sviluppo di zone industriali o produttive"* e per i *"progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione"* e a 10 ettari per i *"progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti"*. Al contempo la Corte di Giustizia UE, con pronuncia della *terza sezione, 21 dicembre 2016, C-444-15 (Associazione Italia Nostra Onlus/Comune di Venezia)* ha chiarito che può parlarsi di *"piccole aree a livello locale"* solo in presenza di due condizioni cumulative e cioè che si tratti di un piano o programma elaborato da un'autorità locale, e non da un'autorità.

La previsione di intervento non rientra dunque nelle tipologie di cui all'art. 6, comma 2, del D.Lgs. n.4/2008, richiamante nei capitoli precedenti, pertanto la variante al P.I.I. esula dall'ambito di applicazione più generale della VAS come previsto dalla direttiva 2001/42/CEE. In relazione ai requisiti dimensionali, agli obiettivi generali sottesi ed alla valenza complessiva degli interventi, con riferimento ai diversi settori funzionali, non si identificano per la variante al P.I.I. requisiti di valenza territoriale di scala sovracomunale. Analogamente non si evidenziano contenuti in contrasto con le disposizioni dello strumento di pianificazione territoriale provinciale (PTCP) o

altri programmi di livello sovralocale, con riferimento specifico a elementi della R.E.P., a previsioni di infrastrutture, o la presenza di elementi paesaggisticamente significativi non monumentali.

A livello comunale, le funzioni urbanistiche e le opere che la variante al P.I.I. prevede di allocare appaiono compatibili in ordine alle destinazioni territoriali funzionali e rispetto all'assetto urbanistico d'intorno disciplinato dall'intervenuto Piano di Governo del Territorio del Comune di CLUSONE. Con riferimento alla disciplina di livello regionale, quanto esposto ai paragrafi precedenti si dà atto come la variante al P.I.I. presenti l'ulteriore requisito di determinare l'uso di piccole aree a livello locale, in rapporto alla territorialità comunale, comportandone modifiche non incidenti sul progetto urbano a scala ampia, ma di fatto riconducibili a:

- mere modifiche di destinazioni funzionali;
- riduzione dei diritti edificatori rispetto a quanto ratificato nella convenzione urbanistica repertata al n. 30518 del 26.03.2010 nella misura di 102,89 mq;
- riduzione delle superfici di vendita nella misura di 1.270,00 mq;

Come evidenziato, i contenuti di tale variante sono infatti riconducibili ad un ambito territoriale oggetto di pregressa pianificazione attuativa, alla data odierna comunque vigente, inserita in uno scenario urbanistico consolidato e condiviso, secondo una previsione di carattere precipuamente progettuale/attuativa risultano invece esclusi contenuti di variante sotto il profilo della pianificazione territoriale o della programmazione strategica secondo l'accezione più ampia ai quali viene propriamente riferito il procedimento V.A.S.

7. CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA V.A.S.

Alla luce di quanto sopra espresso si sintetizza come segue la relazione tra la proposta di variante al P.I.I. in esame ed il campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica definito dalle norme vigenti ne consegue per tanto che:

- la modifica al P.I.I. non ricade entro il campo di applicazione più generale della Direttiva 2001/42/CEE in materia V.A.S., come precisato dal D.Lgs. n. 4/2008 non costituendo esso il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del decreto medesimo;
- la modifica al P.I.I. non costituisce infatti quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e s.m. (Valutazione di Impatto Ambientale), né le previsioni di intervento producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (Rete Natura 2000).

Ulteriormente in ragione di contenuti che non presuppongono variante rispetto agli orientamenti strategici e programmatici vigenti, bensì aspetti unicamente riconducibili alla dimensione progettuale-edilizia, il compendio immobiliare di che trattasi, in termini di superficie fondiaria, ha un incidenza percentuale, rispetto all'intera superficie territoriale comunale, pari allo 0,02%, con riferimento al comparto interessato dal P.I.I. alla luce quindi di un'incidenza territoriale decisamente marginale, la variante al P.I.I. potrebbe addirittura considerarsi esclusa dal campo di applicazione della V.A.S. definito dal disposto dell'art. 4; comma 2 della LR 12/2005.

Si dà altresì atto che i principali effetti ambientali potenzialmente correlabili all'intervento presentano connotati riferiti strettamente alla dimensione locale, con aspetti riguardanti la fase transitoria di realizzazione delle opere e quelli di completamento di uno scenario urbanistico già configurato e condiviso a livello locale; non si ravvisano pertanto esigenze di ulteriori approfondimenti alla scala urbanistica più ampia, quali quelli propri di una Valutazione Ambientale Strategica secondo le diverse accezioni di legge. Notiamo infine come non sussistano interferenze né con siti di Natura 2000, né la Rete Ecologica Regionale né tantomeno con la Rete Ecologica Provinciale, questo di fatto determina l'assoluta assenza di effetti diretti o quantomeno significativi essendo tra l'altro il processo edificatorio proposto ricadente su aree già alla data odierna e storicamente utilizzate.

Tutto ciò premesso, considerati i riferimenti normativi riportati ed il quadro di senso complessivo procedurale che essi esprimono, è possibile assumere l'esclusione della variante al Programma Integrato di Intervento denominata "Comparto VAL FLESCHE", in esame, da un più ampio procedimento di Valutazione Ambientale Strategica senza necessità di approfondimenti ulteriori.