



COMUNE DI  
BREMBATE DI SOPRA  
PROVINCIA DI  
BERGAMO



**Riferimento:**

**VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CAVA DI BREMBATE SOPRA"**

*Loc. Brembate di Sopra, Comune di Brembate di Sopra (BG)*

**ALLEGATO B – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
– NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.**

Data Agosto 2025





COMUNE DI BREMBATE DI SOPRA (BG)

**VARIANTE  
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
“CAVA DI BREMBATE SOPRA”**

**RIORGANIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE COMPARTO PRODUTTIVO “CAVA DI BREMBATE SOPRA”, CON RIPRISTINO MORFOLOGICO E RECUPERO AMBIENTALE, A COMPLETAMENTO E VARIANTE DEL P.I.I. VIGENTE CON VALENZA DI VARIANTE AL P.G.T.**

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.**

## INDICE

1. PREMESSA	5
2. STATO DI FATTO	6
3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE E DELLA PROPOSTA URBANISTICA E VALUTAZIONE PAESISTICA	7
4. IL RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL P.T.C.P.	21
5. RIFERIMENTI NORMATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA	22
6. NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.	26
7. ALLEGATO: "DENUNCIA ACCESSI ABUSIVI, OCCUPAZIONE, BIVACCO E DANNEGGIAMENTI DELL'AREA"	28
8. ALLEGATO: "DENUNCIA - QUERELA" AVANTI LA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI BERGAMO	41

<b>1. PREMESSA</b>
--------------------

**Premesso che:**

- La ditta Roncelli Costruzioni S.R.L. CON SEDE IN Via Lesina 1/A nel Comune di Brembate di Sopra, codice fiscale 03170560167, con amministratore unico Marzio Roncelli, nato a Bergamo il 19 Agosto 1967, domiciliato a Brembate di Sopra, via Lesina 1/A, codice fiscale RNCMRZ67MI9A794M; soggetta all'attività di direzione e coordinamento della "RONCELLI COMPANY S.R.L.", con sede in Brembate di Sopra, Via Lesina 1/A, con partita IVA 04417050160, con numero REA 461448, risulta proprietaria a seguito di aggiudicazione in sede di procedura fallimentare in data 07-06-2024 (fallimento "Zanardi Luigi S.R.L."- R.F. 89/2013) del lotto unico 1.a ex Cava di Brembate Sopra e 1.b aree esterne all'ex cava, viabilità e verde, di compendio immobiliare di circa mq 57.481 catastali;
- Il compendio di cui sopra è stato oggetto a suo tempo di proposta della ditta "Cava di Brembate Sopra SRL" di P.I.I. in variante urbanistica al P.G.T. vigente approvato con delibera consigliere nr. 9 in data 23-04-2010 e disciplinato con atto convenzionale del 28-05-2010 nr. 68531, rogito del notaio Pietro Boni in Almenno San Salvatore, tutt'ora vigente;
- Il succitato P.I.I. prevede la riorganizzazione/ampliamento delle strutture esistenti e riqualificazione del comparto produttivo "Cava di Brembate Sopra" con parziale recupero ambientale delle aree oggetto di escavazione oltre al recupero degli edifici esistenti la realizzazione di nuovi edifici produttivi per una superficie SLP di circa mq 7.000 oltre alla cessione di aree inerenti la viabilità, i parcheggi e il verde, e per il proseguo delle attività precedenti;
- La proposta di variante al P.I.I. comporterà un notevole miglioramento dell'attuale ambito, sia dal punto di vista morfologico (ripristinando l'areale come risultava prima dell'escavazione), ambientale (compreso il recupero di materiale abbandonato catalogato quale rifiuto di circa mc. 29.000) e paesaggistico.

## 2. STATO DI FATTO

L' areale in questione è stato oggetto di attività estrattiva e di lavorazione dei materiali e a tutt'oggi si presenta quale area degradata, lo stesso Comune ha acclarato la situazione di degrado, come da delibera di Consiglio Comunale nr. 32 del 27-09-2021, al fine di facilitare, come previsto dalla legge regionale nr. 18 del 2019 (Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente), la rigenerazione urbana e il recupero prevedendo il riuso e utilizzo qualificato. Sull'area insistono anche dei fabbricati e impianti inerenti la lavorazione e movimentazione dei materiali (alcuni impianti sono già stati trasferiti altrove dalla ditta Roncelli) mentre per i fabbricati esistenti erano previsti interventi edilizi di riqualificazione, nel frattempo purtroppo vengono usati come dormitorio/ricovero di utilizzatori probabilmente extra comunitari, nonostante la presenza di recinzione, come accertato dalle fotografie allegate e relativa denuncia presentata all'autorità giudiziaria.

Insistono anche cumuli di terre e materiali catalogati quali rifiuti per una consistenza di circa mc 29.000 che saranno oggetto di trattamento e recupero in loco, previa acquisizione dell'autorizzazione provinciale. Si richiama inoltre il provvedimento in data 29-05-2019 di invito e diffida del responsabile del settore gestione e controllo del territorio del Comune di Brembate di Sopra, previa una ricognizione dello stato dell'arte riguardante l'area in oggetto e gli impegni contenuti nella concezione urbanistica del P.I.I. denominato "Cava di Brembate Sopra", sottoscritta in data 28-05-2010 rep. n. 68531.

Inoltre con nota del 23-10-2023, è stata ribadita la *"finalità del P.I.I. di riordinare/riorganizzare l'utilizzo della medesima da parte del soggetto allora proprietario, questo esercente attività di trattamento e recupero rifiuti da demolizione e costruzione. La cessazione di tale attività, che la scrivente amministrazione reputa non coerente al contesto, deve pertanto rappresentare un'importante occasione per rivedere le scelte urbanistiche sull'area, tenendo in debita considerazione le giuste aspettative della Proprietà e quanto fino ad ora eseguito in merito a standard qualitativi e standard urbanistici"*.

Tali impegni prevedevano una sistemazione attraverso la riorganizzazione e la riqualificazione, sia dell'areale sia dei fabbricati esistenti, oltre alla realizzazione di ulteriore superficie di circa mq 7.000 di SLP, oltre alla cessione di standard urbanistici (viabilità, aree a parcheggio e verde pubblico e di mitigazione).

Per questioni di carattere finanziario la precedente ditta Zanardi Luigi S.R.L. in qualità di proprietario, dichiarando il fallimento della ditta non ha proceduto a completare i progetti di P.I.I.

**Per ultimo, il Consiglio Comunale del Comune di Brembate di Sopra con delibera n. 4 del 24-03-2025 ha approvato la "Proposta di Masterplan per variante al P.I.I. RELATIVO AL RECUPERO Cava di Brembate Sopra in Via 24 Maggio – atto di indirizzo".**

### 3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE E DELLA PROPOSTA URBANISTICA E VALUTAZIONE PAESISTICA

Con espresso richiamo alle note precedenti che hanno descritto l'area, oggetto di precedente attività estrattiva e di conseguente lavorazione e valorizzazione dei materiali, attualmente in stato di degrado come anche espressamente dichiarato dal Comune e interessata a alcune passività ambientali oltre a criticità riguardante la sicurezza geo morfologica, sociale e ambientale, tali per cui risulta necessario e urgente un intervento di recupero ambientale, previo il ripristino morfologico, che risolve definitivamente le criticità espresse e che consentono un riuso e fruizione dell'area stessa.

Nel dettaglio gli interventi saranno attuati con il progetto contemplato nel piano integrato di intervento (P.I.I.), in variante al vigente P.I.I. (approvato e disciplinato da atto convenzionale del 28-05-2010), con valenza di variante al P.G.T. vigente.

Gli interventi di progetto, con una validità convenzionale di 10 anni, si possono sintetizzare come segue:

- recupero ambientale dell'area di proprietà comparto A per un'estensione di circa mq 53.922,00 la cui superficie fondiaria al netto della nuova aree a verde pubblico (area belvedere) risulta di (mq 53.922,00 – mq 1.880) mq 52.042 rispetto all'intero comparto che assomma a circa mq 77.300 affrontando i principali aspetti di carattere geologico, idrogeologico e idraulico e le problematiche connesse alla presenza di un deposito, in parte qualificato come rifiuto, con un intervento di rimodellamento dell'area che si riconfigura come ripristino dell'originaria conformazione morfologica dei luoghi, comportando il riporto di circa mc 295.000; e meglio descritto nella "relazione geologica-Ambientale" dello studio Arethusa S.R.L. nel capitolo della sistemazione morfologica delle aree;
- recupero ambientale dell'area di proprietà demaniale comparto B, mappale numero 5681 foglio 2, affrontando i principali aspetti connessi alla presenza del deposito, in parte qualificato come rifiuto con un intervento di ripristino morfologico dei luoghi e ripristinato a verde inerbito;
- la destinazione urbanistica dell'area viene confermata produttivo – artigianale - terziaria e commerciale di servizio e attività compatibili, con la previsione di una assegnazione di una superficie coperta di mq 13.000, con possibilità di soppalcatura interna pari al 100% della superficie coperta (la cui edificazione sarà soggetta a semplice SCIA o ordinario PdC), a fronte del recupero degli edifici esistenti e di nuova edificazione di mq 7.000 previsti dal P.I.I. vigente;

- gli edifici in progetto risulteranno completamente immersi nel verde circostante e risulteranno mascherati e mitigati dalle alberature esistenti e previste (oltre 200 nuove essenze arboree) tali da risultare invisibili all'occhio umano da qualsiasi lato si guardino;
- realizzazione di standards aggiuntivi rispetto a quelli già realizzati e ceduti al Comune consistenti nella realizzazione di verde pubblico (zona belvedere) di mq. 1.880 circa e parcheggi in ampliamento agli esistenti per circa n. 34 stalli di mq. 770 circa oltre a superficie a parcheggio privato riservato ai dipendenti delle aziende insediate;
- la puntuale disciplina, riguardante l'ambito del comparto A, prevista dal P.I.I. è contenuta nel capitolo successivo e recepito nella bozza di convenzione allegata al P.I.I. stesso e assegna una superficie coperta massima del 25% della superficie fondiaria interessata (mq 52.042,00) e superficie lorda di pavimento superiore al 100% della superficie coperta, in caso di soppalcature interne;
- il rapporto di copertura è stato ridotto rispetto alla proposta iniziale, e contenuta nel Masterplan approvato dal Consiglio Comunale, al 25% della superficie fondiaria (mq 52.042,00 x 25% = mq 13.010,00), che solitamente in aree produttive generalmente viene prevista al 50-60% della superficie fondiaria;
- elementi qualitativi in essere di inserimento ambientale dell'intervento riguardano gli aspetti urbanizzativi già in parte presenti nella realizzazione di nuova sede stradale dedicata all'areale, a servizio anche del contesto esistente, la realizzazione e conseguente cessione al Comune di verde pubblico e la realizzazione di area a parcheggio;
- componenti ambientali:  
la vicinanza al fiume Brembo e soprastante pianoro, ha determinato di considerare con estrema attenzione e sensibilità nel valutare l'inserimento degli edifici avendo presenti tutte le sensibilità e criticità presenti nell'ambito interessato e nel contesto antropizzato già presente a tal fine si è avvalsi del contributo e dello studio di consulenti qualificati, quali lo Studio Arethusa per gli aspetti geomorfologici, con sede in via Trento 14 di Curno e del professor Luigino Pirola per gli aspetti paesaggistici, dell'omonimo studio in sede Via Piave 1 Bonate Sopra.  
In sintesi si elencano alcune azioni in atto e in programma che connotano la trasformazione dell'ambito, con risultati di consistente miglioramento della situazione attuale nelle varie componenti:
  - è stata realizzata una sede stradale a doppia carreggiata per agevolare il traffico diretto in entrambe le direzioni della cava che comunque ha migliorato il sistema di viabilità dell'intero contesto sia residenziale che produttivo;

- sono state realizzate delle aree a verde anche a mitigazione dell'impatto stradale;
- è stato realizzato un parcheggio pubblico per n. 17 stalli.

Il progetto di P.I.L., rispetto alla situazione attuale e tenuto presente il contesto in cui opera ha previsto:

- trattamento e recupero di cumuli di terre e materiali catalogati quali rifiuti per una consistenza di circa mc 29.000
  - ricomposizione dell'area Demaniale in fregio al fiume Brembo con la rinaturalizzazione spondale;
  - realizzazione di nuovo parcheggio pubblico di mq 770 (P3) per n. 34 stalli;
  - realizzazione di area a verde pubblico sul fiume Brembo prevedendo un percorso pedonale e un belvedere sopraelevato di un'area di mq 1.880, che funge anche da barriera naturale visto che verrà piantumata e rialzata verso le abitazioni vicine a mitigazione degli aspetti ambientali e di impatto acustico;
  - realizzazione di aree verdi private di mitigazione ambientale per mq 22.042, tali aree sono costituite per la maggior parte da collinette piantumate sulla sommità tali da rendere invisibili le costruzioni e inserite in un contesto di verde, poiché oltre alla consistente piantumazione perimetrale dell'intero areale è prevista un'area verde di importante dimensione intercalata tra i due edifici di progetto.
- edifici produttivi e forme architettoniche: nell'inserimento degli edifici gli aspetti dimensionali e compositivi giocano spesso un ruolo fondamentale ai fini della valutazione dell'incidenza paesistica di un progetto. Le considerazioni fatte in proposito sono le seguenti.

È certo che la capacità di un intervento di modificare il paesaggio (grado di incidenza) cresce al crescere dell'ingombro di manufatti previsti. La dimensione che interessa sotto il profilo paesistico non è però quella assoluta ma quella relativa, in rapporto sia ad altri edifici circostanti nel contesto, sia alla conformazione morfologica dei luoghi; la dimensione percepita, dipende perciò anche da altri fattori qualitativi come il colore, l'articolazione delle superfici, il rapporto pieni/vuoti o colorati dei prospetti, ecc.

Infatti i volumi progettati sono direttamente confrontabili con altri volumi analoghi tra i quali si inseriscono, e quindi la valutazione della dimensione è compiuta in base a tale confronto in termini relativi.

Il presente progetto propone la realizzazione di edifici industriali realizzati mediante l'applicazione delle moderne tecnologie costruttive della prefabbricazione.

Indicativamente gli edifici saranno realizzati con struttura portante prefabbricata composta da pilastri in C.A.P. e sovrastanti travi sulle quali poggeranno i tegoli prefabbricati, le pareti esterne sono previste con pannelli prefabbricati alleggeriti e con finitura esterna con abaco di colori di tonalità diverse che ricalcano nelle

dimensioni e nei colori le alberature presenti nell'area in modo da rendere invisibili gli edifici stessi e integrati nella natura così come descritto nella parte riguardante la componente paesaggistica del relativo allegato dell'Architetto Luigino Pirola. Potranno esser proposte porzioni od edifici con finiture metalliche tipo facciate ventilate a scopo energetico e di design architettonico. Le parti trasparenti di facciata verranno realizzate mediante finestratura a nastro composta da profilati in alluminio elettrocolore e vetrate con vetri basso emissivi come da norme vigenti.

Le parti in vista dei portoni d'ingresso, realizzati in profilati metallici con pannelli coibentati di lamiera d'alluminio verniciata.

Il manto di copertura dei fabbricati sarà realizzato con tegole prefabbricati impermeabilizzati con guaina protetta con scaglie di ardesia, i distanziamenti tra i tegole saranno eseguiti con pannelli curvi finiti esternamente con lastre in alluminio o lucernari, per illuminare in modo uniforme le superfici interne. I piazzali esterni agli edifici saranno realizzati con stesura di ghiaietto, in calcestruzzo o con finitura in tout-venant bituminoso rullato per le superfici impermeabili, mentre l'area drenante sarà finita con semina a prato e piantumazione come indicato negli elaborati.

- modalità' e tempi di attuazione del programma

Gli interventi previsti dal P.I.I., per quanto attiene la parte privata e le opere di urbanizzazione, dovranno essere realizzate entro dieci anni dalla data di approvazione definitiva o comunque entro i limiti di legge.

Il rilascio del permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, per le opere di urbanizzazione assunte dovrà essere contestuale al rilascio del primo permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, relativi all'edificazione di edifici privati prevista nel P.I.I.

Qualora per talune opere pubbliche fosse necessario acquisire benestare, autorizzazioni, pareri, od altro, da parte di altre amministrazioni o soggetti pubblici e detti provvedimenti non dovessero essere ottenuti in tempi utili per il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi citati, riguardanti l'integrità del relativo progetto, detto progetto sarà egualmente approvato nel rispetto dei tempi sopra indicati per le sole opere o parti che non costituiscono oggetto del provvedimento di assenso dei predetti soggetti terzi, mediante rilascio di permesso di costruire, o altro idoneo titolo abilitativo parziale.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine previsto di 10 anni, salvo proroghe di legge, nel rispetto dei titoli abilitativi e comunque prima dell'utilizzo integrale degli interventi privati.

Per dar corso all'agibilità degli immobili, gli stessi dovranno essere comunque allacciati ai pubblici servizi garantendo un grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione proporzionato ed al servizio degli edifici realizzati. L'agibilità, con tale peculiarità, potrà essere ottenuta anche per singoli edifici o porzioni autonome di essi;

- varianti

Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del P.I.I. nei termini previsti della L.R. n. 12/2005 + successive modificazioni. In particolare, secondo quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della medesima legge regionale, il progetto edilizio relativo agli edifici potrà in fase di esecuzione, introdurre modificazioni planivolumetriche ovvero delle caratteristiche volumetriche e tipologiche degli edifici senza la necessità di preventiva approvazione di variante al P.I.I. stesso a condizione che non risultino alterate le caratteristiche morfologiche - tipologiche di impostazione del Programma stesso, non incidano sul dimensionamento globale stabilito e prevedibile degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

Analogamente per modificazioni attuative e/o di dettaglio delle opere di urbanizzazione, che verranno precisamente definite in fase di progettazione ed approvazione definitiva dei relativi progetti e/o loro varianti.

- **VALUTAZIONE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO (ai sensi dell'art. 25 e seguenti, delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con D.G.R.L. n. VII/11405 dell'8 novembre 2002).**

Premesso che la valutazione di cui sopra, tenuto presente lo stato di fatto dell'area - risulta oggetto di escavazione disciplinata dal P.I.I. in vigore e successivamente abbandonata tale da risultare un'area morfologicamente alterata, con la presenza di edifici esistenti di progetto, la presenza di materiale classificato rifiuto e dichiarata degradata e oggetto di recupero morfologico e ambientale come da deliberazione del Consiglio Comunale – gli interventi proposti che si configurano quali recupero di cumuli di materiale catalogato come rifiuto, ripristino e rimodellamento morfologico recupero ambientale di tutto l'areale, pur con edifici ne risulta un evidente miglioramento generale sia riferito all'areale sia riferito al contesto antropizzato.

Il presente paragrafo è finalizzato alla valutazione della sensibilità paesistica dell'ambito interessato dalla nuova previsione edificatoria dedotta nella proposta di P.I.I.; in particolare, la valutazione di che trattasi sarà condotta secondo le indicazioni procedurali riportate nella D.G.R. n. VII/11045 dell'8 novembre 2002, recante *“Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”* (deliberazione, a sua volta, attuativa del disposto contenuto nell'art. 25 delle NTA annesse al Piano Territoriale Paesistico Regionale, in base al quale: *“(…) i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione (...) devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico”*).

### **Modalità di presentazione**

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- *morfologico-strutturale*: considera l'appartenenza del sito (sito = area complessivamente interessata dalle opere progettate) ad uno o più "sistemi" che strutturano il territorio e il luogo;
- *vedutistico*: la fruizione percettiva del paesaggio;
- *simbolico*: considera il valore simbolico che la comunità locale e sovralocale attribuisce al sito.



<p><b>3. Simbolico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici).</li> <li>- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).</li> </ul> </li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------	--	--------------------------	-------------------------------------

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del  
oggetto di intervento.

sito

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
<p><b>1. Morfologico-strutturale</b></p>	<p>L'area oggetto di intervento ricade in una zona priva di elementi di interesse naturalistico, storico-artistico</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<p><b>2. Vedutistico</b></p>	<p>Il sito in interesse non interferisce con vedute panoramiche e non si trova lungo tracciati di percorrenza e di fruizione paesistico-ambientale</p>	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<p><b>3. Simbolico</b></p>	<p>I terreni interessati dal PA non rivestono importanza a livello culturale-religioso</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

<p><b>Giudizio complessivo</b></p>	<p>L'intervento da una valutazione globale degli aspetti morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico ha una classe di sensibilità BASSA</p>	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
------------------------------------	--	---

**Valori di giudizio complessivo** da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

**N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A**

Il paragrafo seguente valuta l'incidenza paesistica del progetto, e di conseguenza il relativo impatto paesistico, secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. n.VII/11045 datata 8.11.2002.

### **Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A-2B)**

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo ?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale ?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati ?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato ?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta ?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette ?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo ?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- *incidenza morfologica e tipologica*: riguarda la coerenza dell'insediamento in progetto con le forme naturali del suolo, con la presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico, con le regole morfologiche e compositive degli insediamenti e del paesaggio rurale;
- *incidenza linguistica*: riguarda la coerenza del progetto con lo stile, i materiali, i colori del contesto di riferimento storico-culturale;
- *incidenza visiva*: riguarda l'ingombro visivo del nuovo insediamento e l'impedimento di visuali rilevanti;

- *incidenza simbolica*: riguarda il rapporto tra il progetto e gli eventuali valori simbolici e di immagine che la collettività assegna al luogo di intervento.

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:</b> Il progetto comporta modifiche:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- dell'altezza e degli allineamenti degli edifici</li> <li>- dell'andamento dei profili</li> <li>- dei profili di sezione urbana</li> <li>- dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi.</li> <li>- dell'articolazione dei volumi</li> </ul> </li> <li>• <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> Il progetto prevede:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona.</li> <li>- introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.</li> </ul> </li> <li>• <b>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI</b></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3. Incidenza visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INGOMBRO VISIVO</b></li> <li>• <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li> <li>• <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<b>4. Incidenza simbolica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un' automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	La localizzazione del nuovo insediamento in adiacenza al tessuto urbanizzato, in posizione di non interferenza con alcun sistema di rilevanza naturalistica e paesistica, non comporta né alterazione delle regole morfologiche, né discontinuità delle relazioni tra gli elementi storico-culturali e naturalistici.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	Analogamente, sotto l'aspetto linguistico il progetto di che trattasi assicura una sostanziale coerenza con i caratteri stilistici, materici e cromatici tipici del contesto.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	L'incidenza visiva della nuova edificazione appare adeguatamente in linea rispetto all'intorno in cui la nuova struttura si inserisce.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	Il progetto interessa un'area di scarso valore simbolico all'interno della comunità locale	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta

<b>Giudizio complessivo</b>	Il progetto valutato secondo gli aspetti morfologici-linguistici-visivi e simbolici ha una classe di sensibilità BASSA	<input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5
-----------------------------	--	---

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

- 1 = Incidenza paesistica molto bassa
- 2 = Incidenza paesistica bassa
- 3 = Incidenza paesistica media
- 4 = Incidenza paesistica alta
- 5 = Incidenza paesistica molto alta

**N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°**

**Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto**

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

**Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti**

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	<b>2</b>	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
<b>2</b>	2	<b>4</b>	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

La classe di sensibilità paesistica del sito in esame risulta essere **BASSA**, ovvero di classe 2.

Il grado di incidenza del progetto, per le ragioni esposte nel paragrafo precedente, risulta essere **BASSA**, ovvero di classe 2.

Pertanto, l’impatto paesistico **risulta essere pari a 4, ossia sotto la soglia di rilevanza.**

- vengono allegati alla presente a maggior chiarimento e dettaglio la tavola grafica di valenza urbanistica, la relazione tecnica del recupero ambientale trattando gli aspetti ambientali e di sicurezza (inquadramento dei luoghi geologico, geomorfologico, idraulico, piano di gestione, rischio di alluvioni, reticolo principale, vincoli territoriali, sistemazione morfologica dell’area) redatto dallo studio Arethusa, oltre la relazione e lo studio riguardo gli aspetti paesaggistici e del verde (in considerazione anche del contesto in cui è situato l’ambito) dello studio SAP Architettura Paesaggio di Luigino Pirola.

- A seguito di attento studio, anche successivo all' "Atto di Indirizzo" e con numerosi incontri presso gli Uffici Comunali si sono generati i seguenti elaborati e documenti di cui è composto il Programma Integrato di Intervento:
  - Tavola 1 - Corografia
  - Tavola 2 - Estratti: Aerofotogrammetria, Catastale, P.T.C.P.
  - Tavola 3 – Estratto: PGT
  - Tavola 4 - Fotodocumentazione
  - Tavola 5 – Rilievo Area di Intervento
  - Tavola 6 – Progetto Planimetrico – Sezioni Ambientali
  - Tavola 7 – Confronto Planimetrie di Progetto – Tavola delle Regole
  - Tavola 8 – Tavola delle Urbanizzazioni
  - Tavola 9 – Tavola delle Cessioni
  - Tavola 10 – Particolari Impianti
  - Tavola 11 – Tipologie Edilizie – Composizioni Cromatiche
  - Allegato A – Schema di convenzione
  - Allegato B – Relazione Tecnica Illustrativa – Note Tecniche di Attuazione del P.I.I.
  - Allegato C – Computo metrico estimativo – Opere di urbanizzazione
  - Allegato D – Titolo di proprietà Rogito del 07/06/2024
  - Allegato E – Relazione Tecnica Preliminare del Regolamento d'Invarianza Idraulica
  - Allegato F – Componente Aspetti Paesaggistici – Studio SAP Architettura Paesaggio di Architetto Luigino Pirola

- Allegato G – Relazione geologica ambientale – Studio Arethusa di Dottore Geologo Ermanno Dolci

#### 4. IL RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL P.T.C.P.

L'intervento in variante al P.G.T. proposto dal presente P.I.I. è da ritenersi in sintonia con le previsioni urbanistiche del PTCP, come è possibile riscontrare nell'allegata tavola n. 02

Gli interventi edificatori proposti ricadono all'interno degli ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente e quindi compatibili con le previsioni di PTCP.

Il Piano Cave vigente, aggiornato con D.C.R. 29 Settembre 2015, esclude le aree oggetto del presente P.I.I. La destinazione urbanistica è già definita industriale e produttiva nel P.G.T., recepiti dalla Provincia, confermata dalla convenzione vigente allegata al P.I.I. approvato come delibera del Consiglio Comunale n.9 del 23-04-2010 e col parere favorevole della Provincia, mentre riguardo la cava, la stessa è stata esclusa dal piano cave e pertanto la Provincia non ha competenza alcuna, che è trasferita alla competenza comunale.

Ciò nonostante l'areale rientra nella tipologia di cava come indicato dalla L.R. n.20 del 08/11/2021 e definita da varie sentenze del TAR e confermata dal Consiglio di Stato e recepite dal Ministero dell'ambiente e dall'ARPA Lombardia come specificato nel prossimo capitolo 5.

## 5. RIFERIMENTI NORMATIVI PER L'ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA

La proposta di urbanistica rientra in un piano integrato d'intervento in variante al P.I.I., in vigore, e al P.G.T., (anche se poteva essere attivato con la procedura di sportello unico) è stata preferita e suggerita dal settore tecnico del Comune perché ritenuta più idonea come proseguo al precedente P.I.I. tutt'ora in vigore.

Difatti, con la legge n. 179 del 17 febbraio 1992 il legislatore nazionale ha introdotto in forma generalizzata un nuovo modello di programmazione urbanistica denominato 'programma integrato d'intervento' (P.I.I.), con lo scopo di consentire un ampio e complessivo riesame delle condizioni del tessuto urbanistico esistente per tentare soluzioni coordinate (anche fra più soggetti, pubblici e privati insieme) ed integrate (anche per una pluralità di funzioni) che tengano conto della molteplicità di fattori che concorrono nella fase della programmazione e delle scelte degli interventi.

A livello regionale la formazione di un Programma Integrato di Intervento è stata conseguentemente disciplinata prima dalla Legge Regionale n. 9 del 12 Aprile 1999 ed infine dalla Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.

Ai fini dell'inquadramento normativo dell'iniziativa, che si configura come una proposta di programmazione integrata ai sensi del 1° comma dell'art.91 della L.R. 12/2005, si riporta il CAPO I del TITOLO VI della predetta Legge regionale, così come modificata dalla Legge regionale 14 luglio 2006 n.12 e successive modifiche:

### **TITOLO VI - PROCEDIMENTI SPECIALI E DISCIPLINE DI SETTORE CAPO I - DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

#### **Art. 87. (Programmi integrati di intervento)**

**1. I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.**

**2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:**

**a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;**

**b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;**

**c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.**

**3. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.**

**4. I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.**

#### **Art. 88. (Ambiti e obiettivi)**

**1. Il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.**

**2. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse.**

**Art. 91. (Attivazione dei programmi integrati di intervento)**

**1. In attuazione dei contenuti del documento di piano di cui all'articolo 8, possono presentare al Comune proposte di programmazione integrata soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento, secondo quanto disposto dall'articolo 12, comma 4, e salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di formazione del comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del programma integrato di intervento a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.**

Appare inoltre utile riportare alcuni passi della circolare esplicativa emanata con Delibera della Giunta Regionale del 9 luglio 1999 n.6/44161, per rendere comprensibili gli aspetti valutati per la redazione della presente proposta progettuale, soprattutto con riferimento agli standard urbanistici.

**Punto 2. OBIETTIVI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

**Dalle disposizioni enunciate emerge chiaramente come l'obiettivo primario del P.I.I. sia la promozione della "qualità urbana", intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti (es. i servizi pubblici e commerciali) o in termini di miglioramento del contesto urbano ed ambientale.**

**Il programma deve, infatti, essere finalizzato alla riconversione di parti della città che risultano obsolete e degradate rispetto allo sviluppo urbano emergente – al centro come in periferia, eventualmente anche considerando il territorio contermini di altri comuni – e deve quindi presupporre un'attenta analisi delle criticità, la cui rimozione costituisce premessa per il raggiungimento di una nuova qualità di città.**

La presente proposta di Programma Integrato di Intervento si pone in sintonia a quanto disposto dall'art.88 comma 2 della L.R. 12/2005 poiché si tratta di un intervento in ambito di cava e quindi riguardante prioritariamente aree degradate ed in parte dismesse, la cui presenza allo stato attuale può compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica generale, mentre un suo recupero, anche attraverso un adeguamento del processo produttivo in essere ed una contestuale adeguata mitigazione ambientale, può innescare processi virtuosi riguardanti anche aspetti di sviluppo socio economico complessivo.

Inoltre la presente proposta di Programma Integrato di Intervento è caratterizzata da tutti e tre gli elementi previsti dall'art. 87 comma 2 della L.R. 12/2005 quali:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica; sono infatti previste sia la funzione produttiva che quella terziario direzionale, oltre che la destinazione pubblica (parco fluviale attrezzato) delle vaste aree dismesse.

b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; consistenti nella realizzazione della

strada cessione di area a verde pubblico e realizzazione di nuovi parcheggi.

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano. La dimensione complessiva dell'intervento pari a mq. 77.297 circa posto in stretto rapporto con il fiume Brembo riveste ovviamente un rilevante carattere territoriale. Infine occorre rilevare come la presente proposta di Programma Integrato di Intervento sia in perfetta sintonia con i disposti della DGR Lombardia n. VIII/ 09413 del 06 maggio 2009 (si rimanda allo specifico allegato denominato "Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 della l.r. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni").

L'area di cava , la cui escavazione è esaurita, come descritto nel precedente capitolo, si presenta in stato di degrado e abbandono, da cui ne deriva:

- L'areale è stato classificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 27-09-2021 quale area di cava degradata e pertanto oggetto di riqualificazione ed di riuso oltre al recupero ambientale previo ripristino morfologico: confermando la destinazione produttiva;
- La Regione Lombardia con Legge n.20 del 08/11/2021 "*Disciplina della coltivazione sostenibile di sostanze minerali di cava e per la promozione del risparmio di materia prima e dell'utilizzo di materiali riciclati*" la cui finalità è la "*promozione di sviluppo sostenibile e salvaguardia del giacimento coltivabile, ripristino del suolo e limitazione del consumo del suolo*" e fornisce indirizzi per il recupero del materiale da demolizione per la formazione di substrato per la realizzazione di strade e parcheggi e quindi evitando nuove cave, e qualora tale materiale non abbia idonee caratteristiche, venga interrato in cave dismesse o la cui escavazione è esaurita e concorre al ripristino morfologico prima del dovuto recupero ambientale. Anche in questo caso la finalità è quello di evitare nuove cave da colmare successivamente. A tal fine si richiama l'art. 3 della Legge 20 sopracitata che definisce la "*cava unità produttiva economica ... e può comprendere:*  
**3 -"Area di riassetto ambientale: area degradata da sottoporre esclusivamente a recupero ambientale"** (ripristino morfologico e ambientale)";

Da tutto ciò si sostiene che:

- L'areale è considerato a tutti gli effetti area di cava (dismessa e da recuperare)
- Ne consegue che l'area è assimilata alla destinazione produttiva (indipendentemente dalle destinazioni di P.G.T.) come affermato dal Consiglio di Stato con sentenza 24/1/2022 n. 439 che ha confermato la precedente sentenza del TAR che afferma che la presenza di una area storicamente utilizzata quale cava fa sì che la medesima non possa che essere annoverata e assimilata a quelle commerciali/industriali e superando di fatto la destinazione urbanistica del P.G.T. (che nel caso di specie era classificata agricola)
- Anche considerata degradata dal Consiglio Comunale che conferma la presenza della cava e ne presuppone il riutilizzo produttivo e il recupero ambientale e riafferma se ce ne fosse necessità che l'areale è stato già consumato in precedenza.

- Il P.I.I. precedente ha urbanizzato l'area con la realizzazione di strada, verde pubblico, parcheggio e risulta inserito in contesto urbanizzato da un lato con la presenza di edifici industriali e dall'altro lato da edifici residenziali.

Il P.G.T. e il P.I.I. in vigore, classificano degradata l'area a destinazione produttiva e includendo in automatico di fatto l'area quale consumo di suolo perché già consumata con l'attività di cava, ancorché dichiarata dal Consiglio Comunale area degradata e rientrante in aree già urbanizzate e antropizzate, col fatto di essere stata dichiarata area degradata, successivamente al P.G.T. In conclusione, la proposta di P.I.I. è in piena sintonia con le normative vigenti e rappresenta e concorre al ripristino morfologico e ambientale e alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area stessa, con particolare attenzione agli aspetti ambientali-paesaggistici e in piena aderenza con le normative vigenti anche in tema di consumo di suolo (nel nostro caso viene addirittura recuperato) e di economia circolare.

Oltretutto l'intero areale (P.I.I. di 77.297,00 mq) rientra fra le aree già consumate all'entrata in vigore della L.R. 28/11/2014, n. 31 (B.U.R.L. n.49 del 01/12/2014) *art. 2 – DEFINIZIONE DI CONSUMO DI SUOLO E RIGENERAZIONE URBANA – punto 1/c “ consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;”* non risultando essere questo la casistica corrispondente.

## 6. NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.

Le presenti norme tecniche prevalgono, per le aree ricomprese all'interno del Programma integrato d'intervento "cava di Brembate Sopra", sulle norme generali di P.G.T. vigente alla data di approvazione del seguente P.I.I. al contrario per quanto non espressamente definito si rimanda alle N.T.A. del P.G.T.

Gli elaborati, costituenti il P.I.I. hanno carattere prescrittivo e vincolante, e per quanto riportato è stato ricompreso nella convenzione urbanistica.

Tutti gli altri elaborati costituenti il P.I.I. "cava di Brembate Sopra" hanno carattere puramente illustrativo e le previsioni progettuali in essi contenuti possono subire in fase attuativa modifiche senza costituire variante dello strumento urbanistico stesso.

Per tale zona il P.I.I. prevede la riorganizzazione e la riqualificazione del reparto produttivo di "cava di Brembate Sopra" con il recupero morfologico e ambientale e la definizione di aree a standard pubblico già realizzate e da realizzare.

Per quanto attiene al recupero morfologico e ambientale si rimanda all'apposita relazione tecnica del recupero ambientale prodotta e relativi elaborati redatto dallo studio Arethusa oltre alla relazione riguardo agli aspetti paesaggistici e del verde dello studio SAP Architettura Paesaggio di Luigi Pirola.

Già da oggi si stanno valutando eventuali ipotesi di insediamento di ditte con attività di terziario avanzato, che non hanno necessità di eccessive altezze ma di superfici lorde, con altezze interpiano nette di circa metri 4 e pertanto si è ritenuto ritoccare gli indici precedentemente previsti e ipotizzati, per essere in grado di soddisfare tali esigenze e poter permettere l'insediamento di aziende di maggior valore aggiunto. Di seguito si sintetizzano e definiscono i seguenti valori edificatori:

- Superficie fondiaria del comparto A oggetto del P.I.I. mq. 52.042,00 circa  
A tale superficie fondiaria vanno applicati i seguenti indici:
- Superficie coperta assegnata del comparto A del P.I.I. mq 13.000 realizzabili, una volta approvato il P.I.I. con SCIA o ordinario PdC
- Superficie lorda di pavimento 200% della superficie coperta, superficie lorda di pavimento di mq 26.000

Pertanto gli eventuali valori massimi complessivi previsti in futuro assommano a:

- Superficie coperta mq 13.000,00
- Superficie lorda di pavimento mq 13.000,00 x 2 = mq 26.000,00
- H. max intradosso della trave portante i tegoli/solaio di copertura: mt 10,00 edificio sud; mt 9,00 edificio nord
- Distanza stradale mt 7,50
- Distanza confini mt 6
- Distanza fabbricati mt 10
- Distanza per fabbricati nello stesso lotto mt 5 o in aderenza

- Quota di riferimento 0.00 dopo il ripristino morfologico

I volumi o superfici tecnici e tecnologici non sono computati nei valori planivolumetrici.

Standards pubblici 10% della superficie lorda di pavimento max. mq 26.000,00 x 10% = mq 2.600,00

In funzione della ditta e quindi della attività che si insedierà, dimostrata la necessità, potrà essere prevista una maggiore quota a parcheggio nella misura massima del 7,5% (sette virgola cinque %) della superficie lorda di pavimento, in aree pubbliche o private ad uso pubblico, comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Parcheggi privati 10% della superficie lorda di pavimento.

Devono essere previste opere di mitigazione ambientale a verde attorno al perimetro dell'area come previsto dalla relazione paesaggistica.

Destinazione degli edifici in progetto produttivi, artigianali, artigianato di servizio, terziario, terziario avanzato e destinazioni compatibili.

È possibile la realizzazione nell'insediamento di quote residenziali esclusivamente riferite a custode, titolare, direttore o figure equipollenti.

**7. ALLEGATO: "DENUNCIA ACCESSI ABUSIVI, OCCUPAZIONE, BIVACCO E DANNEGGIAMENTI DELL'AREA"**

*Riferimento:*

**VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
"CAVA DI BREMBATE SOPRA"**

*Loc. Brembate di Sopra, Comune di Brembate di Sopra*

Data Agosto 2025



A handwritten signature in blue ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "RONCELLI Dott. DARIO", "ORDINE", "INGEGNERI", "N° 1839", and "BERGAMO" with two stars on either side.



**MINISTERO della GIUSTIZIA**

PORTALE DEPOSITO atti PENALI (PDP)

IDENTIFICATIVO 2024/0749903 PORTALE DEPOSITO atti PENALI

La denuncia con prot. 2024/0749903 è stata inviata dall'avvocato FORESTI DAMIANO FRSDMN76M12A794C all'ufficio PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO in data 14/10/2024 alle ore 11:34.08, nell'interesse di RONCELLI MARZIO 19/08/1967 in qualità di DENUNCIANTE

L'atto inviato ha la seguente impronta HASH:

F9899FBCCCE06E2438B7F9C3944EBD7EE34887FC67DDDF02C5069DAB07E7CEC4E e nr. 1 allegati, con il seguente oggetto:

- FOTOGRAFIE ATTESTANTI L'ACCESSO ABUSIVO, L'OCCUPAZIONE DI IMMOBILE, IL BIVACCO, I DANNEGGIAMENTI con la seguente impronta HASH: 03B1A61C74FD4DDBC7BAED03514336D218A3014910AE962E4646BAF6E59FEC15

La presente ricevuta attesta che l'atto è stato correttamente inviato ai sensi dell'art. 172 c. 6 bis c.p.p.

Roma, 14/10/2024 11:34

Studio Tecnico

Dott. Ing. Dario RONCELLI

---

**AVANTI LA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI BERGAMO**

Il sottoscritto Marzio Roncelli, nato a Bergamo il 19/08/1967 c.f. RNCMRZ67M19A794M, nella sua qualità di legale rappresentante della spettabile Roncelli Costruzioni S.r.l., con sede legale in Brembate di Sopra (Bg), via Lesina n. 1/A, c.f. e p.IVA 04417050160

**ESPONE QUANTO SEGUE**

Il presente *esposto* ha la finalità di porre all'attenzione della Procura della Repubblica di Bergamo determinati accadimenti affinché possa essere valutata la sussistenza di profili penalmente rilevanti in relazione ai fatti dedotti.

Si segnala, in ogni caso, la necessità di un intervento della Pubblica Autorità per la pronta risoluzione della vicenda stante la presenza di condotte che si ritengono contrarie alla legge.

\* \* \*

Dal 07/06/2024 la Roncelli Costruzioni S.r.l. è proprietaria di un terreno sito in Brembate di Sopra (Bg) con accesso da via XXIV Maggio n. 38, il quale consiste in una cava dismessa (più nota come "*ex cava di Brembate*") che è stata acquistata tramite asta dal Fallimento Zanardi Luigi S.r.l.

Al momento dell'acquisto, tale area (che copre una superficie di quasi 60.000 mq) si trovava in stato di sostanziale abbandono, posto che l'attività produttiva a suo tempo esercitata era ormai cessata da anni, mentre il Fallimento che era subentrato aveva avuto quale unico obiettivo quello di venderla a terzi, lasciandola necessariamente come si trovava.

Questa condizione ha di molto agevolato il degrado dell'area, l'ingresso di sbandati e malintenzionati i quali girovagano e gozzovigliano impuniti soprattutto durante le ore notturne (l'area è priva di illuminazione), vandalizzano le poche strutture rimaste, attingono abusivamente acqua dai punti di prelievo esistenti e l'hanno trasformata in luogo ideale - poiché lontana dalla pubblica via - per la pianificazione o commissione di illeciti.

D'altra parte, il perimetro dell'area è molto vasto e, nonostante sia stato recintato, è facilmente oltrepassabile (sono numerosi gli episodi in cui la Roncelli Costruzioni S.r.l. ha trovato la recinzione divelta, salvo provvedere ogni volta alla sua ricucitura), mentre per la sua conformazione, ricca com'è di vegetazione e sviluppandosi in modo irregolare con ampi dislivelli, pendii e sinuosità del terreno, il suo efficace presidio è pressoché impossibile.

Tutte queste circostanze sono state apprese dalla Roncelli Costruzioni S.r.l. in prima persona posto che, giorno dopo giorno, si rinvengono tracce di attività umana come rifiuti abbandonati, muri imbrattati, danneggiamenti delle strutture rimaste, talvolta siringhe usate o escrementi.

Come si evince dalle recenti foto che si allegano, alcuni balordi hanno persino occupato l'edificio a suo tempo destinato ad uffici creando giacigli e portando con sé oggetti personali, mangiando e lavando lì i propri vestiti (mediante acqua la cui utenza è intestata alla Roncelli Costruzioni S.r.l.) e gettando rifiuti in ogni dove aggravando così lo stato di degrado.

Alcuni abitanti delle case adiacenti alla ex cava non hanno poi mancato di segnalare alla Roncelli Costruzioni S.r.l. il loro profondo senso di insicurezza nel dover assistere a persone che, da sole o in gruppi, entrano e permangono nell'area sviluppando (verosimilmente) attività illecite come la cessione di stupefacenti.

\*\*\*\*\*

La Roncelli Costruzioni S.r.l. ha l'obiettivo di rigenerare completamente l'area attraverso una serie di investimenti, passando per una vera e propria riqualificazione urbana per la quale già si succedono regolari incontri col Comune di Brembate di Sopra.

Tuttavia, i tempi del recupero saranno lunghi e, nel frattempo, l'area non migliorerà rispetto allo squallido scenario sopra descritto.

Non solo, l'area presenta numerose insidie per chi vi accede (primi fra tutti il pericolo di caduta dall'alto e il pericolo di schiacciamento da residui di vecchie strutture) con rischio di infortuni anche mortali.

La Roncelli Costruzioni S.r.l. sta cercando di rendere ancor più difficoltoso l'accesso oltre che migliorare la visibilità complessiva dell'area creando così un deterrente al via vai di estranei e accertarne la presenza in modo più tempestivo.

**Occorre però che sia l'Autorità Giudiziaria ad intervenire per monitorare la situazione e prendere eventuali provvedimenti.**

Tanto premesso, il sottoscritto Marzio Roncelli, nella sua qualità di cui sopra

**CHIEDE**

che l'Ecc.ma Procura della Repubblica di Bergamo voglia disporre gli opportuni accertamenti in ordine

ai fatti così come esposti in narrativa, valutando gli eventuali profili di illiceità penale degli stessi e, nel caso, procedere nei confronti di ignoti.

Con il presente *esposto* si intende inoltre formulare *denuncia-querela*, sempre in relazione ai fatti sopra descritti, nell'ipotesi in cui dagli accertamenti svolti dalle Autorità competenti dovessero emergere fattispecie di reato per i quali la legge richiede la procedibilità a querela di parte.

Il sottoscritto chiede inoltre di essere avvisato ai sensi dell'art. 406 c.p.p. nel caso in cui il Pubblico Ministero avanzi formale richiesta di proroga delle indagini preliminari.

Chiede infine di essere avvisato anche nel caso in cui, ai sensi dell'art. 408 c.p.p., il Pubblico Ministero presenti richiesta di archiviazione se la notizia di reato dovesse rivelarsi infondata.

Sin da ora si nomina quale difensore di fiducia l'Avv. Damiano Foresti del Foro di Bergamo, con studio professionale in Bonate Sopra (Bg), via Piave n. 22/B, pec DAMIANO.FORESTI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT, presso il quale si elegge domicilio.

Si producono i seguenti documenti:

1. Fotografie dello stato dei luoghi.

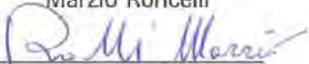
Brembate di Sopra (Bg), li 14 ottobre 2024

Marzio Roncelli  

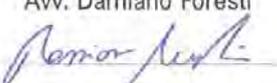

Il sottoscritto Marzio Roncelli delega l'Avv. Damiano Foresti del Foro di Bergamo al deposito del presente *esposto* presso il competente ufficio della Procura della Repubblica di Bergamo.

In fede.

Brembate di Sopra (Bg), li 14 ottobre 2024

Marzio Roncelli  


È firma autentica

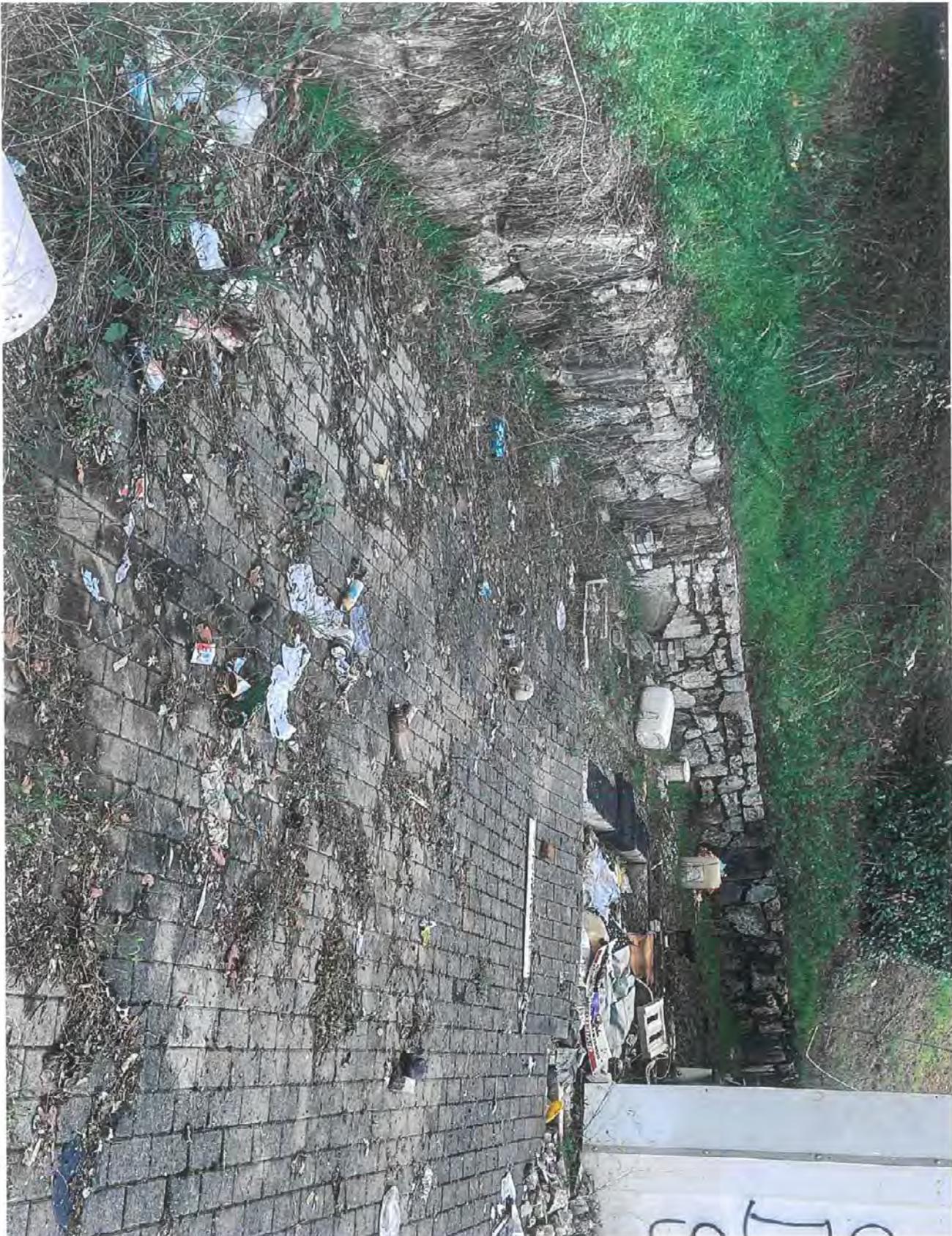
Avv. Damiano Foresti  
















**8. ALLEGATO: "DENUNCIA - QUERELA" AVANTI LA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI  
BERGAMO**

*Riferimento:*

**VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
"CAVA DI BREMBATE SOPRA"**

*Loc. Brembate di Sopra, Comune di Brembate di Sopra*

Data Agosto 2025





## **MINISTERO della GIUSTIZIA**

PORTALE DEPOSITO atti PENALI (PDP)

IDENTIFICATIVO 2025/0964499 PORTALE DEPOSITO atti PENALI

La querela con prot. 2025/0964499 è stata inviata dall'avvocato FORESTI DAMIANO FRSDMN76M12A794C all'ufficio PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO in data 11/06/2025 alle ore 10:42:12, nell'interesse di RONCELLI MARZIO 19/08/1967 in qualità di QUERELANTE

L'atto inviato ha la seguente impronta HASH:  
2BA1E5778E7F51328F092131DAA55C6E2EC38BF82BD7EBD67552ABA4E77E1990 e nr.  
2 allegati, con i seguenti oggetti:

- ESPOSTO DEPOSITATO IL 14.10.2024 con la seguente impronta HASH:  
F9899FBCCE06E2438B7F9C3944EBD7EE34887FC67DDDF02C5069DAB07E7CEC4E
- FOTOGRAFIA ATTESTANTE L'INGRESSO ABUSIVO DI IGNOTI con la seguente  
impronta HASH:  
2CFCD6959FADFA4BD6D9D152600E551E165C3FD2CD9FC7724B26319244D5BE96

La presente ricevuta attesta che l'atto è stato correttamente inviato ai sensi dell'art. 172 c. 6 bis c.p.p.

Roma, 11/06/2025 10:42



AVANTI LA PROCURA DELLA REPUBBLICA DI BERGAMO

DENUNCIA - QUERELA

Il sottoscritto Marzio Roncelli, nato a Bergamo il 19/08/1967 c.f. RNCMRZ67M19A794M, nella sua qualità di legale rappresentante della spettabile **Roncelli Costruzioni S.r.l.**, con sede legale in Brembate di Sopra (Bg), via Lesina n. 1/A, c.f. e p.IVA 03170560167, indirizzo di posta elettronica certificata PECRONCELLICOSTRUZIONI@ACTALISCERTYMAIL.IT

**espone quanto segue**

Nel richiamare integralmente il contenuto dell'esposto depositato nell'interesse della Roncelli Costruzioni S.r.l. presso la Procura della Repubblica di Bergamo in data **14/10/2024** (identificativo invio **2024/0749903**, numero di registro **I2024/009431**, Magistrato **Dott.ssa Maria Cristina Rota**) e che si allega al presente atto per comodità di reperimento, si segnala che il fenomeno dell'ingresso, circolazione e stazionamento abusivo di malintenzionati nell'area di proprietà della Roncelli Costruzioni S.r.l. sita in Brembate di Sopra (Bg), via XXIV Maggio n. 38, (nota come "*ex cava di Brembate*"), è proseguito nei mesi successivi al deposito del suddetto esposto senza che ci sia stata una riduzione del fenomeno né tantomeno una sua scomparsa.

Il tempo sin qui trascorso ha infatti reso sempre più disinvolti i frequentatori illegali dell'area, che oramai si sono abituati ad entrare e pernottare senza subire ripercussioni di sorta.

Preme infatti ricordare che alcuni di loro hanno adibito le poche strutture rimaste a loro bivacco, attingendo abusivamente dalle utenze di proprietà della Roncelli Costruzioni S.r.l.

Come già descritto nell'esposto, l'area in oggetto è vasta (circa 60.000 metri quadrati), è di difficile monitoraggio avendo una conformazione

particolarmente irregolare ed ondulata, ed ha infine un perimetro che, sebbene recintato e oggetto di continua manutenzione, rimane facilmente oltrepassabile.

La Roncelli Costruzioni S.r.l. è tuttora in attesa di definire con le Autorità competenti le modalità di riqualificazione urbana dell'area, e nel frattempo non può tollerare che estranei violino in modo così sfacciato e prolungato il suo diritto di proprietà.

Per tali ragioni, il sottoscritto Marzio Roncelli, nella sua qualità di cui sopra, sporge

#### **DENUNCIA-QUERELA**

nei confronti di ignoti per il reato di **invasione di terreni o edifici (art. 633 c.p.)**, **ingresso abusivo nel fondo altrui (art. 637 c.p.)**, **furto (art. 624 c.p.)** nonché per tutti gli altri reati ravvisabili nelle condotte sopra descritte, e chiede che la S.V. voglia procedere nei loro confronti perché vengano tratti a giudizio e condannati a giusta pena.

Chiede, inoltre, ai sensi dell'art. 408, comma 2 c.p.p., di essere informato circa l'eventuale richiesta di archiviazione, nonché, ai sensi dell'art. 406, comma 3 c.p.p., di essere informato dell'eventuale richiesta di proroga delle indagini preliminari.

Nomina proprio difensore l'Avv. Damiano Foresti del Foro di Bergamo, c.f. FRSDMN76M12A794C, con studio in Bonate Sopra (Bg), via Piave n. 22/B, presso il quale elegge domicilio.

Si allegano i seguenti documenti:

1. Esposto depositato telematicamente presso la Procura della Repubblica in data 14/10/2024.
2. Fotografia scattata a due trasgressori della proprietà Roncelli

Costruzioni S.r.l.

In fede.

Brembate di Sopra (Bg), li 10 giugno 2025

Marzio Roncelli



È FIRMA AUTENTICA



Pag. 3 di 3

\\FT\Dati\BrembateDiSopra\Ex\_cava\_Zanardi\Esecutivo\202508\_Nuova\_Integrazione\Allegato B - Relazione Tecnica Illustrativa - Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I..docx