



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 1 del 20/01/2012, pubb. B.U.R.L. n° 31 del 01/08/2012)
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche ed integrazioni

VARIANTE GENERALE AL PGT - 2021

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO DI PIANO

A.1.4 - Individuazione e valutazione di istanze e proposte pervenute

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Geom. Roberto Fiore

m.rizzi

CONSULENTI

Dott. Davide Gerevini

2 0 2 1 (ns. rif. 552-U)



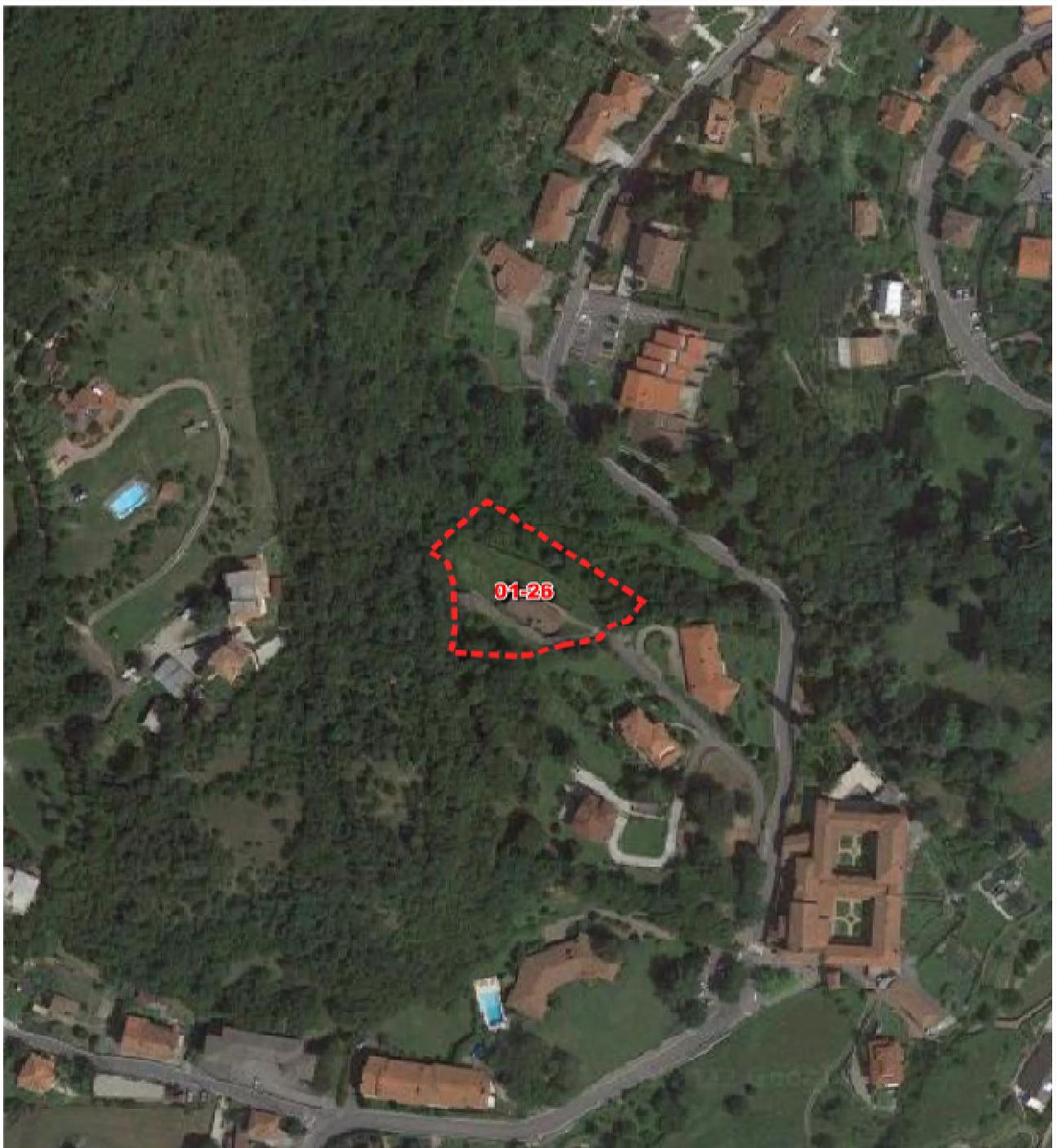
Comune di Lovere (Provincia di Bergamo)

VARIANTE GENERALE AL PGT – 2021

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AI PIANI DEI SERVIZI E DELLE REGOLE

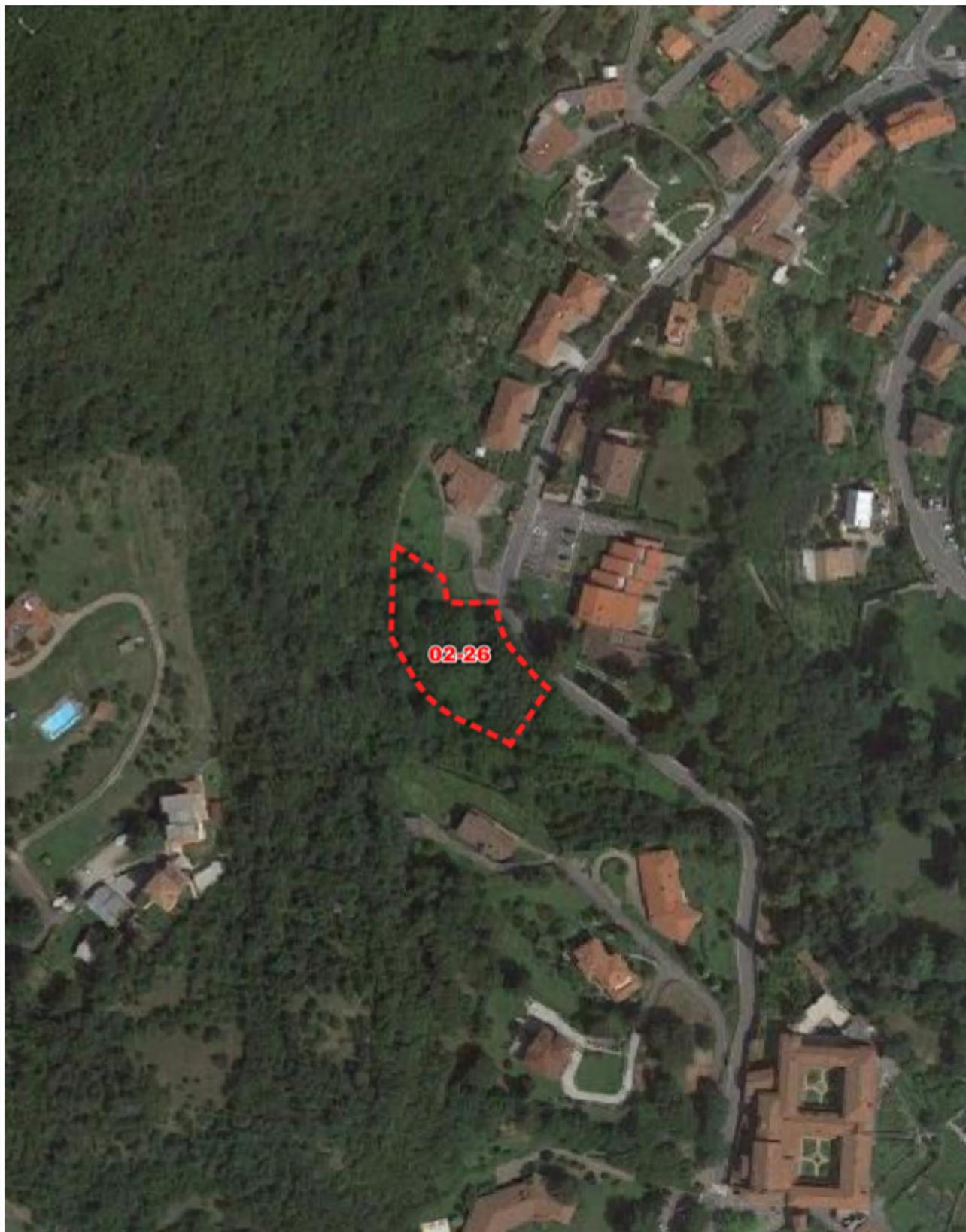
INDIVIDUAZIONE E VALUTAZIONE DI ISTANZE E PROPOSTE PERVENUTE

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
1	10/06/2021	8672	MACARIO Paolo



<i>Si chiede di uniformare la destinazione urbanistica delle aree di proprietà classificando in zona Br4 anche le parti azionate come Ea.</i>	Si rimanda a quanto svolto in disamina della successiva istanza 26.
---	---

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
2	10/06/2021	8673	MACARIO Paolo



Si chiede l'edificabilità ai fini residenziali di aree azionate dal PGT vigente come Ea, o attribuendo ai siti quote di edificabilità predefinita, o individuandoli quali ricettori di volumi derivanti da perequazione.

Si rimanda a quanto svolto in disamina della successiva istanza 26.

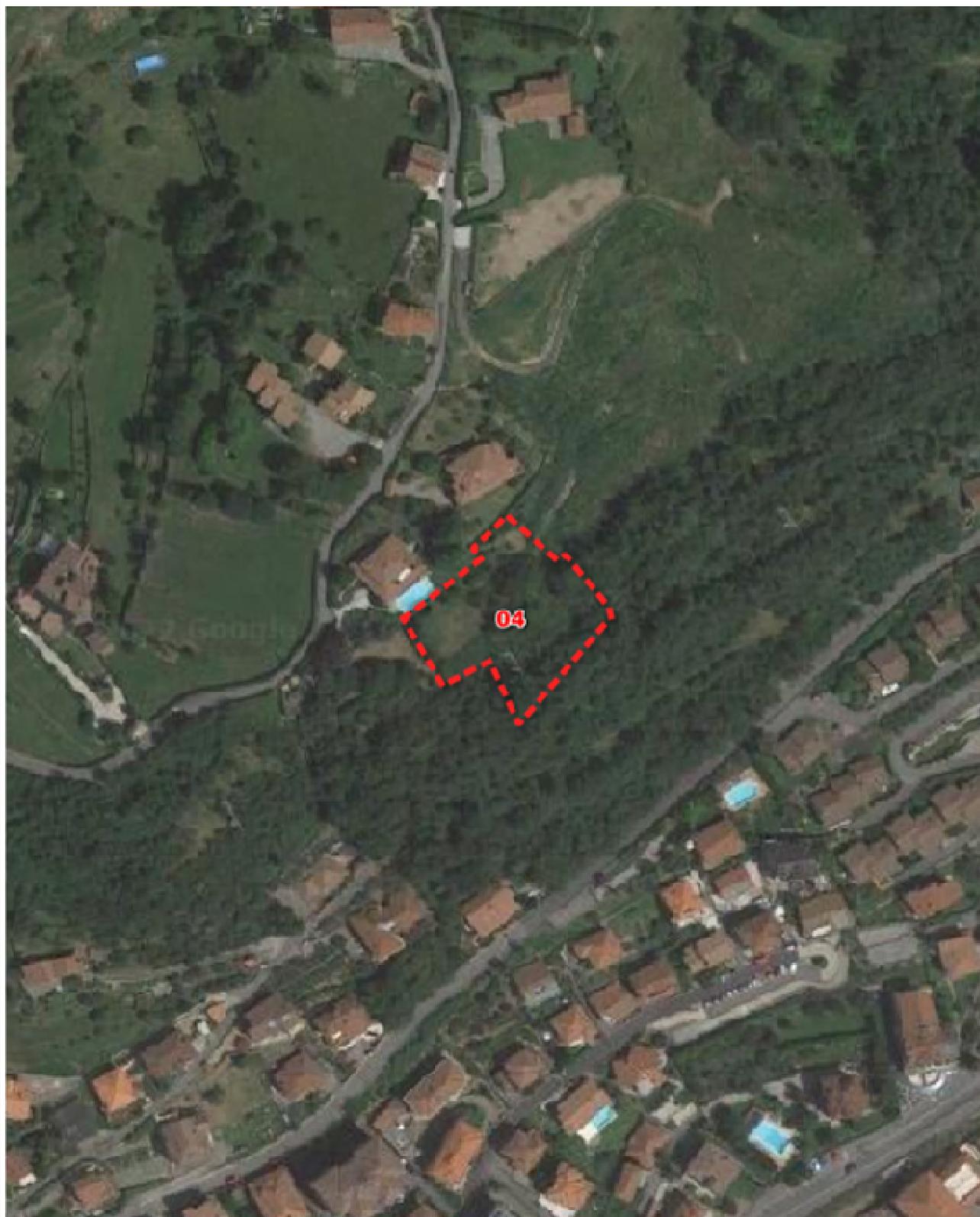
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
3	10/06/2021	8674	MACARIO Paolo



Si chiede la modifica della classe di fattibilità geologica da 4 a 3.

Si rimanda ai contenuti dello studio geologico revisionato.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
4	10/06/2021	8676	FERRARI Maria



Si chiede di stralciare le aree di proprietà dall' AT2 in favore di un azionamento di tipo agricolo.

Lo stralcio delle aree concorre alla riduzione delle soglie di consumo di suolo e non pregiudica la trasformazione e la corretta pianificazione degli areali adiacenti. Viene fatta eccezione per quanto interessato dalle previsioni viarie definite dal vigente PGT.

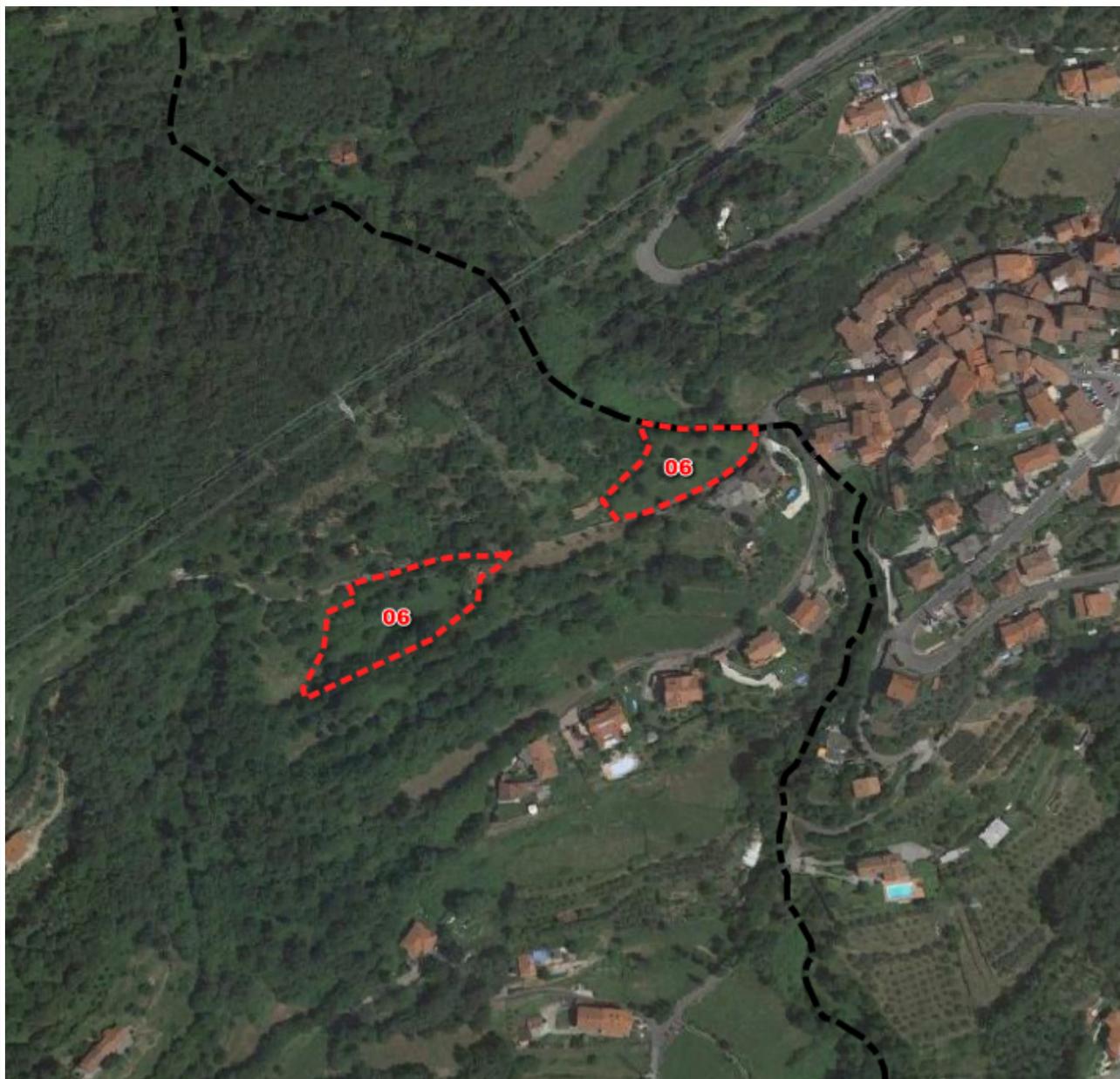
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
5	10/06/2021	8696	RINALDI Francesco (per Coop. Assistenziale Lavoratori)



Si chiede di poter procedere all'ampliamento una tantum di un edificio ricompreso nel NAF per una cubatura aggiuntiva pari al 15% di quella esistente.

La revisione del PGT prevede, tra il resto, la revisione delle analisi di dettaglio sui NAF e delle relative disposizioni operative, basate su principi e concetti omogenei e/o declinati in base alle caratteristiche dei singoli immobili funzionalmente all'applicazione delle nuove norme di zona sulla base, comunque, di concetti e strumentalità tesi al raggiungimento degli obiettivi comuni di tutela, valorizzazione, adeguamento e recupero coerente del patrimonio edificato de quo. Si rimanda pertanto all'applicazione della documentazione operativa di merito del PGT di variante.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
6	10/06/2021	8700	SANDRINI Lorenza



Si chiede di aumentare di ulteriori 80 mq la slp predefinita nel comparto CD4 del PGT vigente ed elevarne l'altezza massima ammissibile a 7,00 m fuori terra. Si chiede altresì l'ampliamento del comparto a ricomprendere l'intero mappale attualmente interessato dalle previsioni di completamento.

In alternativa, si chiede il trasferimento delle previsioni edificatorie (maggiorate come sopra proposto) su altre aree di proprietà (fig. 9, map. 3724).

Al fine di ottimizzare la risorsa suolo già impegnata dalle previsioni di trasformazione e completamento del PGT vigente, si ritiene accoglibile la richiesta di aumentare la potenzialità edificatoria e l'altezza massima ammissibile entro il comparto definito dallo strumento urbanistico in vigore. Diversamente, l'estensione del comparto alle intere aree del mappale 3724 (fig. 4), non risultando strettamente necessaria all'attuazione delle potenzialità di cui sopra, definirebbe inutile consumo di suolo a scapito del bilancio ecologico complessivo della variante. Parimenti, le aree proposte per l'intero trasferimento delle previsioni risultano inadeguate a prefigurare azioni di trasformazione in virtù della loro inequivocabile appartenenza al sistema extraurbano.

Istanza n.	Data istanza	N. protocollo	Proponente/i
7	10/06/2021	n.d.	Comitato "Una Strada per Davine"



Si chiede che il tracciato stradale di progetto a collegamento di via dei Mori e via Davine venga svincolato dalle previsioni del vigente Ambito di Trasformazione 2 e sia individuato quale opera pubblica indifferibile e urgente.

Si rimanda alla cartografia operativa del PGT di variante, che affronta – tra il resto – la specifica tematica e incamera le scelte percorribili ritenute fattibili ed idonee al fine di risolvere le problematiche relative alla mobilità territoriale.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
8	11/06/2021	8721	COMBI Lara



Si chiede di uniformare la destinazione urbanistica delle aree di proprietà classificando in zona Br3 anche le parti azionate come Ep.

Le aree agricole oggetto di richiesta, di esigua estensione, presentano caratteristiche analoghe a quelle limitrofe già interessate da previsioni di completamento; in assenza di vincoli dirimenti, la richiesta può essere accolta nelle more del bilancio ecologico dei suoli complessivo definito dal progetto di variante. Per la definizione della zona urbanistica puntuale si rimanda al mosaico del nuovo azionamento definito dalla variante.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
9	14/06/2021	8781	PAOLO Schiavi (per Schiavi spa)



<p><i>Si chiede la modifica delle perimetrazioni delle limitrofe previsioni dell'AT1 e del CD7 funzionalmente ad una più razionale progettazione delle previsioni puntuali di ciascun comparto.</i></p>	<p>Alla luce delle annose problematiche che hanno determinato la mancata attuazione delle previsioni lungamente reiterate ed in funzione degli obiettivi posti dall'Amministrazione comunale relativamente ad una pianificazione incentrata su principi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, oltreché sul rispetto della normativa vigente in materia di consumo di suolo, il PGT prevede una sostanziale revisione delle previsioni incentrata sull'ottimizzazione ed il recupero dei suoli già assimilati al tessuto urbanizzato, la corretta individuazione delle aree di trasformazione in base agli esiti degli approfondimenti paesaggistico-ambientali operati in fase di analisi e, parimenti, al recupero ambientale delle aree con connotati di rilevanza paesaggistico-naturalistica. Prendendo atto delle singole richieste, si rimanda pertanto alla documentazione analitico-operativa del PGT di variante, che dispone puntualmente nel merito delle aree in oggetto.</p>
<p><i>Si chiede la modifica delle previsioni viabilistiche in capo ai summenzionati comparti prevedendo analoghe tipologie stradali.</i></p>	
<p><i>Si chiede la revisione delle previsioni puntuali delle tipologie di servizio in capo al CD7 funzionalmente ad un progetto complessivo maggiormente correlato ai contenuti dell'AT1.</i></p>	
<p><i>Si chiede la suddivisione dell'AT1 in singoli subcomparti funzionali.</i></p>	

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
10	14/06/2021	8782	PAOLO Schiavi (per Immobiliare Cisalpina srl)



Si chiede la possibilità di procedere alla sostituzione di volumetrie inutilizzate in ambito extraurbano mediante la loro demolizione e successiva costruzione di due o più edifici autonomi a destinazione residenziale, procedendo altresì alla realizzazione di opere urbanizzative convenzionate quali interventi di adeguamento stradale, realizzazione di parcheggi pubblici e di aree attrezzate ad uso pubblico.

Data la rilevanza ambientale dei siti di intervento, si rimanda a quanto assunto nel PGT relativamente al recupero degli edifici dismessi in ambito extraurbano evidenziando in tal senso che, nel merito, il PdR di variante dispone nel merito del coerente recupero delle preesistenze nel rispetto del sistema ambientale di inserimento.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
11	14/06/2021	8784	CONTI Gianluigi (per Fond. Beppina e Filippo Martinoli Casa della Serenità ONLUS)



Si chiede di consegnare alla potestà del PdS immobili classificati in zona Br1 dal PdR vigente, funzionalmente al loro inserimento nelle previsioni complessive del progetto Palazzo Sereno, di carattere pubblico, adeguando contestualmente gli indici della zona F3 al fine di ammettere l'attuazione delle previsioni puntuali proposte in allegato all'istanza.

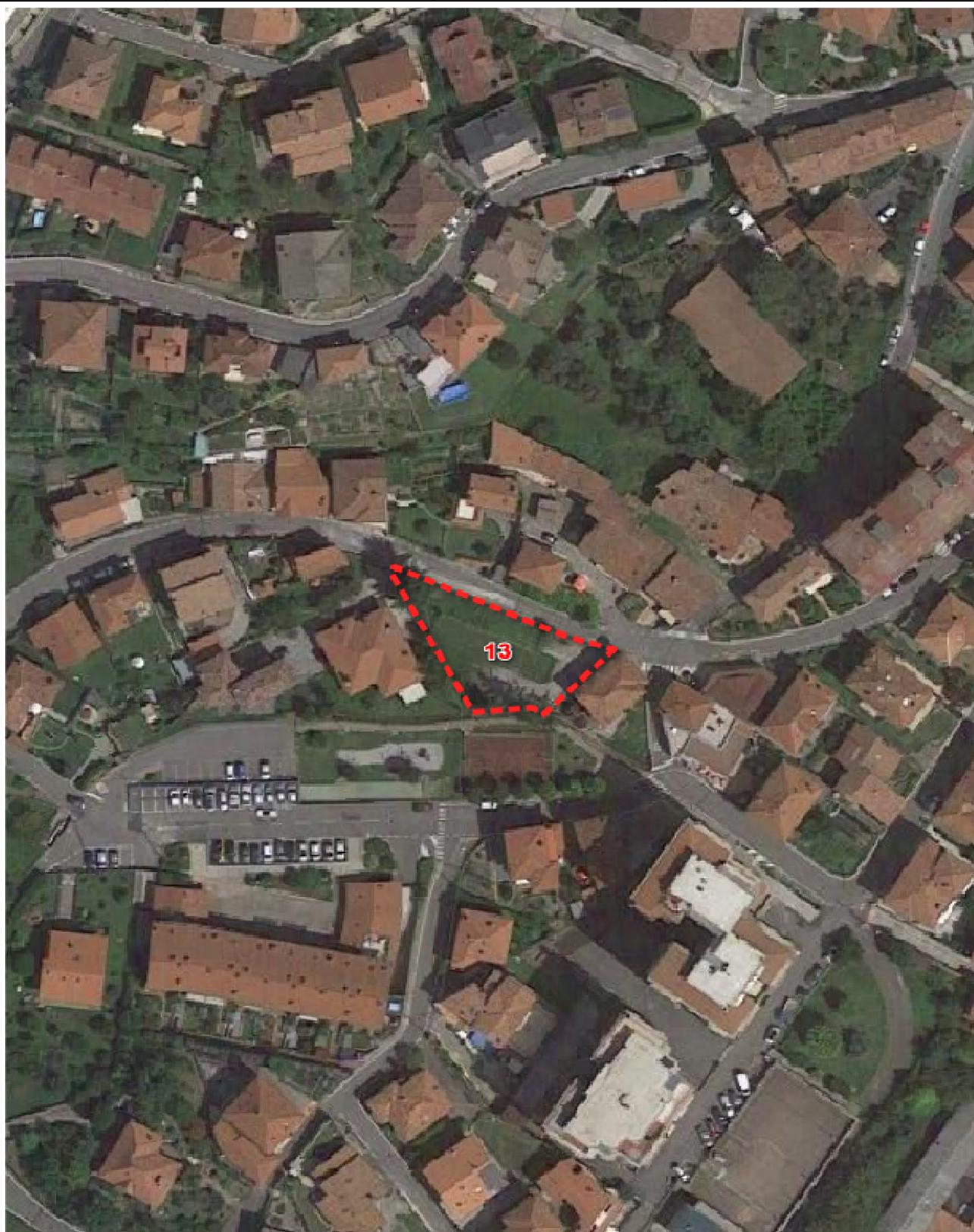
In virtù del rilevante interesse pubblico dell'offerta sottesa al progetto di adeguamento e potenziamento delle strutture già in capo al PdS, si propone l'integrazione delle previsioni puntuali nello specifico atto di Piano sotteso alla regolamentazione delle aree e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
12	14/06/2021	8789	BAIGUINI Faustino



<p><i>Si chiede l'individuazione di un lotto residenziale ad edificazione definita entro areali a loro volta da rendere oggetto di modifica della destinazione urbanistica passando dalla vigente Ea a Ep.</i></p>	<p>Le aree e le relative caratteristiche ambientali, così come quelle dell'ambito paesaggistico-naturalistico di inserimento, non permettono di identificare un contesto di tipo agricolo produttivo in virtù della prevalenza oggettiva di elementi morfologici e naturali che consegnano le aree ad un ruolo di valenza maggiore. Parimenti, l'individuazione di un lotto libero a destinazione residenziale in ambito extraurbano non appare coerente con le logiche pianificatorie in vigore.</p>
<p><i>Si chiede di estendere il tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale a ricomprendere l'edificato di proprietà e i relativi mappali di pertinenza.</i></p>	<p>La realtà oggetto di richiesta configura un episodio extra-agricolo in ambito extra-urbano; l'ubicazione dell'edificato rispetto agli assi urbanizzativi principali e al tessuto costituitosi in fregio agli stessi delinea una situazione di isolamento ed indipendenza insediativa in relazione alla quale la sola destinazione d'uso in essere non può giustificare uno stralcio delle aree dal contesto ambientale caratterizzante.</p>

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
13	14/06/2021	8790	BAIGUINI Faustino (per Edilspaziodue srl)



Si chiede la modifica di azionamento di aree assoggettate alla disciplina del PdS in favore di una destinazione residenziale.

Le condizioni geologiche delle aree in oggetto non consentono di aumentarne il carico insediativo.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
14	14/06/2021	8791	BERTOLETTI Giuseppe



Si chiede la modifica di azionamento di aree agricole in favore di una destinazione residenziale.

Le aree e le relative caratteristiche ambientali, coerenti con l'ambito paesaggistico-naturalistico di contesto, non permettono di identificare un ambito di completamento a destinazione residenziale, la cui eventuale individuazione in ambito extraurbano non appare coerente con le logiche pianificatorie in vigore.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
15	16/09/2021	13857	Coldiretti Bergamo
			
<i>Si chiede che le NTA riconoscano la prevalenza degli art. 59 e 60 della LR 12/2005 rispetto al PGT, al Regolamento edilizio e di igiene comunale.</i>	In relazione ai disposti di cui all'articolo 61 della LR 12/2005, non si rilevano incoerenze tra gli articoli 59 e 60 della stessa e le previsioni di Piano in variante.		
<i>Si chiede che nel caso di previsioni di nuove realtà abitative vengano considerate le preesistenze zootecniche al fine di evitare contenziosi.</i>	Si prende atto della richiesta.		
<i>Si chiede che nelle aree agricole di valore ecologico-ambientale sia ammessa l'edificazione ex novo e/o l'ampliamento delle aziende agricole esistenti.</i>	Le zone urbanistiche in oggetto rappresentano, nel mosaico territoriale del PGT, aree extraurbane meritevoli di particolare attenzione in virtù delle relative qualità paesaggistiche ed ambientali. In ragione di ciò, gli indici di Piano e le eventuali attività ammesse prefigurati dalle NTA devono intendersi adeguatamente calibrati alle caratteristiche riscontrate ed oggetto delle politiche di tutela assunte dall'AC.		
<i>Si chiede la possibilità di destinare all'attività agricola anche i manufatti di origine rurale e/o storica ricompresi in ambito extra-agricolo, consentendo nei relativi locali la conservazione e il commercio di prodotti agricoli.</i>	La corretta separazione del settore primario dalle ulteriori attività antropiche è alla base della corretta pianificazione generale del territorio comunale; le attività di tipo terziario/commerciale/ricettivo anche legate al settore agricolo potranno essere svolte, entro il tessuto urbano consolidato, negli ambiti di Piano in cui esse siano ammesse in ordine alle disposizioni generali o puntuali di ambito e zona.		
<i>Si chiede di ammettere in zona agricola attività commerciali per la vendita di beni e prodotti complementari all'attività agricola, qualora in misura non prevalente rispetto alla vendita dei prodotti agricoli.</i>	La richiesta può ritenersi coerente con le norme in vigore e con gli obiettivi delle politiche territoriali per il settore primario.		

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
16	20/09/2021	13934	MENSI Augusto (per Lucchini RS spa)



<p><i>Si chiede la possibilità di prevedere entro specifiche aree dello stabilimento altezze massime degli edifici fino a 40 m fuori terra, condizionatamente ad uno studio di inserimento paesaggistico debitamente approfondito, e che ciò sia reso attuabile con titolo edilizio diretto.</i></p>	<p>In ordine alla tipologia di attività insediate ed oggetto di specifiche richieste fondate su esigenze funzionali, si ritiene di demandare l'eventuale progetto di potenziamento e sistemazione a specifico iter indipendente dalla ordinaria pianificazione generale in capo al PGT, al fine del più idoneo confronto con tutte le figure istituzionali competenti.</p>
<p><i>Si chiede lo stralcio dalle potestà del PdS di aree in concessione all'azienda, assimilandone l'azionamento a quello produttivo che caratterizza lo stabilimento.</i></p>	<p>Le aree in oggetto sono ritenute necessarie per le dotazioni comunali del PdS.</p>

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
17	20/09/2021	13962	Ass. Amici del Museo di Lovere



Si suggerisce che il PGT dia giusta evidenza dei più rilevanti aspetti naturalistici del territorio, preservandoli da interventi che li nascondano o danneggino. In particolare si pone l'attenzione verso: il giardino dei ghiacciai, presso Prato Sposa; i gessi di Lovere; il sinkhole di Ca Oregia; il sentiero del Dugal; le pendici rocciose e a macereto del santuario di S. Giovanni e di Monte Cala; la sella rocciosa di Pratolungo; il parco della Bif; le rive costiere; il parco di Vila Milesi.

Si prende atto del contributo e si evidenzia che la pianificazione del PGT revisionato è stata basata anche su idonei approfondimenti atti – tra il resto – ad evidenziare le peculiarità paesistico-ambientali e definire le scelte pianificatorie in accordo ai reali valori puntuali rilevati.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
18	20/09/2021	13963	Legambiente Alto Sebino
			
<p>(a) Si chiede che l'attuazione del comparto AT1 contempli la rimodellazione dei versanti da adibire a verde pubblico per lo sport e lo svago in continuità con l'area della Torricella, la formazione di un collegamento alla SS42, con raccordo alla piastra del nuovo mercato, con sottostanti aree a parcheggio, con accesso da via Bortolotti, quote di EEP.</p>		<p>Si rimanda a quanto svolto in disamina dell'istanza 9.</p>	
<p>(b) Si auspica la realizzazione di un anello viario che colleghi il lago al monte.</p>		<p>Tra gli obiettivi della variante posti in priorità dall'AC vi è lo studio delle migliori soluzioni per il potenziamento e la razionalizzazione del sistema della mobilità; i suggerimenti puntualmente proposti sono vagliati ed integrati nel progetto di Piano nella misura in cui ritenuti coerenti con le finalità prefissate, con le emergenze ambientali e con gli imperativi di fattibilità.</p>	
<p>(c) Si auspica che la nuova edilizia sia improntata sull'ecosostenibilità, da incentivare con adeguate previsioni del PdR.</p>		<p>Tra gli obiettivi dell'AC vi è la caratterizzazione del Piano anche sulla base di un'impronta diffusa di ecosostenibilità; i suggerimenti puntualmente proposti sono vagliati ed integrati nel progetto di Piano nella misura in cui ritenuti coerenti con il progetto generale del PGT improntato anche sulla salvaguardia ambientale e paesaggistica.</p>	
<p>(d) Si auspica il potenziamento delle piste ciclabili.</p>		<p>Tra gli obiettivi della variante posti in priorità dall'AC vi è lo studio delle migliori soluzioni per il potenziamento e la razionalizzazione del sistema della mobilità lenta ed ecosostenibile; quanto proposto è vagliato e integrato nel progetto di Piano subordinatamente alle necessarie condizioni di sostenibilità alla base del PdS.</p>	
<p>(e) E' necessario che il PdS preveda la separazione del sistema fognario con collettamento al depuratore consortile, l'allacciamento al sistema fognario delle case sparse e dia impulso ad unire le forze con i Comuni contermini per migliorare la balneabilità del Sebino.</p>		<p>Arrendendo ad imprescindibili imperativi di tutela ambientale ed elevazione della qualità del vivere, tra gli obiettivi della variante posti in priorità dall'AC vi è lo studio delle migliori soluzioni per l'adeguamento del sistema dello smaltimento dei reflui urbani; quanto proposto è vagliato e integrato nel progetto di Piano nella misura di competenza dello strumento urbanistico comunale e subordinatamente alle necessarie condizioni di sostenibilità alla base del PdS.</p>	

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
19	20/09/2021	13972	Ass. Informa Handicap Ass. Oltre Noi



<p><i>Si suggerisce di mantenere in essere l'area nei pressi di piazza 13 Martiri, tra l'edicola e il bar Centrale.</i></p>	<p>Si prende atto del suggerimento.</p>
---	---

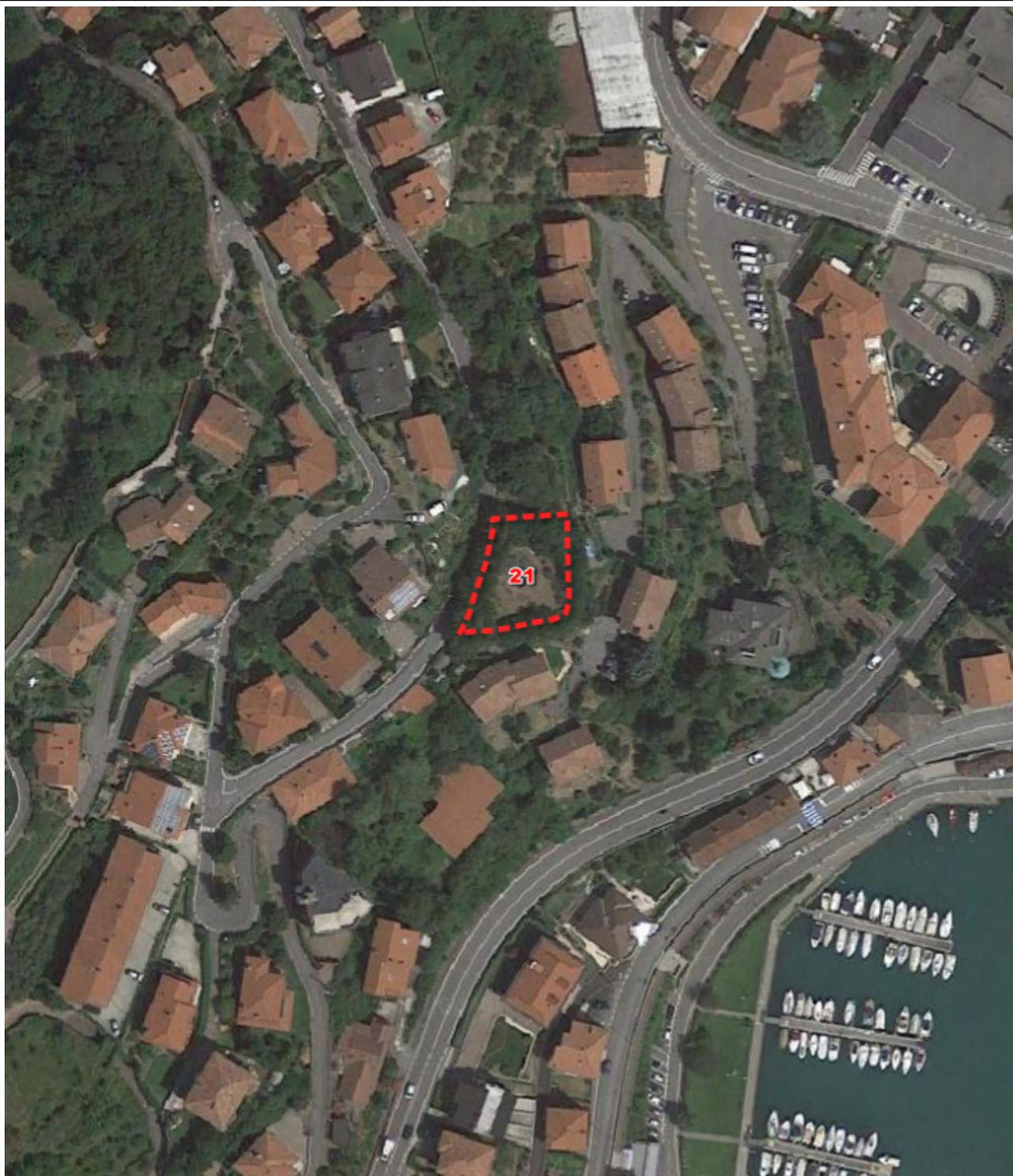
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
20	06/10/2021	15026	RESTA Gianbattista



Si chiede la modifica delle NTA ammettendo entro le aree alberghiere di cui all'articolo 38.3 la destinazione residenziale senza limiti percentuali sul peso insediativo.

La richiesta contrasta con l'obiettivo delle politiche territoriali assunte dall'Amministrazione Comunale in tema di valorizzazione territoriale mediante un'offerta variegata di strutture supportive al sistema fruitivo e turistico. Si rimanda all'applicazione puntuale delle norme generali e di zona definite dal PGT in variante.

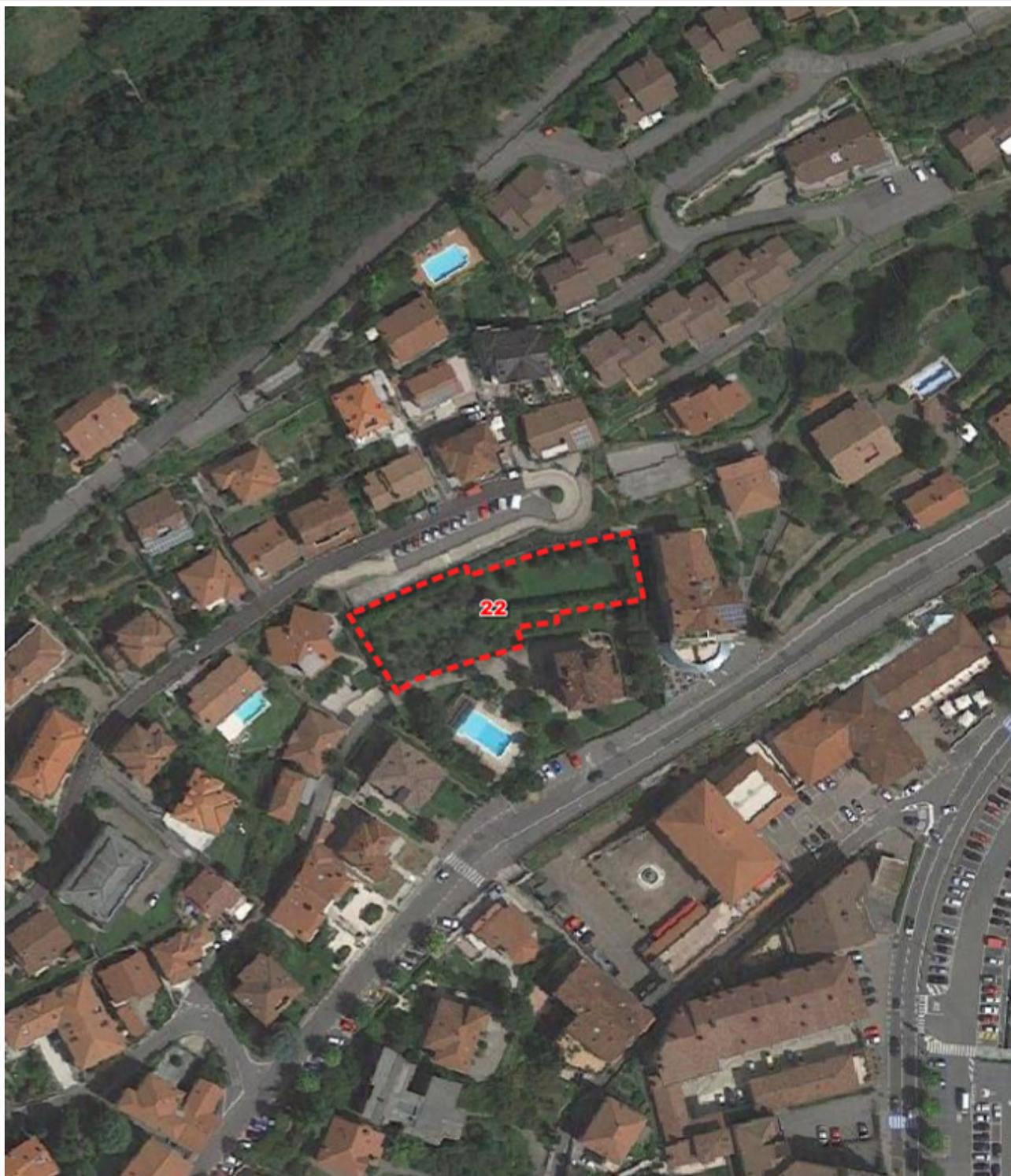
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
21	08/10/2021	15209	FERRANTIN Ghislaine Meni



Si chiede che parte dei terreni di proprietà venga riservati al completamento residenziale.

In ragione del tessuto urbano di contesto e delle caratteristiche intrinseche delle aree, quanto richiesto appare accoglibile in relazione ai principi di ottimizzazione dei suoli ricompresi nel tessuto urbano consolidato a soddisfacimento delle esigenze manifestate coerentemente con gli i capisaldi pianificatori posti in essere con la variante.

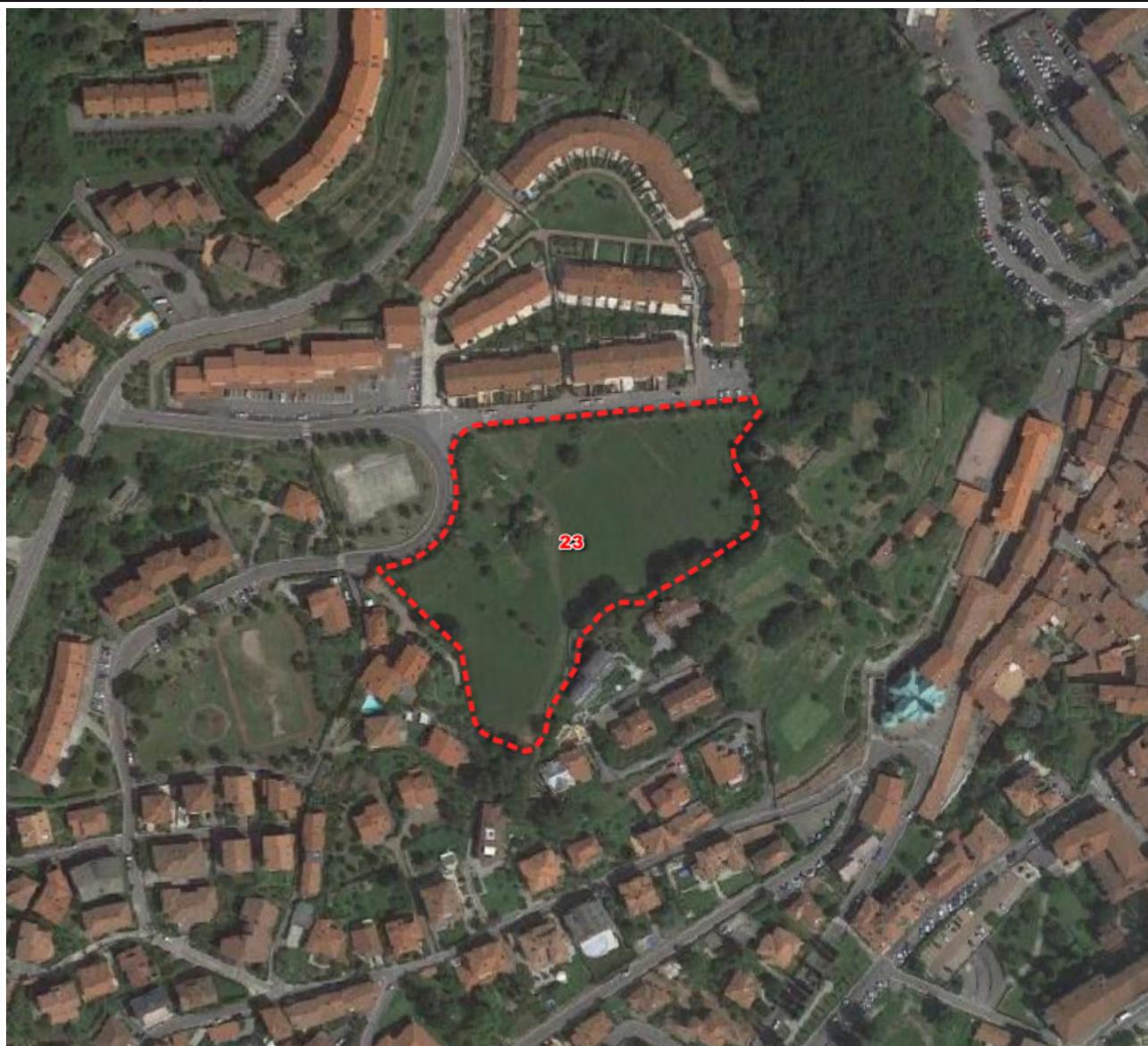
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
22	11/10/2021	15246	LABÒ Michele per conto di Rillosi Stanislao



Si chiede che presso gli immobili oggetto di istanza il revisionando PGT ammetta la realizzazione di un edificio residenziale privato per una SL pari a 150 mq, da edificare su un solo piano fuori terra.

La maggior parte del compendio immobiliare oggetto d'istanza è assoggettato alla potestà del Piano dei Servizi in ordine a specifiche previsioni dell'Amministrazione comunale già sostanziate nello strumento urbanistico previgente e reiterate dal PGT di variante.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
23	14/10/2021	15536	Il Piccolo Sentiero Soc. Coop. ONLUS



Si chiede la possibilità di realizzare su terreni a verde pubblico in utilizzo alla Cooperativa ad uso agricolo una nuova struttura di circa 30 mq di superficie funzionale al ricovero dei mezzi agricoli legati alla conduzione del fondo.

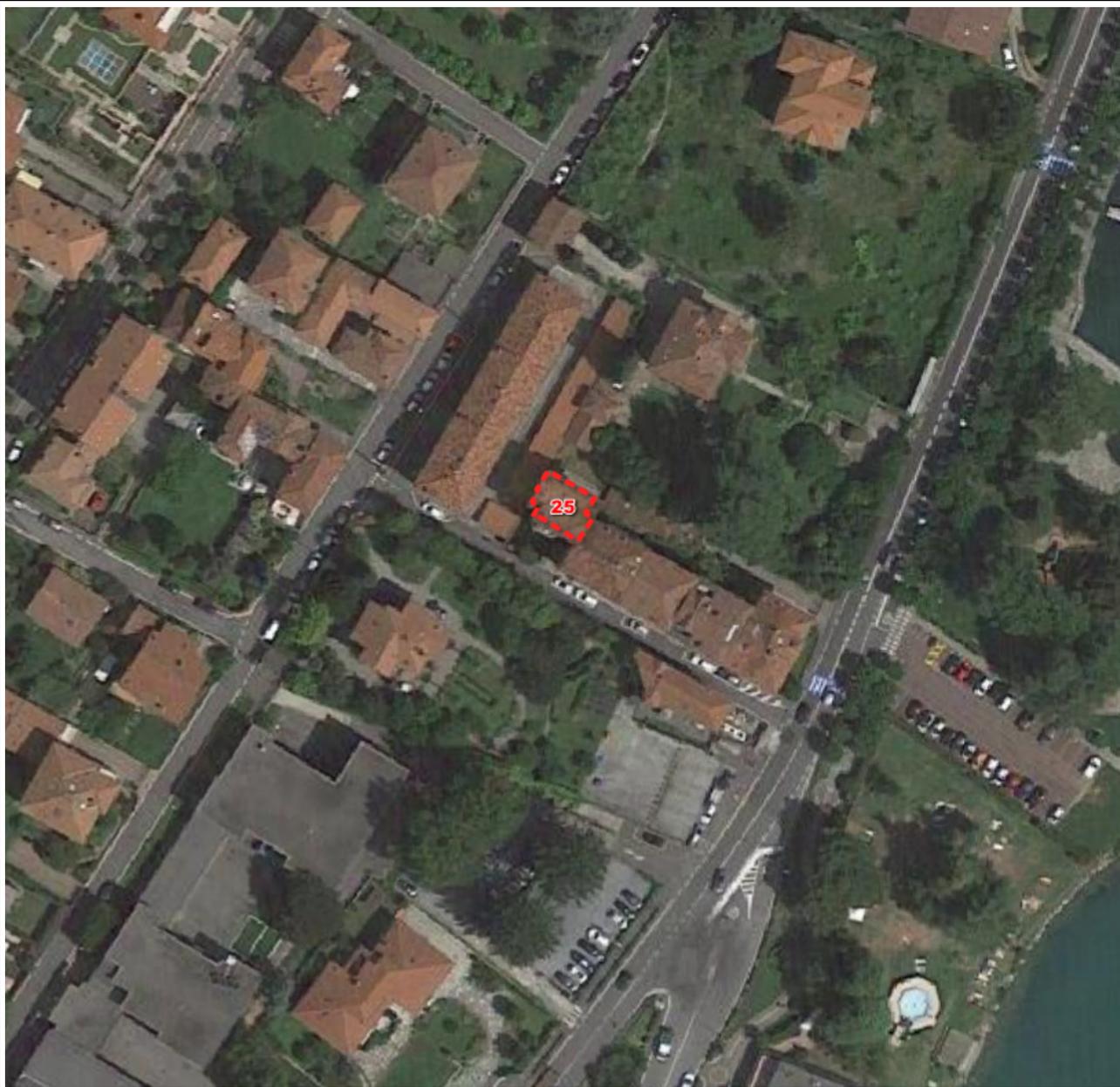
Il PGT di variante revisiona il mosaico urbanistico delle aree a destinazione agricola o extraurbana e ne dispone la relativa disciplina attuativa in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dei luoghi, sia in ordine agli esiti delle analisi paesaggistico-ambientali eseguite nella fase preliminare della pianificazione. Si ritiene che la salvaguardia dell'immagine paesistica dei luoghi debba avvenire anche per mezzo delle corrette azioni manutentive garantite da un coerente presidio ed utilizzo dei luoghi; in tal senso, le norme di Piano introducono le peculiari disposizioni finalizzate alla realizzazione di strutture ausiliarie per tali attività, adeguatamente dimensionate e normate in funzione degli imprescindibili imperativi di salvaguardia territoriale. Si rimanda pertanto all'applicazione delle norme del PGT di variante.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
24	15/10/2021	15587	RUFFINI Lucio (per Ruf Carni spa)



<p><i>Con inerenza ai contenuti vigenti del PGT riferiti all'APU 6 "Marconi", si comunica di star dando seguito all'attuazione delle previsioni.</i></p>	<p>Si prende atto e si evidenzia che le previsioni di Piano tengono conto degli eventuali iter attuativi in essere regolarmente autorizzati.</p>
--	--

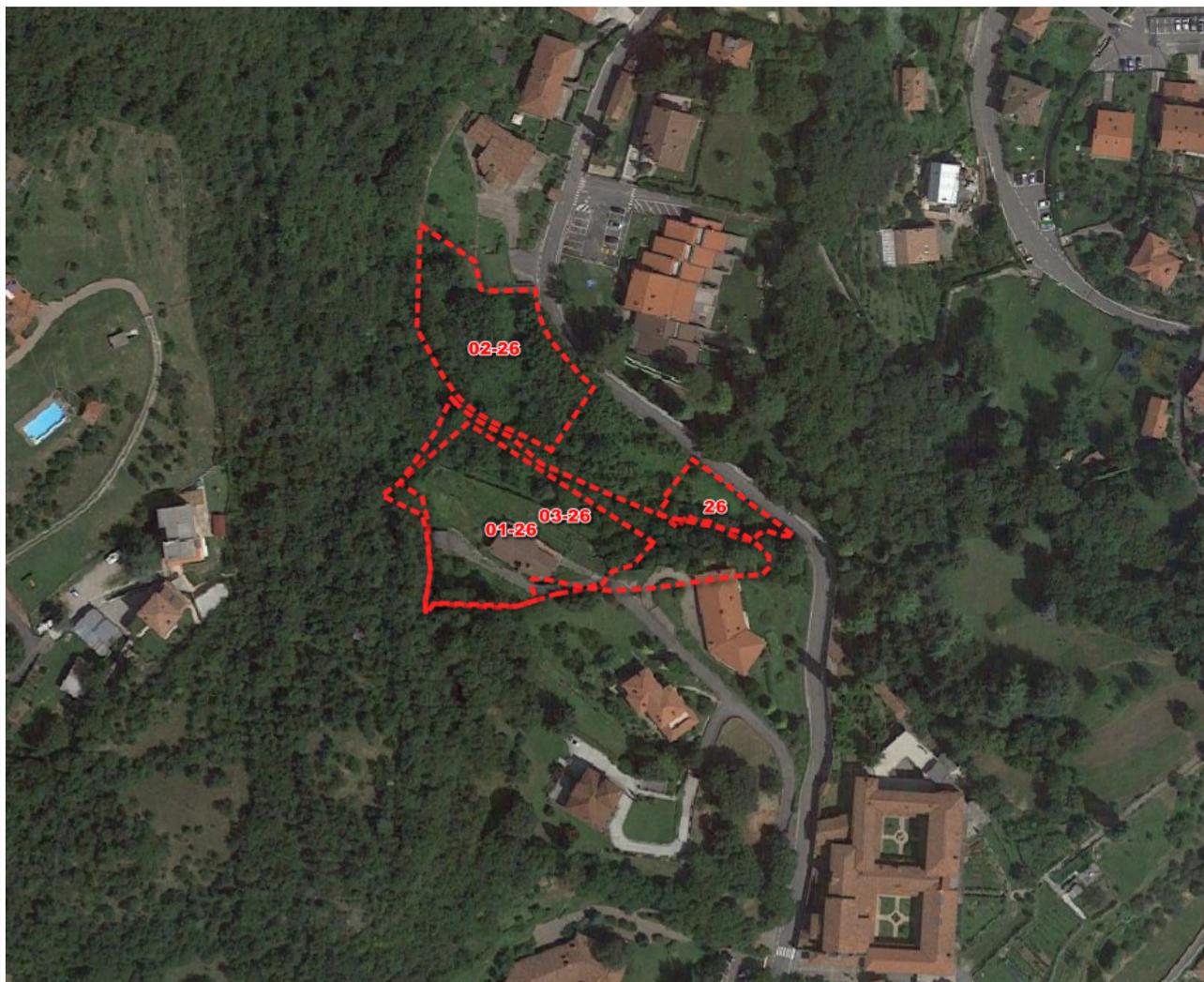
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
25	29/10/2021	16449	BERGAMASCHI Marcello



Si chiede la riclassificazione del fabbricato n. 6169 ricompreso nel NAF del capoluogo, individuato erroneamente dal PGT vigente come villa storica e, pertanto, soggetto ai sensi di norma a restrizioni eccessive.

Si prende atto delle approfondite analisi prodotte a supporto dell'istanza. Con la revisione del PGT e della relativa analisi sui NAF si ritiene opportuno procedere alla categorizzazione del fabbricato in trattazione coerentemente con i relativi elementi di reale pregio e in relazione al rapporto con il contesto secondo; in tal senso, si evidenzia che, comunque, l'attribuzione di ogni singola categoria prevista dalla struttura dell'indagine sui NAF deve intendersi strettamente correlata alle modalità attuative che essa consente nel rispetto degli imprescindibili imperativi di valorizzazione, salvaguardia e tutela dell'edificato storico con valore ambientale, a prescindere, eventualmente, dalle mere definizioni utilizzate sovente in modo esclusivamente emblematico.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
26	17/11/2021	17240	MACARIO Paolo



Si richiamano, si specificano e si integrano i contenuti delle istanze 1 (modifica alla classe di fattibilità geologica dei siti in ordine agli esiti dello studio di dettaglio prodotto), 2 (individuazione di un lotto edificabile ai fini residenziali ubicato in zona agricola, ma in continuità con il tessuto urbano consolidato) e 3 (estensione della zona Br4 pertinenziale ad un edificio esistente a ricomprendere aree attualmente agricole e assegnazione di volumetrie aggiuntive). Nello specifico merito di quest'ultima, si evidenzia la necessità di procedere ad interventi sull'edificato esistente di proprietà al fine di ricavare una nuova abitazione ad uso familiare; in tal senso, l'estensione del lotto – come richiesta – si rende necessaria funzionalmente alla sistemazione degli spazi pertinenziali ed al recupero di volumetrie esistenti nelle aree di proprietà attualmente ricomprese in ambito extraurbano. Ai fini dichiarati, si chiede di valutare l'accoglimento delle richieste mediante l'estensione della medesima zona (Br4) che classifica attualmente l'edificio esistente, riclassificando il lotto come zona Br1 oppure assoggettandolo a specifica disciplina particolareggiata che preveda, in particolare, il bonus volumetrico richiesto. In caso di accoglimento, si preannuncia la disponibilità a realizzare spazi a parcheggio da assoggettare all'uso pubblico in fascia oraria 08-20.

Anche in merito allo stato delle aree oggetto delle istanze 1, 2, 3 e 26 si vuole evidenziare che l'azzonamento vigente è diversificato coerentemente con l'uso puntuale dei suoli e con le presenze ambientali di rilevanza. In ogni caso le proposte, interessando aree di potenziale completamento del tessuto urbano consolidato, possono essere accolte parzialmente, limitando comunque le aree da sottrarre al territorio agricolo/naturale, nelle more del bilancio ecologico dei suoli complessivo definito dal progetto di variante.

Per quanto riguarda le richieste attinenti alla classe geologica, si rinvia ai contenuti scientifici dello studio di settore del PGT in variante.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
27	17/12/2021	18678	COMBI Lara



<p><i>Ad integrazione delle richieste di cui alla precedente istanza n. 8, si chiede che vengano stralciate le previsioni relative al tracciato ciclabile provinciale interferente con le aree di proprietà in oggetto.</i></p>	<p>Si rimanda ai contenuti del PdS di variante, conformato anche in base alla corretta dotazione di infrastrutture per la mobilità lenta e la fruizione territoriale.</p>
---	---

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
28	20/01/2022	821	MACARIO Matteo
28bis (integrazione)	23/11/2022	17559	(per TEKEL srl)



La società scrivente (proprietaria di altri immobili non oggetto della presente istanza) ha stipulato contratto preliminare di compravendita per l'acquisto di aree edificabili in zona BR3; si chiede che vengano stralciate le previsioni relative al tracciato ciclabile provinciale interferente con le aree in oggetto.

Si chiede altresì la possibilità di poter realizzare entro le aree di attuale e futura proprietà (cfr. punto precedente) una strada sterrata privata di contenuta sezione.

Con integrazione del 23/11/2022 si ribadiscono e dettagliano i contenuti delle richieste precedenti proponendo una soluzione planimetrica alternativa inerentemente al tracciato proposto e alle cessioni che si rende disponibili a corrispondere per l'integrazione delle dotazioni di aree di pubblico servizio della località e dei condomini del villaggio Donizetti.

Si rimanda ai contenuti del PdS di variante, conformato anche in base alla corretta dotazione di infrastrutture per la mobilità lenta e la fruizione territoriale.

Si rimanda altresì ai contenuti delle norme di Piano per l'utilizzo del territorio extraurbano nel rispetto dei connotati ambientali e di sicurezza dei luoghi.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
29	14/03/2022	3452	NICHETTI Luigi PELLINI Teresa



Relativamente ad un edificio classificato dal PdR vigente come “di pregio storico e testimoniale” ed inserito in zona Br4 “Aree residenziali con giardini rilevanti” si chiede:

1. lo stralcio del contrassegno grafico relativo al valore storico-testimoniale, non più riscontrabile;
2. l’inserimento in zona Br1 “Tessuti a prevalente destinazione residenziale con basso rapporto di copertura”.

Quanto richiesto al fine di procedere alla riqualificazione dell’immobile accedendo ad eventuali bonus fiscali.

In relazione allo stato di conservazione dell’immobile in oggetto e tenuto conto che ne è preferibile una coerente azione di recupero, quanto richiesto si ritiene accoglibile anche in ordine agli iter autorizzativi comunque necessari sovraordinatamente alla realizzazione degli interventi, che garantiranno in fase attuativa il più corretto intervento nel rispetto delle caratteristiche di rilevanza permanenti. Si rimanda all’applicazione delle norme specificamente previste dal PGT di variante, relative al nuovo mosaico urbanistico conformato agli esiti delle analisi paesaggistiche operate propedeuticamente alla redazione del Piano revisionato.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
30	14/03/2022	3454	NICHETTI Luigi BELLOLI Marina Emma



Relativamente ad un edificio classificato dal PdR vigente come “di pregio storico e testimoniale” ed inserito in zona Br4 “Aree residenziali con giardini rilevanti” si chiede l’inserimento in zona Br1 “Tessuti a prevalente destinazione residenziale con basso rapporto di copertura” o Br2 “Tessuti a prevalente destinazione residenziale con alto rapporto di copertura” al fine di procedere alla riqualificazione dell’immobile e delle pertinenze.

In relazione alle caratteristiche intrinseche degli immobili ed al relativo rapporto col contesto di inserimento, si ritiene corretto prevederne il recepimento entro il perimetro del NAF al fine di applicare le idonee norme attuative.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
31	21/04/2022	5624	MERZI Graziella Ester Angela



Si chiede l'inserimento in zona Br4 (residenziale) dell'intera area di proprietà fino al confine contraddistinto dal muro di sostegno di via S. Maurizio, attualmente con destinazione Ea – aree agricole di valore ecologico ed ambientale non soggette a trasformazione ambientale.

In relazione alle caratteristiche intrinseche degli immobili ed al relativo rapporto col contesto di inserimento, la proposta di assimilare le aree di interesse alla destinazione di quelle edificate adiacenti appare coerente con la definizione del tessuto urbano consolidato. La zona urbanistica di riferimento è quella prevista dal nuovo mosaico urbanistico del PGT di variante.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
32	01/08/2022	11319	(Vari)



Si chiede la tutela e la salvaguardia delle aree naturali al margine del c.d. Villaggio Donizetti evidenziando che l'eventuale ulteriore carico urbanistico comprometterebbe gli equilibri di tranquillità dei residenti, la loro sicurezza, la sicurezza statica dell'edificato esistente, già gravato da condizioni di fragilità dei suoli, oltre che sottrarre alla cittadinanza spazi fruiti nel tempo libero.

Si prende atto delle esigenze manifestate e si evidenzia che il PGT di variante non prevede in situ particolari azioni che comportino il carico urbanistico degli spazi liberamente fruibili. Le aree private non già oggetto di previsioni insediative sono assoggettate alle norme generali di zona ed alle relative disposizioni di salvaguardia, comunque nel rispetto delle regole generali di Piano per il godimento della proprietà privata.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
33	01/08/2022	11319	CALVETTI Vaifro liquidatore della società D.A.G. srl



Si chiede che il comparto CD5 individuato dal PGT vigente possa essere attuato per stralci funzionali, rispettosi di un masterplan generale, al fine di consentire il recupero e l'ampliamento dell'edificio di proprietà a prescindere dalla necessità di addivenire ad accordi con i terzi interessati dalle previsioni urbanistiche in parola, con i quali è in essere un contenzioso.

Le previsioni del comparto in parola, parzialmente recepite nel PGT di variante, arridono all'esigenza generale di riqualificare l'intero compendio immobiliare interessato. Preso atto delle annose problematiche che non consentono il sostanzarsi definitivo delle previsioni di Piano di merito, si ritiene plausibile consentire l'attuazione del comparto per stralci funzionali nel rispetto dei diritti di tutti gli attori interessati.

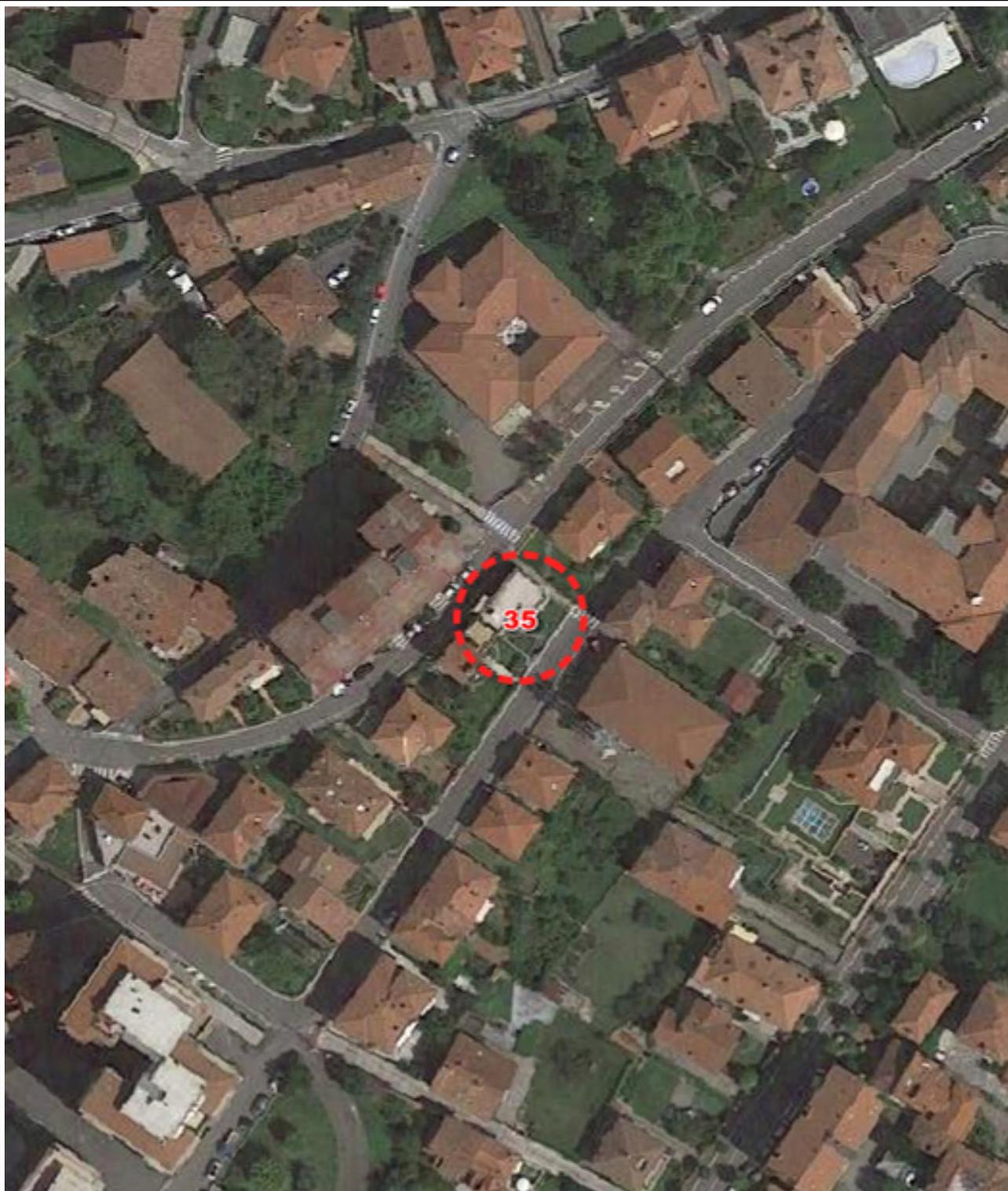
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
34	30/08/2022	12782	MELONI Luciano, Ines e Luisa



Si chiede che le aree di proprietà siano stralciate dalle previsioni del comparto CD2 individuato dal PGT vigente e ricondotte ad una destinazione agricola in virtù delle difficoltà attuative riscontrate.

Le aree in disamina rappresentano la parte maggioritaria delle aree coinvolte dalle previsioni di cui al comparto in oggetto. Preso atto delle esigenze manifestate si ritiene plausibile arrendersi alla richiesta assegnando agli immobili di proprietà corretta destinazione extraurbana.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
35	01/09/2022	12980	BESNATI Beatrice Giovanna



Si chiede che lo studio geologico comunale preveda la possibilità di allegare alla documentazione di interventi privati idonei approfondimenti geologici atti ad attestare la fattibilità di opere non ammesse dalle norme geologiche di piano per effetto della classificazione della carta di fattibilità geologica vigente.

La zonizzazione della carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano deve essere definita dallo studio di settore che ne ha la potestà e che è prevalente sui contenuti del PGT in termini di limitazioni. Per il caso di specie si rimanda ai contenuti dello studio geologico del PGT di variante.

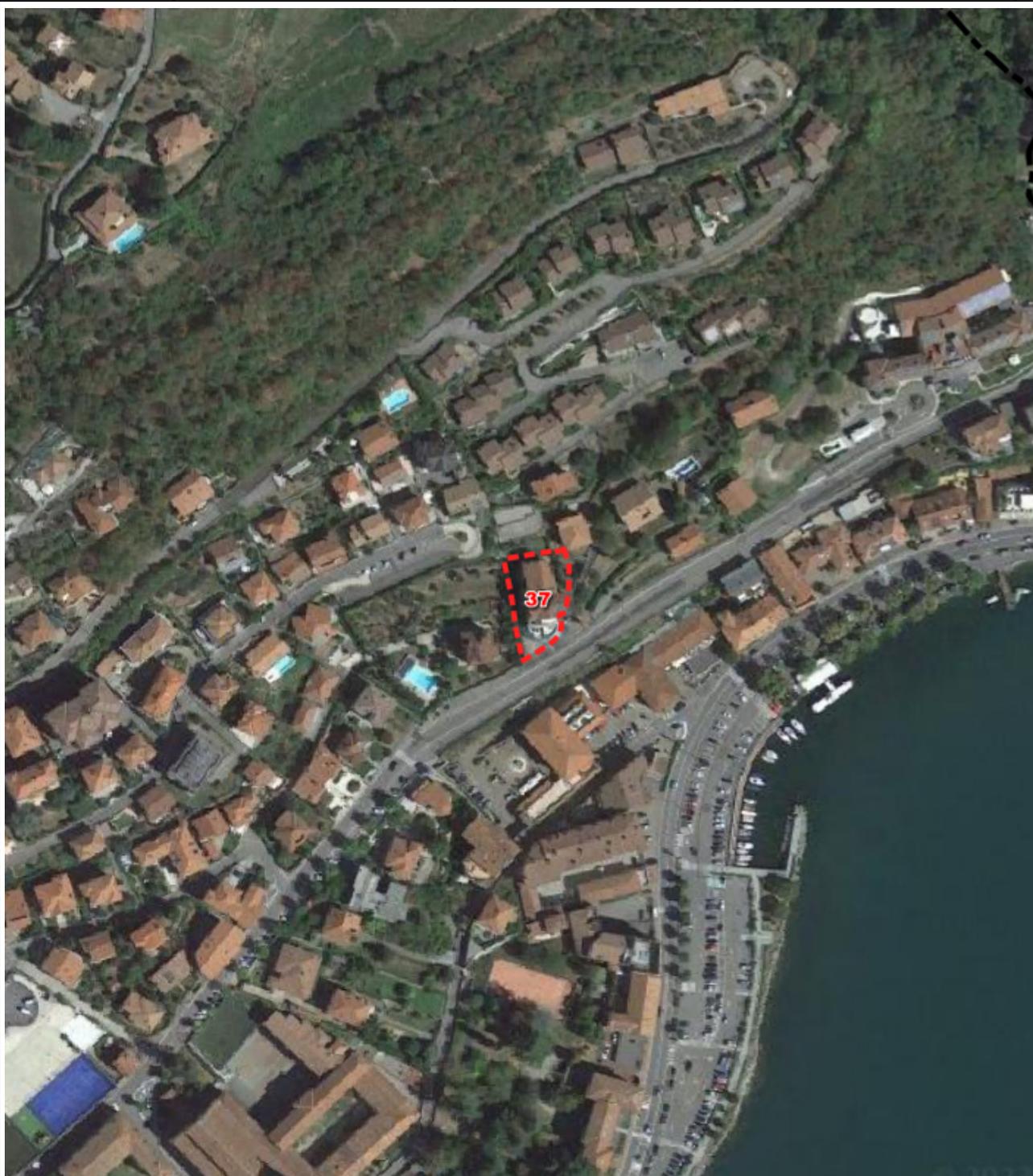
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
36	29/11/2022	17909	STERNI Rino



Si chiede la possibilità di edificare 200 mq di slp residenziale in aree extraurbane al confine con il Comune di Bossico ed in vicinanza di un edificio isolato esistente sul territorio di quest'ultimo.

La proposta di procedere all'edificazione ai fini extra-agricoli presso i siti segnalati contrasta con l'impostazione di base dello strumento urbanistico che, conformemente alle norme vigenti, riserva le attività edilizie sul territorio agricolo agli aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. L'individuazione di un ambito isolato a norma particolare che deroghi a tali principi non appare coerente con i capisaldi della moderna disciplina urbanistica. Si evidenzia che l'episodio edilizio esistente sul territorio comunale limitrofo è di natura isolata ed estraneo al TUC.

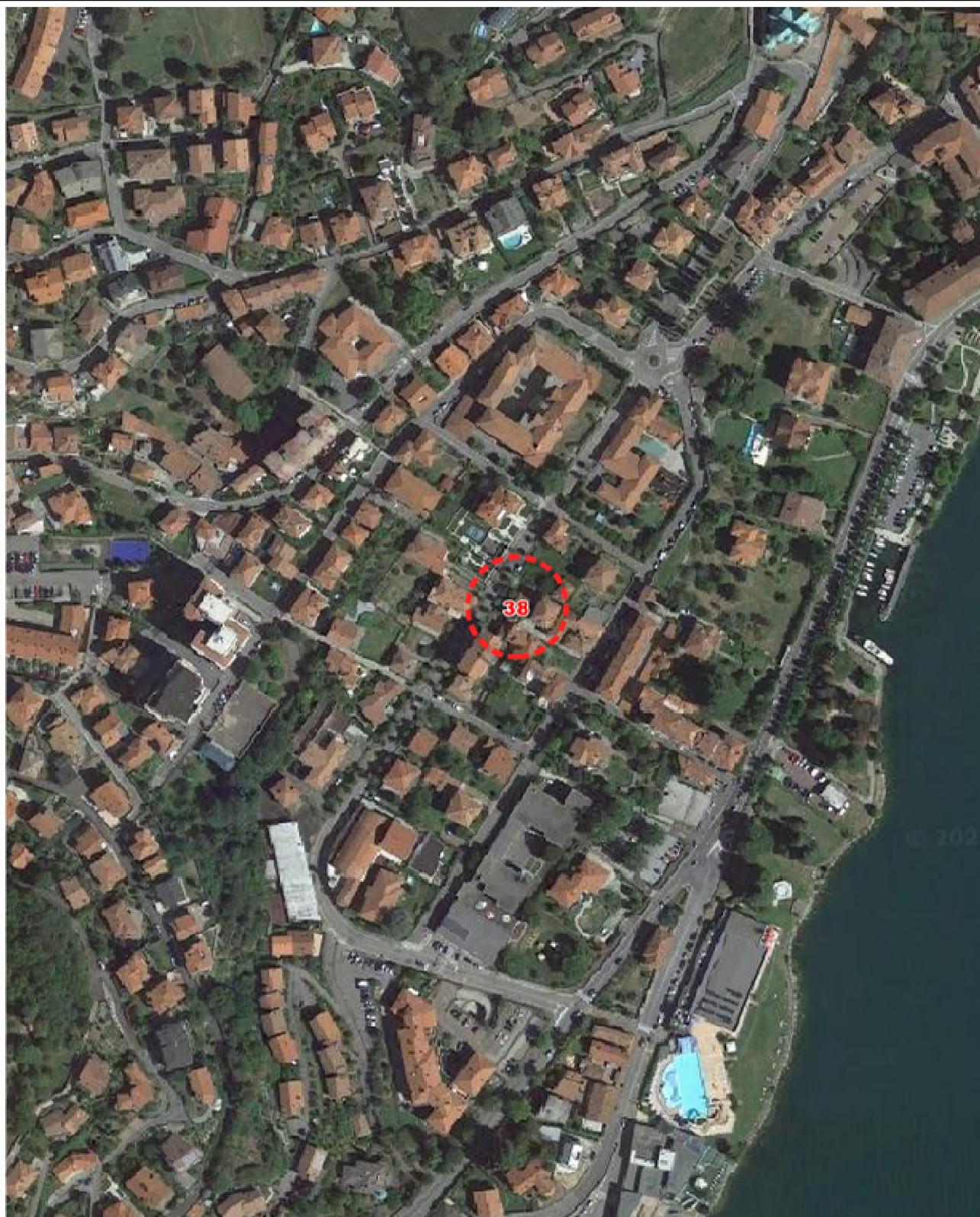
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
37	16/12/2022	18846	PAROLINI Paolo (per IMMOBILIARE RIAL srl)



Si chiede la variazione della destinazione urbanistica di aree del tessuto urbano consolidato turistico-ricettivo funzionalmente alla riconversione degli immobili ai fini residenziali, garantendo la permanenza nelle strutture dello svolgimento delle funzioni turistico-ricettive in essere fino al 30/01/2027, ossia sino al termine della convenzione in essere. La richiesta è mossa da necessità di tipo economico.

La richiesta contrasta con l'obiettivo delle politiche territoriali assunte dall'Amministrazione Comunale in tema di valorizzazione territoriale mediante un'offerta variegata di strutture supportive al sistema fruitivo e turistico. Si rimanda all'applicazione puntuale delle norme generali e di zona definite dal PGT in variante.

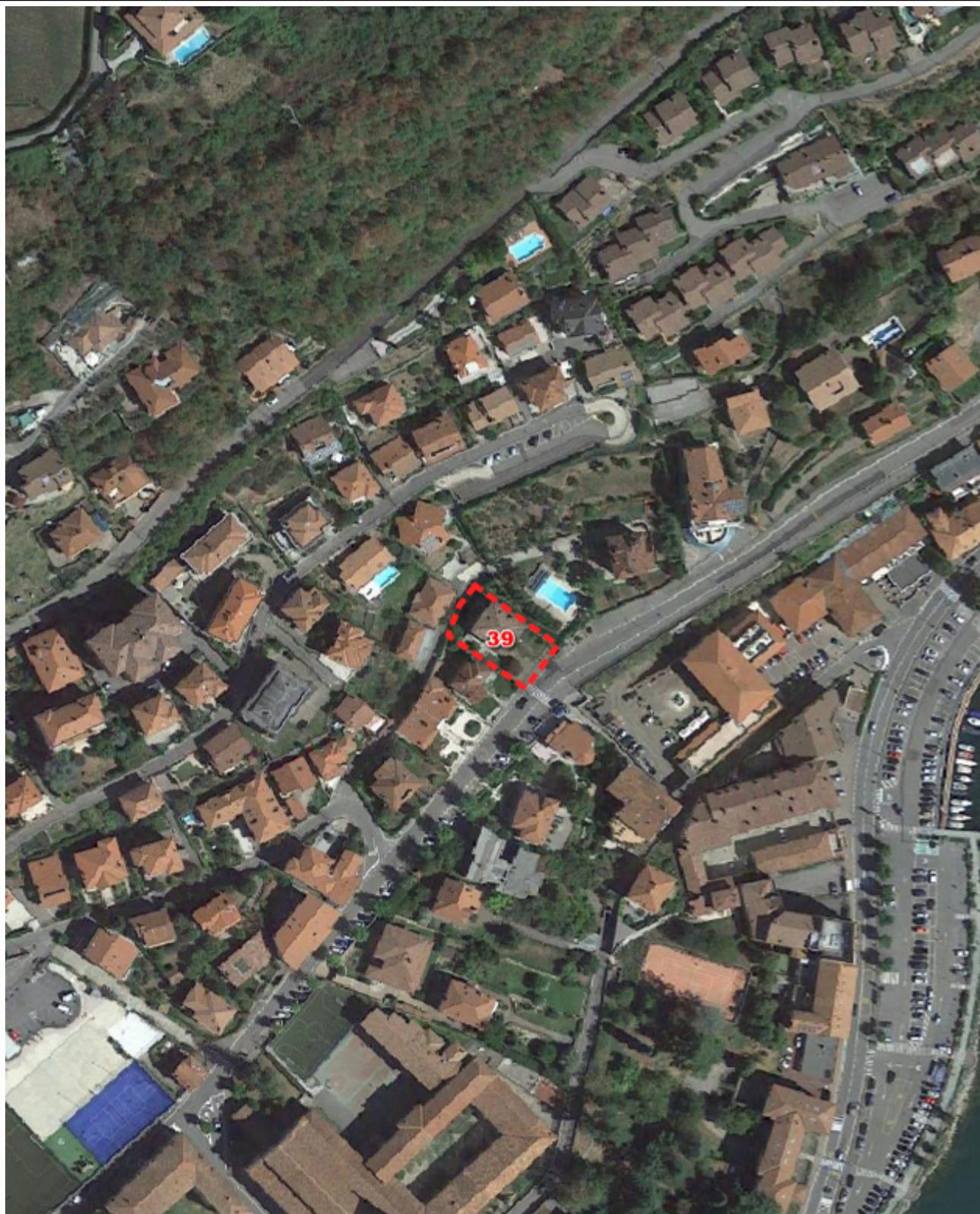
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
38	20/12/2022	19083	BRINDISI Vittorio



Si chiede la variazione della classe di fattibilità geologica vigente assegnata all'immobile di proprietà portando a classe 3° le porzioni ora classificate come 4a.

Si rimanda ai contenuti puntuali dello studio geologico del PGT di variante, che ha definito i propri contenuti anche in sede di verifica puntuale delle sollecitazioni e delle proposte avanzate.

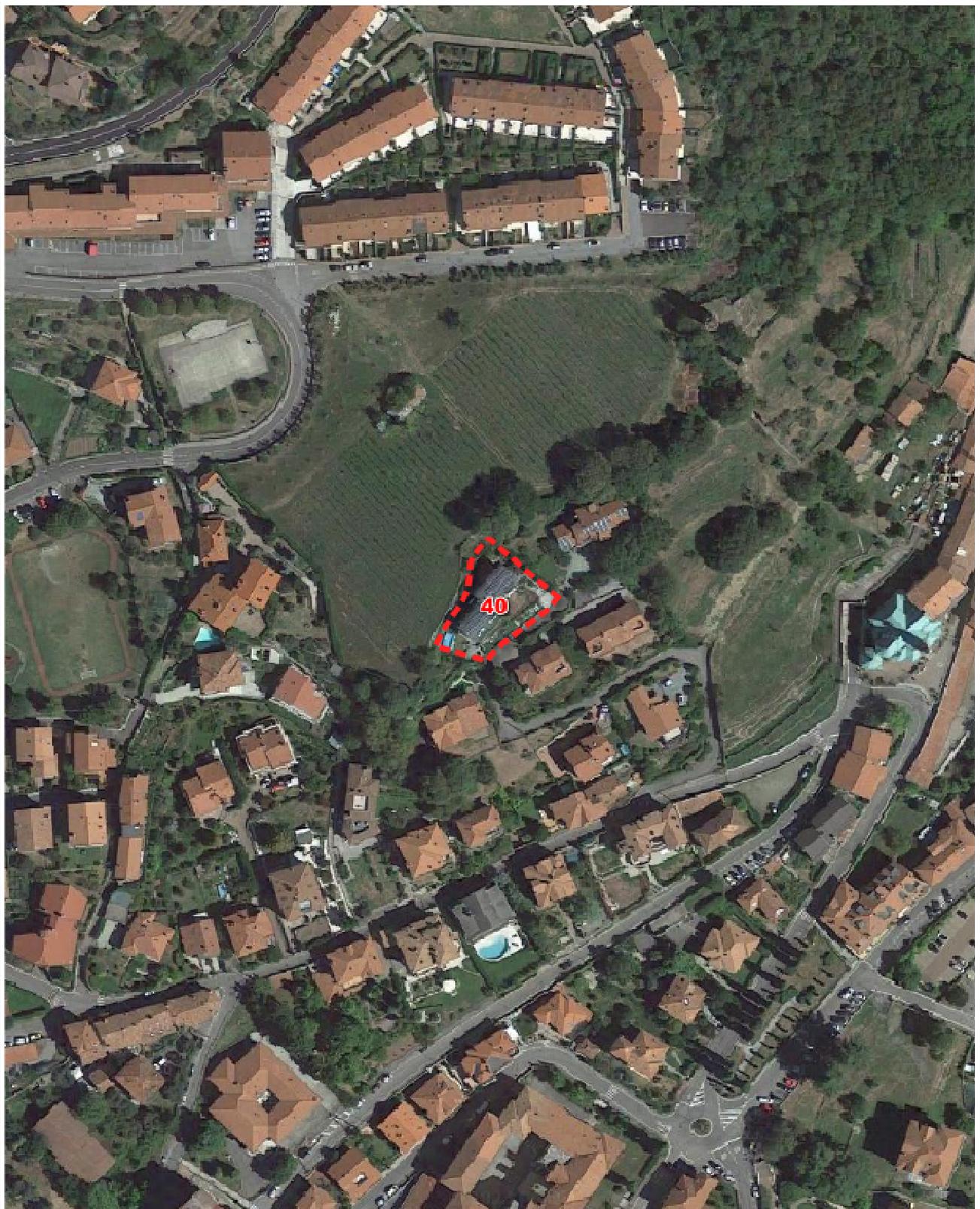
Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
39	10/02/2023	2315	BERGAMINI Vladimiro



Si chiede di portare la percentuale di superficie drenante minima sul lotto di proprietà al 30% al fine di permettere la realizzazione di un box interrato.

Si rimanda all'applicazione delle norme del PGT in variante precisando in questa sede che la percentuale richiesta è conforme alle disposizioni generali di Piano di cui al comma 2 dell'articolo 1.12.

Istanza n.	Data protocollo	N. protocollo	Proponente/i
40	21/02/2023	2852	COTTINELLI Giovanni Battista



Si chiede la modifica della norma generale relativa al calcolo dell'altezza massima degli edifici costruiti su terreni in pendenza escludendo le autorimesse interrato che rispettino il profilo del terreno esistente.

Si rimanda all'applicazione delle norme generali del PGT in variante.