



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.1.1 - Relazione

Documento relazionale generale del PGT in variante

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)




architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

via rodi 27 - 25124 brescia (bs) tel. 0302425005
info@aetstudio.it territorio@aetstudio.it www.aetstudio.it

INDICE

<i>Situazione urbanistica del Comune di Lovere</i>	3
<i>Obiettivi generali della variante</i>	4
<i>Compartecipazione dei soggetti privati alla stesura della variante</i>	12
<i>Adeguamento del PGT alla LR 31/2014: consumo di suolo</i>	25
<i>Approfondimento degli aspetti paesaggistici per l'indirizzo delle scelte di Piano</i>	66
<i>Revisione degli Ambiti di Trasformazione vigenti e nuovo DdP</i>	79
<i>Revisione ed aggiornamento del PdS</i>	85
<i>Riorganizzazione, revisione ed aggiornamento del PdR</i>	91
<i>Azioni di revisione generale o corollarie</i>	110
<i>Verifica dei contenuti di variante rispetto agli obiettivi prioritari del PTR</i>	114
<i>Verifica del progetto di Piano rispetto ai contenuti cogenti del PTCP e definizione delle aree agricole strategiche comunali</i>	121
<i>Dimensionamento di Piano e coerenza quantitativa del PdS</i>	135
<i>Elaborati costitutivi del PGT</i>	143
<i>Addendum – Modifiche di perfezionamento post VAS</i>	146

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI LOVERE

Il Comune di Lovere è dotato di proprio Piano di Governo del Territorio previgente, redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.

Tale strumento è stato adottato in data 4 agosto 2011 con delibera di Consiglio comunale n. 21 (pubblicazione sul BURL n. 34 – serie avvisi e concorsi – del 24 agosto 2011) ed approvato in data 20 gennaio 2012 con delibera di Consiglio comunale n. 1; ai sensi di Legge, con la conseguente pubblicazione sul BURL n. 31 – serie avvisi e concorsi – del giorno 1 agosto 2012 il PGT originario entrava effettivamente in vigore.

Al predetto strumento urbanistico originario ha in primis fatto seguito una variante parziale al Piano dei Servizi (PdS) e al Piano delle Regole (PdR); tale variante fu adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 18/03/2014, approvata con delibera di consiglio Comunale n. 27 del 02/09/2014 e pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 50 del 10/12/2014.

A tale variante parziale ha fatto seguito una variante generale modificativa del Documento di Piano (DdP), del PdS, del PdR e della Componente Geologica (CG) dello strumento urbanistico comunale; tale variante fu adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 15/05/2018, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 23/10/2018 e pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 16 del 17/04/2019.

La presente variante al PGT è stata avviata con delibera di Giunta comunale n. 65 del 22 giugno 2021.

OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE

Il processo di variante è stato indirizzato e guidato da un'articolazione di precisi obiettivi di carattere generale e di indirizzo politico, sintetizzati a seguire.

- Improntare la tecnica urbanistica su un concetto di *pianificazione ecologica*, recependo attivamente e ponendo finalmente a regime le limitazioni ed i vincoli imposti dalla normativa vigente in materia, al fine di sistematizzare un metodo pianificatorio costruttivo, efficace ed incontrovertibile che permetta di individuare e qualificare le risorse funzionali allo sviluppo del sistema antropico *per difetto* rispetto a quella che deve essere riconosciuta quale *vera ossatura portante del territorio*: elementi della rete ecologica, santuari della naturalità, preminenze paesistiche ed assi di reciprocità fruitiva, ambiti di rilevanza agronomica, vulnerabilità geologica ed idrogeologica.
- Ridurre le previsioni di consumo di suolo vigenti in osservanza alle norme vigenti in materia e in base alla caratterizzazione territoriale evinta dalle analisi di tipo ecologico, agronomico, idrogeologico e paesistico, prendendo parimenti atto del fatto che la crescita sostenibile e consapevole è ormai necessariamente l'unica visione strategica valida per il futuro.
- Impostare lo strumento urbanistico e le sue azioni sia strategiche che d'ordinaria operatività con un'ottica di lungo periodo.
- Perfezionare un quadro urbanistico strategico teso a consolidare e valorizzare il territorio del comune di Lovere all'interno del sistema Sebino, anche attraverso adeguate forme di coordinamento con gli strumenti pianificatori e di indirizzo di area vasta, individuando gli elementi di invarianza e le azioni di valorizzazione che ne possano caratterizzare e consolidare l'identità locale e sovralocale anche in un arco temporale dilatato.
- Operare scelte pianificatorie nella consapevolezza che il territorio è un organismo vivo ed in continua trasformazione e che la salvaguardia delle sue peculiarità e della sua vocazione non sono sinonimi di conservazione acritica.
- Programmare azioni strategiche finalizzate a sottolineare il valore di specifici siti presenti sul territorio in grado di arrogarsi un ruolo di preminenza e richiamo turistico-culturale di livello superiore, anche sovralocale.
- Impostare le azioni pianificatorie sulla base del riconoscimento delle caratteristiche peculiari del territorio e delle proprie economie, ricercando un rinnovato senso di appartenenza dei cittadini rispetto ai propri luoghi, non solo attraverso la riscoperta delle radici storico-culturali e delle preminenze paesaggistiche del comune, ma anche come presupposto per garantire alla comunità ed alla propria terra uno scenario di sviluppo peculiare, sostenibile, consapevole e duraturo.
- Arridere alle esigenze manifestate dalla popolazione e dai portavoce di interessi diffusi durante la fase partecipativa di redazione della variante e cernita ponderata delle previsioni previgenti in un'ottica di

riordino territoriale rivolto alla massimizzazione delle risorse non rinnovabili, comunque nel massimo rispetto delle peculiarità dei settori territoriali diversificati ed in considerazione di un corretto rapporto con il paesaggio e le emergenze storico-testimoniali, paesaggistiche e naturalistiche presenti.

- Integrazione delle politiche collegate ad un concetto di fruizione e valorizzazione del territorio attraverso un concetto di turismo alternativo, diffuso, diversificato.
- Mantenere e rivitalizzare il legame tra ambiente ed abitanti, tra paesaggio ed operatori territoriali, con la finalità di migliorare la qualità della vita e delle attività economiche nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti.
- Adottare misure finalizzate ad impedire interventi che possano comportare il degrado del territorio e del costruito di rilevanza storico-testimoniale.
- Introdurre misure finalizzate a mitigare le criticità ambientali ed insediative presenti o derivanti dall'attuazione di previsioni reiterate.
- Considerare la rigenerazione urbana e la salvaguardia del suolo non urbanizzato quali elementi cardine della visione moderna del territorio, improntando le scelte connesse alle necessità antropiche, sia contingenti che di sviluppo, dall'obsoleto concetto di espansione ai nuovi concetti di ricucitura e razionalizzazione dell'edificato.
- Impostare la pianificazione anche in base alle qualità ecologiche del territorio, soprattutto con riferimento alla salvaguardia degli spazi aperti aventi un ruolo di connessione e permeabilità intersistemica.
- Conformare uno strumento pianificatorio adeguato alle caratteristiche ed alle necessità del tessuto sociale che consolidatamente caratterizza e definisce il comune.
- Improntare le scelte urbanistiche strategiche di piano tenendo debitamente conto anche della necessità di riqualificazione, ambientale e paesaggistica, di aree degradate da attività pregresse, considerando tale obiettivo quale elemento fondante per individuare eventuali obblighi derivanti dallo sfruttamento effettuato e quale occasione per un ristoro all'intera comunità sia in termini ambientali, con particolare riferimento alla sicurezza idraulica e idrogeologica, che di servizi offerti.
- Assumere come prioritaria ogni azione, anche in sinergia con le scelte prettamente urbanistiche, che si ponga come obiettivo il controllo e il miglioramento della componente aria e della qualità del sistema delle acque con particolare attenzione al tema del traffico e delle attività che implicano conseguenze sulle componenti ambientali citate.

Nel rispetto di tali obiettivi di indirizzo generali, sono stati individuati preliminarmente gli obiettivi specifici riferibili al sistema insediativo, a quello produttivo, a quello economico e a quello commerciale. Tali obiettivi sono sintetizzati a seguire.

- Individuare le giuste azioni finalizzate ad addivenire all'attuazione delle previsioni di trasformazione reiterate, anche mediante la revisione della consistenza dei comparti attuativi ed alla previsione di attuazione degli stessi per stralci funzionali.

- Analisi critica e revisione sostanziale degli Ambiti di Trasformazione vigenti e non ancora attuati in coerenza con le politiche sulla riduzione del consumo di suolo assunte dall'Amministrazione e dettate dal PTR novellato ai sensi della LR 31/2014, anche tenendo opportunamente conto delle eventuali indicazioni di indirizzo già espresse dagli enti sovraordinati.
- Caratterizzare le previsioni di trasformazione con un'ideale e coerente pluralità di funzioni infracompartuali integrate e coordinate, al fine di incentivarne l'attuazione e ammettere l'insediamento di attività anche di tipo terziario e secondario compatibili con quelle residenziali, anche a supporto di azioni intermedio diffuse rivolte alla risoluzione delle annose carenze di offerta patite dalla realtà comunale.
- Caratterizzare le previsioni di trasformazione/completamento ai fini residenziale con idonei parametri dimensionali e qualitativi funzionali alla definizione di specifici comparti territoriali adeguatamente diversificati sia in base alle peculiarità ambientali del tessuto in cui si inseriscono, sia in base alle utenze a cui si rivolgono.
- Definizione di un quadro urbanistico complessivo che consenta un adeguato sviluppo economico e sociale della comunità nel rispetto delle peculiarità delle singole zone del territorio comunale e degli elementi di pregio ambientale e paesistico.
- Assumere le previsioni vigenti e/o programmate quali occasioni per la risoluzione di problematiche di carattere insediativo ed infrastrutturale e per la ricerca di un'ottimale organizzazione urbana, anche coordinatamente ad azioni integrative basate sull'introduzione di elementi compensativi a beneficio dell'intera comunità.
- Pianificazione razionale degli ambiti di trasformazione e completamento edilizio secondo principi di sostenibile e facile attuabilità, anche in base alle esigenze manifestate dai cittadini e dai portatori di interessi diffusi, definendo le eventuali indicazioni finalizzate alla realizzazione delle opere urbanizzative a servizio delle nuove edificazioni che siano anche utili a completare e migliorare la trama viaria esistente ovvero il sistema dei sottoservizi.
- Individuare idonei criteri compensativi che, a fronte dei benefici connessi a previsioni di trasformazione, determinino concreti interventi di miglioramento dello stato dei luoghi, con particolare riferimento al concorso in azioni di riordino paesaggistico.
- Favorire gli interventi edilizi a basso impatto ambientale e paesaggistico, così come le forme di risparmio energetico, le fonti rinnovabili e il recupero dell'acqua anche negli edifici esistenti.
- Razionalizzazione del progetto urbano generale afferente al mosaico degli insediamenti esistenti e degli interventi di completamento programmati attraverso la ricerca di una compattezza insediativa che possa facilitare la funzionalità delle urbanizzazioni ed una minore dispersione territoriale, definendo chiaramente i margini tra l'urbanizzato, gli spazi aperti ed il territorio di cornice extraurbana.
- Individuazione/perfezionamento di specifici meccanismi urbanistici, anche di tipo perequativo, compensativo e/o incentivante, finalizzati a migliorare l'assetto del tessuto urbano esistente, con particolare riferimento al centro storico medievale-rinascimentale del Nucleo di Antica Formazione principale e ad interventi di

recupero/miglioramento che sappiano conferire un valore aggiunto all'immagine del paese presso luoghi di particolare visibilità e rilevanza pubblica.

- Valutare azioni puntuali di diradamento edilizio presso il nucleo fondativo rivolte ad accrescere la percezione e la qualità del sistema originario, con riflessi positivi sull'intero contesto.
- Valutare adeguatamente il coordinamento delle norme derogatorie vigenti con gli esiti delle analisi sulla qualità ambientale-paesaggistica del territorio e del suo costruito, al fine di garantire un corretto controllo delle attività edilizie e la salvaguardia degli episodi di reale valore storico-testimoniale e percettivo.
- Individuazione di congrue politiche territoriali rivolte a favorire il ripopolamento del territorio, in particolare presso i nuclei antichi, anche mediante agevolazioni di tipo economico e previsioni di edilizia convenzionata.
- Valutare l'integrazione di idonee norme di invarianza funzionale al fine di adeguare lo strumento urbanistico alla richiesta e alle necessità del tessuto sociale, incentivando l'insediamento di attività integrative e di supporto al sistema urbano prevalente nel rispetto delle caratteristiche del contesto e delle eventuali emergenze puntuali del territorio.
- Strutturare il mosaico territoriale e le relative norme anche in funzione degli obiettivi di consolidamento del ruolo di Lovere nel sistema del turismo diffuso del Sebino, incentivando e sistematizzando le tipologie maggiormente idonee alla realtà comunale anche in relazione alla propria conformazione territoriale ed alle peculiarità che la contraddistinguono.
- Incentivare e consolidare le forme economiche di vicinato e di servizio alla persona al fine di integrare la struttura commerciale ed artigianale minuta e diffusa quale sostegno e ricchezza del tessuto sociale.
- Consentire azioni di adeguamento e sviluppo delle realtà economiche consolidate nel rispetto delle peculiarità paesistico-ambientali e naturalistico-ecologiche del contesto di intervento anche sulla base degli esiti delle specifiche analisi integrate nel PGT in osservanza ai criteri vigenti in materia di qualità dei suoli.

Ulteriormente, secondo i medesimi principi, sono stati fissati gli obiettivi specifici in tema di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Essi sono i seguenti.

- Definizione di un adeguato assetto delle dotazioni di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale al fine di calibrare le previsioni del Piano dei Servizi in relazione alle effettive offerte attivabili sul territorio ed alle concrete necessità della popolazione, sia residente che gravitante.
- Razionalizzazione dell'offerta dei servizi, esistenti e di progetto, anche attraverso azioni puntuali volte al miglioramento ed al potenziamento del sistema, ovvero potenziando l'interrelazione fra le singole tipologie, nonché le caratteristiche di accessibilità e fruibilità, valutando una riorganizzazione del sistema della sosta e ad un intervento generale di razionalizzazione/adeguamento dei percorsi.
- Individuazioni di azioni sostenibili dal punto di vista dei costi di realizzazione, gestione e di riconosciuta necessità anche con particolare attenzione alla reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio.

- Aggiornamento delle previsioni del vigente Piano dei Servizi alla luce delle opere realizzate, in fase di realizzazione e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche.
- Valorizzare i percorsi ciclo-pedonali esistenti ed implementarne la rete anche in relazione alle previsioni dell'intero sistema della mobilità, mettendo a sistema i collegamenti anche a fini della ricettività e della fruizione nel tempo libero.

Ulteriormente, quanto attinente ai sistemi infrastrutturali e della mobilità territoriale è stato valutato in considerazione sei seguenti criteri, coordinati agli obiettivi individuati rispetto al tema delle dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

- Attuazione delle previsioni infrastrutturali nevralgiche per la risoluzione delle problematiche legate al congestionamento ed alle carenze del sistema della mobilità anche mediante la rivisitazione delle previsioni di trasformazione subordinate alla realizzazione dei nuovi assi viari.
- Studio di possibili soluzioni alle problematiche derivanti da situazioni di traffico congestionato ovvero rivolte alla permeabilizzazione del tessuto consolidato e ai collegamenti con gli assi di attraversamento e collegamento principali.
- Organizzazione e razionalizzazione della mobilità interna ai centri abitati, alla ricerca di soluzioni finalizzate a dare vivibilità e carattere sostenibile agli stessi, oltre che in un'ottica generale di fruizione e valorizzazione paesaggistica, con particolare riferimento alla rete ciclopedonale ed al progetto della sosta veicolare.

Agli obiettivi ed ai criteri sopra fissati si aggiungono quelli relativi al sistema degli spazi aperti, al paesaggio, alla rete ecologica, alle emergenze naturalistiche ed alla sicurezza idrogeologica, obiettivi di centrale importanza che hanno permeato ogni scelta strategica del Piano. Tali obiettivi sono sintetizzabili come segue.

- Salvaguardia del sistema complessivo degli spazi aperti inedificati con la consapevolezza che gli stessi, letti ed interpretati nel compendio di relazioni anche fisiche che definiscono il paesaggio, costituiscono una fondamentale risorsa per il futuro della comunità anche in termini di qualità della vita.
- Porre particolare attenzione agli ambiti territoriali di maggior valore agronomico, ecologico, naturalistico, paesaggistico e storico-testimoniale, anche attraverso azioni urbanistiche di contenimento dell'azione antropica e di valorizzazione delle peculiarità caratterizzanti sulla base degli esiti dei redigenti approfondimenti sulla qualità dei suoli preordinati alle valutazioni di riduzione delle previsioni di consumo di suolo.
- Tutela del territorio attraverso la salvaguardia delle connotazioni naturalistiche intrinseche, individuando le aree qualificabili come risorsa - anche passiva - di mitigazione e valorizzazione territoriale ed ecologico-ambientale.
- Valorizzazione del territorio attraverso l'acuizione delle vocazioni di utilizzabilità, anche in un'ottica sovracomunale ed mediante l'oculata ottimizzazione del mosaico territoriale extraurbano, individuando le aree

rurali dove coniugare usi antropici di produttività agricola e funzioni indirette di mitigazione degli insediamenti extra-agricoli esistenti o programmati.

- Consentire, nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia locale e delle caratteristiche del paesaggio, il recupero funzionale e strutturale degli edifici extraurbani dismessi, anche in relazione a politiche territoriali di caratterizzazione turistico-ricettiva, ovvero in relazione ad esigenze abitative compatibili col contesto, consolidando le recenti emanazioni di legge rivolte a tal fine.
- Valorizzazione del settore primario inteso come elemento cardine per la cura e la manutenzione del territorio ineditato.
- Tutela e valorizzazione delle emergenze storico-testimoniali presenti, delle presenze archeologiche ed artistiche, dei valori botanici, geologici e naturalistici del territorio.
- Incentivare le forme di coltura agraria che meglio possano valorizzare il territorio alla luce delle proprie peculiarità pedologiche.
- Adottare azioni di valorizzazione delle emergenze con un approccio non solo puntuale, ma anche sistemico, attraverso la ricerca e l'individuazione di elementi di connessione fisica e visiva che modellino e disegnino le trame del paesaggio fruito.
- Salvaguardare e sistemizzare le emergenze naturalistiche, paesaggistiche e storiche esistenti anche attraverso il potenziamento dell'offerta ricettiva diffusa.
- Consolidare anche nella fruizione del territorio e nell'offerta legata allo svago ed al tempo libero le fonti dello sviluppo socio-economico del paese.
- Perfezionamento della localizzazione delle previsioni puntuali di trasformazione e completamento del tessuto urbano alla luce degli esiti delle analisi sulle qualità agronomico-pedologiche e paesistico-ecologiche dei suoli liberi.

Infine, gli obiettivi delle politiche locali in materia di gestione del territorio sinora individuati sono stati implementati da criteri puntuali connessi all'operatività del Piano ed alla compartecipazione nella redazione della variante stessa. Tali principi sono i seguenti.

- Perfezionamento del corpus normativo del PGT e degli elaborati operativi di Piano in base alle esigenze riscontrate nel corso del periodo di applicazione degli stessi da parte del Comune e degli operatori privati, nonché funzionalmente all'adeguamento dei contenuti dispositivi ad emanazioni sovraordinate sopravvenute.
- Eventuale rivisitazione della Normativa tecnica finalizzata alla semplificazione applicativa dei disposti a favore di una maggiore praticità operativa.
- Aggiornamento degli elaborati operativi del Piano di Governo del Territorio in relazione allo stato d'attuazione delle previsioni vigenti.

- Perfezionamento delle perimetrazioni delle zone omogenee, eventualmente anche rispetto alle reali risultanze catastali.
- Declinazione alla scala locale dei contenuti di rilevanza derivanti dalla pianificazione di livello sovraordinato, con particolare riferimento agli ambiti agricoli di interesse strategico in capo al PTCP di Bergamo.
- Implementazione della documentazione analitico-operativa di Piano in tema di rete ecologica sulla base dei principi pianificatori assunti a cardine della variante ed in relazione alle analisi specifiche attinenti al tema.
- Individuazione di idonee forme di partecipazione rivolte al pubblico, per illustrare gli obiettivi dell'Amministrazione, lo stato di avanzamento dell'attività di pianificazione e per raccogliere spunti e suggerimenti.

In applicazione concreta dei criteri, degli obiettivi e delle strategie così delineati, con la variante si è proceduto all'aggiornamento ed alla revisione degli elaborati operativi del DdP, del PdS e del PdR del PGT. Inoltre, in occasione della variante, si è proceduto alla predisposizione di ulteriori elaborati analitici alla base delle valutazioni e delle proposte operate con la revisione della documentazione operativa vigente.

Nel complesso le analisi preordinate alla definizione degli elaborati operativi di variante sono state sostanziate nelle elaborazioni in materia di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 ed in applicazione puntuale dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo ex DCR n. XI/411 del 19/12/2018. Ciò al fine di dotare lo strumento urbanistico comunale di un idoneo apparato conoscitivo in grado di attestare la bontà, la coerenza e la sostenibilità delle scelte di PGT rispetto sia ai limiti quantitativi imposti dalla Regione Lombardia in termini di previsioni di trasformazione che comportino erosione di suolo naturale o agricolo, sia in base agli esiti di analisi fondate sulla qualità agroforestale, pedologica, paesistica, ambientale ed ecologica dei suoli, a conformazione di un nuovo metodo di indagine ed indirizzo delle scelte da porre in essere già durante il processo di valutazione ambientale del Piano.

Parallelamente, gli aspetti di natura paesaggistica sono stati ulteriormente approfonditi mediante analisi di dettaglio funzionali all'individuazione di specifiche strategie di riordino e miglioramento del paesaggio integrate infine nella strumentazione operativa del PGT. Tali aspetti, opportunamente approfonditi e dettaglianti nelle elaborazioni di merito allegate alla variante per farne parte integrante e sostanziale, saranno anticipati a seguire nella presentazione dei capisaldi del metodo assunto come caposaldo di riferimento per la redazione della revisione dello strumento urbanistico comunale.

Alle elaborazioni sopra introdotte, la variante ha provveduto ad affiancarne di ulteriori, precedentemente assenti, funzionali sia all'applicazione ordinaria del Piano che alle verifiche del rispetto di specifici aspetti della documentazione sovraordinata, oltre che ad aggiornare e coordinare la documentazione in base allo stato di attuazione dei contenuti vigenti ed in base alle nuove strategie delle politiche territoriali delineate in base agli obiettivi prefissati.

Le principali azioni di variante operate in relazione agli obiettivi prioritari delle politiche territoriali assunti come capisaldi della tecnica urbanistica comunale, presentate a seguire nel documento e rappresentate dal complesso degli elaborati del PGT variati sono dunque sintetizzabili come segue.

- Individuazione degli ambiti e degli elementi significativi per la percezione paesaggistica attraverso le rappresentazioni di una specifica sezione del corpus documentale del PGT e conseguente calibrazione delle previsioni di Piano in base agli esiti delle analisi; in linea generale, si è proceduto alla definizione di indirizzi di riordino rivolti alla qualità percettiva coordinati a disposti normativi incentivanti.
- Individuazione degli elementi di particolare rilevanza ambientale e storico-culturale attraverso le elaborazioni e le analisi di qualità dei suoli, al fine di verificare la coerenza delle previsioni di Piano o orientarle.
- Revisione in riduzione delle previsioni di trasformazione a destinazione residenziale già previste dal DdP ed inattuata, con redistribuzione puntuale delle aree trasformabili coordinatamente agli esiti delle analisi paesaggistiche e qualitative dei suoli liberi, al fine di consentirne un inserimento puntuale coerente con il quadro ecologico e paesistico e, parimenti, determinare un assetto migliorativo rispetto al quadro generale attraverso opere infrastrutturali previste (mediante alternative) a risoluzione di annose problematiche connesse alla struttura connettiva su gomma locale.
- Revisione dei contenuti del PdS coordinatamente allo stato di attuazione delle previsioni originarie ed alle necessità effettive relazionate all'avvenuto sviluppo del sistema urbano, con contestuale e revisione capillare di singole classificazioni delle aree del PdS per una coerente gestione ordinaria delle previsioni di Piano secondo le necessità contingenti della pubblica Amministrazione, anche attraverso previsioni integrate nel Piano funzionalmente alla risoluzione di situazioni di degrado e incuria in luoghi strategici del paese.
- Aggiornamento dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT in base alle attuali norme vigenti in materia.
- Revisione completa delle NTA del DdP, del PdS e del PdR con recepimento dei risultati delle analisi operate per il riordino paesaggistico e revisione – in particolare – dei disposti relativi alle norme per il Nucleo di Antica Formazione e per gli episodi frazionali di interesse storico in un'ottica di semplicità e chiarezza, per un'inequivocabile applicazione dei principi di tutela e valorizzazione assunti dallo strumento urbanistico locale, tenendo conto delle legittime necessità di funzionalizzazione ai fini abitativi.

COMPARTECIPAZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI ALLA STESURA DELLA VARIANTE

Funzionalmente alla compartecipazione alla stesura della variante allo strumento urbanistico vigente, in parte in esito all'avvio del procedimento inerente alla variante al Piano di Governo del Territorio vigente, nonché agli avvisi pubblicati ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono pervenute al protocollo comunale 40 istanze, presentate da privati cittadini, operatori locali e portavoce di istituti o aziende pubbliche.

Al fine di dotarsi di uno strumento urbanistico il più possibile adeguato anche alle esigenze condivisibili della sfera privata, l'Amministrazione ha ritenuto di integrare nella fase partecipativa della variante al PGT anche le numerose istanze e proposte formulate successivamente allo scadere dei termini prefissati, con significativa dilatazione delle tempistiche di redazione del Piano.

Le istanze raccolte hanno posto all'attenzione dell'Amministrazione comunale le esigenze puntuali dei richiedenti, i quali hanno provveduto a sostanziare nelle richieste stesse, prevalentemente, modifiche puntuali agli atti operativi di Piano atte ad ammettere gli interventi da loro ritenuti necessari, ovvero, in casi limitati, proponendo modifiche ai contenuti generali del PGT.

Si riportano a seguire i dati significativi delle richieste avanzate.

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
1	<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.
2	<i>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.</i>	Si rimanda a quanto svolto in disamina della successiva istanza 26.
3	<i>Si chiede la modifica della classe di fattibilità geologica da 4 a 3.</i>	Si rimanda ai contenuti dello studio geologico revisionato.
4	<i>Si chiede di stralciare le aree di proprietà dall'AT2 in favore di un azionamento di tipo agricolo.</i>	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, fatta eccezione per le previsioni viarie definite dal vigente PGT.

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
5	<p><i>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.</i></p>	<p>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.</p>
6	<p><i>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.</i></p> <p><i>In alternativa, si chiede il trasferimento delle previsioni edificatorie (maggiorate come sopra proposto) su altre aree di proprietà (fig. 9, map. 3724).</i></p>	<p>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.</p>
7	<p><i>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.</i></p>	<p>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.</p>

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
8	<i>Si chiede di uniformare la destinazione urbanistica delle aree di proprietà classificando in zona Br3 anche le parti azzonate come Ep.</i>	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 azzonamento definito dalla variante.
9	<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><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>	Alla luce delle annose problematiche che hanno impedito l'attuazione delle previsioni reiterate ed in funzione degli obiettivi posti dall'ente comunale relativamente ad una pianificazione incentrata su principi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, oltre che sul rispetto della normativa vigente in materia di consumo di suolo, si 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 operati in sede di analisi e al recupero ambientale delle aree con connotati di rilevanza. Prendendo atto delle richieste, si rimanda pertanto alla documentazione analitico-operativa del PGT di variante, che dispone puntualmente nel merito delle aree in oggetto.
10	<i>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.</i>	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.

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
11	<i>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.</i>	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.
12.a	<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>	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.
12.b	<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>	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.
13	<i>Si chiede la modifica di assegnamento di aree assoggettate alla disciplina del PdS in favore di una destinazione residenziale.</i>	Le condizioni geologiche delle aree in oggetto non consentono di aumentarne il carico insediativo.
14	<i>Si chiede la modifica di assegnamento di aree agricole in favore di una destinazione residenziale.</i>	Le aree e le relative caratteristiche ambientali, coerenti con il contesto, non permettono di identificare un ambito di completamento a destinazione residenziale, la cui individuazione in ambito extraurbano non è coerente.

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
15.a	<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.
15.b	<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.
15.c	<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.
15.d	<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.
15.e	<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.
16.a	<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>	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 dall'ordinaria

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
		pianificazione generale in capo al PGT, al fine del più idoneo confronto con tutte le figure istituzionali competenti.
16.b	<i>Si chiede lo stralcio dalle potestà del PdS di aree in concessione all'azienda, assimilandone l'azzeonamento a quello produttivo che caratterizza lo stabilimento.</i>	Le aree in oggetto sono ritenute necessarie per le dotazioni comunali del PdS.
17	<i>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.</i>	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.
18.a	<i>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.</i>	Si rimanda a quanto svolto in disamina dell'istanza 9.
18.b	<i>Si auspica la realizzazione di un anello viario che colleghi il lago al monte.</i>	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.
18.c	<i>Si auspica che la nuova edilizia sia improntata sull'ecosostenibilità, da incentivare con adeguate previsioni del PaR.</i>	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

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
		Piano nella misura in cui ritenuti coerenti con il progetto generale del PGT improntato anche sulla salvaguardia ambientale e paesaggistica.
18.d	<i>Si auspica il potenziamento delle piste ciclabili.</i>	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.
18.e	<i>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.</i>	Arridendo 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.
19	<i>Si suggerisce di mantenere in essere l'area nei pressi di piazza 13 Martiri, tra l'edicola e il bar Centrale.</i>	Si prende atto del suggerimento.
20	<i>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.</i>	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.
21	<i>Si chiede che parte dei terreni di proprietà venga riservati al completamento residenziale.</i>	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

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
		urbano consolidato a soddisfacimento delle esigenze manifestate coerentemente con gli i capisaldi pianificatori posti in essere con la variante.
22	<i>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.</i>	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.
23	<i>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.</i>	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.
24	<i>Con inerenza ai contenuti vigenti del PGT riferiti all'APU 6 "Marconi", si comunica di star dando seguito all'attuazione delle previsioni.</i>	Si prende atto e si evidenzia che le previsioni di Piano tengono conto degli eventuali iter attuativi in essere regolarmente autorizzati.
25	<i>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.</i>	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

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
		<p>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.</p>
26	<p><i>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</i></p>	<p>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.</p> <p>Per quanto riguarda le richieste attinenti alla classe geologica, si rinvia ai contenuti scientifici dello studio di settore del PGT in variante.</p>

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
	08-20.	
27	<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>	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.
28.a	<i>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.</i>	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.
28.b	<i>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.</i>	
28bis	<i>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.</i>	
29	<i>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:</i> <i>1. lo stralcio del contrassegno grafico relativo al valore storico-testimoniale, non più riscontrabile;</i> <i>2. l'inserimento in zona Br1 "Tessuti a prevalente destinazione residenziale con basso rapporto di copertura".</i> <i>Quanto richiesto al fine di procedere alla riqualificazione dell'immobile accedendo ad eventuali bonus fiscali.</i>	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

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
		alla redazione del Piano revisionato.
30	<i>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.</i>	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.
31	<i>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.</i>	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.
32	<i>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’edificio esistente, già gravato da condizioni di fragilità dei suoli, oltre che sottrarre alla cittadinanza spazi fruiti nel tempo libero.</i>	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.
33	<i>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.</i>	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

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
		funzionali nel rispetto dei diritti di tutti gli attori interessati.
34	<i>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.</i>	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.
35	<i>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.</i>	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.
36	<i>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.</i>	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.
37	<i>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.</i>	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.

<i>Istanza</i>	<i>Sintesi</i>	<i>Valutazione</i>
38	<i>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.</i>	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.
39	<i>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.</i>	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.
40	<i>Si chiede la modifica della norma generale relativa al calcolo dell'altezza massima degli edifici costruiti su terreni in pendenza escludendo le autorimesse interrate che rispettino il profilo del terreno esistente.</i>	Si rimanda all'applicazione delle norme generali del PGT in variante.

Per tutti gli ulteriori dettagli di merito e per la localizzazione puntuale degli areali oggetto delle specifiche richieste si rimanda ai contenuti dell'allegato A.1.4 “ Individuazione e valutazione di istanze e proposte pervenute”.

ADEGUAMENTO DEL PGT ALLA LR 31/2014: CONSUMO DI SUOLO

Fra i fondamenti della presente variante generale, ruolo preponderante rivestono gli aspetti relativi al tema del consumo di suolo, imprescindibili per la conformazione di uno strumento urbanistico adeguato ai nuovi criteri alla base della pianificazione in Regione Lombardia.

In ragione della complessità della tematica, la variante dedica alle analisi correlate una serie di elaborazioni integrate nel PGT per farne parte sostanziale. Si tratta di elaborati rivolti ad inquadrare il tema rispetto alla legislazione vigente ed a delineare le basi per la pianificazione comunale in approfondimento ed analisi dei contenuti delle norme e dei criteri di livello sovraordinato, procedendo fra il resto all'individuazione ed al consolidamento di un metodo di analisi preciso e di elaborati cartografici tesi alle valutazioni territoriali necessarie ad operare le opportune scelte di Piano in ordine al valore dei suoli da un punto di vista agroforestale, pedologico, paesistico, naturalistico ed ecologico e, pertanto, in relazione all'attitudine dei suoli alla trasformazione ai fini urbanistici.

Le specifiche elaborazioni di merito integrate nel PGT, a corredo della presente sezione metodologico-analitica della relazione di Piano, sono le seguenti:

- Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Stato delle previsioni di consumo di suolo al T0 e al T1 (scala 1:10.000);
- Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Bilancio ecologico del suolo (scala 1:5.000);
- Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Riduzione delle previsioni di consumo di suolo del Documento di Piano (scala 1:2.000);
- Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi – Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche (scala 1:5.000);
- Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi – Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli (scala 1:5.000);

La documentazione di Piano inerente al tema del consumo di suolo non va intesa come mera applicazione letterale dei contenuti delle norme sovraordinate, ma deve essere considerata come un vero e proprio approfondimento e sviluppo della tecnica urbanistica alla base della nuova concezione della pianificazione.

A partire dall'analisi delle norme di riferimento (LR 12/2005 e ss. mm. e ii., 31/2014 e DCR XI/411 del 19/12/2018) anche in forma comparata, si procede ad individuare *in primis* i capisaldi delle analisi in termini comparativi delle condizioni dei suoli in termini di previsioni di consumo secondo i contenuti degli strumenti urbanistici dei periodi di riferimento dal cui confronto verificare il rispetto delle soglie di riduzione, nonché schematizzare in modo chiaro le casistiche contemplate - in particolare - dai *Criteri per l'attuazione della politica di*

riduzione del consumo di suolo ex DCR n. XI/411 del 19/12/2018, in quanto è basilare una lettura incontrovertibile dei contenuti per l'individuazione del mosaico territoriale per i confronti sempre sottesi alle verifiche sul rispetto di riduzione delle soglie di consumo di suolo.

Integrando il PGT con le elaborazioni e le analisi in oggetto è possibile non solo adeguare lo strumento urbanistico comunale alle norme vigenti in materia, bensì conformarlo alla moderna concezione dell'urbanistica, improntata su un concetto di pianificazione ecologica, recependo attivamente e ponendo a regime le limitazioni ed i vincoli imposti dalla normativa vigente in materia, al fine di sistematizzare un metodo pianificatorio costruttivo, efficace ed incontrovertibile teso ad individuare e qualificare le risorse funzionali allo sviluppo del sistema antropico per difetto rispetto a quella che deve essere riconosciuta come la reale ossatura portante del territorio, ovvero gli elementi della rete ecologica, i santuari della naturalità, le preminenze paesistiche, gli ambiti di rilevanza agronomica e quelli di vulnerabilità geologica ed idrogeologica.

E' necessario assimilare ed approfondire i contenuti delle disposizioni di riferimento base per la determinazione del quadro generale dei fattori attinenti al tema del consumo di suolo

Legge Regionale 12/2005 e ss. mm. e ii.

Articolo 10, comma 1, lettera e-bis (lettera aggiunta dall'articolo 3, comma 1, della LR 31/2014)

(Il piano delle regole) ...individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b-bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante del PGT che prevede consumo di suolo o anche un nuovo documento di piano. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di suolo (...)

Legge Regionale 31/2014

Articolo 2

Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

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;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

e-bis) rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

1-bis. Al fine di perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana e territoriale, il Piano territoriale regionale (PTR) definisce specifici criteri riguardanti, in particolare, le caratteristiche delle aree della rigenerazione, nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle diverse scale regionale, d'area vasta e comunale, nel rispetto delle previsioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale ai sensi degli articoli 143, comma 9, e 145, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

2. Il Piano territoriale regionale (PTR) precisa le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, disaggrega, acquisito il parere delle province e della città metropolitana da rendersi entro trenta giorni dalla richiesta, i territori delle stesse in ambiti omogenei, in dipendenza dell'intensità del corrispondente processo urbanizzativo ed esprime i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo.

3. In applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al comma 2, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il documento di piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. Sono comunque garantite le misure compensative di riqualificazione urbana previste dal piano dei servizi. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. La Giunta regionale, con deliberazione da approvare entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentita la competente commissione consiliare, definisce i criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo di cui alla presente legge.

Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 (approvato da Consiglio regionale con deliberazione n. XI/411 del 19/12/2018) “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”

Capitolo 4 “Criteri per la Carta del consumo di suolo del PGT”

4.1 Criteri generali

Ai sensi dell’art. 3, comma 1 lettera k della l.r. 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell’attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.

*Nel rispetto dell’obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al SIT regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo (“**superficie urbanizzata**”, “**superficie urbanizzabile**”, “**superficie agricola o naturale**”, le tre voci devono coprire l’intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le “aree della rigenerazione”), ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai PTCP e/o dal Piano territoriale metropolitano e da studi e approfondimenti di scala locale.*

Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1:10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale e la sintesi degli elementi relativi al “grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche”. Alla scala 1:10.000 l’unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m² (pari a una superficie cartografica di 16 mm²). (Nota: le soglie dimensionali minime di rappresentabilità sono quelle adottate dalla banca dati DUSAF.)

La Carta del consumo di suolo è corredata altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari.

La relazione contiene anche:

- ***il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l’ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell’adeguamento del PGT alla l.r. 31/2014;***
- ***il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini dell’applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);***
- ***la verifica del bilancio ecologico del suolo** di cui all’art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale. Tale verifica deve essere condotta anche nei casi di deliberazione del Consiglio Comunale che, pur incidendo sull’assetto urbanistico comunale, non costituiscono formalmente una variante al PGT, come nel caso di cui al comma 15 art. 9 della l.r. 12/05 o della deliberazione ai sensi dell’art. 95-bis della l.r. 12/05. In tali casi si potrà procedere alla necessaria verifica del bilancio ecologico del suolo e alle conseguenti azioni di suo rispetto anche in*

occasione della prima variante generale al PGT effettuata ai sensi dell'articolo 13 della l.r. 12/05. Non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo:

- a realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;
- l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque di percorsi per la mobilità dolce;
- l'adeguamento funzionale per la sicurezza della circolazione, di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;
- l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotatorie in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro una superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;
- la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi Cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 31/14.

La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT e viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo, "e costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo".

4.2 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto

Oltre agli elementi richiesti espressamente dalla norma ("la superficie agricola, ..., le aree dismesse, da bonificare, degradate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana" - lett. e bis) art. 10 della l.r.12/05), devono essere altresì rappresentati: la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie agricola o naturale e il suolo libero nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato.

Rispetto allo stato di fatto e di diritto, l'intero territorio comunale deve essere classificato secondo le tre macro voci "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie agricola o naturale" (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare).

A queste si sovrappongono, se presenti, le "aree della rigenerazione".

Nello specifico si definiscono:

1) **SUPERFICIE URBANIZZATA**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli (nota: gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata) e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

a) **le superfici edificate** (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) **ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario,**

comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati (nota: i permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, l.r.12/05) alla data di adozione della variante di PGT;

b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private (ivi compresi i centri sportivi, pur se connotati da limitati indici di copertura degli edifici esistenti. Nel caso di attrezzature sportive private, tipo golf, che possono presupporre l'utilizzo edificatorio per funzioni di servizio all'attività sportiva, può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria effettivamente edificata), di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e, se esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT (nota: per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m);

d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo (nota: i lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio, possono classificare come "superficie urbanizzata" anche lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, di soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR);

e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie, le autostrade, le tangenziali e i relativi svincoli deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, aree di servizio, piazzole di sosta, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria non rientrano nella superficie urbanizzata;

f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;

g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del Dlgs 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del Dlgs 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14;
2. le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane;
3. le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.
4. Le eventuali porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 (ampliamento di attività economiche già esistenti nonché varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005, c.d. SUAP in variante al PGT).

Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico da considerare nella superficie urbanizzata in funzione delle classi dimensionali dei Comuni.

2) **SUPERFICIE URBANIZZABILE**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:

a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero (nota: se gli Ambiti di trasformazione ricadono in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, nel conteggio della superficie urbanizzabile rientra la sola parte che interessa questo ultimo) previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane (nota: nella compilazione della carta del consumo di suolo, i comuni che hanno previsto nel loro PGT "l'indifferenza funzionale" potranno attribuire la funzione prevalente in considerazione del progetto di assetto del territorio e dei fabbisogni stimati), escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree soggette a pianificazione attuativa di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m² o a 2.500 m²), nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree edificabili tramite titolo edilizio diretto di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m² o a 2.500 m²), nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;

d) **le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo** (nota: le aree per nuovi servizi si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) **alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione** quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;

e) **le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo** (nota: le aree per nuovi servizi si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro) **alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione** quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, **di superficie superiore a 5.000 m2 nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m2 nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT** (nota: i Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree per nuovi servizi di dimensioni inferiori rispettivamente a 5.000 m2 o a 2.500 m2);

f) **le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.**

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale;

2. le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.

Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi (aree soggette a pianificazione attuativa, edificabili tramite titolo edilizio diretto e per nuovi servizi), da considerare nella superficie urbanizzabile in funzione delle classi dimensionali dei Comuni.

3) **Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie libera non urbanizzabile, anche dopo la loro realizzazione.

4) **Aree della rigenerazione**, ossia le aree su “superficie urbanizzata” o su “superficie urbanizzabile” o su “superficie agricola o naturale” che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico (nota: ex art. 97bis, comma 3 della l.r. 12/05);

b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;

d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;

e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);

f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;

g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

a) aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;

b) aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche peculiari, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.

4.3 Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi

I temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella Carta del consumo di suolo sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT (i suoli liberi sono composti dalle superfici urbanizzabili e dalle superfici libere non urbanizzabili), e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Il fine della rappresentazione della qualità di tutti i suoli liberi è quello di comporre una visione esaustiva dei rapporti tra questi e le superfici urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale.

L'individuazione della qualità dei suoli liberi, unitamente ai criteri di qualità per l'applicazione della soglia, ha altresì l'importante finalità di aiutare i Comuni nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti della qualità dei suoli su cui insistono. Nell'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, tali elementi di qualità e i criteri connessi definiti dal PTR costituiscono dunque un fondamentale strumento di supporto per raggiungere la soglia di riduzione del consumo di suolo. Il progetto di integrazione del PTR mette a disposizione dei Comuni le tavole 03.B, 05.D2 e 05.D3 e i relativi strati informativi riferiti alla qualità dei suoli. L'utilizzo di queste carte, adattate al maggior grado di definizione della scala provinciale e comunale, può costituire adempimento sostitutivo alle indagini qualitative sul suolo libero comunale.

La valutazione della qualità dei suoli liberi costituisce un sistema di conoscenze (sempre implementabile dalle Province/CM e dai Comuni con studi e approfondimenti specifici) di **supporto alle decisioni**, ed è integrabile con le valutazioni espresse in sede di VAS, non solo in rapporto alle alternative localizzative delle previsioni insediative, ma anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti delle trasformazioni sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo, e in termini di bilancio ecologico del

suolo. I contenuti afferenti al grado di utilizzo agricolo dei suoli e alle loro peculiarità pedologiche possono essere rappresentati nella **Carta della qualità dei suoli liberi** con una modalità semplificata, in cui le caratteristiche di qualità dei suoli agricoli sono individuate alla scala locale utilizzando lo stesso metodo utilizzato dal PTR l.r. 31/14 per la costruzione della tavola 05.D3, che restituisce il sistema dei valori agronomici della Regione in relazione ai livelli di criticità del suolo utile netto, consentendo in tal modo di leggere i possibili conflitti, esistenti o insorgenti, tra pressione insediativa, sistema rurale e qualità agronomica dei terreni, così come indicata nella tavola 03.B. Nella tavola 05.D3 il valore agricolo (definito originariamente con il solo metodo Metland e ora restituito sulla base dello strato informativo del Valore agricolo dei suoli della banca dati regionale - aggiornato nel 2019 - che integra al suo interno l'originario metodo Metland) deriva anche dalla presenza di produzioni agricole di qualità o di elementi identitari del sistema rurale, così come indicati nella tavola 02.A3. In essa sono inoltre riportati le aree compromesse a causa della contaminazione della matrice suolo (siti contaminati e siti potenzialmente contaminati, desunti dalla banca dati AGISCO) ponendo in tal modo l'attenzione anche sulla qualità chimico-fisica dei terreni.

In alternativa i Comuni possono restituire i temi della qualità riferendosi ad analisi agronomiche o pedologiche specifiche elaborate a scala locale o utilizzando anche dati o studi di maggior dettaglio elaborati in sede di pianificazione territoriale locale e sovralocale. Al fine di omogeneizzare la restituzione della qualità riferita alle peculiarità agronomiche e pedologiche è opportuna una classificazione di sintesi dei suoli secondo le classi (eventualmente suddivise in sottoclassi) “alta”, “media”, “bassa” e “suolo libero non agricolo”.

Per la rappresentazione degli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli liberi, devono essere restituiti tutti i principali elementi di valore desumibili dalle analisi elaborate alla scala locale e, laddove ritenuto utile, utilizzando anche le banche dati scaricabili dal Geoportale di Regione Lombardia (<http://www.cartografia.regione.lombardia.it/geoportale>) e dal sito di ERSAF Lombardia o dagli studi e gli approfondimenti settoriali eventualmente elaborati a livello provinciale.

In particolare si tengano presenti:

- per le **“peculiarità naturalistiche dei suoli”**: la **Rete Ecologica Comunale – REC** - così come elaborata ai sensi della DGR 8515/2008 e delle **“Linee guida per la realizzazione della banca dati della pianificazione locale”** che definendo i contenuti della banca dati del PGT e le modalità di partecipazione dei Comuni alla sua realizzazione, individuano tra i contenuti della **“Tavola delle previsioni di piano dei PGT”**, la componente ecologica comunale, per i quali i Comuni sono tenuti a trasmettere gli strati informativi relativi a: corridoi della rete ecologica comunale; nodi della rete ecologica comunale; varchi della rete ecologica comunale; aree critiche della rete ecologica comunale; aree a supporto della rete ecologica comunale; zone di riqualificazione della rete ecologica comunale. Oltre alla REC, i Comuni tengono in considerazione ulteriori progetti e banche dati quali: la Rete Natura 2000, la Rete Ecologica Regionale, la Rete Ecologica provinciale, la banca dati DUSAF (classi 3, 4 e 5), le Basi ambientali della pianura – Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche e la Carta delle aree prioritarie per la biodiversità;

- per le **“peculiarità paesaggistiche dei suoli”**: la **Carta condivisa del Paesaggio** e la carta della **Sensibilità Paesaggistica del PGT**, il Piano Paesaggistico Regionale, i PTCP, le Basi ambientali – Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche, il SIBA – Sistema Informativo dei beni e ambiti paesaggistici, le aree tutelate ope-*legis* ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/04.

Visti i contenuti delle norme di riferimento appare necessario anticipare alcune considerazioni preliminari generali.

Le norme e le leggi di riferimento sanciscono la necessità di procedere alle elaborazioni inerenti il tema del c.d. “consumo di suolo” per consentire l’adeguamento dello strumento urbanistico locale alla disciplina come delineatasi in seguito alle recenti emanazioni in materia urbanistico-edilizia, nonché all’entrata in vigore del nuovo strumento di coordinamento regionale.

L’articolo 5 della LR 31/2014, al proprio comma 3, sancisce che i Comuni, in occasione della prima scadenza del DdP, adeguano i propri PGT alla stessa legge regionale successivamente all’integrazione del PTR ed all’adeguamento dei PTCP provinciali; tale adempimento, da parte della Provincia di Bergamo, è stato ottemperato.

In relazione a ciò, si rendono particolarmente necessarie le elaborazioni secondo i punti 4.2 e 4.3 dei Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo ex DCR n. XI/411 del 19/12/2018, ovvero, rispettivamente: “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto” e “Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi”.

Funzionalmente alla redazione delle elaborazioni necessarie, data la sussidiarietà delle norme e la scalarità dei contenuti e delle definizioni di cui ai testi di riferimento, per le analisi necessarie alla corretta composizione del mosaico territoriale di merito si prendono a riferimento le indicazioni dettate dalla Regione attraverso i propri Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo. Ciò in relazione al dettaglio dei relativi contenuti ed in virtù del fatto che quanto ivi espresso non palesa contraddizioni intrinseche rispetto alle emanazioni di legge vigenti (LR 12/2005 e LR 31/2014) che possano determinare una coerenza generale di fondo dei contenuti e delle finalità dei testi, per quanto a volte forse sottintese e bisognose di interpretazione.

In ordine al testo di riferimento, si ritiene necessario, *in primis*, pragmatizzarne i contenuti procedendo ad una sistematizzazione coerenzata degli elementi, delle specificazioni e delle condizioni espresse ai punti 4.2 e 4.3 dei Criteri di riferimento.

Con specifico riferimento ai contenuti del punto 4.2 (“Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto”) dei richiamati criteri, le elaborazioni devono tener conto dello stato delle aree al c.d. “T0”, ovvero della situazione urbanistica al 2 dicembre 2014; ciò consente, fra il resto, di verificare il bilancio ecologico complessivo stimato.

Infatti, ai sensi del comma 4 dell’articolo 5 della LR 31/2014 - come modificato dall’articolo 2, comma 1, lettera g), della LR 16/2017 -, fino all’adeguamento di cui al comma 3 (come sopra visto) e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo (cfr. LR 12/2005, art. 8, c. 2, l. b-ter. e LR 31/2014, art. 3, c. 1, l. h) i Comuni possono approvare varianti generali o parziali del DdP e piani attuativi in variante al DdP assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell’articolo 2, comma 1 della LR 31/2014, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 oppure del primo PGT, se entrato in vigore successivamente a tale data.

I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all’attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all’ampliamento di attività economiche già esistenti, nonché le varianti di cui all’articolo 97 (SUAP) della LR 12/2005.

Alla data di entrata in vigore della LR 31/2014, lo strumento urbanistico comunale vigente di riferimento del Comune di Lovere era, per tutti gli atti di Piano, il PGT originario approvato con DCC n. 1 del 20/01/2012, pubblicato sul BURL, serie avvisi e concorsi, n. 31 del 01/08/2012 (la prima variante parziale al PGT, infatti, alla data del 02/12/2014 era approvata, ma non ancora in vigore – la pubblicazione sul BURL sarebbe infatti avvenuta il seguente 10/12/2014).

Si assume pertanto tale strumento (aggiornato in base allo stato di attuazione alla data di riferimento) per la rappresentazione dello stato del consumo di suolo al T0, in applicazione dei contenuti dei Criteri regionali di riferimento, che vengono utilizzati per la lettura delle previsioni del PGT e la loro pedissequa traduzione nelle casistiche contemplate dal punto 4.2 dei Criteri medesimi.

In base ai contenuti dei Criteri regionali di riferimento (punto 4.2), è necessario stratificare il territorio comunale in due distinte macrocategorie.

La prima suddivide l'intero ambito amministrativo comunale in tre tipologie:

- superficie urbanizzata;
- superficie urbanizzabile;
- superficie agricola o naturale.

L'appartenenza di ogni singola area ad una delle categorie sopra richiamate è escludente di qualsivoglia altra categoria del medesimo gruppo.

Tale gruppo viene qui definito, per semplicità e coerenza con i Criteri, suddivisione territoriale di base.

La seconda macrocategoria degli strati informativi contemplati dai Criteri afferisce invece ad informazioni, caratteristiche o previsioni in sovrapposizione alla categorizzazione di livello base.

Nelle presenti analisi, tali elementi vengono considerati come overlay integrativi che, tuttavia, non comportano incidenza rispetto a quanto definito ed inquadrato in base alla suddivisione territoriale di base di cui sopra.

In tal senso, per le verifiche strettamente connesse all'incidenza delle singole modifiche operate dalla variante rispetto al tema del consumo di suolo, le informazioni relative agli overlay non sono significative.

Per riordinare e rappresentare i concetti fulcrali inerenti al tema in trattazione appare utile procedere ad una rappresentazione sinottica dei contenuti del punto 4.2 “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto”.

TABELLA SINOTTICA DEI CONTENUTI DEL PUNTO 4.2

“CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO”

A. SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE

Rif.	Elementi	Specificazioni 1	Specificazioni 2	Condizioni	
SUPERFICIE URBANIZZATA	1/a	Superfici edificate ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario		<u>Esistenti o ricomprese in PA/PdCc approvati</u>	
	1/b	Superfici edificate per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese:		Compresi i centri sportivi; nel caso di attrezzature sportive private può essere computata nella superficie urbanizzata la sola superficie fondiaria edificata <u>Comprese le superfici interessate da PA approvati alla data di adozione della variante</u>	
		- le aree destinate alla sosta degli autoveicoli			
		- le attrezzature cimiteriali	comprese le fasce di rispetto attigue alle superfici urbanizzate		
		- i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici			
	1/c	Superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato			
		Superfici occupate da strade esterne al TUC/centro edificato			<u>se identificate come “area stradale” nel DBT</u>
	1/d	Superfici di lotti liberi edificabili	<u>con perimetro contiguo</u> alle superfici di cui alle lettere precedenti	(perimetro contiguo = confinano con la superficie urbanizzata per almeno il 75% del perimetro)	sup. < 5.000 mq (n. ab. > 10.000) sup. < 2.500 mq (n. ab. < 10.000)
		Aree verdi pubbliche o di uso pubblico	<u>con perimetro contiguo</u> alle superfici di cui alle lettere precedenti	(perimetro contiguo = confinano con la superficie urbanizzata per almeno il 75% del perimetro)	sup. < 5.000 mq (n. ab. > 10.000) sup. < 2.500 mq (n. ab. < 10.000)
	1/e	Sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra cui:		<u>compresi:</u> - svincoli, aree di sosta e spazi accessori connessi alle infrastrutture (stazioni di carburante, aree di stazionamento) - porzioni delle fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m	<u>esclusi:</u> - i tratti in galleria
- aeroporti					
- eliporti					
- ferrovie		deve essere considerato il sedime delle infrastrutture e delle attrezzature connesse			
- autostrade					
- tangenziali					

A. SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE

Rif.	Elementi	Specificazioni 1	Specificazioni 2	Condizioni
1/f	Cave	<i>per le parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati</i>		
	Discariche			
	Cantieri			
	Depositi all'aperto			su suolo impermeabilizzato
	Centrali ed impianti per produzione di energia			
	Depuratori	<i>comprese le fasce di rispetto, se attigue a superfici urbanizzate</i>		
	Impianti di recupero, trattamento e smaltimento rifiuti			
1/g	Superfici edificate disciplinate dal PdR			
<i>(in calce al p. 1)</i>	Aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del Dlgs 50/2016			
	Aree libere oggetto di livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle OOPP			
	Aree libere oggetto di livello di progettazione che abbia dato avvio alle procedure espropriative ex art. 23 Dlgs 50/2016			
	Aree libere per le quali risulta rilasciato titolo edilizio			
SUPERFICIE URBANIZZABILE	2/a	Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal DdP	<i>escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie > 5.000 mq se popolazione > 10.000 ab. o di superficie > 2.500 mq se popolazione < 10.000 ab. (alla data di</i>	<i>se gli Ambiti di trasformazione ricadono in parte su superficie urbanizzata e in parte su suolo libero, nel conteggio della superficie urbanizzabile rientra la sola parte che interessa questo ultimo</i>

A. SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE

Rif.	Elementi	Specificazioni 1	Specificazioni 2	Condizioni
		avvio della variante)	deve essere specificata la destinazione prevalente: - residenziale - altre funzioni	
2/b	Aree soggette a PA previste dal PdR	che interessano suolo libero contiguo alla superficie urbanizzata di superficie > 5.000 mq se popolazione > 20.000 ab. o di superficie > 2.500 mq se popolazione < 20.000 ab. (alla data di avvio della variante) <u>con perimetro non contiguo</u>	<u>esclusi:</u> - i PA approvati alla data di adozione della variante - le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie > 5.000 mq se popolazione > 10.000 ab. o di superficie > 2.500 mq se popolazione < 10.000 ab. (alla data di avvio della variante)	
2/c	Aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PdR	che interessano suolo libero di superficie > 5.000 mq se popolazione > 10.000 ab. o di superficie > 2.500 mq se popolazione < 10.000 ab. (alla data di avvio della variante) <u>con perimetro non contiguo</u>		
2/d	Aree per nuovi servizi previsti dal PdS con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	<u>comportanti edificazione/urbanizzazione</u>		
2/e	Aree per nuovi servizi previsti dal PdS con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata	<u>comportanti edificazione/urbanizzazione</u>		sup. > 5.000 mq (n. ab. > 10.000) sup. > 2.500 mq (n. ab. < 10.000)
2/f	Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione			

A. SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE

Rif.	Elementi	Specificazioni 1	Specificazioni 2	Condizioni
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	3	Superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza	<u>le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal PdS, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie libera non urbanizzabile, anche dopo la loro realizzazione</u>	

B. OVERLAY 1 – INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

Rif.	Elementi	Specificazioni 1	Specificazioni 2	Condizioni
AREE DELLA RIGENERAZIONE	4/a	<u>Aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di <u>dismissione/ abbandono</u>, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico</u>		
	4/b	<u>Aree residenziali interessate da fenomeni di <u>dismissione/ abbandono</u> totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico</u>		
	4/c	<u>Singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali <u>non utilizzati in via non transitoria</u></u>		
	4/d	<u>Siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06</u>		
	4/e	<u>Aree esterne o ai margini del TUC/ centro edificato abbandonate o usate impropriamente</u>	tra le quali: - cave cessate non recuperate - aree residuali di infrastrutture - aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica	
	4/f	<u>Altre aree ritenute rilevanti ai fini della rigenerazione</u>		

B. OVERLAY 1 – INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

	Rif.	Elementi	Specificazioni 1	Specificazioni 2	Condizioni
	4/g	<u>AdT che interessano le aree degradate da riqualificare</u>			
ALTRE INFORMAZIONI <i>(in calce ai pp. 1 e 2)</i>		<u>Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14</u>			
		<u>Porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane</u>			
		<u>Cave e porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole</u>			
		<u>Le porzioni di superficie urbanizzata non soggette al rispetto del bilancio ecologico ai sensi dei presenti criteri e del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14</u>			

In esito alla schematizzazione sinottica dei contenuti di cui al punto 4.2 dei Criteri regionali di riferimento, è possibile sintetizzare puntualmente le tipologie di aree o ambiti del mosaico territoriale che concorrono a definire la categorizzazione di base in tema di consumo di suolo ovvero gli strati informativi aggiuntivi del processo di overlay, riscontrandone le fonti.

SUDDIVISIONE TERRITORIALE DI BASE

- A ricoprire l'intero territorio comunale
- Ogni classificazione esclude necessariamente le altre

Superficie urbanizzata

1	Superfici edificate o ricomprese in PA/PdCc approvati	PGT	(Ambiti del TUC)
2	Superfici edificate per aree ed attrezzature pubbliche, impianti tecnologici	PGT	PdS
3	Strade del TUC e strade esterne al TUC riportate nel DBT	PGT	DBT
4	Lotti liberi contigui alla superficie urbanizzata (fino a 5.000 o 2.500 mq)	PGT	(Ambiti del TUC)
5	Verde pubblico contiguo alla sup. urbanizzata (fino a 5.000 o 2.500 mq)	PGT	Aree verdi del PdS
6	Infrastrutture per la mobilità di livello sovralocale e loro spazi ed attrezzature di pertinenza	PGT	DBT (viabilità) e PdS

7	<i>Cave, per le porzioni interessate da progetti di gestione produttiva</i>	<i>Shape file regionali ufficiali</i>	
8	<i>Discariche</i>	PGT	PdR/PdS
9	<i>Cantieri</i>	<i>(rilievo)</i>	
10	<i>Depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato</i>	PGT	PdR
11	<i>Centrali e impianti per la produzione di energia</i>	PGT	PdR/PdS
12	<i>Depuratori e loro aree di rispetto attigue a superfici urbanizzate</i>	PGT	PdS
13	<i>Impianti di recupero, trattamento, smaltimento rifiuti</i>	PGT	PdR/PdS
14	<i>Altre superfici edificate disciplinate dal PdR</i>	PGT	PdR
15	<i>Progetti per opere pubbliche con esecutivo approvato</i>	PGT	PdS
16	<i>Progetti in fase esecutiva delle OOPP</i>	PGT	PdR
17	<i>Progetti in fase di esproprio</i>	PGT	PdS
18	<i>Progetti con titolo edilizio rilasciato</i>	PGT	PdR

Superficie urbanizzabile

1	<i>Suolo libero degli AdT, eccetto parchi urbani/territoriali o verde pubblico (mq > 5.000 o 2.500)</i>	PGT	DdP/PdS
2	<i>Suolo libero di PA del PdR non contigui all'urbanizzato, esclusi i PA approvati o le parti a verde fino a 5.000 o 2.500 mq</i>	PGT	PdR
3	<i>Suolo libero di PA del PdR contigui all'urbanizzato oltre 5.000 o 2.500 mq, esclusi i PA approvati o le parti a verde fino a 5.000 o 2.500 mq</i>	PGT	PdR
4	<i>Aree libere ad attuazione diretta del PdR superiori a 5.000 o 2.500 mq</i>	PGT	PdR
5	<i>Previsioni del PdS comportanti edificazione o urbanizzazione su aree > a 5.000 o 2.500 mq</i>	PGT	PdS
6	<i>Infrastrutture e impianti tecnologici di previsione</i>	PGT	PdS

Superficie agricola o naturale

1	<i>Parti del territorio al netto delle superfici urbanizzate o urbanizzabili</i>	PGT	<i>Elaborazione per difetto</i>
---	--	-----	---------------------------------

OVERLAY

- ad individuare specifici areali o elementi in sovrapposizione alle informazioni territoriali di base

1	<i>Ambiti della rigenerazione</i>	<i>Aree edificate/urbanizzate o singoli edifici di dimensioni rilevanti in dismissione/abbandono comportanti degrado o pericolo</i>	PGT	<i>Previsioni di riconversione o recupero</i>
		<i>Siti contaminati o potenzialmente contaminati</i>	PTR	PTR
		<i>Aree esterne o ai margini del TUC abbandonate o con usi impropri</i>	PGT	<i>Prev. di riconv. o recupero</i>
		<i>AdT interessanti aree degradate</i>	PGT	DdP

<i>Oververo come individuati da specifiche emanazioni del Comune secondo legge</i>			
2	<i>Interventi del PdS di interesse sovracomunale esenti riduzione art. 2, c. 4, LR 31/2014</i>	PGT	PdS
3	<i>Perimetri degli AdT o piani di recupero e rigenerazione residenziali</i>	PGT	DdP/PdR
4	<i>Perimetri degli AdT o piani di recupero e rigenerazione non residenziali</i>	PGT	DdP/PdR
5	<i>Cave ed aree con autorizzazioni temporanee per attività extra-agricole</i>	<i>Shape file regionali ufficiali</i>	

Si precisa che, in riferimento ai contenuti del punto 4.2 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo ex DCR n. XI/411 del 19/12/2018, l'analisi del PGT vigente di riferimento può rendere necessarie puntuali azioni di rettifica per la definizione del territorio urbanizzato (le cui definizioni non sottendono necessariamente la classificazione urbanistica, a volte strumentale).

Può essere il caso, in particolare, di eventuali insediamenti esistenti in ambito extraurbano non più vocati – o giammai connessi – ad un uso agricolo che possono pertanto essere giustamente ricondotti ad una propria destinazione maggiormente consona allo stato di fatto di siti ed immobili. Si ricorda che le definizioni del punto 1 del paragrafo 4.2 dei Criteri sopra richiamati specificano, tra le note, che gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata.

In termini generali, per la corretta classificazione delle aree ai sensi dei Criteri di riferimento, è necessario provvedere alla puntuale verifica di ogni singola realtà del mosaico territoriale rispetto alle caratteristiche di volta in volta contemplate dal testo regionale; qualora le aree puntualmente valutate non trovassero corrispondenza entro le casistiche previste, si deve procedere alla catalogazione delle stesse secondo il principio dell'esclusione.

Si adduce, a titolo esemplificativo, il caso di eventuali aree libere di rilevanti dimensioni ricomprese nel tessuto urbano consolidato non direttamente legate a previsioni edificatorie e non adibite a standard pubblico; riassumendo le classificazioni sopra riportate in forma tabellare, tali aree:

- non sono superfici edificate (lettere a e b, punto 1) o, comunque, non interessano generalmente le specificazioni in calce al punto 1 (aree libere con stadio della progettazione avanzato);
- non sono genericamente classificabili come “strade”, eccetto eventuali porzioni;
- non costituiscono in genere lotti edificabili;
- non costituiscono in genere aree verdi pubbliche o di uso pubblico;
- non attengono in genere a sedimi delle infrastrutture della mobilità di livello sovracomunale;
- non interessano cave;
- non interessano discariche;
- non interessano cantieri;
- non interessano in genere depositi all'aperto;
- non interessano in genere centrali ed impianti per la produzione di energia;

- non interessano in genere depuratori;
- non interessano in genere impianti di recupero, trattamento e smaltimento rifiuti;
- non sono “altre superfici edificate disciplinate dal PdR”;
- non qualificano, generalmente, AdT su suolo libero;
- non qualificano, generalmente, aree soggette a PA previste dal PdR;
- non qualificano, generalmente, aree edificabili con titolo edilizio diretto previste dal PdR;
- non qualificano, generalmente, aree per nuovi servizi;
- non qualificano, generalmente, aree interessate da previsioni infrastrutturali.

In ragione di ciò, tali spazi – per le parti non puntualmente classificabili come sopra evidenziato – devono essere catalogati come superficie naturale o agricola a prescindere dalla destinazione urbanistica vigente in quanto, ai sensi delle relative definizioni regionali, tale categoria rappresenta la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le computazioni e le analisi in tema di consumo di suolo, pertanto, tengono debito conto anche di situazioni del genere.

La medesima metodologia valutativa deve essere utilizzata per la puntuale classificazione delle aree genericamente dette “a verde privato”, individuando in generale come territorio urbanizzato quanto così azzonato e qualificante superfici edificate (ai sensi delle lettere a e b del punto 1) o aree libere con stadio della progettazione avanzato (ai sensi delle specificazioni in calce al punto 1), oppure classificando come superfici urbanizzabili quelle (sempre azzonate come verde privato) interessate da previsioni di completamento che non rientrino nelle caratteristiche ubicazionali (superfici contigue), dimensionali (superfici > 2.500) e non siano ad un livello di progettazione avanzato (vedi sopra), ovvero classificandole come superfici naturali ed agricole in virtù del principio dell'esclusione sopra visto.

Ulteriormente, in generale, laddove l'applicazione ragionata dei contenuti dei Criteri di riferimento palesi contraddizioni o difficoltà applicative, risulta indispensabile procedere secondo principi di buon senso e tecnica urbanistica consolidata. Tra le contraddizioni rilevate, ad esempio, si consideri quanto affermato al primo alinea del quarto periodo del paragrafo 3.2 “Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici” dei Criteri in disamina; esso stabilisce che “*ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero (...)*”, cosa intrinsecamente impossibile se non in un complesso di azioni compensative da integrare in un quadro di variante.

L'applicazione pedissequa dei contenuti del punto 4.2 dei Criteri regionali di riferimento, così come sinora esposto e con le precisazioni e le considerazioni effettuate, ha permesso la stesura del compendio documentale del gruppo “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto”. Tali elaborazioni – cui si rimanda – prevedono la rappresentazione dei due scenari previsti, ovvero lo scenario T0 (situazione urbanistica alla data di entrata in vigore della LR 31/2014) e scenario T1, afferente alle previsioni del PGT in variante.

Si computano a seguire i contenuti rilevati per gli scenari riportati nella cartografia di merito.

La tavola A.4.1 – C.5.1 “Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Stato delle previsioni del consumo di suolo al T0 e al T1” rappresenta gli scenari dello stato e delle previsioni del consumo di suolo ai due periodi di riferimento (al 2 dicembre 2014 – T0 - e allo stato di attuazione dei contenuti del progetto di Piano proposto in adeguamento alla LR 31/2014 – T1 -) e computa per ciascuno scenario l’area riservata a superficie urbanizzata (S.U.ta), urbanizzabile (S.U.le) e agricola o naturale (S.A.N.).

<i>Classificazione</i>	<i>Stato delle aree al T0</i>	<i>Stato delle aree al T1</i>
Superficie urbanizzata	1.301.053 mq	1.310.642 mq
Superficie urbanizzabile	219.591 mq	94.882 mq
Superficie agricola o naturale	5.389.094 mq	5.504.214 mq

L’elaborato individua e quantifica inoltre le specifiche previsioni di trasformazione dei Documenti di Piano dei distinti periodi di riferimento, distinguendone la destinazione prevalente; all’interno dei perimetri afferenti ai singoli ambiti, lo stato del consumo di suolo è rappresentato in conformità ai dettami dei Criteri assunti.

<i>Classificazione</i>	<i>Previsioni al T0</i>	<i>Previsioni al T1</i>
AdT residenziali	184.061 mq	46.608 mq
AdT non residenziali	0 mq	0 mq

La tavola A.4.2 – C.5.2 “Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Bilancio ecologico del suolo” dettaglia e compara i contenuti della tavola A.4.1 – C.5.1 (a cui è coordinata) sovrapponendo lo stato delle aree ai due distinti scenari di riferimento (T0 e T1), evidenziando le singole aree oggetto di modifica (c.d. *modifiche puntuali incidenti sul BES*, opportunamente perimetrata e numerata) e procedendo alla computazione del bilancio ecologico del suolo (BES), determinato sottraendo alla somma delle superfici urbanizzate e urbanizzabili al T1 la somma delle superfici urbanizzate e urbanizzabili al T0 [BES=(S.U.taT1+S.U.leT1)- (S.U.taT0+S.U.leT0)].

A fronte di uno stato di fatto di suolo urbanizzato (S.U.ta) e urbanizzabile (S.U.le) al T0 pari a 1.520.644 mq, i contenuti del PGT di variante contrappongono una misura di aree analoghe pari a 1.405.524 mq, computando un **bilancio ecologico del suolo (BES) negativo pari a -115.120 mq.**

Ai sensi del punto 4.1 “Criteri generali” dei Criteri regionali di riferimento, la Carta del consumo di suolo deve essere corredata da elementi descrittivi che contengano anche il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di Trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data del 2 dicembre 2014

(T0). Appare necessario, in un'ottica di applicazione ragionata e ragionevole dei contenuti dei Criteri regionali in parola (non sempre letteralmente adeguati alle molteplicità verificabili rispetto alle singole realtà territoriali comunali) effettuare un ulteriore approfondimento finalizzato ad aggiornare lo stato delle previsioni trasformative del Documento di Piano di modo che i valori rilevabili attraverso l'applicazione dei Criteri possano essere effettivamente corretti e, finalmente, concorrere alle reali finalità della LR 31/2014, ancorché da interpretarsi al di fuori degli schemi apparentemente impermeabili definiti dalla DCR n. XI/411 del 19/12/2018. In merito a ciò si vuole evidenziare che, pur rilevata la bontà di intenti a fondamento delle matematizzazioni regionali stabilite coi Criteri di merito, la pluralità delle casistiche rilevabili alla scala locale, la molteplicità delle tecniche urbanistiche poste a fondamento dei diversi PGT comunali e, pertanto, la necessità di procedere ad interpretazioni del testo regionale possono rendere necessarie ulteriori azioni di approfondimento e sviluppo dei meccanismi di verifica stabiliti dalla Regione. Nella casistica in oggetto, il confronto tra le previsioni del DdP al T0 ed al T1 deve necessariamente tener conto dell'aggiornamento del PGT vigente rispetto a quello di riferimento iniziale. Ciò al fine di poter stabilire, in termini di consumo di suolo, la reale incidenza delle azioni di variante sul suolo libero già impegnato da previsioni trasformative, per cui le azioni stesse possono dirsi aver sostanzialmente un'effettiva politica di riduzione delle previsioni di consumo.

Mentre con il confronto fra le rappresentazioni al T0 ed al T1 in termini generali si computano valori utili al bilancio ecologico dei suoli, le verifiche sui soli ambiti di trasformazione devono considerare lo sviluppo del progetto originario del DdP al T0 avvenuto nel tempo sino ad oggi e individuare infine quali che siano le aree libere già impegnate dalle previsioni di tale atto di Piano sulle quali il DdP del T1 abbia realmente posto in essere azioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo. Il confronto puntuale fra i contenuti del DdP T0 e quelli del DdP T1 evidenzia la possibilità del verificarsi dei seguenti casi.

1. Previsioni del DdP T0 che interessavano suoli già urbanizzati, non rilevanti pertanto né ai fini delle verifiche puntuali di riduzione in oggetto, né ai fini della determinazione del valore iniziale delle previsioni di consumo di suolo sul quale verificare la riduzione complessiva secondo le soglie definite a livello sovraordinato.
2. Previsioni attuate, in tutto o in parte, con conseguente trasformazione dei suoli interessati da "urbanizzabili" ad "urbanizzati"; tali casistiche non sono necessariamente rilevanti ai fini delle verifiche puntuali di riduzione, ma sono rilevanti ai fini della determinazione del valore iniziale delle previsioni di consumo di suolo sul quale verificare la riduzione complessiva secondo le soglie definite a livello sovraordinato.
3. Previsioni del DdP T0 su suoli agricoli/naturali riconfermate al T1, oggetto o meno di riduzione, rilevanti pertanto sia ai fini delle verifiche puntuali di riduzione in oggetto, sia ai fini della determinazione del valore iniziale delle previsioni di consumo di suolo sul quale verificare la riduzione complessiva secondo le soglie definite a livello sovraordinato.

E' necessario pertanto individuare correttamente queste casistiche procedendo all'aggiornamento delle previsioni del DdP. Si fa ora pertanto riferimento alle rappresentazioni della tavola A.4.3 – C.5.3 "Carta del consumo di suolo – Elementi dello stato di fatto e di diritto – Riduzione delle previsioni di consumo di suolo del Documento di Piano".

In tema di indagine dei contenuti delle sole previsioni di trasformazione del Documento di Piano nel lasso temporale T0-T1, tenuto conto di quanto sinora svolto ed evidenziando peraltro che la normativa in vigore non vieta di operare le previsioni di riduzione del consumo di suolo anche sostituendo in tutto o in parte quelle originarie (T0) con nuove (T1) che interessino ambiti territoriali differenti, risulta necessario definire puntualmente gli areali d'azione del DdP nel complesso delle previsioni al periodo iniziale (T0) e finale (T1). Posto il caso che non è la sola riduzione del perimetro attuativo di un AdT a determinare l'effettiva e commisurata riduzione delle previsioni di consumo di suolo (si pensi, ad esempio, allo stralcio di subcomparti di un AdT parzialmente attuato e pertanto ricondotto in parte alla disciplina del PdR: l'adeguamento del Piano, in tal caso, prevede sì la riduzione delle previsioni del DdP, ma non quelle di consumo di suolo), si individuano a tal fine i (qui) cosiddetti areali lordi di trasformazione (ALT) quali, in generale, l'insieme delle aree ricomprese nei perimetri degli AdT al T0 ed al T1, fatte salve specifiche casistiche che interessino aree del PdR e/o del PdS in relazione alle modalità attuative stabilite dal PGT. Per le giuste finalità comparative, i territori ricompresi in tali areali vengono per intero indagati in applicazione puntuale dei Criteri regionali delineando e quantificando il complesso delle superfici urbanizzate, urbanizzabili e agricole/naturali al periodo iniziale e finale, onde quantificare infine le percentuali di riduzione e verificare il rispetto delle soglie predeterminate.

ALT 1 - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT 1 vigente al T0.

In relazione allo stato di attuazione delle previsioni e dalle specifiche scelte di riduzione delle previsioni di consumo di suolo operate, il PGT di variante assoggetta le aree dell'ALT 1 in parte alla disciplina del DdP (relativamente alle specifiche previsioni di trasformazione superstiti entro il comparto originario) e in parte alla disciplina del PdR (per le parti restanti del comparto originario, in gran parte riconsegnate al territorio agricolo e naturale e in parte assoggettate a specifiche previsioni di recupero di spazi già urbanizzati).

ALT 2 - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT 2 vigente al T0.

Anche in questo caso, in relazione allo stato di attuazione delle previsioni e dalle specifiche scelte di riduzione delle previsioni di consumo di suolo operate, il PGT di variante assoggetta le aree dell'ALT 2 in parte alla disciplina del DdP (relativamente alle specifiche previsioni di trasformazione superstiti entro il comparto originario, ora ridotte a ricomprendere aree di chiusura del tessuto urbano consolidato) e in parte alla disciplina del PdR (per le parti restanti del comparto originario, in gran parte riconsegnate al territorio agricolo e naturale e in parte individuate per la realizzazione di infrastrutture), riconoscendo in particolare tra le superfici urbanizzate i sedimi stradali esistenti.

ALT 3 - L'areale di analisi coincide con il perimetro dell'AdT 3 previsto dal PGT di variante (T1).

L'ambito viene riproposto localizzando su suoli ritenuti maggiormente idonei (anche a seguito degli ulteriori approfondimenti sulla qualità dei suoli liberi operati) parte delle previsioni di trasformazione dell'AdT 1 al T0; le nuove previsioni coinvolgono interamente superfici naturali, in parte già oggetto di previsioni di trasformazione da parte del PGT vigente al T0 per la sola parte relativa alle necessità di adeguamento della viabilità che lambisce l'ambito ad est, servendolo.

I tabulati a seguire sintetizzano quanto sinora riportato e rilevato, quantificando i valori numerici rilevanti ai fini del computo finale per il rispetto delle soglie di riduzione previste a livello sovraordinato.

Ricordando quanto precedentemente svolto in termini di casistiche relative allo stato delle aree interne agli AdT al T0 ed al T1 si precisa che per la corretta verifica della riduzione:

- il valore di riferimento iniziale sul quale calcolare la riduzione è la superficie urbanizzabile (S.U.le) interna agli ALT al T0 (non concorrono cioè le aree interne agli AdT qualificabili come urbanizzate – S.U.te - o agricole/naturali – S.A.N.);
- il valore di riferimento finale è dato dalla somma: della superficie urbanizzabile al T0 già trasformata al T1 con la superficie urbanizzabile al T1 (residua) ricomprese nei perimetri degli ALT.

VERIFICA DELLA RIDUZIONE DELLE SOGLIE DI CONSUMO DI SUOLO

- A.L.T. = Areali lordi di trasformazione
(areali delle previsioni complessive dei Documenti di Piano al T0 e al T1)
1. Coincide con l'AdT 1 vigente al T0
 2. Coincide con l'AdT 2 vigente al T0
 3. Coincide con l'AdT 3 al T1
- (N) = previsioni a destinazione prevalentemente non residenziale
(R) = previsioni a destinazione prevalentemente residenziale
T0 = stato delle previsioni al momento iniziale del periodo di riferimento
T1 = stato delle previsioni al momento finale del periodo di riferimento
S.U.ta = superficie urbanizzata
S.U.le = superficie urbanizzabile
S.A.N. = superficie agricola o naturale

A.L.T.	T0 (mq)			T1 (mq)		
	S.U.ta	S.U.le	S.A.N.	S.U.ta	S.U.le	S.A.N.
1 (R)	16.947	136.691	0	16.947	29.694	106.997
2 (R)	1.238	29.185	0	1.533	10.484	18.406
3 (R)	316	465	11.781	316	12.246	0
Tot.	18.501	166.341	11.781	18.796	52.424	125.403

Di cui:

(N)	0	0	0	0	0	0
(R)	18.501	166.341	11.781	18.796	52.424	125.403

Aree complessive degli A.L.T. (T0=T1)

Destinazione residenziale (R)	=	196.623	mq
-------------------------------	---	----------------	-----------

Destinazione non residenziale (N)	=	0	mq
-----------------------------------	---	----------	-----------

Previsioni complessive di consumo di suolo negli A.L.T. al T0

Destinazione residenziale (R)	=	166.341	mq
-------------------------------	---	----------------	-----------

Destinazione non residenziale (N)	=	0	mq
-----------------------------------	---	----------	-----------

Previsioni complessive di consumo di suolo negli A.L.T. al T1

Destinazione residenziale (R)	=	52.424	mq
-------------------------------	---	---------------	-----------

Destinazione non residenziale (N)	=	0	mq
-----------------------------------	---	----------	-----------

Soglie regionali di riduzione delle previsioni di consumo di suolo

Destinazione residenziale (R)	=	20%	mq	(minima)
-------------------------------	---	------------	-----------	----------

Destinazione residenziale (R)	=	25%	mq	(cautelativa)
-------------------------------	---	------------	-----------	---------------

Destinazione non residenziale (N)	=	20%	mq
-----------------------------------	---	------------	-----------

Soglie provinciali di riduzione delle previsioni di consumo di suolo

Destinazione residenziale (R)	=	25%	mq	ex art. 65, co. 2, RP PTCP BG
-------------------------------	---	------------	-----------	-------------------------------

Destinazione non residenziale (N)	=	25%	mq	ex art. 65, co. 2, RP PTCP BG
-----------------------------------	---	------------	-----------	-------------------------------

Soglie comunali di riduzione delle previsioni di consumo di suolo assunte

Destinazione residenziale (R)	=	25%	mq
-------------------------------	---	------------	-----------

Destinazione non residenziale (N)	=	25%	mq
-----------------------------------	---	------------	-----------

Riduzioni minime delle previsioni di consumo di suolo negli A.L.T. al T1

Destinazione residenziale (R)	=	41.585	mq
-------------------------------	---	---------------	-----------

Destinazione non residenziale (N)	=	0	mq
-----------------------------------	---	----------	-----------

Previsioni residue di consumo di suolo tollerabili negli A.L.T. al T1

Destinazione residenziale (R)	=	124.756	mq
-------------------------------	---	----------------	-----------

Destinazione non residenziale (N)	=	0	mq
-----------------------------------	---	----------	-----------

Riduzioni di previsioni di consumo di suolo operate**A. S.U.le al T0 ricompresa negli A.L.T.**

A.1 Destinazione residenziale (R)	=	166.341	mq
-----------------------------------	---	---------	----

A.2 Destinazione non residenziale (N)	=	0	mq
---------------------------------------	---	---	----

B. Somma S.U.le al T0 già trasformata al T1 (*) e S.U.le al T1 ()****B.1 Destinazione residenziale (R)**

* S.U.ta T1 - S.U.ta T0	=	295	mq	+
-------------------------	---	-----	----	---

** S.U.le T1	=	52.424	mq	=
--------------	---	--------	----	---

Tot.		52.719	mq	
-------------	--	---------------	-----------	--

B.2 Destinazione non residenziale (N)

* S.U.ta T1 - S.U.ta T0	=	0	mq	+
-------------------------	---	---	----	---

** S.U.le T1	=	0	mq	=
--------------	---	---	----	---

Tot.		0	mq	
-------------	--	----------	-----------	--

C. Riduzioni percentuali delle soglie di consumo di suolo**C.1 Destinazione residenziale (R)**

$[(A.1-B.1)/A.1 \times 100]$	=	68,31%
------------------------------	---	---------------

C.2 Destinazione non residenziale (N)

$[(A.2-B.2)/A.2 \times 100]$	=	/
------------------------------	---	---

Alla luce delle scelte effettuate e di quanto computato nel merito, si ritiene doveroso svolgere alcune considerazioni circa le riduzioni delle previsioni operate dal PGT in variante in ordine alle politiche regionali in tema di contenimento del consumo di suolo ed i fabbisogni locali.

Il Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 (DCR n. XI/411 del 19/12/2018) - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo -, al proprio paragrafo 1.1, sancisce che:

“A norma del punto 2 lettera b-bis del comma 2 dell’art. 19 della l.r. 12/05 (come modificato e integrato dal comma 1 lett. p), art. 3 della l.r. 31/14) il PTR individua i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche per:

- contenere il consumo di suolo, tenendo conto delle specificità territoriali degli Ambiti territoriali omogenei, delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, delle previsioni infrastrutturali, dell’estensione del suolo già edificato, del fabbisogno abitativo e del fabbisogno produttivo; (...)”

ed inoltre:

“(…) La Città Metropolitana e le Province:

*- adeguano i propri strumenti di pianificazione agli obiettivi del PTR, recepiscono, ed eventualmente ridefiniscono gli Ato come riferimenti territoriali per le politiche di riduzione del consumo di suolo e articolano la soglia provinciale per Ato, singolo Comune o insiemi di Comuni. In questa azione di governo del territorio, la Città Metropolitana e le Province utilizzano gli strumenti predisposti dal PTR: le tavole specifiche per la Città Metropolitana e per ciascuna Provincia e i presenti criteri per l'attuazione del Piano. Le tavole riportano gli obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo, l'individuazione degli Ato e la loro caratterizzazione, le analisi della struttura territoriale, ambientale e paesaggistica del territorio, la classificazione della qualità dei suoli. **I criteri di attuazione del PTR riguardano il calcolo e le modalità di verifica della soglia di riduzione e i fabbisogni insediativi;** gli elementi di qualità per orientare le scelte pianificatorie e le valutazioni di compatibilità provinciale connessi a molteplici politiche di qualificazione, difesa e valorizzazione territoriale, nonché la verifica delle risorse e delle potenzialità di rigenerazione territoriale; (…)*”

Dalla lettura della documentazione sovraordinata si evince come i parametri fissati dalla Regione siano frutto di un accurato processo analitico teso proprio a conformare soglie di riferimento cui i singoli Comuni sono chiamati ad adeguarsi nelle logiche di un obiettivo generale globalizzato a livello regionale.

Infatti, come recitano i Criteri stessi:

(…) I Comuni:

*- adeguano il PGT per recepire la soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR a scala provinciale o dalla Provincia per ciascun Ato o per il singolo Comune o insieme di Comuni. Per svolgere questa azione di governo del territorio le amministrazioni locali utilizzano gli strumenti che il PTR mette a disposizione a partire dalle caratteristiche specifiche dell'Ambito di appartenenza, dalle analisi della struttura e delle qualità ambientali, agronomiche, paesaggistiche del territorio e di qualità dei suoli, così come indicate nelle tavole del piano. **L'adeguamento degli strumenti urbanistici avviene attraverso i criteri stabiliti dal PTR, le modalità per il calcolo del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, nonché la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT secondo criteri omogenei e condivisi;** (…)*”

Al proprio punto 2.2.1, i Criteri regionali definiscono che il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata:

- per il 2030 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2025;
- per il 2025, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

I Criteri regionali puntualizzano che pur essendo le soglie indicate dal PTR soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia. Inoltre il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della CM, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione.

Il punto 2.1 dei Criteri definisce, fra il resto, la Soglia regionale (provinciale - comunale) di riduzione del consumo di suolo, che è **calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali** (come da Quadro delle definizioni uniformi approvate l'8 febbraio all'interno del Regolamento Edilizio Unico) **urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. 31/14), da ricondurre a superficie agricola o naturale.**

Tale soglia **può** essere definita dal PTCP/PTM per i singoli Ambiti territoriali omogenei, sentiti i Comuni, ed è **declinabile** anche per singoli Comuni o gruppi di Comuni appartenenti agli Ato, tenuto conto della soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 per le singole Province e per la Città Metropolitana.

Nella fase di avvio della politica di riduzione del consumo di suolo definita dalla l.r. 31/14, essa è da intendersi quale **soglia tendenziale di riduzione di consumo di suolo degli ambiti di trasformazione vigenti su suolo libero.**

Il punto 2.2.1 dei Criteri regionali sancisce:

*(...) La **soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali** è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:*

- **tra il 20% e il 25%** per le Province di **Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;**
- **tra il 25% e il 30%** per le Province di **Monza e Brianza, Varese e la CM di Milano.**

*Facendo riferimento alle destinazioni **per altre funzioni urbane**, si assume per tutte le Province la **soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%**.*

Ai sensi delle definizioni relative alla Soglia di riduzione del consumo di suolo di cui al punto 2.1 dei Criteri regionali, è **facoltà** degli strumenti di pianificazione subordinati (PTCP/PTM) “definire” ulteriormente tale soglia, ovvero i valori stabiliti sempre dalla Regione al punto 2.2.1.

In assenza di variazioni operate a livello di PTCP/PTM, i valori di riferimento devono pertanto essere quelli definiti al predetto punto 2.2.1.

Come già anticipato, pertanto, la soglia di riduzione del consumo di suolo di riferimento per la Provincia di Bergamo per le **destinazioni prevalentemente residenziali** è fissata **tra il 20% e il 25%**, mentre per le **altre funzioni urbane** la soglia di riduzione del consumo di suolo del **20%**.

In seguito a specifica modifica operata al testo originario, i Criteri prevedono però che nel caso in cui, sia in sede di adeguamento alla LR 31/2014 che di altra variante al DdP, siano modificate le destinazioni d'uso (da residenziale ad altra funzione urbana o viceversa) degli AdT previgenti, ai fini della quantificazione della soglia di riduzione non deve essere considerata la variazione solo nominale (in incremento e riduzione) che ne deriva: **le valutazioni di coerenza rispetto agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo considereranno il saldo complessivo di riduzione. Lo stesso vale anche al fine di consentire l'indifferenza funzionale o la flessibilità del Piano comunale**: il rispetto della soglia di riduzione può essere verificato in termini di **saldo assoluto di riduzione del consumo di suolo** dovuto per le diverse destinazioni degli AdT del PGT vigente (residenziale o altra funzione urbana), a prescindere dalla destinazione finale assunta nella variante. Inoltre, laddove per comprovate necessità urbanistiche o connesse alle qualità dei suoli i Comuni propongano la riduzione di consumo di suolo afferente ai Piani Attuativi su suolo libero del Piano delle Regole anziché degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano, tale riduzione può essere computata nella soglia di riduzione del consumo di suolo, fatte salve le verifiche, da parte delle Province/CM, della coerenza rispetto ai Criteri regionali di riduzione.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo, con il proprio adeguamento alla LR 31/2014, recepisce e declina le disposizioni e i criteri sovraordinati – in particolare – alla Parte IX “Regole per il contenimento del consumo di suolo” delle Regole di Piano.

In stretto ordine alla verifica del rispetto degli adempimenti demandati alla pianificazione comunale sono di particolare interesse operativo i contenuti dell'articolo 65 che, tra il resto, prevede che:

- 1. La 'soglia provinciale di riduzione del consumo di suolo' (...) è pari a quanto indicato dal Piano Territoriale Regionale integrato dalla LR31/2014; si assume, a tale fine, per ogni ATO del territorio provinciale, il valore inferiore dell'intervallo determinato dal PTR per la Provincia di Bergamo.*
- 2. Al raggiungimento di tale soglia di riduzione concorre ogni nuovo Documento di Piano dei PGT dei Comuni della Provincia nella misura di cui al comma precedente integrata da una quota aggiuntiva del 5%; tale soglia di riduzione è attribuita in modo omogeneo agli ATO equiparando i Comuni della Provincia.*
- 3. Il differenziale tra la soglia provinciale e quella comunale, pari al 5%, calcolato al netto delle trasformazioni che le disposizioni sovraordinate escludono dal conteggio del consumo di suolo comunale, è utilizzato per il meccanismo di trasferimento della quota di consumo di suolo di cui all'art. 69.*

(Omissis...)

Il citato articolo 69 prevede infatti quanto segue.

(Omissis...)

- 2. In base alla soglia di cui all'art.65 e con riferimento al consumo di suolo determinato dai contenuti del piano urbanistico vigente al 2 dicembre 2014, il Comune determina la dimensione in mq della riduzione del consumo di suolo.*
- 3. La quota di consumo di suolo definita all'art. 65 può essere oggetto di trasferimento da un Comune a un altro, preferibilmente afferenti al medesimo ATO.*

(Omissis...)

In riferimento alla procedura intrapresa dal Comune di Lovere, in assenza cioè di previsioni di trasferimento ad altro ente delle quote di riduzione operate eccedenti la misura prevista a livello sovraordinato, risultano di specifico interesse i disposti del seguente comma 8, che prevede:

8. Qualora un Comune, nella formulazione del proprio strumento urbanistico, definisca un consumo di suolo inferiore a quello derivante dall'applicazione della soglia di riduzione consumo di suolo, tale differenziale, anche in quota parte e contestualmente:
- a. **può essere trattenuto dal Comune** e utilizzato per la definizione della soglia comunale di consumo del suolo nella successiva formulazione del proprio strumento urbanistico;
 - b. **può attivare un accordo di trasferimento** di cui ai commi precedenti.

In sintesi, preso atto dei disposti sovraordinati, applicando il metodo sinora relazionato al presente paragrafo della Relazione del PGT in variante, le scelte operate e sostanziate nel PGT revisionato prevedono:

- riduzione delle previsioni di AdT prevalentemente **residenziali: 68,31%** (riduzione maggiore di quella minima provinciale);
- riduzione delle previsioni di AdT per **altre funzioni urbane: 0%** (previsioni assenti sia al T0 che al T1).

In estrema sintesi:

- in tema di riduzione delle previsioni di consumo di suolo, i parametri assunti dalla Provincia di Bergamo sono quelli inferiori dell'intervallo determinato dalla Regione (cfr. art. 65, co. 1, Regole di Piano), ovvero il 20% delle previsioni di consumo di suolo al 02/12/2014 (T0) sia per le destinazioni residenziali che non residenziali;
- tale misura, estesa indifferentemente al totale delle previsioni in osservanza al concetto sovraordinato di indifferenza funzionale, viene integrata di un ulteriore 5% (cfr. art. 65, co. 2, Regole di Piano), portando la soglia di riduzione al 25%;
- in applicazione delle norme di riferimento, **i contenuti del PGT di variante riducono le previsioni di consumo di suolo al T0 del 68,31%**;
- ai sensi del comma 8, lettera a), dell'articolo 69 delle Regole di Piano del PTCP di Bergamo, il Comune di Lovere può trattenere un franco pari al 43,31% delle previsioni di trasformazione vigenti al T0 per la definizione della soglia comunale di consumo di suolo della successiva variante al PGT; date le misure computate in applicazione dei Criteri regionali e delle leggi di riferimento, tale franco corrisponde al 43,31% delle previsioni complessive di consumo di suolo degli areali lordi di trasformazione (ALT, così come precedentemente definiti) al T0, **ovvero 72.042,29 mq** ($=166.341*0,4331$).

Con la presente variante di adeguamento al PTR adeguato ai disposti della LR 31/2014, il Comune di Lovere rispetta le norme e i criteri vigenti in tema di consumo di suolo.

Il PTCP di Bergamo, nella propria revisione vigente adeguata ai contenuti della medesima legge regionale summenzionata, prevede che un ente locale possa derogare alle soglie minime di riduzione delle previsioni di consumo di suolo vigenti al T0 nell'ambito di una pianificazione comprensoriale che prevede una cessione di "crediti" di suolo consumabile tra Comuni. In tal senso, le Regole di Piano bergamasche non contemplano però, nell'ambito della pianificazione indipendente di un singolo ente comunale, deroghe endogene alle quantità di riduzione predefinite. Tale casistica è tuttavia considerata a livello regionale.

Si rileva che i Criteri regionali, al punto 2.2.1, specificano tra il resto che le valutazioni di coerenza rispetto agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo considerano il saldo complessivo di riduzione e che le soglie, misurate a far tempo dall'entrata in vigore della LR 31/2014 (2 dicembre 2014), sono tendenziali ovvero da verificare ai vari livelli di pianificazione alla luce:

- dell'adeguatezza delle informazioni disponibili (alla scala locale sarà necessario delineare con maggiore precisione il rapporto fra offerta e domanda di nuove trasformazioni e calibrare i metodi di stima del fabbisogno);
- delle esigenze e delle criticità rilevabili a scala locale (la necessità di riduzione del consumo di suolo, evidente a tutti i livelli di pianificazione deve confrontarsi con lo stato di fatto e di diritto dei suoli e con la difficoltà legale e fattuale di eliminazione di previsioni che, ancorché non completamente attuate, hanno già prodotto effetti fisici sul territorio o sulla finanza pubblica quali: la realizzazione anche parziale di urbanizzazioni o viceversa la costruzione di edifici che necessitano di adeguate urbanizzazioni, la cessione o monetizzazione di aree per servizi, ecc...; ciò potrebbe comportare la necessità di completare, rigenerare o ripianificare gli ambiti non attuati nella logica dell'efficienza territoriale e, ove possibile, della riduzione del consumo di suolo);
- delle vocazioni territoriali dei singoli Comuni, ma anche delle singole aree all'interno dei territori comunali, in funzione della loro localizzazione e dei criteri di qualità insediativa delineati nel capitolo 3 dei Criteri regionali;
- dell'effettiva efficacia delle politiche introdotte dal complesso di norme regionali e dal PTR di attivare e sostenere i processi di riqualificazione e rigenerazione necessari sia per risolvere le problematiche di degrado e riorganizzazione territoriale, che per allocare fabbisogni insediativi rilevati.

Per tali complesse ragioni, le soglie individuate dal PTR, così come la loro articolazione per Province/CM, sono sottoposte a una prima fase di verifica attraverso un processo di co-pianificazione circolare, in cui il ruolo di Regione è quello di fornire supporto metodologico e tecnico-scientifico, mentre Province/CM e Comuni hanno il compito di raccogliere dati aggiornati e sperimentare le metodologie proposte restituendo:

- l'effettivo stato di attuazione della pianificazione comunale;
- le criticità di uso del suolo utile netto in rapporto alla qualità dei suoli e ai valori della qualità ambientale;
- le potenzialità e la fattibilità della rigenerazione nelle singole aree;
- il calcolo del fabbisogno residenziale e di altre funzioni urbane.

Dal testo regionale si evince un approccio al tema dinamico e mutevole, dove viene evidentemente riconosciuta la complessità dei meccanismi sottesi agli obiettivi regionali e, pertanto, viene sostanzialmente dichiarata la sperimentabilità degli stessi, perfezionabili nel tempo anche in relazione agli approfondimenti condotti ad una scala

di maggior dettaglio. L'effettivo stato di attuazione della pianificazione comunale, le criticità di uso del suolo utile netto in rapporto alla qualità dei suoli e ai valori della qualità ambientale e le potenzialità e la fattibilità della rigenerazione nelle singole aree sono temi affrontati e sviluppati nel compendio delle elaborazioni della variante.

Diversamente, in relazione al raggiungimento delle soglie di riduzione previste a livello regionale, non appare necessario procedere al calcolo dei fabbisogni (nessuno dei disposti di merito vigenti dichiara inoppugnabilmente la necessità di procedere a ciò qualora siano rispettate le soglie previste).

Le previsioni residue del PGT vigente mantenute nel PGT in variante perseguono il pedissequo rispetto dei principi della LR 31/2014 e dei contenuti degli strumenti pianificatori sorvaordinati, garantendo un bilancio ecologico dei suoli negativo e soglie di riduzione congrue, tenuto comunque conto di quanto previsto dal comma 8 dell'articolo 69 delle Regole di Piano del PTCP di Bergamo.

Come anticipato, oltre alle verifiche da operare in tema di controllo del consumo di suolo, al fine di adeguare lo strumento pianificatorio comunale al PTR in vigore, è necessario parimenti procedere ad integrare il PGT di idonei approfondimenti sulla qualità dei suoli liberi ai sensi del punto 4.3 dei Criteri regionali di riferimento.

Ai sensi del punto 3.2 “Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici” dei Criteri di Regione Lombardia per l'attuazione della politica della riduzione del consumo di suolo di cui alla DCR XI/411 del 19/12/2018, **le analisi afferenti alla qualità dei suoli liberi costituiscono parte integrante della Carta del consumo di suolo ai sensi della lettera e-bis del comma 1 dell'articolo 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.;** esse sono finalizzate a costituire ausilio nella valutazione della qualità dei suoli e per la valutazione della qualità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli. Ai sensi dei contenuti del punto (o paragrafo) 4.3 “Carta del consumo di suolo: elementi di qualità dei suoli liberi” dei Criteri di Regione Lombardia per l'attuazione della politica della riduzione del consumo di suolo di cui alla DCR XI/411 del 19/12/2018, i temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella Carta del consumo di suolo sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT (i suoli liberi sono composti dalle superfici urbanizzabili e dalle superfici libere non urbanizzabili), e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Il fine della rappresentazione della qualità di tutti i suoli liberi è quello di comporre una visione esaustiva dei rapporti tra questi e le superfici urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale. L'individuazione della qualità dei suoli liberi ha altresì la finalità non secondaria di coadiuvare nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti della qualità dei suoli su cui insistono. Nell'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, tali elementi di qualità costituiscono dunque, ai sensi dei Criteri regionali (cfr. punto 4.3) uno strumento fondamentale per raggiungere la soglia di riduzione del consumo di suolo. La valutazione della qualità dei suoli liberi tende a costituire un sistema di informazioni e valutazioni di supporto alle decisioni e, come sottolinea il testo dei Criteri di riferimento (cfr. punto 4.3) è integrabile con le valutazioni espresse in sede di VAS, non solo in rapporto alle alternative localizzative delle previsioni insediative, ma anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti delle trasformazioni sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo, e in termini di bilancio ecologico del suolo.

Ai sensi del paragrafo 4.3 dei Criteri regionali in parola, i contenuti afferenti al grado di utilizzo agricolo dei suoli e alle relative peculiarità pedologiche possono essere rappresentati nella c.d. Carta della qualità dei suoli liberi, identificando alla scala comunale le caratteristiche di qualità dei suoli agricoli e riconducendo la qualità agricola dei suoli alle classi di qualità bassa, media, alta (ed eventualmente suolo libero non agricolo, in presenza di rocce, ghiacciai, aree sterili, ecc..). Ciò definendo alla scala locale la classe del valore agroforestale individuata dal *modello Metland*, e, *in primis*, classificando a “qualità alta” i suoli interessati da colture di qualità, individuando ed evidenziando eventuali suoli interessati da produzioni a cui sono stati attribuiti marchi di qualità e tutela e i suoli o le aree interessate da colture biologiche certificate.

In alternativa è possibile restituire i temi della qualità riferendosi ad analisi agronomiche o pedologiche specifiche elaborate a scala locale o utilizzando banche dati o studi di maggior dettaglio elaborati in sede di pianificazione territoriale locale e sovralocale. Al fine di omogeneizzare la restituzione della qualità riferita alle peculiarità agronomiche e pedologiche, è opportuna una classificazione di sintesi dei suoli secondo le classi (eventualmente suddivise in sottoclassi) “alta”, “media”, “bassa” (o analoghe) e (eventualmente) “suolo libero non agricolo”. Contestualmente, per la rappresentazione degli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli liberi, devono essere restituiti tutti i principali elementi di valore desumibili dalle analisi elaborate alla scala locale e, laddove ritenuto utile, utilizzando anche le banche dati disponibili sul Geoportale di Regione Lombardia, dal sito di ERSAF Lombardia o dagli studi e gli approfondimenti settoriali eventualmente elaborati a livello provinciale, con particolare riferimento alle elaborazioni in materia di rete ecologica (comunale, provinciale e regionale), al sistema della Rete Natura 2000, agli elementi di rilevanza naturalistica e paesaggistica, alle classi di sensibilità paesaggistica del PGT, ai contenuti degli strumenti paesistici sovraordinati, ai sistemi dei beni paesistici e alle aree tutelate *ope legis* ai sensi degli articoli 136 e 142 del Dlgs 42/2004.

Ai fini della sistematizzazione delle informazioni da integrare ed analizzare in base ai contenuti dei Criteri regionali di riferimento (punto 4.3), è opportuno individuare due distinte macrocategorie di sintesi, una relativa al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle loro proprietà pedologiche, l'altra inerente agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, indicizzando i contenuti informativi dei distinti gruppi. Per entrambi i gruppi di analisi, è possibile individuare elementi di caratterizzazione territoriale a costituzione di uno strato informativo di base (classificazione di base) ed ulteriori stratificazioni (*overlay*) afferenti a livelli informativi aggiuntivi. In coerenza con i contenuti sanciti al punto 4.3 dei Criteri regionali, la stratificazione informativa di ciascun livello può servire da supporto alle decisioni in sede pianificatoria. Con riferimento alle peculiarità della pianificazione provinciale, alle voci individuate a livello regionale si ritiene di aggiungere quelle afferenti ai contenuti dirimenti del PTCP di Bergamo.

Per quanto sopra riportato e considerato, con riferimento ai contenuti del punto 4.3 dei Criteri regionali per l'attuazione della politica della riduzione del consumo di suolo (DCR XI/411 del 19/12/2018), si è dunque ritenuto opportuno procedere alla diversificazione di tutte le elaborazioni di indirizzo delle scelte pianificatorie in base a due gruppi tematici, al fine di rendere maggiormente chiaro il processo valutativo e le sue rappresentazioni. Le analisi del primo gruppo tematico sono quelle afferenti alle qualità agronomiche e pedologiche dei suoli, il cui obiettivo principale è diversificare le aree del territorio comunale per importanza dal punto di vista dell'attitudine alla produttività agricola e della qualità delle produzioni, definendo giusti livelli

omogenei che indirizzino le previsioni di Piano sottese alla sottrazione delle aree all'uso agricolo sacrificando – se ammissibile in esito alle analisi a queste correlate (“Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto” ai sensi del punto 4.2 dei Criteri regionali di riferimento) – quelle non significative o meno significative, con o senza interventi mitigativi/compensativi.

Le analisi del secondo gruppo tematico sono quelle relative alle qualità paesaggistiche e naturalistico-ecologiche delle aree; il loro obiettivo primario è diversificare le aree del territorio comunale per attitudine alla trasformazione, definendo giusti livelli omogenei, in base alle caratteristiche intrinseche, riflesse e portate delle aree, che indirizzino le previsioni di Piano verso le stesse, con o senza interventi mitigativi/compensativi, ovvero che portino ad escluderle per motivi di rilevanza cogenti o ritenuti imprescindibili alla scala locale.

I contenuti delle due macrocategorie di sintesi, una relativa al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle loro proprietà pedologiche, l'altra inerente agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, vengono indicizzati come rappresentato a seguire.

	<i>Contenuti</i>	<i>Specificazioni 1</i>	<i>Specificazioni 2</i>	<i>Riferimenti</i>	<i>Indicazioni</i>	
Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche	<i>Valore agroforestale dei suoli</i>	<i>classi Metland</i>	<i>ridefinizione su DBT</i>	- T03.B3 PTR	<i>deve essere prevista una classificazione e in:</i> - classe alta - classe media - classe bassa - suolo libero non agricolo	
	<i>Suoli a qualità alta</i>	<i>Prati stabili</i>				- T02.A3 PTR
		<i>Prati e pascoli d'alta quota</i>				- DUSAF
		<i>Marcite</i>				- SIARL
		<i>Risaie</i>				- <i>Analisi agronomiche/pedologiche specifiche alla scala locale</i>
		<i>Vigneti</i>				
		<i>Oliveti</i>				
		<i>Castagneti da frutto</i>				
			<i>Frutteti e colture orticole</i>	<i>(non a carattere familiare e non connesse ad attività agricola professionale)</i>		
		<i>Colture florovivaistiche</i>				
<i>Marchi di qualità e tutela</i>						
<i>Colture biologiche certificate</i>						
<i>Aree perifluviali/perilacuali con funzioni paesaggistiche ed ecosistemiche</i>						
Elementi di qualità paesaggistica e naturalistica	<i>Peculiarità naturalistiche</i>	<i>Elementi della REC</i>	<i>corridoi</i>	- <i>Geoportale</i>		
			<i>nodi</i>	- <i>ERSAF</i>		
			<i>varchi</i>	- <i>Studi ed approfondimenti</i>		

dei suoli			<i>aree critiche</i>	<i>settoriali alla scala provinciale</i> - <i>Elaborazioni e studi alla scala locale</i>		
			<i>aree di supporto</i>			
			<i>zone di riqualificazione</i>			
			<i>Rete Natura 2000</i>			
			<i>Elementi della RER</i>			
			<i>Elementi della REP</i>			
			<i>DUSAF</i>	<i>classi 3, 4 e 5</i>		
			<i>Aree di rilevanza naturalistica</i>			<i>Basi ambientali della pianura – Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche</i>
			<i>Aree prioritarie per la biodiversità</i>			<i>Carta delle aree prioritarie per la biodiversità</i>
	<i>Peculiarità paesaggistiche</i>		<i>Carta del paesaggio</i>			<i>Carta del paesaggio</i>
			<i>Classi di sensibilità paesistica</i>			<i>Classi di sensibilità paesistica del PGT</i>
			<i>Elementi del PPR</i>			<i>PPR</i>
			<i>Aree di rilevanza paesaggistica</i>			<i>Basi ambientali della pianura – Rilevanze naturalistiche e paesaggistiche</i>
		<i>Beni ed ambiti paesaggistici</i>		<i>SIBA</i>		
		<i>Aree tutelate ope-legis</i>		<i>Artt. 136 e 142 Dlg 42/2004</i>		

Come anticipato, per entrambi i gruppi di analisi, è possibile individuare elementi di caratterizzazione territoriale a costituzione di uno strato informativo di base (classificazione di base) ed ulteriori stratificazioni (*overlay*) afferenti a livelli informativi aggiuntivi, in analogia a quanto sostanziato nelle elaborazioni riferite agli elementi dello stato di fatto e di diritto.

In coerenza con i contenuti sanciti al punto 4.3 dei Criteri regionali, la stratificazione informativa di ciascun livello può servire da supporto alle decisioni in sede pianificatoria.

Con riferimento alle peculiarità della pianificazione provinciale, alle voci individuate a livello regionale si ritiene di aggiungere quelle afferenti ai contenuti dirimenti del PTCP di Bergamo.

TABELLA SINOTTICA DEI CONTENUTI DEL PUNTO 4.3

“CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLA QUALITÀ DEI SUOLI LIBERI”

	<i>Classificazione di base</i>	<i>Overlay 1</i>	<i>Overlay 2</i>
Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche	<ul style="list-style-type: none"> - Valori di qualità agricola dei suoli: qualità alta - Valori di qualità agricola dei suoli: qualità media - Valori di qualità agricola dei suoli: qualità bassa - Superficie urbanizzata - Sistema idrico principale - Suolo non urbanizzato e non agricolo 	<ul style="list-style-type: none"> - Aree interessate da produzioni con marchi di qualità - Aree interessate da colture biologiche - Aree contaminate - Suolo non a rischio di consumo - Ambiti agricoli di interesse strategico 	
Elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie urbanizzata - Aree non urbanizzate aventi classe di sensibilità paesistica molto alta - Aree non urbanizzate aventi classe di sensibilità paesistica alta - Aree non urbanizzate aventi classe di sensibilità paesistica media - Aree non urbanizzate aventi classe di sensibilità paesistica bassa - Aree non urbanizzate aventi classe di sensibilità paesistica molto bassa 	<ul style="list-style-type: none"> - SIC - ZPS - Parchi nazionali - Parchi regionali - Riserve naturali - Art. 17 PPR - Art. 18 PPR - Art. 19 PPR - Art. 20 PPR - Art. 22 PPR - I livello RER - II livello RER - Corridoi primari RER/REP - Corridoi ecologici secondari e locali - Varchi della rete ecologica - Nodi della rete ecologica - Art. 136 Dlgs 42/2004 - Art. 142 Dlgs 42/2004 	<ul style="list-style-type: none"> - Beni monumentali - <u>Elementi puntuali di rilevanza paesistica</u> - <u>Punti panoramici ed assi della percezione</u> - Fiumi e laghi - Fontanili - Rete infrastrutturale e ferroviaria esistente - Rete infrastrutturale e ferroviaria di progetto

In esito alla schematizzazione sinottica dei contenuti di cui al punto 4.3 dei Criteri regionali di riferimento, è possibile sintetizzare puntualmente le tipologie di aree o ambiti del mosaico territoriale che concorrono a definire la categorizzazione di base in tema di qualità dei suoli liberi ovvero gli strati informativi aggiuntivi relativi al processo di *overlay*, riscontrandone le principali fonti di riferimento.

GRADO DI UTILIZZO AGRICOLO DEI SUOLI E PROPRIETÀ PEDOLOGICHE**CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE DI BASE**

- a ricoprire l'intero territorio comunale
- ogni classificazione esclude necessariamente le altre

1	Valori di qualità agricola dei suoli: qualità alta	PTR	T05.D3
2	Valori di qualità agricola dei suoli: qualità media	PTR	T05.D3
3	Valori di qualità agricola dei suoli: qualità bassa	PTR	T05.D3
4	Superficie urbanizzata	PGT	Carta del consumo di suolo
5	Sistema idrico principale	PGT	RIM e RIT
6	Suolo non urbanizzato e non agricolo	PTR	T05.D3

OVERLAY 1

- ad individuare specifici areali o elementi in sovrapposizione alle informazioni territoriali di base

1	Aree interessate da produzioni con marchi di qualità	PTR	T03.B
		PGT	Indagini conoscitive
2	Aree interessate da colture biologiche	PTR	T03.B
		PGT	Indagini conoscitive
3	Aree contaminate	PTR	T05.D3
		Banca dati AGISCO	
4	Suolo non a rischio di consumo	PTR	T05.D3
5	Ambiti agricoli di interesse strategico	PTCP	T05

ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA E NATURALISTICA DEI SUOLI**CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE DI BASE**

- a ricoprire l'intero territorio comunale
- ogni classificazione esclude necessariamente le altre

1	Aree con classe di sensibilità paesistica molto alta	PGT	Analisi paesistica
2	Aree con classe di sensibilità paesistica alta	PGT	Analisi paesistica
3	Aree con classe di sensibilità paesistica media	PGT	Analisi paesistica
4	Aree con classe di sensibilità paesistica bassa	PGT	Analisi paesistica
5	Aree con classe di sensibilità paesistica molto bassa	PGT	Analisi paesistica

OVERLAY 1

- *ad individuare specifici areali in sovrapposizione alle informazioni territoriali di base*

1	SIC	PTR	T05.D2
2	ZPS	PTR	T05.D2
3	Parchi nazionali	PTR	T05.D2
4	Parchi regionali	PTR	T05.D2
5	Riserve naturali	PTR	T05.D2
6	Ambiti di alta naturalità della montagna (rif. art. 17 PPR)	PTR	T05.D2
7	Ambito di tutela dell'Oltrepò pavese (rif. art. 22 PPR)	PTR	T05.D2
8	Ambito di tutela del grande fiume Po' (rif. art. 20 PPR)	PTR	T05.D2
9	Ambiti di specifico valore storico-ambientale: Barco della Certosa (rif. art. 18 PPR)	PTR	T05.D2
10	Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (rif. art. 19 PPR)	PTR	T05.D2
11	Elementi di I livello della RER	PTR	T05.D2
12	Elementi di II livello della RER	PTR	T05.D2
13	Corridoi primari della RER/REP	PTR	T05.D2
		PTCP	T04
14	Corridoi ecologici secondari	PTCP	T04
15	Varchi della RER/REP/REC	PTR	T05.D2
		PTCP	T04
		PGT	Progetto della REC
16	Nodi della rete ecologica	PGT	Progetto della REC
17	Corridoi ecologici locali ed elementi di appoggio/permeabilità della REC	PGT	Progetto della REC
18	Aree tutelate ope-legis (artt. 136 e 142 Dlg 42/2004)	PGT	DdP (vincoli)
		www.cartografia.servizi.ri.it/viensiba/	

OVERLAY 2

- *ad individuare specifici areali in sovrapposizione alle informazioni territoriali di base*

1	Monumenti naturali	PTR	T05.D3
2	Beni monumentali (art. 10 Dlg 42/2004)	PGT	DdP (vincoli)
3	Elementi puntuali di rilevanza paesistica	PGT	Analisi paesistica
4	Punti panoramici ed assi della percezione	PGT	Analisi paesistica
5	Fiumi e laghi principali	PGT	CG/RIM/RIT
6	Fontanili	PTR	T05.D2

7	<i>Rete infrastrutturale esistente</i>	<i>PGT</i>	<i>DBT</i>
8	<i>Rete infrastrutturale di progetto</i>	<i>PGT</i>	<i>DdP/PdS</i>
9	<i>Rete ferroviaria esistente</i>	<i>PGT</i>	<i>DBT</i>
10	<i>Rete ferroviaria di progetto</i>	<i>PGT</i>	<i>DdP/PdS</i>

La schematizzazione e la comprensione degli indirizzi regionali coadiuva nell'individuazione dei singoli elementi che concorrono a caratterizzare la fattispecie locale per le valutazioni in merito alla qualità dei suoli liberi.

In tal senso, le cartografie di supporto alle valutazioni ed alla formazione del nuovo progetto di Piano che sono state redatte in occasione della variante generale al PGT, vengono strutturate come segue.

GRADO DI UTILIZZO AGRICOLO DEI SUOLI E PROPRIETÀ PEDOLOGICHE

Classificazione territoriale di base

- Ambiti con valore agricolo dei suoli alto
- Ambiti con valore agricolo dei suoli moderato
- Ambiti con valore agricolo dei suoli basso
- Aree antropizzate
- Aree idriche

Aree di rilevanza per esigenze pianificatorie

- Aree agricole strategiche vigenti

Aree di rilevanza naturalistico-ecologica

- Ambiti di elevata naturalità
- Elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale (RER)
- Elementi di secondo livello della RER
- Corridoi e connessioni ecologiche locali lacustri o fluviali
- Corridoi e connessioni ecologiche locali terrestri

Aree di rilevanza per qualità culturali e produttive: non presenti

Obiettivo primario delle rappresentazioni è caratterizzare le aree del territorio comunale per importanza dal punto di vista dell'attitudine alla produttività agricola e della qualità delle produzioni, definendo giusti livelli omogenei che indirizzino le previsioni di Piano sottese alla sottrazione delle aree all'uso agricolo sacrificando – se ammissibile in esito alle analisi a queste correlate (“Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di

diritto” ai sensi del punto 4.2 dei Criteri regionali di riferimento) – quelle non significative o meno significative, con o senza interventi mitigativi/compensativi.

Tali elementi vengono integrati con quelli relativi alla permeabilità ecologica ai fini di una maggiore comprensione delle peculiarità puntuali locali. Questa scelta è stata prediletta altresì ai fini della chiarezza rappresentativa dell'intero compendio delle elaborazioni redatte ai sensi del punto 4.3 dei Criteri regionali di riferimento, ritenendo le elaborazioni in parola e quelle successive (relative alle qualità paesaggistiche) strettamente correlate ai fini della definizione del quadro complessivo della qualità dei suoli liberi.

Il valore delle singole aree del mosaico territoriale diversificato dagli elementi considerati è stato assunto quale elemento di riferimento per la conformazione del progetto generale di Piano, coordinatamente agli ulteriori elaborati di analisi allegati al PGT di variante.

ELEMENTI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA E NATURALISTICA DEI SUOLI

Classificazione territoriale di base

- Ambiti con classe di sensibilità paesistica molto alta (classe 5)
- Ambiti con classe di sensibilità paesistica alta (classe 4)
- Ambiti con classe di sensibilità paesistica media (classe 3)
- Ambiti con classe di sensibilità paesistica bassa (classe 2)
- Specchi lacuale

Definizione delle unità di paesaggio del mosaico locale

- Paesaggi dei laghi insubrici
- Paesaggi della valli prealpine
- Paesaggi delle montagne e delle dorsali

Ambiti di rilevanza e salvaguardia del paesaggio

- Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, co. 5, Normativa PPR)
- Ambito di salvaguardia dei laghi insubrici (art. 19, co. 4, Normativa PPR)
- Ambiti di montagna di particolare rilevanza paesaggistica

Elementi di fruizione paesaggistica e attrattività puntuale

- Strade principali
- Strade secondarie
- Linee di navigazione
- Tracciati-guida paesaggistici

- Strade panoramiche
- Percorsi con visuali di interesse paesaggistico
- Beni monumentali
- Alberi monumentali
- Ritrovi

Obiettivo primario delle rappresentazioni è anche in questo caso diversificare le aree del territorio comunale per attitudine alla trasformazione, definendo giusti livelli omogenei, in base alle caratteristiche intrinseche, riflesse e portate delle aree, che indirizzino le previsioni di Piano verso le stesse, con o senza interventi mitigativi/compensativi, ovvero che portino ad escluderle per motivi di rilevanza cogenti o ritenuti imprescindibili alla scala locale.

Le rappresentazioni. Come detto, vanno lette in comparazione con le ulteriori elaborazioni dedicate al quadro conoscitivo delle qualità dei suoli, concorrendo nella loro sinergia alla definizione dei valori puntuali delle singole aree del mosaico territoriale.

In stretta attinenza ai valori di tipo paesaggistico, tale elaborato rappresenta un compendio conoscitivo di base da cui sono state sviluppate le ulteriori, numerose cartografie che il PGT in variante dedica agli approfondimenti paesistici per l'indirizzo delle scelte di Piano. Si rinvia pertanto anche alla documentazione di merito allegata al PGT e esposta a seguire nel corso della presente relazione in presentazione dello studio di approfondimento svolto.

Nel complesso, le cartografie e le analisi qui presentate, unitamente alle ulteriori elaborazioni di approfondimento paesistico prodotte per il perfezionamento delle scelte del PGT adeguato al PTR (di cui al paragrafo successivo della presente relazione), sono state assunte a supporto del processo di VAS della variante generale, nel rispetto dei principi degli strumenti di pianificazione sovraordinati.

APPROFONDIMENTO DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI PER L'INDIRIZZO DELLE SCELTE DI PIANO

Come in parte anticipato durante lo svolgimento del precedente paragrafo della presente relazione, in occasione della redazione della presente variante di adeguamento del PGT alla strumentazione urbanistica sovraordinata si è ritenuto necessario procedere all'integrazione del *corpus* documentale di Piano mediante specifici approfondimenti dedicati agli aspetti paesaggistici funzionalmente all'indirizzo delle scelte pianificatorie e tesi anche a porre in essere azioni concrete per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico. Per il perseguimento di tali obiettivi, in sede di predisposizione della variante generale al PGT sono state eseguite analisi paesistiche supplementari rivolte all'individuazione delle peculiarità sistemiche ed intersistemiche dell'ambiente comunale e di quello comprensoriale e funzionali all'indirizzo delle strategie di Piano, sia generali che puntuali.

Tali analisi hanno permesso di integrare alla visione ordinaria del mosaico paesaggistico la percezione peculiare offerta dalle linee di navigazione del Lago d'Iseo.

Con la redazione della variante generale al PGT di Lovere si è provveduto a conformare l'analisi inerente al sistema del paesaggio funzionalmente ad un'applicazione immediata delle misure di tutela e salvaguardia assunte dal PGT come priorità operativa. La necessità di dotare l'Amministrazione comunale di uno strumento urbanistico basato anche sui principi fondanti della disciplina urbanistica in Lombardia in tema paesaggistico ha imposto un approfondimento dell'analisi conoscitiva del territorio da - e non solo verso - il Sebino, che indiscutibilmente si qualifica come l'elemento naturale che maggiormente caratterizza il territorio di comunale.

Con la revisione del Piano, è stata condotta un'approfondita analisi del sistema paesistico di contesto dello specchio lacuale e del rapporto di reciprocità - prevalentemente paesistica e, pertanto, visiva - fra questo e l'entroterra, urbanizzato e non; in virtù delle proprie finalità di guida nelle strategie delle politiche territoriali, tale analisi è avvenuta necessariamente a monte delle scelte urbanistiche di valorizzazione e riordino operate con la variante, anche al fine di guidare la necessaria revisione delle strategie di trasformazione.

L'approfondimento effettuato ha affiancato ed integrato le analisi paesistiche di routine, già integrate nello strumento previgente, ovvero quelle basate sulle rilevazioni dai principali punti di fruizione e assi di percorrenza privilegiati (strade, sentieri, piste ciclopedonali, etc.) pubblici o comunque facilmente fruibili da parte della collettività, analizzando il territorio da un punto d'osservazione meno consueto, ovvero quello dello specchio lacuale, dal livello dell'acqua.

Se infatti dalla terraferma è possibile rilevare il lago come elemento caratterizzante di uno scenario complessivo grazie al quale la cornice della sponda retrostante appare come elemento ben visibile, ma in secondo piano, rilevando la costa dal livello dell'acqua e lungo le linee navigabili del Sebino si ha modo di percepire chiaramente l'entroterra, che in tal modo non è più solo il punto privilegiato per la percezione del lago, ma diviene esso stesso contesto di fruizione paesistica ora visibile da innumerevoli punti di osservazione che consentono di metterne a nudo l'intero sistema.

Conseguentemente, lo studio dell'incidenza visivo-percettiva dell'entroterra, ed in particolare della costa, sullo specchio lacuale assume quindi valore di indirizzo verso azioni di controllo dell'incidere e dello svilupparsi dell'edificato negli ambiti di reciprocità visiva con il corpo idrico.

Con riferimento ai meno usuali punti d'osservazione poc'anzi accennati ed alle finalità sottese a tali luoghi di fruizione, il territorio è stato percorso, visionato, fotografato ed analizzato ad un'altezza di circa 1,5-2,0 m dal livello del lago, a bordo di un'imbarcazione che ha percorso l'intera costa ad una distanza di circa 100-150 metri dalla battigia, distanza più o meno costante in ordine alle caratteristiche di navigabilità ed alle condizioni in essere all'atto del rilievo.

Per la rilevazione del territorio sensibile, tale distanza è stata scelta sia in riferimento alle caratteristiche di navigabilità sottocosta, sia essendo stata ritenuta quella maggiormente idonea ad esaminare contestualmente sponde ed entroterra profondo. Infatti, l'entroterra, se analizzato dal lago ad una distanza inferiore, ridurrebbe significativamente la profondità dei propri ambiti di reciprocità visiva con lo specchio lacuale; al contrario, qualora analizzato a distanze maggiori, renderebbe una visione solo d'insieme (e dispersiva) del territorio, senza dar modo di distinguere chiaramente le sue caratteristiche di unicità percettiva o di criticità paesistica.

Preventivamente al rilievo *in situ* della litoranea (e propedeuticamente al processo analitico stesso), è stato condotto un lavoro di esame della morfologia del territorio costiero a partire dalle informazioni ricavabili dalle cartografie di base utilizzate per la redazione della variante al PGT (in particolare: aerofotogrammetria ed ortofotocarta) e dalle caratteristiche sull'uso e lo stato dei suoli desumibili sia dalle banche dati a disposizione che dalla trasposizione delle rilevazioni sul campo. La finalità di tale esame preliminare è stata quella di rendere un quadro dello stato di fatto delle condizioni del rapporto di interferenza visiva dal lago verso la terraferma (e, parimenti, viceversa) procedendo a spogliare la morfologia naturale ed urbana del territorio in un unico scenario privo di barriere vegetazionali o antropiche.

In tal senso si è potuto definire l'intero scenario dove l'occhio umano, lungo la costa e dalla linea di battigia sino ad una distanza di circa 150 m alla deriva, può distendere la vista e fruire del territorio senza limitazioni dovute all'andamento altimetrico del piano naturale di campagna.

Il territorio "sensibile" così determinato è stato successivamente verificato in situ al fine di accertare la presenza di elementi naturali (macchie boscate, vegetazione d'ambiente ripariale/lacuale o impianti vegetazionali con funzione mitigativa) con connotati di mascheratura dell'edificato da e verso il lago in grado di garantire una funzione di mitigazione efficace e durevole. La situazione palesata da tale analisi preliminare è totalmente collegata e condizionata dalla particolare conformazione della cornice di contesto del Sebino, laddove, dalla battigia e comunque entro il contesto del territorio urbano o prossimo all'urbanizzato, il territorio si inerpica sui rilievi che attorniano lo specchio lacustre senza depressioni o rilievi intermedi che possano creare zone d'ombra dove il territorio si cela alle direttrici visive dal lago.

Parallelamente, in occasione del rilievo dal lago, l'analisi visiva della litoranea è avvenuta procedendo a scattare una sequenza continua di centinaia di immagini che ritraessero ogni tratto, sperone o anfratto della battigia perpendicolarmente alla stessa, funzionalmente ad un successivo processo di montaggio delle immagini acquisite volto alla restituzione dello sviluppo della costa senza soluzione di continuità.

Nel caso di impossibilità di affrontare frontalmente alcuni tratti di costa si è provveduto ad aumentare il numero di riprese (e la loro angolazione) funzionalmente all'esito ricercato, provvedendo, in fase di montaggio, alla correzione prospettica degli scatti.

Attraverso le riprese fotografiche e le successive elaborazioni di montaggio, si è finalmente provveduto a restituire il *continuum* della costa procedendo alla creazione di un nastro fotografico privo di interruzioni ed in grado di mostrare – come lungo un tragitto virtuale sottocosta – ogni porzione di territorio lambita dal lago, riportando, dunque, lo stato di fatto del territorio come fosse “srotolato”, privo di insenature e propaggini, e quindi di zone d'ombra.

Questa metodologia operativa viene rappresentata in specifiche cartografie inerenti all'analisi della reciprocità visiva fra il lago e l'entroterra allegate al PGT di Lovere. Con riferimento alle predette tavole, va evidenziato che, in casi rari (in rapporto al numero complessivo degli scatti originali), non si è ritenuto utile forzare la modellazione fotografica per evitare le poche, ma pur presenti interruzioni di ripresa dovute essenzialmente ai cambi di prospettiva. Per completezza, si segnala altresì che nella fase di ricomposizione delle diapositive la necessità di rappresentare al meglio il primo piano - la costa ed il primo entroterra - in continuità ha comportato automaticamente il ripetersi di alcuni elementi del paesaggio di fondo (ossia gli ambienti collinari e montani che compongono la cornice del contesto rivierasco); ciò sempre per ovvi motivi connessi alla prospettiva che, ad ogni modo, non pregiudicano la leggibilità né del territorio “protagonista”, né dell'insieme.

La documentazione del PGT relativa agli approfondimenti paesistici sulla reciprocità visiva lago-entroterra affida la lettura del paesaggio d'insieme, in particolare, alla cartografia “Panoramiche”; parimenti, l'approfondimento operato sulla linea di costa è rappresentato alle tavole “Fotocomposizioni”.

L'analisi di dettaglio degli esiti del rilievo, coordinatamente ad un controllo del territorio tridimensionale operato anche mediante l'ausilio del Viewer Geografico 3D della Regione Lombardia, ha guidato nella definizione di specifici ambiti territoriali di diversificazione, influenza e incidenza paesaggistica in relazione ai quali operare le scelte pianificatorie vere e proprie. Tali ambiti, unitamente ai maggiori elementi di rilevanza e degrado paesaggistici rilevati, sono individuati e definiti presso le cartografie di approfondimento del gruppo “Lettura del paesaggio”.

Le cartografie di lettura del paesaggio individuano specifici ambiti delimitati in virtù sia delle caratteristiche intrinseche omogenee, sia in virtù del proprio specifico rapporto visivo con il lago.

Gli ambiti e gli elementi descritti in cartografia sono i seguenti.

Prima fascia di percezione del rapporto di reciprocità lago-entroterra

Orizzonte del sistema terrestre (rapportato al sistema edificato quale livello altimetrico visivo di riferimento) percepito dal livello dell'acqua, ad una distanza uniforme dalla battigia; definisce la fascia che dal limite tra la sponda lacuale si spinge al termine orizzontale del paesaggio percepito ad altezza di persona; il confine opposto alla battigia coincide con l'inizio del paesaggio antropico retrostante occluso dal sistema edilizio di prima fascia ovvero percepito diversamente dal primo in relazione a fattori quali distanza, densità e/o altre caratteristiche che delineano, all'occhio, un paesaggio diverso e autonomamente riconoscibile.

Quinta storica

Sistema antropico del nucleo storico fondativo o a questi assimilabile paesaggisticamente, caratterizzato da una prevalenza di elementi puntuali ed ambienti urbani omogenei di valore storico-ambientale intrinseco; in termini urbani, definisce lo scenario di fondo ideale della prima fascia di percezione del paesaggio antropico storico di qualità. Si caratterizza quale cornice percettiva equilibrata e indistinta, ad eccezione di *landmark* puntuali che acquiscono la peculiarità dei luoghi in rapporto alla reciprocità con lo specchio d'acqua, che consente la visione di un paesaggio d'insieme isolato.

Orizzonte urbano di percezione puntuale

Orizzonte antropico di II e III livello in rapporto visivo diretto con lo specchio lacuale in virtù della densità del consolidato e delle caratteristiche morfologiche degli ambienti, che consentono la riconoscibilità puntuale delle presenze edilizie; ambiente omogeneo e autonomo per caratteristiche paesistiche complessive caratterizzato da una prevalente assenza di qualità storico-ambientali.

Quinta urbana ad elevatissimo impatto

Orizzonte antropico di livello secondario per distanza dalla battigia, ma in rapporto visivo prioritario con essa in virtù del peso paesaggistico delle presenze edilizie; ambiente omogeneo e autonomo per caratteristiche intrinseche caratterizzato da una prevalenza di elementi di notevole impatto paesaggistico che determinano una disarmonia puntuale nel quadro d'insieme.

Orizzonte urbano di percezione d'insieme

Orizzonte antropico di III livello in rapporto visivo parziale con lo specchio lacuale; la densità del consolidato e le caratteristiche morfologiche degli ambienti definiscono una riconoscibilità d'insieme del continuum delle presenze edilizie; sono in questo caso le caratteristiche spaziali a definire un ambiente omogeneo in cui non sono generalmente percepite le singolarità (di pregio o meno).

Ambienti urbani occlusi

Sistemi antropici potenzialmente in rapporto di reciprocità con l'elemento lacuale, ma privati di esso data l'interferenza di altri sistemi paesistici.

Ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con il sistema lacuale

Sistemi antropici privati del rapporto di reciprocità con l'elemento lacuale in virtù dell'interferenza di condizioni morfologiche naturali permanenti.

Orizzonte urbano di percezione puntuale

Orizzonte antropico di II e III livello in rapporto visivo diretto con lo specchio lacuale in virtù della densità del consolidato e delle caratteristiche morfologiche degli ambienti, che consentono la riconoscibilità puntuale delle presenze edilizie; ambiente omogeneo e autonomo per caratteristiche paesistiche complessive caratterizzato da una prevalente assenza di qualità storico-ambientali.

Orizzonte della percezione intersistemica dalle direttrici del sistema lacuale

Limite immaginario di concentrazione del quadro paesistico d'insieme percepito dal lago in virtù della

compresenza di tutti i fattori influenti (spaziali, morfologici, cromatici, identitari).

Sistematizzando gli esiti delle analisi nel contesto prettamente tecnico, si è provveduto a redigere una prima cartografia tecnica atta a definire una graduatoria delle aree territoriali relativamente a incidenza e impatto rispetto al tema del rapporto paesaggistico dell'entroterra e del costruito con il sistema lacuale ("Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo"). Tale elaborato riassume gli elementi di principale caratterizzazione degli areali definiti con le analisi precedenti e li confronta con le strategie basilari del PGT vigente. In particolare, identificando le fasce e gli ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo, la tavola suddivide il territorio in:

- *territorio di primo piano;*
- *territorio di secondo piano;*
- *sfondo urbano dello scenario in prima reciprocità col lago;*
- *ambiti occlusi dell'entroterra naturale ed antropizzato;*
- *brecce naturali di interrelazione tra ambiti territoriali diversificati;*
- *ambito della percezione sistemica ed intersistemica di ampio contesto.*

Al fine di coadiuvare le analisi sulla solidità dei contenuti previgenti, a tale mosaico l'elaborato di riferimento sovrappone le informazioni urbanistiche principali, individuando e sistematizzando:

- *il sistema plurifunzionale del nucleo fondativo della Città antropica;*
- *il tessuto residenziale, il tessuto terziario e quello produttivo consolidato esterni al Nucleo di Antica Formazione;*
- *le aree del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;*
- *le aree di completamento del tessuto urbano consolidato;*
- *le previsioni di trasformazione strategica vigenti.*

La tavola individua l'oggetto specifico delle rappresentazioni e le relative strategie, definisce gli areali individuati ed individua le azioni da porre in essere in relazione ai principi di valorizzazione e tutela paesaggistico-ambientale. Oggetto della tavola è la rappresentazione grafica delle analisi paesaggistiche di approfondimento effettuate dal lago per una percezione sia puntuale che sistemica e comprensoriale del territorio comunale. La strategia adottata è quella basata su un concetto di pianificazione tridimensionale. Obiettivo dell'elaborato è quello di individuare le corrette strategie e azioni pianificatorie funzionali alla valorizzazione paesaggistica dei luoghi nel pieno rispetto delle peculiarità locali e del quadro di contesto del percepito ad ampia scala. L'individuazione sull'elaborato dei contenuti operativi del PGT vigente è funzionale alla verifica dell'incidenza delle previsioni urbanistiche in essere. Gli esiti delle analisi paesaggistiche hanno portato alla definizione di specifiche fasce e ambiti territoriali in base al paesaggio percepito dai punti di osservazione libera e complessiva garantiti dallo specchio lacuale e all'individuazione delle strategie pianificatorie comuni a garanzia della qualità paesaggistica complessiva. Il compendio delle cartografie tecniche conseguenti agli approfondimenti paesaggistici condotti annovera una seconda carta atta a definire un vero e proprio mosaico della percezione, definito interpolando le informazioni individuate alle cartografie precedenti e basato sugli esiti delle analisi eseguite e rappresentate per mezzo delle stesse elaborazioni.

All'*overlay* relativo ai contenuti essenziali del PGT vigente già riportato in disamina della tavola precedente, la tavola denominata “Mosaico della percezione” sottopone una classificazione territoriale che differenzia ogni porzione del paese in base alle proprie caratteristiche intrinseche di qualità ed estrinseche di rapporto con il sistema intero. Il mosaico è composto dalle seguenti tipologie di areali:

- *nucleo fondativo e aree in prima fascia di reciprocità col lago;*
- *quinta storica residua esterna al nucleo fondativo;*
- *quinta urbana ad elevatissimo impatto paesistico;*
- *orizzonte urbano di percezione puntuale;*
- *orizzonte urbano di percezione d'insieme;*
- *ambienti urbani occlusi;*
- *ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità con l'ambiente lacuale;*
- *ambienti urbani e periurbani di percezione mitigata o controllata;*
- *agglomerati extra-agricoli delocalizzati posti in ambiti sensibili per la percezione paesistica;*
- *episodi extra-agricoli isolati in ambiti extra-urbani critici per la percezione paesistica;*
- *destinazioni antropiche in ambiti extraurbani prive di incidenza sul quadro percettivo complessivo;*
- *aree di degrado riconoscibili a scala vasta da riqualificare;*
- *contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica;*
- *ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici;*
- *contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani;*
- *ambienti naturali di valore intrinseco.*

Come per la precedente, la tavola individua l'oggetto specifico delle rappresentazioni e le relative strategie, definisce gli ambiti individuati ed individua le attitudini degli stessi ad indirizzo delle strategie urbanistiche su cui fondare il PGT e i singoli interventi edilizi in relazione ai principi di valorizzazione e tutela paesaggistico-ambientale. Oggetto della tavola è, anche in questo caso, la rappresentazione grafica delle analisi paesaggistiche di approfondimento effettuate dal lago per una percezione sia puntuale che sistemica e comprensoriale del territorio comunale. La strategia adottata è anche qui quella basata su un concetto di pianificazione tridimensionale. In armonia con le elaborazioni precedenti, obiettivo della cartografia è quello di individuare le corrette strategie e azioni pianificatorie funzionali alla valorizzazione paesaggistica dei luoghi nel pieno rispetto delle peculiarità locali e del quadro di contesto del percepito ad ampia scala. L'individuazione sull'elaborato dei contenuti operativi del PGT vigente è anche in questo caso funzionale alla verifica dell'incidenza delle previsioni urbanistiche in essere in rapporto agli specifici areali qui rappresentati.

Infine, gli esiti delle analisi paesaggistiche hanno portato alla definizione di specifici ambiti territoriali in base al paesaggio percepito dai punti di osservazione libera e complessiva garantiti dallo specchio lacuale e all'individuazione delle relative attitudini puntuali nel complesso delle funzioni sottese alla pianificazione.

Oltre a costituire la base delle successive elaborazioni funzionali alla redazione degli elaborati operativi del PGT revisionato, il complesso delle definizioni, degli obiettivi, delle azioni e delle attitudini di cui alle precitate tavole “Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo” e “Mosaico della percezione” – di tipo analitico – sono sintetizzate alla tavola di progetto “**Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico**”, i cui contenuti possono essere presi a riferimento per la proposizione di singoli interventi urbanistico-edilizi, conformi al PGT, tesi anche ad un evidente miglioramento delle condizioni paesistiche preesistenti per l’attivazione delle misure di incentivazione di cui all’articolo 2.10, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione di variante.

Le elaborazioni di riferimento hanno permesso di individuare le macro-strategie del revisionando PGT in termini di definizione del mosaico urbanistico generale, così come costituito dal compendio degli ambiti territoriali e delle zone urbanistiche che costituiscono la classificazione territoriale di base. Anche in relazione agli esiti di tali elaborazioni è stato possibile delineare le opportune caratterizzazioni urbanistiche comuni alle varie zone e sub-zone del PGT, improntando lo strumento pianificatorio locale non solo verso contenuti conservativi o di sviluppo funzionale, ma verso vere e proprie scelte di riordino urbanistico tendenti ad un progetto di rivalorizzazione intersistemica ad ampio orizzonte.

Le ulteriori elaborazioni del compendio degli approfondimenti paesistici operati sulla reciprocità visiva lago-entroterra, a partire dalle precedenti, sono risultate funzionali alla valutazione puntuale delle previsioni che, infine, sono state integrate nel Piano. In tal senso, le tavole “Fasce di preminenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico” e “Ambiti di incidenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico” mettono a confronto i sistemi diversificati di influenza/interferenza paesaggistica (fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo e aree del mosaico della percezione) ed i contenuti essenziali delle previsioni vigenti con particolari elementi di vincolo e salvaguardia ricavati dalla strumentazione urbanistica vigente (comunale e sovracomunale), ovvero:

- aree agricole strategiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo;
- fasce di rispetto stradale;
- zona di rispetto cimiteriale;
- aree a vincolo/interesse archeologico;
- aree soggette a vincolo generico;
- fasce di rispetto del reticolo idrico minore;
- aree soggette a classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni;
- aree di rispetto delle sorgenti ad uso idropotabile;
- attività a rischio di incidente rilevante;
- aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- alberi monumentali;
- ritrovamenti archeologici puntuali;
- elettrodotti.

Tali elementi areali e puntuali vengono successivamente accorpati e distinti a seconda degli effetti prodotti sulla pianificazione, individuando il complesso delle aree di preclusione e di quelle di attenzione, e posti a sistema con ulteriori sintesi delle analisi operate in precedenza per la caratterizzazione territoriale in relazione al rapporto dell'entroterra con il lago; la tavola "Sistemi territoriali e aree di preclusione e attenzione", in particolare, individua specifici sistemi territoriali conformati sulla relativa attitudine alla trasformazione, al consolidamento ed alla salvaguardia, ovvero:

- ambiti consolidati di attenzione e valorizzazione;
- ambiti di cautela per il consolidamento puntuale;
- ambiti di consolidamento puntuale e riqualificazione;
- ambiti di consolidamento funzionale;
- ambiti di salvaguardia paesaggistica;
- ambiti del sistema extraurbano.

Parimenti, nella tavola "Sintesi delle analisi paesaggistico-ambientali e individuazione delle residualità potenziali", gli strati informativi delle elaborazioni recedenti vengono sistematizzati con le proposte puntuali pervenute nella fase partecipativa della revisione del PGT e restituiti sull'ortofotocarta del territorio comunale funzionalmente alla definizione delle aree libere di completamento potenziale operata in base ad un'analisi prettamente di tipo fisico. L'individuazione di tali areali ha quindi permesso di valutare ed indirizzare le scelte di completamento puntuale del PGT.

Nel *corpus* operativo di Piano, dunque, sono sostanziate le ipotesi discendenti dalle analisi sinora novellate che, parimenti, abbiano trovato sostenibilità anche da un punto di vista di inserimento rispetto al quadro complessivo delle previsioni di consumo di suolo (sia rispetto agli elementi dello stato di fatto e di diritto che a quelli della qualità dei suoli liberi) ovvero di indirizzo politico-amministrativo.

L'intera documentazione rivolta all'approfondimento paesaggistico trova pertanto applicabilità concreta negli specifici contenuti di indirizzo per la realizzazione di progetti urbanistico-edilizi migliorativi della qualità paesistica recepiti nel *corpus* documentale di Piano di tipo operativo.

Il PGT prevede, infatti, la possibilità di **accedere ad indici e parametri di zona incrementati nel caso di interventi che perseguano un obiettivo miglioramento della qualità paesaggistica intrinseca ed estrinseca**, nel rispetto degli esiti delle analisi paesistiche integrate nel PGT e degli indirizzi ad esse correlati, così come svolto all'Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione. Si intendono in tal senso i singoli interventi conformati anche sulle caratteristiche, l'attitudine e la vocazione delle aree del territorio diversificate in base al rapporto di interferenza/reciprocità con il sistema lacuale. Gli indirizzi all'uopo sistematizzati e di seguito richiamati costituiscono le linee guida per la definizione del concetto di miglioramento paesaggistico in ogni specifico areale del mosaico paesistico individuato. Mediante la predisposizione di elaborati integrativi che dimostrino l'applicazione e lo sviluppo di tali indirizzi (sino ad addivenire ad un progetto migliorativo della qualità paesaggistica, comunque nel rispetto delle singole norme di zona definite dalle NTA del PGT) che sia in particolare coerente con le caratteristiche delle aree e del sistema di contesto e foriero di un miglioramento a

livello intrinseco ed estrinseco, è possibile applicare gli indici ed i parametri maggiorativi o derogatori specificamente definiti dalle norme generali di zona.

Ai sensi dell'Allegato 1, il perseguimento degli obiettivi di miglioramento paesistico è sancito con l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica. Per i contenuti attuativi dei singoli progetti valgono i documenti operativi di Piano. Possono essere oggetto dell'applicazione degli incrementi in parola i progetti estesi ad areali differenziati laddove, in assenza di un obiettivo miglioramento paesistico delle aree interessate dal progetto edilizio, comunque senza ulteriore abbassamento della qualità paesaggistica dello stesso, siano previsti contestualmente a questo interventi di miglioramento paesistico su altre aree sensibili del territorio. Gli incrementi non si applicano ai progetti redatti esclusivamente in attuazione dei soli contenuti operativi già definiti dalle NTA, eccettuati i casi in cui le stesse li richiamino espressamente. A seguire si richiamano gli areali di rilevanza rappresentati nella cartografia di Piano di riferimento e, in coerenza con l'Allegato 1 alle NTA, se ne evidenziano le caratteristiche, le attitudini e gli indirizzi funzionali allo sviluppo dei singoli progetti di miglioramento paesaggistico.

Si prende a riferimento la tavola “**Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico**”, che contiene, *in primis*, il mosaico territoriale da cui discendono le specifiche definizioni e azioni relative alle Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo.

La fascia di **Primo piano** rappresentata ricomprende sia la prima fascia di percezione del rapporto di reciprocità lago-entroterra che - date le finalità delle analisi - la quinta edilizia storica, in quanto ricompresa per la maggior parte nel comprensorio del Nucleo di Antica Formazione. Identifica i luoghi d'immediata attenzione in quanto rappresentativi della “faccia” del paese. Le azioni da intraprendere in tali ambiti funzionalmente in fase di progettazione ai fini del riordino urbano e del potenziamento del valore percettivo intersistemico sono le seguenti:

- risoluzione o mitigazione degli episodi puntuali di degrado o di incoerenza qualitativa;
- preservazione della coerenza sistemica dei singoli compendi edilizi riconoscibili;
- controllo dell'orizzonte verticale del sistema edificato evitando, in particolare, la compromissione della preponderanza dai landmark significativi;
- salvaguardia delle brecce percettive esistenti.

La zona di **Secondo piano** rappresentata ricomprende sia la quinta urbana ad elevatissimo impatto paesistico che l'orizzonte urbano di percezione puntuale. In ordine alla morfologia naturale sia dei luoghi su cui si adagiano che di quelli interposti fra questi e lo specchio lacuale, tali sistemi del paesaggio antropico delineano macro-ambiti d'elevata attenzione in quanto rappresentativi, a livello percettivo, del “corpo” del paese costruito. Le azioni da intraprendere in tali ambiti funzionalmente in fase di progettazione ai fini del riordino urbano e del potenziamento del valore percettivo intersistemico sono le seguenti:

- sostituzione, ricontestualizzazione o mitigazione degli episodi urbani percepibili come dissonanza intersistemica;
- controllo dei limiti di frangia urbana;
- localizzazione puntuale delle previsioni di completamento ricercando la possibile mitigazione del sistema

anche attraverso una corretta caratterizzazione antropica della sua immagine d'insieme;

- estremo controllo dello *skyline* non tanto in termini assoluti, ma piuttosto di rapporto contestuale.

L'ambito di **Sfondo urbano** ricomprende sia l'orizzonte urbano di percezione d'insieme, unitamente ad episodi extra-agricoli in stretta relazione con tale *continuum*, sia specifiche aree di degrado riconoscibili a scala vasta. Ricomprende altresì gli ambienti urbani in rapporto potenziale diretto con il sistema lacuale, ma occlusi dal sistema edificato di primo o secondo piano. In ordine alla morfologia dei luoghi ed alla distanza dalla battigia, tali sistemi ed ambienti del paesaggio antropico delineano retroscena significativi nella percezione d'insieme. Le azioni da intraprendere in tali ambiti funzionalmente in fase di progettazione ai fini del riordino urbano e del potenziamento del valore percettivo intersistemico sono le seguenti:

- riqualificazione naturalistica degli ambiti di degrado;
- contenimento dei fenomeni di dispersione oltre la linea dell'orizzonte antropico;
- localizzazione delle previsioni di completamento entro la forma urbana già definita;
- controllo dello skyline nel proprio insieme.

Gli **Ambiti occlusi** ricomprendono gli ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con l'ambiente lacuale, episodi isolati periurbani di percezione mitigata o controllata, oltreché gli ambienti naturali di valore intrinseco contestuali ai sistemi edificati. L'azione da intraprendere in tali ambiti funzionalmente in fase di progettazione ai fini del riordino urbano e del potenziamento del valore percettivo intersistemico sono le seguenti deve tendere alla ricerca della coerenza paesaggistica intrinseca del sistema di appartenenza.

Le **Brecce naturali** ricomprendono specifici e circoscritti ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici, nonché gli episodi edilizi extra-agricoli isolati in ambito extraurbano che si interpongono puntualmente agli ambienti di filtro naturali. Le azioni da intraprendere in tali ambiti funzionalmente in fase di progettazione ai fini del riordino urbano e del potenziamento del valore percettivo intersistemico sono le seguenti:

- salvaguardia dei connotati naturali dei luoghi e dei sistemi verdi caratterizzanti;
- valorizzazione dei sistemi dell'antropizzazione culturale di pregio;
- controllo delle attività urbanistico-edilizie ammesse.

Gli areali della **Percezione di ampio contesto** costituiscono l'insieme degli ambienti naturali di valore intrinseco, dei contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani e dei contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica individuati in base alle presenze di pregio dell'antropizzazione culturale. Sono ricompresi gli agglomerati extra-agricoli frazionali localizzati in ambiti sensibili per la percezione dal lago, nonché gli episodi edilizi extra-agricoli isolati in ambito extraurbano che si interpongono puntualmente nel vasto compendio sistemico di cornice. Le azioni da intraprendere in tali ambiti funzionalmente in fase di progettazione ai fini del riordino urbano e del potenziamento del valore percettivo intersistemico sono le seguenti:

- salvaguardia dei connotati naturali dei luoghi e dei sistemi verdi caratterizzanti;
- valorizzazione dei sistemi dell'antropizzazione culturale di pregio;

- controllo delle attività urbanistico-edilizie ammesse;
- controllo della forma dei nuclei frazionali riconoscibili evitandone un consolidamento che ne maggiori il peso percettivo dal lago;
- accrescimento mirato e puntuale delle mitigazioni naturali.

Nelle medesime logiche, la tavola operativa di merito individua parimenti gli areali del Mosaico della Percezione, declinato a sua volta in specifici indirizzi per il raggiungimento delle finalità di miglioramento e riordino paesaggistico secondo attitudini dei luoghi ed interventi auspicati.

Le attitudini individuate per il **Nucleo fondativo e le aree in prima fascia di reciprocità col lago** consistono nel controllo e nella pianificazione di dettaglio secondo requisiti di differenziazione, identità e qualità. Gli interventi migliorativi auspicati sono quindi rivolti ad un valore qualitativo dell'intervento, nel rispetto delle eventuali norme prestazionali di zona, a risoluzione di dissonanze/incongruenze preesistenti o mitigazione significativa delle stesse.

Le attitudini individuate per la **Quinta storica residua esterna al nucleo fondativo** consistono negli usi antropici in coerenza con gli ambienti del nucleo fondativo. Gli interventi migliorativi auspicati sono quindi rivolti ad un valore qualitativo dell'intervento, applicando laddove possibile e coerente le norme prestazionali del NAF, a risoluzione di dissonanze/incongruenze preesistenti o mitigazione significativa delle stesse.

Le attitudini individuate per la **Quinta urbana ad elevatissimo impatto paesistico** consistono nel completamento della trama urbana senza aggravio del peso percettivo complessivo. Si individuano quali interventi migliorativi quelli tesi verso una coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi caratterizzanti di minor impatto del paesaggio percepito, ricercando attraverso l'intervento la miglior contestualizzazione e la possibile mitigazione degli episodi e degli elementi di impatto paesistico.

Le attitudini individuate per l'**Orizzonte urbano di percezione puntuale** consistono nel completamento mirato della trama urbana preservando gli ambienti liberi residui con rilevanza nella percezione puntuale e valutazione di azioni sostitutive rivolte alla mitigazione degli impatti puntuali. Si individuano quali interventi migliorativi quelli tesi verso una coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi caratterizzanti di minor impatto del paesaggio percepito, preferendo la sostituzione di episodi di significativo impatto percettivo e/o ricercando attraverso l'intervento la miglior contestualizzazione e la possibile mitigazione degli episodi e degli elementi di impatto paesistico.

Le attitudini individuate per l'**Orizzonte urbano di percezione d'insieme** consistono nel completamento della forma urbana senza alterazione dell'orizzonte antropico percepito. Si individuano quali interventi migliorativi quelli tesi verso una coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi stereometrici del paesaggio percepito, ricercando la sostituzione degli elementi in tal senso dissonanti che definiscono degrado percettivo puntuale, la coerente contestualizzazione delle previsioni e la possibile mitigazione degli episodi e degli elementi di interferenza paesistica, con particolare riferimento ad una ricomposizione coerente della frangia urbana percepita dal lago.

Le attitudini individuate per gli **Ambienti urbani occlusi** consistono nel completamento della trama urbana senza aggravio della percezione dal lago. Si individuano quali interventi migliorativi quelli tesi verso una coerenza

intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi stereometrici del paesaggio percepito risolvendo gli episodi esistenti di interferenza paesistica in rapporto visivo con il lago.

Le attitudini individuate per gli **Ambienti urbani e periurbani privi di reciprocità paesistica con l'ambiente lacuale** consistono nel completamento della trama urbana secondo principi di coerenza intrinseca. In ragione delle caratteristiche degli ambiti non viene individuato nessun intervento migliorativo che sia di tipo endosistemico, salvo comprovata evidenza rilevata puntualmente dal progettista e da rappresentare in fase progettuale. In questo caso, l'applicazione degli incentivi previsti dalle NTA può avvenire a seguito di eventuali interventi migliorativi contestuali operati su altri ambiti del mosaico della percezione.

Le attitudini individuate per gli **Ambienti urbani e periurbani di percezione mitigata o controllata** consistono nel completamento della trama urbana senza aggravio della percezione dal lago. Si individuano quali interventi migliorativi quelli tesi verso una coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto agli elementi stereometrici del paesaggio percepito risolvendo gli episodi esistenti di interferenza paesistica in rapporto visivo con il lago.

Le attitudini individuate per gli **Agglomerati extra-agricoli delocalizzati posti in ambiti sensibili per la percezione paesistica** consistono nella conservazione della forma urbana e nel controllo delle attività di adeguamento e consolidamento puntuali. Si individuano quali interventi migliorativi quelli tesi verso la coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto al contesto di inserimento, prevedendo la sostituzione di episodi di impatto percettivo e/o ricercando la mitigazione degli elementi di impatto paesistico.

Le attitudini individuate per gli **Episodi extra-agricoli isolati in ambiti extra-urbani critici per la percezione paesistica** consistono nel mantenimento fisiologico delle preesistenze ricercandone la mitigazione. Si individuano quali interventi migliorativi quelli tesi verso una coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto al proprio contesto prevedendo la sostituzione di episodi di impatto percettivo e/o ricercando la mitigazione degli elementi di impatto paesistico.

Le attitudini individuate per gli **Destinazioni antropiche in ambiti extraurbani prive di incidenza sul quadro percettivo complessivo** consistono nel controllo delle attività ammesse impedendo l'aggravio della percezione dal lago. Anche in questo caso, non si individuano interventi migliorativi che siano di tipo endosistemico, salvo comprovata evidenza da rappresentare in fase progettuale. L'applicazione degli incentivi previsti può avvenire a seguito di eventuali interventi migliorativi contestuali operati su altri ambiti del mosaico della percezione.

Le attitudini individuate per le **Aree di degrado riconoscibili a scala vasta da riqualificare** consistono nella riqualificazione naturalistica delle aree e nel recupero e nel potenziamento dell'edificato in osservanza ai contenuti operativi del PGT, limitando l'incidenza sulla percezione dal lago. In relazione alle caratteristiche degli ambiti, non si individua alcun intervento migliorativo di tipo endosistemico e l'applicazione degli incentivi previsti può avvenire a seguito di eventuali interventi migliorativi contestuali operati su altri ambiti del mosaico della percezione.

Le attitudini individuate per i **Contesti extraurbani di tutela puntuale o sistemica** consistono nella valorizzazione delle presenze naturali e dell'antropizzazione culturale di qualità, oltre che l'incentivazione al

recupero. Si individuano quali interventi migliorativi quelli tesi verso una coerenza intrinseca ed estrinseca dell'intervento in rapporto al proprio contesto prevedendo la sostituzione di episodi di impatto percettivo e/o ricercando la mitigazione degli elementi di impatto paesistico.

Le attitudini individuate per gli **Ambienti naturali e rurali di filtro e mitigazione per la percezione dei sistemi antropici** consistono nella valorizzazione naturalistica del sistema complessivo e nel controllo delle attività antropiche ricercando la sostituzione degli elementi di interferenza o la loro massima mitigazione. Si individuano a fondamento degli interventi migliorativi la sostituzione degli elementi impattanti e/o la massima mitigazione degli interventi antropici.

Le attitudini individuate per i **Contesti rurali dei sistemi antropici extraurbani** consistono nel controllo delle attività antropiche relative ai sistemi agricoli produttivi e alle funzioni extra-agricole. Anche in questo caso, si individuano a fondamento degli interventi migliorativi la sostituzione degli elementi impattanti e/o la massima mitigazione degli interventi antropici.

Infine, le attitudini individuate per gli **Ambienti naturali di valore intrinseco** consistono nella valorizzazione naturalistica del sistema complessivo e nel controllo delle attività antropiche con incentivazione al recupero coerente dell'edificato. Anche qui si individuano a fondamento degli interventi migliorativi la sostituzione degli elementi impattanti e/o la massima mitigazione degli interventi antropici.

L'elaborato grafico operativo C.4 "Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico" ed i correlati contenuti dell'Allegato 1 alle NTA del PGT, declinando puntualmente la summa delle valutazioni e delle analisi eseguite attraverso il compendio documentale di Piano riferito all'approfondimento degli aspetti paesaggistici, definiscono, a prescindere dall'eventuale applicazione dei parametri incentivanti, il quadro di riferimento che comprende tutti gli elementi di indirizzo per la guida dei singoli progetti edilizi ed attuativi da porre in essere sul territorio funzionalmente al completamento di un vero e proprio progetto generale del PGT che, a partire dalla comprensione delle problematiche, delle peculiarità e delle tendenze del tessuto antropico locale, individua gli strumenti necessari ad intraprendere con coscienza le operazioni e le azioni puntuali che possono concorrere a riconsegnare il territorio ai propri connotati di unicità originari, determinati sostanzialmente in una localizzazione privilegiata nell'ambiente naturale preesistente.

La scelta del Piano, in tal senso, a fronte di un sistema edificato generalmente incoerente e frutto dell'applicazione autonoma dell'avvicinarsi delle norme e delle leggi di volta in volta vigenti nel corso dello sviluppo del sistema antropico, è stata quella di trovare un'alternativa alla mera applicazione – storicamente consolidata sul territorio loverese – di indici di sussistenza utili solo al mantenimento di uno *status quo* che, invece, può essere indirizzato verso un recupero generale a fronte di una comprensione delle criticità – prima – e dell'individuazione di progetti anche sostitutivi – poi – incentivati da un uso razionale e coerente delle potenzialità edificatorie aggiuntive concesse in deroga.

REVISIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE VIGENTI E NUOVO DDP

Le analisi assunte a caposaldo della pianificazione della presente variante, già ampiamente illustrate ai precedenti capitoli della presente relazione riservati al tema del consumo di suolo e del paesaggio, hanno consentito di individuare le giuste strategie per adeguare le scelte strategiche del DdP alle disposizioni vigenti in materia, sia da un punto di vista prettamente numerico, ovvero relativo alla quantificazione delle riduzioni di consumo di suolo da garantire, che da un punto di vista qualitativo, verificando l'idoneità delle aree anche rispetto alle eventuali misure mitigative da prevedere.

Il caso precipuo del Comune di Lovere ha delineato un quadro d'azione pressoché unico: la struttura dello strumento urbanistico consolidatosi nel tempo ha storicamente riservato le proprie scelte di trasformazione strategica a due precise aree del territorio, ivi riponendo le grandi aspettative di sviluppo dell'intero compendio territoriale e fondando tutte le ulteriori esigenze del sistema sociale integrato del contesto comunale su norme di sussistenza per l'adeguamento del tessuto edilizio preesistente e su previsioni di completamento puntuali in ambiti interstiziali della trama consolidata.

Di per sé, tale strutturazione dell'impianto urbanistico comunale non sembrerebbe scostarsi da quella di qualsiasi altro Comune lombardo, non fosse altro che per due caratteristiche peculiari; la prima è stata posta in evidenza durante la disamina degli aspetti paesaggistici precedentemente svolta: lo sviluppo urbano consolidatosi attraverso l'attuazione di progetti scevri da una visione paesistica d'insieme e il successivo controllo mediante norme di sussistenza ha portato ad un'ingessatura dei casi di incoerenza urbanistico-paesaggistica che, disseminati sul territorio fino a definire veri e propri distretti paesistici autonomi, hanno finito per dequalificare il paesaggio relegando lo strumento urbanistico ad un mero mezzo di controllo; la seconda, di particolare interesse nel merito delle considerazioni del presente paragrafo, è relativa al fatto che le azioni strategiche storicamente individuate e annosamente reiterate dall'avvicinarsi della strumentazione urbanistica comunale non hanno mai trovato margini di attuabilità.

Alla data di avvio della procedura di variante di adeguamento del PGT al PTR, il Documento di Piano dello strumento urbanistico vigente basava i propri contenuti ancora sui due medesimi Ambiti di Trasformazione vigenti al T0, areali di sicuro interesse strategico, ma caratterizzati da problematiche attuative estese a molteplici aspetti, sia di natura prettamente ambientale che di realizzabilità economica.

Partendo dagli imprescindibili *dictat* della legislazione vigente in termini di riduzione delle previsioni di consumo di suolo, è stato necessario *demolire* i colossi di trasformazione strategica previgenti e individuare nuove soluzioni (entro e contestualmente a tali ambienti medesimi) presso aree che, alla luce degli approfondimenti operati ed assunti a cardine della variante, risultassero intrinsecamente ed estrinsecamente idonee all'attuazione di ordinarie previsioni di sviluppo rivolte sia al soddisfacimento della domanda, sia, attraverso le forme contributive aggiuntive previste dalla legge, a finanziare opere pubbliche di interesse generale individuate a loro volta anche funzionalmente alla risoluzione di problematiche annose ed importanti di fruizione territoriale.

Alla data di avvio della procedura di variante generale al PGT, il Documento di Piano vigente dello strumento pianificatorio comunale prevedeva due distinti ambiti di trasformazione strategica, entrambi a destinazione prevalentemente residenziale. Il primo dei due (AdT 1) si sviluppava per la maggior parte entro le aree dell'ex-cava di gesso che sovrasta il *continuum* consolidato definendo storicamente una componente di degrado calcificata da oltre 50 anni nel paesaggio non solo locale, bensì comprensoriale. Tale cava, sin dalla dismissione ufficiale delle attività estrattive, è stata oggetto di approfondimenti e individuata come centro delle scelte strategiche di ogni strumento urbanistico comunale succedutosi, ma la concorrenza di vari fattori (pianificatori, dimensionali e anche solo di disinteresse) ha tramandato nel tempo una situazione immutata a cui il resto delle dinamiche urbanistiche e sociali locali si è infine *abituato*.

L'ambiziosa idea sostanziata nel PGT vigente estendeva un singolo comparto di intervento a ricomprendere le aree dell'ex-cava e alcuni episodi edilizi in stato di abbandono o disuso presenti lungo la frangia tra l'abitato e l'area estrattiva; la finalità delle azioni strategiche del DdP vigente era operare un recupero esteso concentrando nell'area significative quote volumetriche che rendessero appetibile l'operazione per l'interlocutore privato, coniugando all'uso residenziale e plurifunzionale degli spazi previsioni di collegamento viario tese a risolvere importanti problemi connettivi tra le parti del territorio interrotte dall'ambito di cava. Alla luce degli infruttuosi esiti di decenni di ipotesi e trattative (e anche in ordine alle necessità di operare le riduzioni delle previsioni di consumo di suolo imposte a livello sovraordinato), si è ritenuto di affrontare lo spinoso tema attraverso il setaccio delle approfondite analisi paesaggistiche operate (cfr. precedenti paragrafi di merito puntuale della presente relazione).

Gli esiti delle analisi e alcune, necessarie, riflessioni sulle strategie attuative da assimilare, hanno spinto verso lo smembramento dell'ambito vigente. A fronte di un enorme comparto di trasformazione incastonato nel centro del *paese percepito*, il PGT di variante propone la rinaturalizzazione delle aree centrali funzionalmente alla mitigazione del paesaggio urbano e al rafforzamento delle connessioni ecologiche, relegando specifiche previsioni di completamento puntuali ai fini prevalentemente residenziali presso le aree marginali del comparto, in continuità con la trama edilizia esistente, sui suoli giudicati maggiormente adatti alla luce degli approfondimenti paesaggistici e naturalistici. Entro il perimetro dell'AdT 1 vigente, il PGT di variante propone tre ambiti di trasformazione distinti (AdT1, AdT 4 e AdT 5), attuabili autonomamente, mentre parte delle edificabilità del medesimo ambito originario sono state (idealmente) traslate al di fuori del perimetro precostituito, individuando un ulteriore AdT autonomo (il numero 3). Con la corresponsione dei singoli contributi compensativi connessi al plusvalore determinato dall'edificabilità delle aree degli AdT in applicazione delle norme generali del DdP di variante sullo standard di qualità, sarà possibile finanziare le opere viarie segnalate all'interno delle aree dell'ex-AdT 1 che saranno oggetto prevalentemente di opere di rinaturalizzazione. Tali opere pubbliche vengono proposte a perfezionamento dei contenuti del PGT vigente di merito volti a creare un sistema alternativo di collegamento tra le parti del territorio comunale, sgravando il più possibile i flussi di traffico che attualmente e storicamente congestionano l'ambito urbano. Nella sostanza, le medesime logiche sono state applicate in sede di revisione delle previsioni attuative del secondo ambito di trasformazione del DdP vigente. In questo caso, le ipotesi trasformatrici del DdP di variante sono state concentrate al fine del completamento della cortina edilizia lungo via dei Mori, presso le aree del precedente comparto di trasformazione maggiormente idonee all'uopo; anche in questo caso, le opere viarie di progetto mutate dallo

strumento urbanistico in vigore alla data di redazione della variante vengono previste nel compendio delle opere del Piano dei Servizi, da finanziare con il contributo dei privati attuatori delle previsioni di Piano.

A fronte dei 184.061 mq complessivi ricompresi nelle previsioni di trasformazione degli AdT 1 e 2 del DdP vigente, il DdP di variante previsioni residenziali di trasformazione per 46.608 mq ripartiti in 5 distinti AdT. In base ad una metodologia pianificatoria consolidata e collaudata, l'operatività delle previsioni del DdP di variante sostanziate nelle tavole operative di tale atto di Piano viene dettagliata nelle specifiche schede di progetto dei singoli ambiti di trasformazione integrate nelle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, a loro volta oggetto di revisione generale integrale. In calce alle norme generali del DdP, le NTA di variante evidenziano gli esiti delle analisi effettuate e definiscono le norme e gli indirizzi progettuali degli ambiti di trasformazione individuati. Se ne sintetizzano a seguire i contenuti.

Ambito di trasformazione 1 - L'ambito si sviluppa sul semipianoro a nordovest dell'abitato consolidato attiguo alla pubblica via Celeri. Le aree del comparto sono ricomprese nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente: l'ambito è infatti ricavato nella porzione nord-orientale del previgente AdT 1. L'ambito è prevalentemente ineditato; l'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è prevalentemente di tipo prativo, privo di particolari emergenze naturalistico-ambientali. Le aree del settore ovest del comparto ricadono in classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni; le aree del settore est dello stesso ricadono in classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni; solo un'esigua porzione al limite nordest del comparto è interessata da classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni. La zonizzazione sismica vigente inserisce le aree in zona Z2 "Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)" in corrispondenza delle aree aventi classe 3 di fattibilità geologica per le azioni di Piano. Secondo la tavola delle classi finali di sensibilità paesistica, le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe di sensibilità paesistica alta, ad eccezione delle predette parti in classe di fattibilità geologica 4, aventi classe di sensibilità paesistica media. Obiettivo prioritario dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo unifamigliare, bi-trifamigliare rada) per integrare l'offerta abitativa (anche di tipo convenzionato) in aree idonee mediante un intervento adeguatamente contestualizzato, a parziale conferma delle previsioni insediative strategiche previgenti, definendo il limite della frangia urbana in armonia con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti e del contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto. La destinazione d'uso prevalente è dunque quella residenziale, ma sono ammesse anche attività terziarie compatibili con la residenza quali quelle turistico-ricettive e relative a pubblici esercizi. Sono vietate le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non specificamente previste dalla scheda di progetto dell'ambito. A fronte di una superficie territoriale indicativa di 12.883 mq, si stima una superficie fondiaria di 10.306 mq dove edificare 5.150,00 mq di superficie lorda, disposta su due piani fuori terra, per un indice di copertura indicativo pari a 0,25 mq/mq. Oltre agli specifici parametri ed indici urbanistico-edilizi, la scheda di progetto prevede la corresponsione dello standard indotto in applicazione delle norme generali del Piano dei Servizi e quella dello standard di qualità in applicazione delle norme generali del Documento di Piano, funzionalmente al concorso al finanziamento delle previsioni infrastrutturali di interesse pubblico e mitigative. La modalità attuativa prevista è la predisposizione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Ambito di trasformazione 2 - L'ambito si sviluppa a settentrione di via dei Mori, a completamento del tessuto edificato al limite del sistema boschivo che interrompe il consolidato urbano. L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente, essendo ricavato nella parte meridionale del previgente AdT 2. Esso è inedificato; l'uso dei suoli è di tipo boschivo. Le aree ricadono per intero in classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni; parte delle aree è classificata in zona sismica Z4c "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi". Ai sensi della carta finale delle classi di sensibilità paesistica, le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe media. Obiettivo prioritario dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo bi-trifamigliare a media densità) per il completamento del sistema edilizio abitativo (anche di tipo convenzionato) di versante che definisce il limite del sistema antropico, in parziale conferma di previsioni insediative strategiche previgenti. In ordine alle qualità localizzative dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche tipologico-costruttive analoghe a quelle esistenti di cui costituiscono il completamento. La destinazione d'uso prevalente è dunque quella residenziale, ma sono ammesse anche attività terziarie compatibili con la residenza quali quelle turistico-ricettive e relative a pubblici esercizi o attività direzionali relative a studi professionali e uffici privati. Sono vietate le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non specificamente previste dalla scheda di progetto dell'ambito. A fronte di una superficie territoriale indicativa di 6.975 mq, si stima una superficie fondiaria di 5.580 mq su cui edificare 3.900,00 mq di superficie lorda, disposta su due piani fuori terra, per un indice di copertura indicativo pari a 0,35 mq/mq. Oltre agli specifici parametri ed indici urbanistico-edilizi, la scheda di progetto prevede la corresponsione dello standard indotto in applicazione delle norme generali del Piano dei Servizi e quella dello standard di qualità in applicazione delle norme generali del Documento di Piano, funzionalmente al concorso al finanziamento delle previsioni infrastrutturali di interesse pubblico e mitigative. La modalità attuativa prevista è la predisposizione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Ambito di trasformazione 3 - L'ambito si sviluppa su aree inedificate a nord del villaggio Ausonia; è ricompreso nel mosaico extraurbano del PGT previgente e viene individuato (metodologicamente) per la delocalizzazione di parte delle volumetrie precedentemente ricomprese nell'AdT 1 previgente, pur definendo infine di fatto, nella forma del DdP di variante, un nuovo ambito autonomo. Esso è inedificato; l'uso del suolo dei terreni è prevalentemente di tipo prativo, caratterizzato da elementi arborei ed arbustivi sparsi. Le aree ricadono prevalentemente in classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni; solo un'esigua porzione al limite nord-est del comparto è interessata da classe di fattibilità geologica con gravi limitazioni. Complessivamente, la sismicità del territorio perimetrato è di tipo Z2 "Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)". Le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe di sensibilità paesistica media, ad eccezione di una parte, al confine con il consolidato esistente, valutata con classe di sensibilità paesistica bassa. Obiettivo dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo bi-trifamigliare a media densità), per integrare l'offerta abitativa (anche di tipo convenzionato) in ambienti ottimali mediante un intervento adeguatamente contestualizzato, definendo il limite della frangia urbana in armonia con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti e del contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto. La destinazione d'uso prevalente è dunque quella residenziale, ma sono ammesse anche attività direzionali,

compatibili con la residenza. Sono vietate le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non specificamente previste dalla scheda di progetto dell'ambito. A fronte di una superficie territoriale indicativa di 12.562 mq, si stima una superficie fondiaria di 10.050 mq dove edificare 7.035,00 mq di superficie lorda, disposta su due piani fuori terra, per un indice di copertura indicativo pari a 0,35 mq/mq. Anche per questo ambito, oltre agli specifici parametri ed indici urbanistico-edilizi, la scheda di progetto prevede la corresponsione dello standard indotto in applicazione delle norme generali del Piano dei Servizi e quella dello standard di qualità in applicazione delle norme generali del Documento di Piano, funzionalmente al concorso al finanziamento delle previsioni infrastrutturali di interesse pubblico e mitigative. La modalità attuativa prevista è la predisposizione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Ambito di trasformazione 4 - L'ambito si sviluppa su aree inedificate a ridosso di via Donatori di Sangue e del sistema urbano di contesto; è ricompreso nelle principali previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente: è infatti ricavato al margine occidentale del previgente AdT 1. L'ambito è inedificato; l'uso del suolo dei terreni è boschivo, la morfologia è acclive. Le aree ricadono completamente in classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni e sono caratterizzate da sismicità di tipo Z2 "Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)" e da classe di sensibilità paesistica alta. Obiettivo dell'ambito è la trasformazione delle aree ivi ricomprese ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia a blocco edilizio ad alta densità) per integrare l'offerta abitativa (anche di tipo convenzionato) in spazi idonei mediante un intervento integrato nel contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto. La destinazione d'uso prevalente è dunque quella residenziale, ma sono ammesse anche attività turistico-ricettive, pubblici esercizi o attività direzionali per studi professionali e uffici privati. Sono vietate le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non specificamente previste dalla scheda di progetto dell'ambito. A fronte di una superficie territoriale indicativa di 3.507 mq, si stima una superficie fondiaria di 2.806 mq su cui edificare 3.370,00 mq di superficie lorda, disposta su tre piani fuori terra, per un indice di copertura indicativo pari a 0,40 mq/mq. Oltre agli specifici parametri ed indici urbanistico-edilizi, la scheda di progetto prevede la corresponsione dello standard indotto in applicazione delle norme generali del Piano dei Servizi e quella dello standard di qualità in applicazione delle norme generali del Documento di Piano, funzionalmente al concorso al finanziamento delle previsioni infrastrutturali di interesse pubblico e mitigative. La modalità attuativa prevista è la predisposizione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Ambito di trasformazione 5 - L'ambito si sviluppa sul semipianoro a ovest dell'abitato consolidato attiguo alla pubblica via Celeri; è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente in quanto ricavato al margine orientale del previgente AdT 1. L'ambito è prevalentemente inedificato; l'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è prevalentemente di tipo prativo, con sporadica presenza di soggetti arborei e arbustivi. Le aree ricadono prevalentemente in classe di fattibilità geologica con modeste limitazioni e solo un'esigua porzione al limite sudovest del comparto è interessata da classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni; sono caratterizzate da sismicità di tipo Z2 "Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (...)" in corrispondenza delle aree aventi classe 3 di fattibilità geologica per le azioni di Piano. Le aree sono sostanzialmente ricomprese in classe di sensibilità paesistica alta. Obiettivo prioritario dell'ambito è la trasformazione delle aree ai fini prevalentemente residenziali (con tipologia edilizia di tipo bi-trifamigliare a media

densità) per integrare l'offerta abitativa (anche di tipo convenzionato) in aree idonee mediante un intervento adeguatamente contestualizzato, in parziale conferma di previsioni insediative strategiche previgenti, definendo il limite della frangia urbana in armonia con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti e del contesto. In ordine alle qualità localizzative e intrinseche dei siti, se ne prevede l'edificazione con caratteristiche di qualità tipologico-costruttiva e basso impatto. Congiuntamente alla destinazione d'uso prevalente (residenziale) sono ammesse anche attività commerciali (esercizi di vicinato), attività di artigianato di servizio, attività turistico-ricettive, pubblici esercizi, attività direzionali (uffici privati, studi professionali). Sono invece vietate le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non specificamente previste dalla scheda di progetto dell'ambito. A fronte di una superficie territoriale indicativa di 10.681 mq, si stima una superficie fondiaria di 8.545 mq dove edificare 5.980,00 mq di superficie lorda, disposta su due piani fuori terra, per un indice di copertura indicativo pari a 0,35 mq/mq. Oltre agli specifici parametri ed indici urbanistico-edilizi, la scheda di progetto prevede la corresponsione dello standard indotto in applicazione delle norme generali del Piano dei Servizi e quella dello standard di qualità in applicazione delle norme generali del Documento di Piano, funzionalmente al concorso al finanziamento delle previsioni infrastrutturali di interesse pubblico e mitigative. La modalità attuativa prevista è la predisposizione di un piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Le previsioni di trasformazione strategica sostanziate negli ambiti di trasformazione sopra introdotti definiscono nel complesso il dimensionamento del Documento di Piano del PGT di variante; tale dimensionamento teorico afferisce completamente alla destinazione prevalentemente residenziale.

Il carico insediativo aggiuntivo stima 508,70 abitanti teorici (distribuiti in circa 242,24 famiglie) computati a fronte del volume teorico massimo ammissibile di 83.935,50 mc, stimando una cubatura pro-capite di 150 mc (50 mq SL).

La superficie territoriale complessiva impegnata dal Documento di Piano è pari a circa 46.608 mq, quasi totalmente ascritti nel compendio delle superfici urbanizzabili; infatti, solo 316 mq, ricompresi nel poligono dell'AdT 3, attengono a superfici urbanizzate, puntualmente determinate dal sedime della viabilità esistente.

Per gli ulteriori dettagli del caso si rimanda alla Parte Seconda "Norme del Documento di Piano" delle NTA del PGT di variante, ed in particolare all'articolo 2.12 "Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Per le verifiche di coerenza delle previsioni interpiano si rimanda invece ai successivi paragrafi della presente relazione dedicati alle computazioni e al dimensionamento generale di Piano e del Piano dei Servizi.

REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DEL PDS

In ragione delle puntuali esigenze evidenziate dal Comune anche a recepimento delle opere pubbliche di prioritario interesse connesse alle previsioni di trasformazione relazionate al paragrafo precedente, dell'avvenuto sviluppo delle previsioni vigenti o comunque promosse nel rispetto delle potestà del Comune secondo la normativa vigente e, in ogni caso, coordinatamente a tutte le ulteriori, molteplici azioni (generali o puntuali) introdotte dalla variante, è risultato opportuno procedere ad una revisione del PdS al fine di aggiornare l'atto di Piano e verificare o implementare le opere di natura o interesse pubblico programmate o programmabili, anche per procedere alle necessarie verifiche di sostenibilità connesse al dimensionamento generale di Piano.

In virtù della propria validità, si è ritenuto congruo optare per il mantenimento della struttura consolidata del PdS vigente, procedendo all'aggiornamento dei contenuti sostanziali dello specifico atto di Piano in base allo stato di fatto del sistema dei servizi pubblici ed all'attuazione delle previsioni previgenti, operando altresì le opportune integrazioni correlate alle specifiche modifiche puntuali e generali operate dal progetto complessivo del PGT.

In ordine all'entità delle modifiche, con la variante si è quindi proceduto a schematizzare e sintetizzare il computo delle previsioni generali del PdS revisionato aggiornando il catalogo del PGT vigente e risolvendo alcune incongruenze preesistenti, comunque non influenti sull'operatività dello strumento.

Per effetto delle azioni di riduzione delle previsioni di consumo di suolo operate ai sensi della normativa vigente in materia, alla quale lo strumento urbanistico di variante si adegua, ed in relazione all'evoluzione delle previsioni previgenti, al netto delle metodologie di computo poste in essere dai vari strumenti urbanistici locali avvicendatisi, il dimensionamento generale di Piano computato dalla variante non è maggiorato rispetto a quanto prefigurato dal PGT vigente.

Entro tale scenario teorico, le dotazioni e le previsioni di aree ed attrezzature di interesse pubblico o generale non mutano significativamente la sostanza della struttura del PdS vigente; tale condizione non manifesta, di riflesso, evidenti problematiche in termini di gestione e sostenibilità economica delle previsioni o di adeguatezza delle previsioni di dimensionamento inter-atto (DdP, PdR e PdS) in rapporto al dimensionamento teorico.

La fattibilità delle previsioni rispetto a quanto definito dal PdS vigente resta nella sostanza immutata anche per quel che riguarda le risorse attivabili ed il concorso dei soggetti attuatori alla realizzazione/finanziamento delle opere.

Il PdS del PGT revisionato reitera le previsioni vigenti ed inattuate, ritenute ancora idonee e necessarie al completamento del progetto di Piano; al netto della presa d'atto dello stato di attuazione delle stesse, il PdS di variante introduce specificamente, in particolare, la previsione di acquisizione di immobili all'ingresso del Paese provenendo da Costa Volpino, proseguendo il progetto di riqualificazione posto in essere dall'Amministrazione contermine.

Le previsioni puntuali riguardano un immobile versante in stato di degrado ed abbandono già oggetto di specifiche previsioni di recupero, purtroppo annosamente reiterate e mai avvenute a compimento.

In tal senso, l'intervento diretto dell'Amministrazione comunale di Lovere potrà permettere la predisposizione di un idoneo progetto di riqualificazione di aree e immobili, ritenuti in posizione particolarmente rilevante per l'immagine del Comune, oltre che strategici da un punto di vista delle connessioni di fruizione pubblica.

Di particolare interesse è altresì la previsione di potenziamento delle dotazioni per residenze sociali nell'ambito diametralmente opposto del tessuto urbano consolidato, in continuità con le previsioni analoghe di via Valle Seriana. Con le addizioni operate dal PdS di variante a sostituzione delle previsioni vigenti di edilizia libera, le dotazioni per residenze sociali (concentrate nel servizio rubricato al codice SC 201) si estendono su aree contigue di 5.587 mq.

Ritornando nei pressi del confine comunale verso Costa Volpino, ulteriore elemento di rilievo particolare del PdS di variante che si ritiene utile richiamare in questa sede è il recepimento delle previsioni di potenziamento delle strutture della RSA "Casa della Serenità".

Per quel che riguarda strettamente le opere relative alla viabilità si prevede l'intervento diretto dell'Amministrazione comunale; come anticipato precedentemente nel corso della presente relazione, con l'applicazione delle norme per la corresponsione dello standard di qualità collegato agli interventi di trasformazione strategica del DdP sarà possibile attivare ulteriori risorse per finanziare le opere viarie strategiche poste in relazione con gli ambiti di trasformazione proposti in variante.

Il dimensionamento generale di Piano dei Servizi di variante computa, allo stato di fatto dei servizi e delle attrezzature esistenti, 342.565 mq di standard; il dettaglio delle singole categorie dei servizi permette di computare 163.171 mq di servizi di interesse comune, che definiscono una quota pro-capite (rispetto alla popolazione residente censita nella misura recepita dal dimensionamento di Piano) pari a 32,87 mq/abitante, significativamente superiore a quella minima assunta in base alla metodologia pianificatoria consolidata (pari a 5 mq/abitante).

Parimenti, i servizi per l'istruzione registrano dotazioni per circa 28.888 mq che, a fronte della medesima popolazione, determinano una quota pro-capite pari a 5,82 mq/ab., superiore a quella minima assunta (pari a 4,50 mq/ab.). Anche le aree a parcheggio esistenti (per circa 45.284 mq) rapportate alla popolazione residente definiscono una dotazione pro-capite superiore a quella minima assunta (9,12 mq/ab. in luogo di 8 mq/ab.), mentre sempre in rapporto alle dotazioni di categoria minime assunte (in questo caso pari a 9 mq/ab.) risultano significativi i mq per abitante del verde pubblico esistente (che computa 105.222 mq), ovvero 21,20 mq.

Le attrezzature e le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti catalogate e regolamentate dal PGT determinano una dotazione pro-capite complessiva pari a 69,01 mq a fronte del dato minimo assunto dal PdS (26,50 mq/ab.).

Per determinare il dimensionamento generale del PdS bisogna aggiungere alle dotazioni esistenti (e confermate) sia quelle di progetto specificamente individuate che quelle indotte (in applicazione delle norme di Piano a fronte delle singole previsioni insediative); ai sensi della struttura del PGT di variante (definita dalla strumentazione operativa di Piano), concorrono alla determinazione dello standard indotto gli ambiti di trasformazione

residenziali del DdP, i comparti soggetti a normativa particolareggiata (CSNP) del PdR, che prevedono specifiche potenzialità, e i lotti liberi (LL) del medesimo atto di Piano individuati presso le cartografie di dimensionamento coi numeri 4, 3 e 6.

A fronte di un carico insediativo di 508,70 abitanti teorici, in applicazione delle specifiche norme del PdS e dei parametri unitari di corresponsione dello standard pubblico (26,50 mq/ab.), lo standard indotto del DdP definisce un valore stimato in 13.480,55 mq.

Con le medesime logiche, a fronte di un carico insediativo di 264,52 abitanti teorici, in applicazione delle specifiche norme del PdS e dei parametri unitari di corresponsione dello standard pubblico (26,50 mq/ab.), lo standard indotto del PdR definisce un valore stimato in 7.009,78 mq.

A fronte di tali valori, l'indotto totale stimato (per 773,22 abitanti teorici) è pari a 20.490,33 mq.

Ai fini del dimensionamento teorico totale del PdS, tale indotto va diversificato per categoria, assumendo a tal fine i valori di norma che ripartiscono quello complessivo di 26,50 mq/ab.

Perciò: con uno standard minimo di 5,00 mq/ab., l'indotto per servizi di interesse comune si stima in 3.866,10 mq; con uno standard minimo di 4,50 mq/ab., l'indotto per servizi per l'istruzione si stima in 3.479,49 mq; con uno standard minimo di 8,00 mq/ab., l'indotto per servizi a parcheggio si stima in 6.185,76 mq; con uno standard minimo di 9,00 mq/ab., l'indotto per servizi a verde si stima in 6.958,98 mq.

Tali valori, unitamente ai dettagli dei singoli servizi di progetto integrati nel progetto del PdS di variante (suddivisi in base alle categorie), a fronte della popolazione teorica complessiva del PGT (popolazione residente e aggiuntiva a saturazione delle previsioni di trasformazione e completamento del progetto di Piano), permettono di definire il dimensionamento generale del Piano dei Servizi.

Il dimensionamento generale del Piano dei Servizi di variante, dunque, somma in totale 413.305,33 mq di standard; il dettaglio delle singole categorie dei servizi permette di computare 179.119,10 mq di servizi di interesse comune che definiscono una quota pro-capite (rispetto alla popolazione totale di Piano di 5.987,92 abitanti teorici) pari a 29,91 mq/abitante, ancora significativamente superiore a quella minima assunta dalla metodologia pianificatoria consolidata (pari a 5 mq/abitante). Parimenti, i servizi per l'istruzione registrano dotazioni per circa 32.367,49 mq che, a fronte della medesima popolazione, determinano una dotazione pro-capite pari a 5,41 mq/ab., superiore a quella minima assunta (pari a 4,50 mq/ab.). Anche le aree a parcheggio totali (per circa 63.875,76 mq) rapportate alla popolazione di Piano confermano una dotazione pro-capite superiore a quella minima assunta (10,67 mq/ab. in luogo di 8 mq/ab.), mentre sempre in rapporto alle dotazioni di categoria minime assunte (in questo caso pari a 9 mq/ab.) risultano ancora più significativi i mq per abitante del verde pubblico (che computa 137.942,98 mq), ovvero 23,04 mq.

Le dotazioni totali di aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale del progetto generale del PdS determinano una dotazione pro-capite complessiva pari a 69,02 mq, significativamente superiore al dato minimo assunto dal PdS (26,50 mq/ab.).

Correlatamente alle cartografie operative del PdS integrate nella documentazione di variante, i tabulati sintetici a seguire definiscono il dimensionamento puntuale e generale del PdS revisionato.

La documentazione conoscitiva del PdS vigente viene aggiornata in relazione ai dati di seguito riportati.

Si rimanda, per i dettagli e gli approfondimenti dei computi, all'allegato B.3b "Dimensionamento del Piano dei Servizi e schede dei servizi esistenti" del PGT di variante.

Si specifica che i valori assunti nello stretto merito delle computazioni del PdS sono al netto dello standard indotto, funzionale alle verifiche poc'anzi svolte, ma non alla rappresentazione del progetto effettivo dello specifico atto di Piano.

Dimensionamento complessivo

		Dotazioni totali	392.815 mq
<u>Dotazioni per stato di attuazione</u>			
		Dotazioni esistenti	342.565 mq
		Dotazioni di progetto	50.250 mq
		Dotazioni totali	392.815 mq
<u>Dotazioni per categoria</u>			
Interesse comune (C)	Dotazioni esistenti	163.171	mq
	Dotazioni di progetto	12.082	mq
	Dotazioni totali	175.253	mq
Istruzione (I)	Dotazioni esistenti	28.888	mq
	Dotazioni di progetto	0	mq
	Dotazioni totali	28.888	mq
Parcheggi (P)	Dotazioni esistenti	45.284	mq
	Dotazioni di progetto	12.406	mq
	Dotazioni totali	57.690	mq
Verde (V)	Dotazioni esistenti	105.222	mq
	Dotazioni di progetto	25.762	mq
	Dotazioni totali	130.984	mq
<u>Dotazioni per bacino di utenza</u>			
Sistema residenziale	Dotazioni esistenti	342.565	mq
	Dotazioni di progetto	50.250	mq
	Dotazioni totali	392.815	mq
Sistema produttivo	Dotazioni esistenti	0	mq
	Dotazioni di progetto	0	mq
	Dotazioni totali	0	mq
Sistema terziario	Dotazioni esistenti	0	mq
	Dotazioni di progetto	0	mq
	Dotazioni totali	0	mq
<u>Dotazioni per livello</u>			
Livello sovralocale	Dotazioni esistenti	121.839	mq
	Dotazioni di progetto	3.278	mq
	Dotazioni totali	125.117	mq
Livello locale	Dotazioni esistenti	220.726	mq
	Dotazioni di progetto	46.972	mq
	Dotazioni totali	267.698	mq

Dotazioni per tipologia di servizio secondo la categorizzazione del PdS

BS1 - Attrezzature per l'istruzione	Dotazioni esistenti	18.334 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	18.334 mq
BS10 - Attrezzature per la mobilità	Dotazioni esistenti	192 mq
	Dotazioni di progetto	436 mq
	Dotazioni totali	628 mq
BS11 - Residenza sociale	Dotazioni esistenti	0 mq
	Dotazioni di progetto	5.587 mq
	Dotazioni totali	5.587 mq
BS2 - Attrezzature di interesse generale a scala comunale	Dotazioni esistenti	11.646 mq
	Dotazioni di progetto	1.540 mq
	Dotazioni totali	13.186 mq
BS3 - Verde urbano, verde di vicinato, isole verdi nel tessuto residenziale	Dotazioni esistenti	77.359 mq
	Dotazioni di progetto	24.373 mq
	Dotazioni totali	101.732 mq
BS4 - Strutture per lo sport	Dotazioni esistenti	12.011 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	12.011 mq
BS5 - Piazze e aree pedonali	Dotazioni esistenti	7.584 mq
	Dotazioni di progetto	1.241 mq
	Dotazioni totali	8.825 mq
BS6 - Verde di connessione e rispetto ambientale	Dotazioni esistenti	27.863 mq
	Dotazioni di progetto	1.389 mq
	Dotazioni totali	29.252 mq
BS7.2 - Parcheggi a raso	Dotazioni esistenti	45.284 mq
	Dotazioni di progetto	12.406 mq
	Dotazioni totali	57.690 mq
BS8 - Attrezzature tecnologiche di superficie	Dotazioni esistenti	8.652 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	8.652 mq
BS9.1 - Attrezzature religiose (luoghi di culto)	Dotazioni esistenti	4.550 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	4.550 mq
BS9.2 - Attrezzature religiose (amministrative/educative)	Dotazioni esistenti	6.788 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	6.788 mq
F1 - Istruzione: scuole secondarie di I grado e formazione professionale	Dotazioni esistenti	10.554 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	10.554 mq
F2.1 - Attrezzature sportive: centri sportivi rilevanti	Dotazioni esistenti	18.683 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	18.683 mq
F2.2 - Spazi aperti per lo sport	Dotazioni esistenti	12.726 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	12.726 mq
F3 - Attrezzature sanitarie	Dotazioni esistenti	13.267 mq
	Dotazioni di progetto	3.278 mq
	Dotazioni totali	16.545 mq
F4 - Attrezzature di interesse generale amministrative-culturali	Dotazioni esistenti	13.382 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	13.382 mq
F5 - Attrezzature religiose, santuari	Dotazioni esistenti	53.227 mq
	Dotazioni di progetto	0 mq
	Dotazioni totali	53.227 mq

DOTAZIONI PRO-CAPITE**Dimensionamento di Piano**

A. Popolazione residente al 01/01/2023 (ISTAT):	4.964,00	ab.
B. Carico insediativo aggiuntivo del Documento di Piano:	508,70	ab.
C. Carico insediativo aggiuntivo del Piano delle Regole:	515,22	ab.
D. Carico insediativo aggiuntivo di Piano (B+C):	1.023,92	ab.
E. Dimensionamento generale di Piano (A+D):	5.987,92	ab.

Stima dello standard urbanistico indotto

<i>Previsioni di Piano soggette a standard</i>	<i>Carico insediativo (ab.)</i>	<i>Standard pro-capite (mq/ab.)</i>	<i>Standard indotto (mq)</i>
Ambiti di Trasformazione residenziali	508,70	26,50	13.480,55
CSNP e PA conv. (LL4, 3 e 6 dim.)	264,52	26,50	7.009,78
Totale	773,22	26,50	20.490,33

Stima dello standard urbanistico indotto per categoria

<i>Categorie</i>	<i>Indotto (mq)</i>	<i>Minimo (mq/ab.)</i>	<i>Dotazioni (mq)</i>
Servizi di interesse comune (C)	20.490,33	5,00	3.866,10
Istruzione (I)	20.490,33	4,50	3.479,49
Parcheggi (P)	20.490,33	8,00	6.185,76
Verde (V)	20.490,33	9,00	6.958,98
Dotazioni complessive		26,50	20.490,33

Dimensionamento complessivo del Piano dei Servizi

Dotazioni esistenti	342.565,00	mq
Dotazioni di progetto	50.250,00	mq
Indotto	20.490,33	mq
Dotazioni totali	413.305,33	mq

Dimensionamento del Piano dei Servizi allo stato di fatto

<i>Categorie</i>	<i>Dotazioni (mq)</i>	<i>Pro-capite (mq/ab.)</i>	<i>Minimo (mq/ab.)</i>
Servizi di interesse comune (C)	163.171	32,87	5,00
Istruzione (I)	28.888	5,82	4,50
Parcheggi (P)	45.284	9,12	8,00
Verde (V)	105.222	21,20	9,00
Dotazioni complessive	342.565	69,01	26,50

Dimensionamento del Piano dei Servizi del progetto complessivo di Piano

<i>Categorie</i>	<i>Dotazioni (mq)</i>	<i>Pro-capite (mq/ab.)</i>	<i>Minimo (mq/ab.)</i>
Servizi di interesse comune (C) (comprese le previsioni di categoria del PdS, pari a 12.082 mq)	179.119,10	29,91	5,00
Istruzione (I)	32.367,49	5,41	4,50
Parcheggi (P) (comprese le previsioni di categoria del PdS, pari a 12.406 mq)	63.875,76	10,67	8,00
Verde (V) (comprese le previsioni di categoria del PdS, pari a 25.762 mq)	137.942,98	23,04	9,00
Dotazioni complessive	413.305,33	69,02	26,50

Per quanto riguarda i dati sopra riportati relativi alla popolazione teorica complessiva del PGT si rinvia al paragrafo della presente relazione denominato “Dimensionamento di Piano e coerenza quantitativa del PdS”.

RIORGANIZZAZIONE, REVISIONE ED AGGIORNAMENTO DEL PDR

Il Piano delle Regole del PGT, in occasione della variante generale di adeguamento al PTR, è stato revisionato sostanzialmente in ordine a due principi in particolare: la volontà di semplificare l'applicazione delle disposizioni relative al sistema urbano consolidato e la necessità di tradurre gli esiti delle analisi paesaggistiche effettuate in un progetto di riordino generale del sistema stesso attraverso una diversa strutturazione del mosaico territoriale e delle relative norme tecniche di attuazione.

Come già visto ed approfondito nel corso del precedente paragrafo attinente ai contenuti paesaggistici del PGT revisionato, la previsione di disposti normativi ordinari combinati a indirizzi di miglioramento paesaggistico a fronte di incentivi volumetrici è stata introdotta al fine di stimolare un nuovo approccio verso le attività urbanistico-edilizie per la progettazione e l'attuazione di interventi tesi al miglioramento della percezione paesistica attraverso il riconoscimento degli equilibri e delle peculiarità dei distretti edilizi diversificati e la risoluzione degli episodi incongrui. La base applicativa di tale metodo è stata sostanziata nel nuovo mosaico territoriale urbanistico, laddove le caratterizzazioni e le vocazioni riscontrate in fase di analisi, coadiuvate da precise computazioni e rappresentazioni anche di suggestione tridimensionale (si vedano, in particolare, le tavole A.3.2 “Analisi del tessuto urbano consolidato - Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Altezze e piani fuori terra degli edifici” e A.3.3 “Analisi del tessuto urbano consolidato - Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Rappresentazione tridimensionale”), hanno portato alla definizione dei distinti indici e parametri generali di zona.

Se la macrodiversificazione territoriale tra tessuto urbano consolidato (TUC) e territorio extraurbano è rimasta, rispetto a quanto sostanziato nello strumento pianificatorio comunale precedente, sostanzialmente rispettata, fatta eccezione per eventuali rettifiche operate in relazione al reale uso dei suoli ed allo stato di attuazione delle previsioni, e, parimenti, all'interno del consolidato stesso, immutate sono state le zonizzazioni in termini di funzioni prevalenti, la zonizzazione di dettaglio si è alla fine tradotta in un nuovo compendio di ambiti e zone, differenziate in base agli indici, ai parametri e alle norme prestazionali rivolte alla salvaguardia delle caratteristiche significative e alla valorizzazione delle vocazionalità.

Il territorio urbano di recente costituzione non già soggetto alle disposizioni puntuali del Piano dei Servizi viene diversificato in relazione alle destinazioni prevalenti ovvero alle diverse modalità attuative in relazione alla vigenza di specifiche progettualità estranee al titolo edilizio semplice.

Al netto dell'ambito del nucleo fondativo storico (di cui si parlerà più avanti nel presente paragrafo), gli episodi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale vengono suddivisi come segue.

Gli Ambiti residenziali consolidati di impianto unitario comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale realizzato sulla base di piani o progetti urbanistici unitari e, pertanto, caratterizzato da regole tipologiche ed insediative omogenee che si vuole mantenere al fine di preservarne l'identità e l'immagine complessiva. La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, unitamente, in linea

generale, anche alle attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita non superiore a 400,00 mq), le attività di artigianato di servizio, le attività turistico-ricettive, ad eccezione di campeggi e villaggi turistici, i pubblici esercizi, le attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). La destinazione per strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile, è sempre ammessa. Non sono invece ammesse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle ammesse. Le presenti aree sono soggette agli indici incrementali connessi a progetti di miglioramento paesaggistico in applicazione degli specifici indirizzi di Piano.

Si individuano con diversa destinazione urbanistica gli Ambiti residenziali consolidati e di completamento, che comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzato, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso; la struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa. In relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, alle caratteristiche insediative, tipologiche e di densità edilizia, nonché in ordine agli obiettivi di Piano di riordino della forma urbana coordinatamente alle peculiarità paesaggistiche intrinseche e d'estrinseche dei siti, gli ambiti residenziali consolidati e di completamento sono suddivisi nei sottoambiti che diversificano il cosiddetto tessuto "di concentrazione" e quello "di controllo". Anche per questi casi la destinazione qualificante è quella residenziale e sono ammesse in genere, nella misura massima del 30% della SL totale o ammissibile, attività commerciali compatibili con la residenza, l'artigianato di servizio, le attività turistico-ricettive (ad eccezione di campeggi e villaggi turistici), i pubblici esercizi, le attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso). E' sempre ammessa la destinazione per strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero e sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite. Anche qui è prevista l'applicazione di indici incrementali connessi a progetti di miglioramento paesaggistico in applicazione degli specifici indirizzi di Piano. Le diverse tipologie di tessuto (di controllo o di contenimento) sono differenziate da indici e parametri calibrati sulle peculiarità e le vocazioni dei suoli diversamente classificati.

Si annovera nel mosaico delle aree del sistema residenziale anche quanto classificato come Verde privato e tessuto urbano di contenimento; le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti e queste aree sono perciò finalizzate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti. E' ammesso, di norma, unicamente il mantenimento dell'area a verde, con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di autorimesse (solo a determinate condizioni di pertinenzialità) e edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde. E' consentita la realizzazione di posti auto scoperti e box auto completamente interrati, nonché manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere, al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti in oggetto stessi.

L'azzonamento del tessuto urbano consolidato del PdR prevede parimenti apposita classificazione e regolamentazione per gli Ambiti terziario-commerciali consolidati, con cui si individuano le aree urbanizzate di recente costituzione destinate prevalentemente alle funzioni commerciali, ricettive e ristorative. In misura limitata

sono ammissibili attività di artigianato di servizio e le strutture per il tempo libero e i locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali. Anche qui sono sempre ammissibili strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Le tavole operative del PdR individuano separatamente gli Ambiti turistico-alberghieri consolidati (ai quali si applica la specifica norma generale di zona), ovvero gli immobili e le relative pertinenze, estranei al nucleo fondativo principale, destinati allo svolgimento di attività ricettive di tipo alberghiero. In questi ambiti è possibile applicare gli indici incrementali connessi a progetti di miglioramento paesaggistico in applicazione degli specifici indirizzi di Piano. Nel merito della specifica destinazione alberghiera, in altre zone omogenee di Piano, le cartografie operative del PdR possono individuare specifici immobili vincolati al mantenimento della destinazione alberghiera quale attività esclusiva. In tali ambiti si applicano tutte le norme di zona o ambito definite dall'azzonamento specifico nel rispetto della destinazione alberghiera prevalente.

Con diversa e specifica destinazione, il PdR individua e norma gli Ambiti produttivi consolidati, che riguardano il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale. La struttura esistente è formata da edifici privi (o, ancorché storici, inseriti in un contesto divenuto privo) di valore storico-ambientale. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione artigianale e industriale di cui si ammette il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse. Sono contemplate le attività produttive quali destinazioni prevalenti, con ammissibilità di attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari, commercio all'ingrosso), esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, ecc.), distributori di carburante, attività di artigianato di servizio e direzionali, impianti tecnologici, attività di trasporto conto terzi, pubblici esercizi, strutture di servizio e per il tempo libero; è sempre ammessa la realizzazione di strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero. Dato il potenziale impatto del sistema, il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle attività esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.

Entro gli areali del tessuto urbano consolidato così suddivisi, il PdR prevede specifiche deroghe definite dalle norme particolareggiate riferite a specifici comparti di intervento.

Al di fuori del tessuto urbano consolidato, per quanto non già normato dal PdS o non afferente alle aree di trasformazione strategica del DdP, il PdR distingue le aree in ordine alle peculiarità agronomiche, naturalistiche e ambientali riscontrate. Col mosaico degli ambiti extraurbani ed agricoli il PGT identifica le aree in cui è ammessa la destinazione agricola ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss .mm. e ii. In tali ambiti, secondo le indicazioni specifiche e le esplicite esclusioni riportate negli articoli di zona, è consentita la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola.

Agli ambiti del territorio extraurbano il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici a destinazione agricola. Nei singoli ambiti, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono specificamente differenziate.

Negli Ambiti agricoli produttivi è consentito lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori.

Con gli Ambiti agricoli collinari e pedecollinari di valore paesistico ambientale, il Piano delle Regole identifica le aree prevalentemente scoperte interessate da sistemi agricoli e/o elementi dell'antropizzazione culturale che definiscono particolari scenari di caratterizzazione paesaggistica e culturale. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio anche attraverso l'incentivazione di forme colturali quali le legnose agrarie ed il consolidamento del sistema delle zone boscate. Gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva, testimoniale, paesistica e per la tutela del suolo, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato.

Parimenti, il Piano delle Regole classifica con gli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e ad alto fusto a cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse da aree boscate, le aree sterili e di pascolo montano. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, alle attività agrituristiche ed alle attività di tipo didattico (fattorie didattiche) e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

Infine, il Piano delle Regole classifica con gli Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato le aree extraurbane prevalentemente inedificate in relazione indissolubile con il contesto della sponda lacuale e le aree prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia è fondamentale per la conservazione del corretto rapporto tra le aree di costa, le aree edificate e le aree agricole non edificate. Anche in questa zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione ed esse vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato in virtù dell'importante valenza naturale, percettiva e paesistica. Dette aree sono da considerarsi inedificabili nel soprassuolo come nel sottosuolo; su esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e di corretto rapporto tra aree urbanizzate e non.

In tema di attività agricole, il corpus documentale del PGT individua e dettaglia altresì, alla scala locale, gli ambiti agricoli strategici di cui al Titolo 5 delle NTA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Bergamo; per i dettagli di merito sulla metodologia di individuazione e la rilevanza di tali ambiti si rimanda al successivo paragrafo della presente relazione dedicato alla verifica del progetto di Piano rispetto ai contenuti cogenti del PTCP e alla definizione delle aree agricole strategiche comunali.

Complessivamente e salvo discrasie puntuali e circoscritte, più o meno vaste, il territorio comunale extraurbano identifica un ambito caratterizzato dalla presenza di aree ad elevata valenza paesaggistica, ambientale, naturalistica e storico-culturale, contraddistinto altresì da connotati morfologici e localizzativi che ne favoriscono le potenzialità fruibili, qualificandolo come luogo d'elevato interesse pubblico in grado di elevare i connotati d'attrattività (locale e sovralocale) del contesto. In relazione a tali connotati di valenza (anche in termini di identità territoriale), negli ambiti extraurbani, fatta eccezione per quelli agricoli produttivi, è ammessa la realizzazione di interventi puntuali o sistematici rivolti alla promozione di iniziative connesse alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle aree in un'ottica di fruizione di tipo naturalistico e paesistico, di sensibilizzazione ambientale e storico-culturale e legata alla didattica e al tempo libero. Ai fini fruibili di carattere pubblico, previo convenzionamento con il Comune e mediante titolo abilitativo convenzionato, è ammessa la sistemazione dei terreni finalizzata alla realizzazione o al ripristino di percorsi ciclopedonali, all'allestimento di strutture per la sosta ed il ristoro e la posa in opera nel sottosuolo di reti tecnologiche finalizzate all'accrescimento delle potenzialità didattiche, fruibili e ricettive; sono in tal senso ritenuti altresì ammissibili i servizi di ristorazione, i pubblici esercizi, le attività ludico-ricreative e sportive all'aperto, le aree di accoglienza temporanea a basso impatto ambientale (aree pic-nic), le strutture pubbliche al servizio degli utenti e le strutture ricettive.

A prescindere dalla zona extraurbana di appartenenza, le norme del PdR prevedono specifiche disposizioni per gli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo che siano stati edificati anteriormente alla data del 12/06/1980 (entrata in vigore della Legge Regionale n. 93/1980 "Norme in materia di edificazione in zona agricola"), in un'ottica di ottimizzazione del sistema edificato esistente attraverso il recupero consapevole e coerente con le caratteristiche e le emergenze ambientali del contesto. Rispondendo al principio di ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente anche alla luce dei principi della legislazione e dei fondamenti della pianificazione attuali, è ammesso il recupero degli edifici regolarmente assentiti anche ai fini residenziali, turistico-ricettivi e terziari in genere. Le specifiche norme di Piano, in relazione al delicato contesto di potenziale intervento, assumono le corrette misure di salvaguardia e controllo degli interventi, anche in esito agli approfondimenti paesaggistici operati durante l'intera redazione del PGT di variante.

Tale strutturazione del PdR, oltre a recepire i contenuti operativi del DdP (ambiti di trasformazione) e del PdS (servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti e di progetto), rimandando ai relativi atti di Piano ai sensi della struttura gerarchica dello strumento pianificatorio definita dalla legge urbanistica regionale, individua e norma le attività urbanistico-edilizie all'interno del Nucleo di Antica Formazione, come espressamente previsto dall'articolo 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Oltre a essere stato oggetto di perfezionamenti puntuali del perimetro di competenza in osservanza agli approfondimenti eseguiti, lo studio di dettaglio del NAF ha portato ad una nuova strutturazione e ad un nuovo approccio della tematica urbanistica, recependo le specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale alla luce del lungo periodo di applicazione della strumentazione previgente ed agli esiti prodotti da tale processo.

Anche in questo caso, coerentemente con quanto assunto alla base del riordino della strumentazione operativa del PdR, il lavoro svolto è stato incentrato su principi di semplicità applicativa e fattibilità attuativa imperniati comunque su capisaldi di tutela e valorizzazione, al fine di consentire l'attuazione delle corrette attività sul tessuto

urbano di antica fondazione salvaguardandone i connotati di rilevanza. A tal fine, è stato necessario metabolizzare i contenuti operativi della strumentazione previgente per individuarne gli obiettivi di fondo, oltre che le caratterizzazioni delle cospicue ed approfondite analisi operate, e, conseguentemente, confrontarle con le maturate esigenze del Comune, al fine di addivenire ad un progetto urbanistico-edilizio conforme alle esigenze e alle peculiarità del sistema. In esito a quanto riscontrato si è quindi ritenuto di fondare la nuova struttura dello studio di dettaglio sul NAF imperniando le nuove norme tecniche di zona su disposti di fondo generali, anche di tipo prestazionale, e disposti operativi puntuali comuni ad una categorizzazione oggettiva e funzionale dei fabbricati ricompresi nell'ambito di indagine (esteso anche a singole realtà puntuali esterne al *continuum* del nucleo principale). La categorizzazione finale degli edifici proposta dal PdR di variante secondo i principi summenzionati si articola come segue.

- Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale (che rivestono un valore monumentale per il loro interesse storico, architettonico e artistico e sono soggetti a conservazione integrale).
- Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico (che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica per la qualità architettonica, la presenza di elementi decorativi e architettonici peculiari ovvero una valenza storico-tipologica riconoscibile).
- Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale - Categoria A3*: edifici di valore tipologico (abitazioni non sempre classificabili tipologicamente che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo, in taluni casi con valore tipologico che vincola al recupero e al mantenimento delle caratteristiche originarie).
- Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o privi di valore storico-testimoniale-ambientale (edifici che nel corso degli anni hanno subito interventi che hanno alterato significativamente l'originaria struttura ovvero moderni).
- Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente (edifici con impianti planimetrici, stereometrie e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto al contesto).

Tali categorie sono state applicate sulla base delle caratteristiche comuni del sistema edilizio indagato, ancorché le specifiche caratteristiche di unicità eventualmente riscontrate per singole realtà possono essere dettagliate nell'ambito della pianificazione puntuale integrativa delle norme generali di zona. Appare utile, ai fini illustrativi, procedere alla verifica dei contenuti operativi del PGT vigente mediante l'analisi dei disposti normativi relativi ai fabbricati ricompresi nei Nuclei di Antica Formazione comparandoli con la nuova strutturazione dispositiva, calibrata in base a categorie d'intervento puntuali definite in relazione alla rilevanza storico-ambientale e tipologica dello stato di fatto, sulla base di una metodologia consolidata, ricercando l'applicabilità di specifiche modalità di intervento coordinate alle disposizioni vigenti in materia urbanistico-edilizia.

Il PGT vigente alla data di redazione della presente variante generale prevede specifiche norme generali di intervento che si articolano come segue:

LIVELLO 1 - interventi di lieve entità attuabili senza riferimento alla rispettiva tipologia di appartenenza. Tali interventi, ammessi per ogni edificio, comprendono le manutenzioni (ordinaria e straordinaria) purché essi non alterino i caratteri strutturali e distributivi delle unità o parti di unità oggetto di intervento, introducendo od integrando, ad esempio, servizi igienico-sanitari e

tecnologici, ed altre limitate opere interne, anche con l'eventuale modifica della destinazione d'uso, ma sempre nei limiti consentiti dalle stesse definizioni di manutenzione.

LIVELLO 2 - interventi che superino la soglia del livello 1 e che, pur volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione, introducano tutte le modifiche e le innovazioni necessarie in conseguenza degli usi prescelti. Tali interventi, ammessi per ogni edificio storico, debbono rispettare la disciplina per la specifica tipologia di appartenenza.

LIVELLO 3 – interventi complessi, riguardanti gli ambiti di progettazione unitaria, attuabili in conformità a quanto riportato nel successivo Capo V.

In contraddittorio a tali disposti del PGT vigente, ritenuti passibili di interpretazione eccessiva, lo strumento in variante prevede un'articolazione della norma maggiormente operativa, dettagliata per le singole categorie d'intervento, con riferimento esplicito alle definizioni urbanistico-edilizie delle norme vigenti in materia.

Secondo il PGT vigente, le norme afferenti ai singoli livelli si applicano ad un compendio di categorie talvolta definite in base a criteri tipologici, talvolta legate alle destinazioni d'uso. Appare opportuno compararne i contenuti con i principi delle norme di zona del PGT di variante al fine di comprendere meglio la riorganizzazione operata.

Gli immobili “SC, Edifici speciali civili” del PGT vigente *“Sono gli edifici storici costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, comprendenti le sedi originarie del potere politico, militare e giudiziario, nonché musei, biblioteche, edifici per lo spettacolo, ecc. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Sono anche ammessi il ripristino di parti eventualmente non recuperabili, mancanti o alterate con le modalità d'intervento della sostituzione edilizia e/o della nuova costruzione, nonché le modificazioni necessarie ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione per utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali. Le destinazioni d'uso sono quelle originarie o quelle il cui uso si è consolidato nel tempo. Sono ammessi usi per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S), purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica ed architettonica degli edifici in questione e con la possibilità di individuare destinazioni accessorie secondo le indicazioni delle Disposizioni Comuni.”* La norma vigente diversifica tali edifici dagli altri aventi analoghe caratteristiche costruttive in base alla destinazione storica e riconosce qualità ambientali e architettoniche intrinseche. In base alle caratteristiche puntuali sono stati tendenzialmente assimilati alle categorie d'intervento A1 e A2 (A1: edifici di valore monumentale e testimoniale; A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico), con successiva verifica puntuale *in situ*.

Gli immobili “SR, Edifici speciali religiosi” del PGT vigente *“Sono gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo religioso in diverse epoche storiche, anche attraverso successivi interventi di ristrutturazione e ampliamento degli originari impianti o gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo religioso quali conventi, dipendenze e ostelli religiosi, seminari, convitti, collegi, ecc. Sono costituiti dall'edificio principale più gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale quali sagrestia, canonica, campanile, orti, giardini, ecc. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. E' anche*

*ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Per gli edifici destinati alle celebrazioni religiose, oltre alla naturale propria destinazione (rientrante nelle funzioni di cui al gruppo S), sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni d'uso sempre rientranti nel gruppo S, collocabili senza alterare l'organizzazione complessiva dell'edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, sale per convegni e servizi ad esse collegati, auditorium, ecc.. Per gli spazi accessori direttamente connessi all'edificio principale, oltre alla naturale destinazione religiosa, sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), direzionali (Pd), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc), attività turistico/ricettive alberghiere (Pr) ed altre destinazioni per servizi (S) quali, ad esempio: musei, sedi espositive, biblioteche, asili nido, scuole materne, primarie e secondarie inferiori. Per gli edifici religiosi, oltre alla naturale destinazione religiosa (S), nei casi di dismissione integrale dell'edificio, sono ammesse destinazioni di utilizzazione residenziali (R), limitatamente alle residenze di tipo specialistico o collettivo, per funzioni di tipo direzionali (Pd) o per altre funzioni di servizio (S) purché compatibili con i caratteri e l'integrità fisica degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme.” Anche per tale categoria la norma vigente diversifica gli edifici dagli altri aventi analoghe caratteristiche costruttive in base alla destinazione storica e riconosce qualità ambientali e architettoniche intrinseche; pertanto, anche in questo caso, in base alle caratteristiche puntuali, i fabbricati sono stati tendenzialmente assimilati alle categorie d'intervento A1 e A2, con successiva verifica puntuale *in situ*.*

Gli immobili “SO, Opifici” del PGT vigente “Sono gli edifici superstiti artigianali e industriali inseriti negli spazi liberi della città antica e in parte adattati a funzioni diverse da quelle originarie. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono consentire la libera fruizione degli edifici a fini secondari e/o la loro trasformazione per l'espletamento di nuove funzioni. E' ammessa la parziale alterazione del sedime edificato, senza incrementi di volume. Oltre alla destinazione produttiva (Pi), ammessa se in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammesse destinazioni residenziali (R), direzionali (Pd), commerciali (Pc), artigianato di servizio (Pc), per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, (Pc), alberghiere (Pr), per attrezzature pubbliche (S), quali ad esempio: attrezzature sportive, per parcheggi, sale di ritrovo e da gioco. Altre attività, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme e fino alla loro dismissione.” Ai sensi di tali norme vigenti, gli interventi ammessi sono di un livello analogo a quello definito per le categorie precedenti, permettendo tuttavia interventi di modificazione maggiormente significativi quali l'alterazione dei sedimi e la trasformazione funzionale, cosa che anticipa una qualità ed un interesse ambientale minori. Non è possibile individuare una corrispondenza tra la norma vigente e quella delle categorie d'intervento proposte in variante e, pertanto, si è resa necessaria la verifica puntuale dei singoli fabbricati così classificati.

Gli immobili “SP, Palazzi” del PGT vigente “Sono gli edifici storici, edificati ex-novo o radicalmente trasformati da precedenti edifici, per servire da residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica e caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni. In alcuni casi si tratta di palazzi composti di più parti realizzate in tempi diversi, in altri casi di palazzi rimodellati in epoche successive. Hanno una corte interna di grandezza variabile con uno o più lati porticati e logge ai piani superiori. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), direzionali (Pd), turistico/ricettive (Pr), limitatamente a funzioni ricettive alberghiere, per servizi e attrezzature pubbliche (S), limitatamente a utilizzazioni collocabili senza forzature nell'impianto edilizio quali ad esempio: strutture museali, espositive, biblioteche, archivi, attrezzature scolastiche di livello superiore, università, cliniche, case di cura, strutture associative. L'uso residenziale è ammesso sia nelle forme originarie di abitazione

unifamiliare di grandi dimensioni sia come residenza suddivisa in vari alloggi, sempre che tali frazionamenti non sconvolgano l'impianto distributivo originario degli edifici in questione. Sono in ogni caso esclusi il frazionamento degli spazi principali e la realizzazione di nuovi corpi scala sia a fini residenziali che per altri usi eventualmente consentiti. Sono inoltre ammesse limitatamente al piano terreno utilizzazioni commerciali (Pc), direzionali (Pd) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Altre attività o destinazioni non residenziali collocate diversamente da come stabilito (...), saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme tecniche.” Analizzando preventivamente la normativa vigente, anche per questa tipologia si sono ritenute valide le medesime considerazioni effettuate in disamina delle categorie SC e SR sopra viste.

Diverso approccio, invece, si evince leggendo i contenuti delle norme vigenti relativamente alle tipologie che seguono.

Gli immobili “SCE, Edifici a corte” del PGT vigente *“Sono aggregazioni di residenze realizzate intorno ad uno spazio di pertinenza, disimpegnate da scale comuni ed eventualmente da ballatoi. Spesso derivano dall'accorpamento in epoca storica di più edifici minori. In funzione del tipo e della posizione dello spazio scoperto si possono distinguere le seguenti variazioni tipologiche: con corte sulla strada, chiusa da un muro di recinzione o da un passaggio coperto; con corte interna, arretrata rispetto alla strada, talvolta accessibile da un androne carrabile su cui si attesta trasversalmente la scala che conduce ai piani superiori. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. Sono ammesse limitate modifiche volte ad assicurare la continua funzionalità dei manufatti edilizi in questione a fini residenziali e per altre utilizzazioni compatibili con le loro caratteristiche strutturali, distributive e formali. La categoria di utilizzazione naturale ammessa è quella residenziale (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni direzionali (Pd), commerciali (Pc), per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o artigianato di servizio (Pc). Altre attività o destinazioni non residenziali in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme.”* In questo caso, la norma vigente differenzia gli edifici in oggetto da un punto di vista prettamente tipologico-funzionale. E' possibile individuare una correlazione di questi edifici con le categorie di intervento A3 e A3* (A3: edifici di valore storico e ambientale; A3*: edifici di valore tipologico), rendendosi in ogni caso necessaria la verifica puntuale dei singoli fabbricati così classificati.

Medesime considerazioni sono applicabili agli immobili “SCA, Edifici a cortina” del PGT vigente: *“L'edificio a cortina è il tipo edilizio più diffuso a Lovere in epoca storica; si tratta di edifici originariamente unifamiliari, di derivazione medioevale o tardo medioevale. Sono addossati fra loro su particelle di terreno con larghezza e profondità variabili (generalmente il fronte su strada è minore della profondità). Tra gli elementi ripetitivi: la facciata principale sul filo stradale è spesso arricchita da elementi decorativi o strutturali riconoscibili (bifore, archi, mensole ecc.); piano terreno frequentemente voltato, originariamente occupato da locali commerciali e artigianali o occupato da ricovero per gli animali o magazzino; la scala può essere esterna o, più spesso, interna, quest'ultima disposta longitudinalmente o trasversalmente con breve sviluppo planimetrico. Si distinguono le seguenti varianti tipologiche: ad affaccio unico, quando il retro del fabbricato è completamente addossato al terreno e solo il fronte principale si apre sulla strada pubblica; a doppio affaccio, quando il fabbricato si colloca tra due strade e gli elementi decorativi (logge ecc.) connotano entrambi i fronti; con doppio affaccio e corte, nella variazione quattrocentesca sul lato posteriore si trova uno spazio aperto di pertinenza costituito da una corte aperta o interna, o originariamente da orti poi intasati da espansioni successive; fronte lago, nell'espansione settecentesca, con la realizzazione del lungo lago, il fronte affacciato su questo si arricchisce di portici, logge, balconi; il*

fabbricato mantiene spesso la corte sul retro e compaiono corti e giardini di filtro verso il lago. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e di tutti gli elementi architettonici e decorativi degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni direzionali, commerciali (Pc), artigianato di servizio (Pc) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme.” La norma, in questo caso, differenzia gli edifici in oggetto da un punto di vista prettamente tipologico. Sulla base delle definizioni del NAF di variante assunte precedentemente è possibile individuare una correlazione di questi edifici con le categorie di intervento A3 e A3* (A3: edifici di valore storico e ambientale; A3*: edifici di valore tipologico), ma anche in questo caso si è resa necessaria la verifica puntuale dei singoli fabbricati. Le medesime considerazioni sono state ritenute valide in approfondimento delle casistiche afferenti ai fabbricati categorizzati dal PGT vigente come “SA, Edifici ad angolo”, che *“Sono variazioni quattrocentesche delle case a cortina quando, in corrispondenza dell'incrocio di due strade principali, il piano terra del fabbricato diventa porticato o arretra creando uno spazio pubblico. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, dei caratteri tipologici e di tutti gli elementi architettonici e decorativi degli edifici in questione. Sono inoltre ammesse le modifiche volte conseguire la piena utilizzazione degli spazi disponibili e il miglioramento delle condizioni di abitabilità. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Sono inoltre ammesse utilizzazioni direzionali (Pd), commerciali (Pc), artigianato di servizio (Pc) o per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme.”*

Proseguendo, si indagano gli immobili del PGT vigente classificati come “ST, Edifici a torre”; *“Rientrano in questa definizione gli esempi residui di torri che appartenevano ad antiche case fortificate nobiliari o mercantili. Gli elementi ricorrenti sono: posizione di prestigio lungo i principali assi cittadini; sviluppo prevalentemente in altezza con pianta quadrata o rettangolare e muri perimetrali di notevole spessore; fronti con aperture ridotte ed elementi decorativi ed inserti lapidei, spesso riciclati da precedenti edifici. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. E' altresì ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Nel caso di torri in stato di conservazione parziale e frammentario, l'intervento deve tendere ad integrare le parti residue dei manufatti in questione all'interno dell'organismo tipologico di appartenenza, così come esso risulta a seguito dalle trasformazioni e adattamenti verificatisi nel tempo. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S). Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme.”* La norma differenzia gli edifici in oggetto da un punto di vista prevalentemente tipologico. Sulla base delle norme vigenti di riferimento è stato possibile individuare una correlazione di questi edifici con le categorie di intervento A2 e A3* (A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico; A3*: edifici di valore tipologico). Si è resa comunque necessaria la verifica puntuale dei singoli fabbricati così classificati.

Invece, gli immobili “SV, Ville storiche” del PGT vigente *“Sono edifici unifamiliari, isolati su lotto, sorti alla fine dell'ottocento e nel primo ventennio del novecento; gli elementi che li caratterizzano sono: fabbricati pluripiano, affacciati a lago; basso rapporto di copertura del lotto, con grandi giardini di pertinenza, spesso cintati da recinzioni preziose e monumentali. Sono compresi nella tipologia anche edifici del medesimo periodo, ad utilizzo plurifamiliare, dotati di pertinenze a giardino oppure semplici cortili.*

Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. E' anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), per servizi e attrezzature pubbliche (S) o per attrezzature turistico/ricettive (Pr). Altre attività o destinazioni saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme.” La norma, in questo caso, differenzia gli edifici in oggetto da un punto di vista prevalentemente tipologico-funzionale; è possibile individuare una correlazione di questi edifici con le categorie di intervento A2 e A3* e, eventualmente, A1 (A1: edifici di valore monumentale e testimoniale; A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico; A3*: edifici di valore tipologico), rendendosi in ogni caso necessaria la verifica puntuale dei singoli fabbricati.

Analizzando parimenti gli immobili “EC, Edifici moderni con caratteri conformi all’edificato tradizionale” si evince come *“Questa categoria raggruppa gli edifici che presentano caratteri di congruenza con l’edificato tradizionale e che sono individuabili sia su sedime antico, a seguito della ristrutturazione o demolizione di edifici più antichi, sia su aree che risultavano libere prima della loro costruzione. A seconda delle rispettive destinazioni d’uso, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono stati ulteriormente suddivisi in edifici residenziali destinati ad abitazione (Ar), edifici speciali, generalmente a carattere pubblico o edifici non residenziali, comprendenti opifici e depositi (As). Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi sono volti al recupero dell’edificio, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell’organismo agli usi moderni mediante limitate alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l’organizzazione complessiva dell’unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti. Tutti gli interventi di livello 2 debbono comunque assicurare: il mantenimento degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti; la salvaguardia delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, comprendenti i collegamenti verticali e orizzontali e gli spazi scoperti di pertinenza; la salvaguardia degli ambienti interni, assicurando il loro mantenimento nei casi in cui essi presentino elementi decorativi di particolare pregio quali stucchi, affreschi, pavimenti in marmo, ecc.; la salvaguardia dei giardini, ove presenti, incluse le essenze vegetali, gli alberi di pregio, il disegno dell’area verde e gli elementi architettonici e di arredo esterni; l’eliminazione delle superfetazioni deturpanti o incongrue rispetto alle caratteristiche dell’impianto originario anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie e/o volume demolito nell’ambito della stessa unità edilizia o parte di unità edilizia oggetto di intervento. Gli interventi di livello 2 possono prevedere anche: la sostituzione o ricostruzione integrale o parziale degli elementi strutturali interni (murature portanti, solai, volte e scale) nei casi in cui essi non siano recuperabili o siano andati distrutti, anche con materiali e finiture diverse da quelle originali, ma senza modifiche di posizione e quota e con strutture aventi gli stessi requisiti e la stessa tipologia costruttiva di quelli preesistenti; la realizzazione di sottotetti non abitabili; la bucatatura dei solai e l’apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, o al fine di adeguare e rinnovare gli impianti, sempre che tali aperture non interferiscano con decorazioni e superfici murarie di pregio; la modifica degli impianti distributivi originari, qualora questi siano stati palesemente alterati o frazionati, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell’edificio; l’inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l’eventuale limitata modifica dell’impianto distributivo originario; l’inserimento di ascensori e, nel caso di edifici destinati al pubblico (As), di uscite di sicurezza accessorie, anche con corpi scala esterni, e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall’edificio in questione; l’inserimento di nuovi orizzontamenti e elementi di tamponamento verticali nonché di nuove aperture compatibili con la geometria dell’impianto strutturale,*

ma solo limitatamente ai casi di edifici non residenziali (As) che abbiano carattere di opificio o deposito, a parità di volumi, anche se producono un aumento delle superfici utili. Per gli edifici moderni a carattere residenziale, le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), sono quelle per servizi e attrezzature (S). Sono inoltre ammesse altre destinazioni quali quelle di tipo direzionale (Pd), commerciale (Pc), ricettive e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Per gli edifici moderni speciali e non residenziali, le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle per servizi e attrezzature (S), sono quelle residenziali (R), direzionali (Pd), commerciali e artigianato di servizio (Pc), ricettive (Pr) e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme.” Tale norma differenzia gli edifici in oggetto da un punto di vista storico-architettonico. Sulla base delle norme vigenti di riferimento e sulle definizioni delle ulteriori categorie è possibile individuare una sorta di correlazione di questi edifici con le categorie di intervento A3 e A4 (A3: edifici di valore storico e ambientale; A4: fabbricati già profondamente trasformati o privi di valore storico-testimoniale-ambientale), ma nell'ottica di riuso coerente del sistema edificato assunta alla base delle nuove norme è stata necessaria la verifica puntuale dei singoli fabbricati così classificati.

Lo stesso è valso per gli edifici antagonisti, ovvero gli “ED, Edifici moderni con caratteri difformi dall'edificato tradizionale”: *“Questa categoria raggruppa gli edifici moderni, generalmente costruiti su un sedime antico, che presentano caratteri di difformità con gli edifici storici circostanti. In generale, rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici antichi alterati in modo irreversibile e/o quelli costruiti ex-novo a seguito della demolizione di edifici più antichi. A seconda delle rispettive destinazioni d'uso, gli edifici moderni appartenenti a questo gruppo, sono stati ulteriormente suddivisi in edifici residenziali destinati ad abitazione (Ar), edifici speciali, generalmente a carattere pubblico o edifici non residenziali, comprendenti opifici e depositi (As). Sono consentiti gli interventi di livello 1 e di livello 2. Questi ultimi vanno riferiti ad una delle seguenti due alternative: ristrutturazione edilizia, volta a confermare l'organismo edilizio esistente trasformandolo internamente e/o esternamente per assicurarne un migliore inserimento nel contesto circostante; ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sul medesimo sedime o sul sedime storico accertabile se disponibile. Nei casi di ristrutturazione edilizia del primo tipo debbono essere mantenuti gli elementi edilizi superstiti di valore storico; in questo contesto sono ammessi: la parziale alterazione del sedime edificato, senza incrementi di volume; le modifiche distributive e strutturali necessarie; le modifiche dell'assetto di facciata; la realizzazione di nuovi impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti; l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili; la realizzazione di garage e spazi aggiuntivi di servizio, anche al piano interrato. Nei casi di ristrutturazione edilizia del secondo tipo, gli interventi debbono essere inquadrati in uno strumento urbanistico esecutivo (SUE), rispettando le seguenti condizioni: il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio; il ripristino degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione storica disponibile; l'impiego di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni e altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento del nuovo edificio nel contesto storico circostante, avendo comunque la cura di rendere percepibili le differenze fra l'edificio riedificato e gli edifici di antica costruzione attraverso la scelta dei materiali e altri dettagli costruttivi e progettuali. Per gli edifici moderni a carattere residenziale, le destinazioni d'uso ammesse, oltre alla residenza (R), sono quelle per servizi e attrezzature (S). Sono inoltre ammesse altre destinazioni quali quelle di tipo direzionale (Pd), commerciale (Pc), ricettive e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Per gli edifici moderni speciali e non residenziali, le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle per servizi e attrezzature (S), sono quelle residenziali (R), direzionali (Pd), commerciali e artigianato di servizio (Pc), ricettive (Pr) e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pc). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme.”*

Diverso è il caso degli edifici “EA, Edifici annessi” del PGT vigente (*“Questa categoria raggruppa gli edifici, generalmente privi di valore storico e architettonico, con funzioni di servizio all’edificio principale quali autorimesse, depositi ecc. Per gli edifici legittimamente realizzati sono consentiti gli interventi di livello 1; in tutti gli altri casi è prevista la demolizione senza ricostruzione.”*); in questo caso la norma vigente differenzia gli edifici in oggetto da un punto di vista storico-architettonico e qualitativo. Sulla base delle norme vigenti di riferimento è possibile individuare una correlazione di questi edifici con la categoria di intervento A5 (A5: fabbricati in contrasto con l’ambiente). E’ stato necessario tuttavia verificare puntualmente tale corrispondenza.

Alle categorizzazioni proprie del NAF originario, il PGT vigente affianca i manufatti isolati esterni alla città antica (Zona A2): *“Si tratta, in linea generale, di edifici o complessi di edifici sorti per esigenze agricole, abitazioni con annessi rustici sovente utilizzati per il ricovero di animali, e anche manufatti per funzioni legate all’attività venatoria come i roccoli. Sono presenti anche casi di edifici religiosi o residenziali isolati nel territorio non urbanizzato, di particolare pregio. Sono consentiti interventi di livello 1 e di livello 2; questi ultimi debbono assicurare, attraverso un insieme sistematico di opere, la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi. E’ anche ammesso il ripristino di parti eventualmente non recuperabili secondo le modalità operative proprie del restauro conservativo. Per gli edifici destinati di origine religiosa, oltre alla naturale propria destinazione (rientrante nelle funzioni di cui al gruppo S), sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni d’uso sempre rientranti nel gruppo S, collocabili senza alterare l’organizzazione complessiva dell’edificio, quali ad esempio musei, sedi espositive, ecc.. Per gli spazi accessori direttamente connessi all’edificio principale, oltre alla naturale destinazione religiosa, sono ammesse destinazioni d’uso residenziali (R), direzionali (Pd), esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività turistico/ricettive alberghiere (Pr) ed altre destinazioni per servizi (S) quali, ad esempio: musei, sedi espositive, biblioteche, asili nido, scuole materne, primarie e secondarie inferiori. Per gli edifici religiosi, oltre alla naturale destinazione religiosa (S), nei casi di dismissione integrale dell’edificio, sono ammesse destinazioni di utilizzazione residenziali (R), limitatamente alle residenze di tipo specialistico o collettivo, per funzioni di tipo direzionale (Pd) o per altre funzioni di servizio (S) purché compatibili con i caratteri e l’integrità fisica degli edifici in questione. Altre attività o destinazioni in misura maggiore del limite stabilito, saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme. Per gli edifici di origine agricola, oltre alla destinazione agricola (A) è ammessa la destinazione residenziale (R). Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme e fino alla loro dismissione. Per gli edifici di origine residenziale è ammessa la destinazione residenziale (R) e attività connesse. Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle (...) norme e fino alla loro dismissione.”* Trattandosi per definizione di edifici aventi pregio ambientale e/o storico-testimoniale pur essendo al di fuori del perimetro del NAF, si è ipotizzata una categorizzazione di tipo A1, A2, A3, A3* secondo le caratteristiche del nuovo corpus normativo, verificando la coerenza puntualmente e stralciando le classificazioni (e, conseguentemente, l’assoggettamento alle norme di tutela tipiche del NAF) degli edifici non conformi; i fabbricati vengono individuati singolarmente nelle tavole operative del PdR e classificati puntualmente presso la carta operativa del NAF, con corrispondenza alle disposizioni puntuali per singola categorie d’intervento assegnata.

Parallelamente, i singoli ambiti di progettazione unitaria contemplati dal PGT vigente sono stati valutati in sede di variante e recepiti nella forma ritenuta coerente con la nuova struttura normativo-progettuale come comparti assoggettati a normativa particolareggiata, definendo valori e norme prestazionali aggiuntive rispetto all’applicazione di quelle generali di zona e puntuali di categoria.

Analizzata a fondo la documentazione vigente e comparata con le esigenze strettamente operative dell'Amministrazione Comunale si è individuata la corretta strategia pianificatoria cercando di tramutare le approfondite analisi del PGT vigente (integrate da quelle operate in sede di variante generale) in un sistema di norme generali e puntuali di applicazione univoca e immediata. Successivamente ad una prima traduzione delle analisi effettuate secondo la classificazione si è tuttavia compreso come non fosse possibile riscontare un'univoca correlazione tra le categorie vigenti e quelle proposte in variante secondo la struttura ipotizzata in funzione delle specifiche esigenze applicative e quindi, in esito alle analisi operate sulla norma vigente alle verifiche puntuali eseguite anche prendendo a riferimento la documentazione storica, si è proceduto ad una completa riclassificazione del compendio edificato ricompreso nel NAF e degli edifici esterni al nucleo fondativo, ma forieri di interesse storico-architettonico. Nell'ottica del riordino operato, le norme di variante si strutturano in disposizioni generali di zona, disposizioni generali di categoria e disposizioni particolareggiate per ambiti di intervento specifici. Il compendio normativo proposto tiene conto degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale rivolti all'incentivazione delle attività di recupero e valorizzazione del contesto storico (individuato quale ossatura portante dell'intero sistema loverese) sia entro le disposizioni specifiche dell'articolo 4.8 delle NTA di variante (declinato nei vari commi, punti e lettere), sia nelle ulteriori norme di Piano applicabili all'interno della fattispecie del nucleo fondativo. Il Piano delle Regole del PGT revisionato definisce meticolosamente il perimetro del NAF quale compendio immobiliare che riveste carattere storico, artistico o di pregio ambientale, modificando quello previgente secondo tale principio. Tale perimetrazione è definita in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici consultabili. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi, ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Secondo le norme generali di zona, nei NAF sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, ovvero esplicitamente destinate dal Piano ad edificazione e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico e fatte salve le previsioni puntuali integrate nel progetto di Piano. I Nuclei di Antica Formazione, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero, ai sensi dell'art. 16 della L. 457/1978, e sono dunque destinati ad interventi volti alla migliore utilizzazione del sistema abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono comunque tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, muri storici, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche o aree inedificate di peculiare significatività. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, materici, stilistici ed edilizi. Le modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione tengono conto delle definizioni dell'articolo 27, comma 1, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., con le precisazioni conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine

di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche individuate è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo. Nel NAF, le previsioni del PGT si attuano mediante Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato e interventi edilizi diretti. In caso di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (la ristrutturazione urbanistica è ammissibile solo tramite Piano Attuativo), fatto salvo il rispetto delle norme generali di zona e di quelle per le singole categorie tipologiche. Nello specifico, in sede di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato devono essere stabilite le norme specifiche relative a rapporti tra spazi pubblici e privati, destinazioni d'uso ammesse ed escluse, determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico, ovvero da monetizzare, caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale, eventuali ulteriori previsioni. In qualsiasi caso, gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente deve essere ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo norme generali, anche di tipo prestazionale. Sono ad esempio vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulata, "strollature rustiche" in malta cementizia, in materiali plastificati e intonaci plastici. E' generalmente vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; è ammesso l'uso di altri materiali, solo se l'effetto visivo riprende in tutto e per tutto quello del legno, esclusivamente per gli edifici di categoria di minor rilevanza; gli elementi oscuranti devono essere in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, devono essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata ovvero secondo le tipologie riscontrabili nel contesto. La chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. Della chiusura di portici e logge, invece, viene valutata l'ammissibilità con particolare attenzione. E' sempre vietata la realizzazione di coperture in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture devono infatti essere inclinate adeguatamente e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico. Gli interventi su corti o cortili interni al nucleo fondativo devono garantire la leggibilità dello spazio unitario originario qualora lo stesso si configuri come area aperta di pertinenza compositivamente interrelata al corpo di fabbrica principale; l'eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. E' vietata la modifica delle adiacenze e delle pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione. In tal senso, senza modificare gli spazi a superficie drenante degli insediamenti storici e sempre subordinatamente al rispetto di tutti i contenuti delle norme rivolti alla tutela del verde e delle alberature per finalità naturalistiche, ambientali, paesistiche e monumentali, presso le aree di pertinenza degli insediamenti ricompresi nel NAF è ammissibile comunque la sostituzione delle essenze arboree ed arbustive esistenti con altre

di specie autoctona. Le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate; le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto. Per gli edifici, non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali. Gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività non residenziali previste al piano terra ovvero per le cancellate. I coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e nelle dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali o intonacate seguendo le modanature esistenti. Ai fini della corretta ambientazione, per le tinteggiature delle facciate degli edifici deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. Ad esclusione degli edifici di valore monumentale o tipologico, per i quali risulta fondamentale la salvaguardia ed il ripristino della consistenza materica delle facciate originarie, è ammessa la realizzazione di cappotti esterni ai fini di una migliore *performance* energetica degli edifici, purché la loro finitura risulti consona con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del presente articolo. E' vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti. L'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici o compromettere l'ambiente percepito. Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. I muri di origine storica sono oggetto di tutela e valorizzazione e pertanto è vietata la loro demolizione, totale o parziale; eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e similari alla tipologia storica esistente. E' ammissibile la parziale manomissione per comprovate esigenze funzionali limitatamente alla sola accessibilità anche carraia agli spazi di proprietà, facoltà comunque subordinata alla presentazione di opportuni approfondimenti ed indagini tecniche e storico-architettoniche che attestino le caratteristiche di rilevanza dei manufatti e, in base a ciò, l'eventuale coerenza degli interventi prefigurati, oltre che dimostrare l'impossibilità di arridere alle esigenze funzionali di accessibilità in altro modo. Ai fini dello svolgimento delle ordinarie attività abitative, è ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza ad esclusione degli spazi su cui prospettano le facciate principali degli edifici di particolare pregio. E' ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati con specifici limiti dimensionali.

Entro tale scenario generale agiscono le norme di dettaglio relative alle categorie tipologiche di intervento. Esse attengono alle categorizzazioni già anticipate e di seguito approfondite.

Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale - Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-architettonico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi l'ordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi

nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è invece obbligatoria.

Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico - Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata, di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento del carico insediativo e lascino inalterate le sagome plani-altimetriche; non è consentito lo spostamento dei solai interni dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni delle murature divisorie qualora ciò non comporti la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio. La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di un Piano Attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di questa categoria ivi ricompresi. E' sempre vietato comunque l'aumento del del carico insediativo preesistente. È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, mai sui fronti visibili dalle pubbliche vie o piazze.

Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale - Categoria A3*: edifici di valore tipologico - Sono costituiti da abitazioni sorte in epoche diverse e articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica, così come da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata. Sono passibili di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo. Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento del volume esistente e che lascino inalterate le sagome plani-altimetriche, salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali. È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse. Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale. Previa approvazione di Piano Attuativo è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie; l'ammissibilità di ciò è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della Commissione per il paesaggio che potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente, ma è comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale esprimersi nel merito dell'ammissibilità degli interventi di ricostruzione fuori sagoma. La sola modifica dei prospetti non è soggetta a permesso di costruire convenzionato. Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico * sulle tavole operative del NAF (c.d. edifici A3*) si è individuato un valore tipologico; è quindi sempre vietata la demolizione e ricostruzione; un eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile.

Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o privi di valore storico-testimoniale-ambientale - Si tratta di fabbricati che, nel corso degli anni, hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura, ovvero di edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra e non presenti nella cartografia storica. Su tali edifici sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. E' ammessa la demolizione con ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente, ma con il vincolo della presentazione di un progetto planivolumetrico che garantisca la compatibilità dell'intervento con la struttura urbana di riferimento. In ogni caso la Commissione per il paesaggio potrà, attraverso il confronto con i catasti storici, prescrivere il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente: tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione.

Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente - Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro urbano della zona e ne è pertanto prevista la sola demolizione, ma qualora si trattasse di edifici legittimati o autorizzati ne è ammesso il recupero volumetrico per le destinazioni consentite nel NAF previa presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

Nei Nuclei di Antica Formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3* ed A4, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio e purché la rampa di accesso alle stesse non comprometta la leggibilità dell'unitarietà dello spazio a corte.

Nel corpo degli edifici è ammissibile la realizzazione di autorimesse, purché gli interventi edilizi proposti siano compatibili con le singole categorie d'intervento. In ogni caso, la specifica previsione dei singoli accessi dovrà tener conto del sistema della viabilità pubblica esistente, senza comportare possibili situazioni di pericolo o intralcio al traffico urbano.

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche attività compatibili con la residenza: esercizi di vicinato; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività turistico-ricettive (ad esclusione di quelle all'aria aperta) e ricettive-ristorative; attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso); servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Sono invece di norma escluse le attività agricole, le attività produttive e le attività terziarie-commerciali non specificamente previste, così come i nuovi distributori di carburante e gli impianti e le stazioni radio base.

Per quanto attinente alle testimonianze di rilevanza ambientale esterne al perimetro del NAF, come anticipato, il Piano individua con gli "Edifici extraurbani di valenza storico-testimoniale" le testimonianze dell'edilizia locale storica fisicamente slegate dal contesto dei nuclei urbani fondativi e che presentano ad oggi significativi connotati di rilevanza formale, architettonica, storico-testimoniale e/o ambientale.

Il progetto di Piano prevede la salvaguardia di tali edifici, che devono essere salvaguardati nell'ottica di conservazione, risanamento e recupero ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/05 e ss. mm. e ii. Esclusivamente per quanto attiene all'attività edilizia e con particolare riguardo alla conservazione degli elementi architettonici e compositivi di pregio o comunque testimoni della tradizione locale, gli interventi sui singoli edifici (appositamente individuati nelle cartografie operative di Piano) sono in toto assoggettati alle disposizioni per le singole categorie di intervento individuate, nel rispetto contestuale delle norme generali dell'ambito urbanistico di appartenenza. Per gli ulteriori dettagli si rimanda alla classificazione puntuale operata dal PGT in variante ed al *corpus* normativo delle NTA di variante, in particolare al relativo articolo 4.8.

Ai sensi della metodologia pianificatoria assunta e dei contenuti puntuali delle NTA, concorrono alla determinazione del carico insediativo aggiuntivo del PdR le previsioni insediative dei singoli comparti soggetti a normativa particolareggiata e dei singoli lotti liberi individuati all'interno del tessuto urbano consolidato o attinenti ad aree residuali di lottizzazioni vigenti.

Il carico insediativo aggiuntivo computato dal PdR di variante stima 515,22 abitanti teorici (distribuiti in circa 245,34 famiglie) computati a fronte del volume teorico massimo ammissibile di 85.011,30 mc, stimando una cubatura pro-capite di 150 mc (50 mq SL).

Tale dimensionamento teorico afferisce completamente alla destinazione prevalentemente residenziale.

A ciò si aggiungono le previsioni di tipo terziario (LL14 del PdR), che prefigurano un carico urbanistico di settore quantificato in 12.349,00 mq di SL.

La superficie territoriale complessiva impegnata dalle previsioni di completamento del PdR è pari a circa 70.556 mq.

Per gli ulteriori dettagli del caso si rinvia ai paragrafi del presente documento riservati all'approfondimento del dimensionamento generale di Piano e alla verifica di coerenza con i contenuti del progetto generale del Piano dei Servizi.

AZIONI DI REVISIONE GENERALE O COROLLARIE

Revisione generale del *corpus* normativo di Piano

La presente variante al PGT vigente, a recepimento e consolidamento della metodologia assunta come impostazione generale al fine di arridere alle necessità manifestate dall'Amministrazione Comunale, prevede tra il resto la specifica revisione generale del corpo normativo di Piano.

In ordine all'obiettivo – già evidenziato – dell'Amministrazione comunale e del proprio staff tecnico di dotarsi (e dotare di riflesso gli operatori privati attivi sul territorio) di una strumentazione urbanistica operativa di facile, agevole e chiara applicazione, evitando al contempo eventuali incongruenze dispositive fra atti di Piano, con la presente revisione generale si è proceduto a convogliare in un unico documento il complesso delle disposizioni normative precedentemente suddivise nelle singole Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

La prima fase del processo posto in essere ha riguardato l'analisi meticolosa dei singoli documenti normativi di PGT dei contenuti operativi e prescrittivi ivi contenuti, mantenendo e perfezionando i principi ritenuti ancora validi, efficaci e coerenti con la nuova impostazione del Piano in revisione, sia in termini di disposizioni generali di ogni atto (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), sia in termini di previsioni puntuali di zona (al netto dei contenuti dei testi di norma con caratteristiche tipicamente relazionali o, comunque, legate ad aspetti conoscitivi che potessero determinare, nel corso degli anni, l'obsolescenza dello scritto, con conseguente necessità forzata di revisione a prescindere dalla volontà e dalla necessità di procedere alla modifica dei contenuti). Si è in tal modo delineata la struttura della base dello strumento per poi procedere al riordino e alla revisione delle Norme di Piano definendo la predisposizione di un complesso testuale organizzato secondo principi di gerarchia e scalarità delle disposizioni, dove far confluire poi, a seconda degli aspetti, i contenuti specifici degli atti di PGT differenziati.

La predisposizione delle nuove norme generali di PGT ha necessitato di una coerenza di base dei disposti applicabili trasversalmente sul territorio, a prescindere dall'atto di Piano di specifico riferimento per l'applicazione delle norme di zona. Il processo di verifica della coerenza interna delle disposizioni ha sovrinteso l'intera opera di revisione del *corpus* normativo del PGT, anche eliminando le eventuali incongruenze e i refusi interdisciplinari dello strumento urbanistico vigente, sia che attenessero a discrepanze fra le disposizioni generali dei tre atti di Piano dovute verosimilmente all'avvicinarsi delle varianti puntuali del Piano, sia che riguardassero discrasie fra le norme e le cartografie operative di riferimento. All'occasione del complesso processo si sono aggiunti l'aggiornamento e l'adeguamento delle Norme di Piano rispetto alle leggi e alle emanazioni sovraordinate entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT originario; in questo senso, alle semplici azioni di coordinamento dei richiami alle norme in vigore si sono aggiunte le vere e proprie integrazioni e modificazioni sostanziali connesse a specifiche necessità di adeguamento del Piano secondo i disposti vigenti (così come puntualmente sintetizzato ai punti a seguire del presente paragrafo).

Al lavoro di restituzione del *corpus* normativo in un unico documento aggiornato ai contenuti della legislazione vigente è seguita l'integrazione e la coerenza delle singole subvarianti operative che definiscono nella sostanza del progetto di Piano il nuovo assetto urbanistico complessivo, unitamente alle variazioni di carattere generale, sempre rivolte al perfezionamento dello strumento urbanistico locale, anche risolvendo alcune lacune applicative riscontrate dagli Uffici comunali.

Il processo di integrazione, revisione ed aggiornamento delle schede operative degli ambiti di trasformazione è stato in tal modo integrato nel documento normativo unico coerentemente con l'obiettivo prioritario di agevolare ed incentivare l'attuazione delle previsioni strategiche del Documento di Piano vigente intervenendo puntualmente ed in modo omogeneo sulle disposizioni operative degli ambiti.

A prescindere dalla predisposizione di un unico documento per l'applicazione dei disposti urbanistico-edilizi sul territorio, sia che si tratti di azioni di correzione, di aggiornamento, di coerenza, ovvero di scelte sostanziali comunque coerenti con l'impostazione del PGT originario, il complesso delle azioni di variante rivolte al testo urbanistico locale ha perseguito gli obiettivi imprescindibili di semplificazione ed incentivazione all'attuazione delle politiche di sviluppo territoriale sostenibile che costituiscono i capisaldi della volontà amministrativa locale e, di riflesso, della variante stessa.

In relazione alla complessità del lavoro svolto, si è ritenuto di novellare in questa sede e a seguire le variazioni salienti che hanno dunque interessato le NTA del PGT, ma si rimanda *in toto* al testo del *corpus* normativo di variante per la visione completa dei contenuti del nuovo documento dispositivo di Piano.

Definizioni tecniche uniformi (DTU)

È risultato necessario procedere ad un adeguamento del corpo normativo di Piano finalizzato ad un'applicazione del testo inequivocabile rispetto alle definizioni tecniche uniformi (DTU) di cui al regolamento edilizio tipo predisposto dalla Regione Lombardia.

In osservanza ai contenuti della documentazione sovraordinata di merito, ovvero la deliberazione di Giunta Regionale n. XI/695 del 24/10/2018 ed i relativi allegati, si è ritenuto opportuno procedere alla modifica ed all'implementazione delle definizioni in materia di indici e parametri intervenendo in particolare all'articolo 1.7 delle NTA, provvedendo contestualmente alla coerenza degli ulteriori disposti di norma a seconda delle sigle contemplate dai documenti regionali.

L'integrazione delle DTU presso le NTA del PGT ha in parte comportato la necessità di declinare puntualmente le definizioni regionali (per la piena operatività del PGT), senza introdurre tuttavia elementi discrasici rispetto alla documentazione sovraordinata.

Per la verifica dei contenuti di merito si rimanda alle NTA del PGT in variante.

Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor

Con la presente variante si propone l'integrazione nel *corpus* normativo di Piano con le disposizioni a salvaguardia della salute umana previste in ordine alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" di cui al Decreto Regionale della Lombardia n. 12678 del 21/12/2011.

Con l'integrazione delle NTA attraverso tali disposizioni si stabilisce che su tutto il territorio comunale gli interventi edilizi su edifici destinati o da destinare alla permanenza anche non continuativa di persone devono prevedere idonee tecniche costruttive e/o misure mitigative volte ad evitare l'esposizione umana al gas radon in ambienti al chiuso.

Diviene quindi prescrittiva l'osservanza ai disposti del succitato Decreto nell'ambito dei criteri di progettazione, dei materiali e delle tecniche costruttive degli interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, prevedendo criteri di progettazione e tecniche costruttive con lo scopo di intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal sottosuolo, anche mediante soluzioni in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali a contatto con il suolo.

Ai medesimi fini della tutela della salute umana, in presenza di gas radon dovrà inoltre essere garantito l'isolamento dall'umidità ed idrico, con caratteristiche di perfetta tenuta.

Si rimanda alla visione dell'articolo 1.30 delle NTA di variante.

Adeguamento del corpo normativo di Piano ai contenuti del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7

In relazione all'obiettivo di variante rivolto al perfezionamento delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti mediante l'adeguamento del corpo normativo alle disposizioni di legge cogenti, in occasione della variante si è proceduto all'adeguamento del testo normativo alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, pubblicato sul BURL n. 48, supplemento del 27 Novembre 2017.

Come previsto dall'articolo 58-bis della LR 12/2005 e ss. mm. ed ii., attraverso l'emanazione del summenzionato regolamento Regione Lombardia ha proceduto a definire ed approvare i criteri ed i metodi per il rispetto del cosiddetto principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.

Il regolamento tratta dunque della gestione delle acque meteoriche non contaminate ed è finalizzato al raggiungimento su scala regionale dell'obiettivo di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi. A tal fine, il regolamento in parola detta una nuova disciplina per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni degli edifici e delle infrastrutture esistenti. Il regolamento deve essere applicato su tutto il territorio regionale, in modo diversificato a seconda della criticità dell'area in cui si ricade. E' infatti il regolamento stesso a ripartire, nei propri allegati, il territorio regionale in aree a criticità alta, media e bassa.

L'articolo 58-bis della legge urbanistica regionale definisce i tempi di applicazione del regolamento: la prima scadenza è l'adeguamento del regolamento edilizio comunale entro 6 mesi dal giorno successivo alla pubblicazione del regolamento sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, cioè dal 28 novembre 2017. Ad

ogni modo, lo stesso Ente ha dichiarato – presso le proprie sedi istituzionali – di attendere gli effetti dell'applicazione dei disposti di cui al RR 7/2017 entro un lasso temporale medio-lungo (dai 5 ai 10 anni).

Riguardo agli esiti dell'applicazione dei contenuti del regolamento e dei suoi allegati operativi, sono infatti previsti un monitoraggio ed una verifica tecnica ogni 3 anni, con lo scopo di apportare eventuali correzioni o aggiornamenti al regolamento stesso ed ai propri allegati.

A livello locale, per le finalità sopra anticipate, si è ritenuto di introdurre nelle NTA del PGT le opportune specifiche che riguardano il predetto regolamento parallelamente alle specifiche elaborazioni di merito dello studio di settore specifico che viene allegato al PGT di variante per farne parte integrante e sostanziale.

Adeguamento del corpo normativo di Piano ai contenuti del Decreto legislativo 25/11/2016, n. 222

Arridendo ai medesimi fini sopra dichiarati, l'intero corpus normativo di Piano è stato adeguato tenendo debito conto dell'entrata in vigore del Decreto legislativo 25/11/2016, n. 222 (c.d. SCIA 2), che ha introdotto importanti modifiche ai procedimenti amministrativi, sia in ambito produttivo che in ambito edilizio.

Per quel che interessa in particolare il presente procedimento di variante, con l'entrata in vigore del testo poc'anzi richiamato scompare in Regione Lombardia il procedimento di denuncia di inizio attività (DIA), alternativa al permesso di costruire prevista dall'art. 41 della LR 12/2005 (e ss. mm. e ii.); tale strumento viene di fatto sostituito dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei soli casi individuati dall'art. 23 del DPR 380/2006; ad ogni modo, con la presente variante si propone l'adeguamento puntuale del testo normativo comunale secondo il principio dell'equipollenza dei titoli edilizi.

Per la verifica dei contenuti di merito si rimanda alle NTA del PGT in variante.

Aggiornamento in base allo stato d'attuazione delle previsioni vigenti ed alla rettifica di errori materiali

In ragione dello stato di attuazione di alcune delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, la presente variante ha recepito la trasformazione delle aree o ne ha recepito lo stadio attuativo in relazione a quanto avvenuto successivamente all'approvazione del PGT in vigore ed ha ricondotto le aree di merito ad idonea destinazione urbanistica, secondo la struttura del PGT diversificata per atti di Piano e zone o ambiti urbanistici.

Tale azione generale è in parte coordinata alle variazioni puntuali svolte nel corso del presente documento.

Ulteriormente, in esito a puntuali necessità ravvisate nel corso dell'applicazione dello strumento vigente, sono state operate rettifiche puntuali alla definizione del perimetro del NAF principale ed alla classificazione di specifici fabbricati esistenti ivi ricompresi.

Per la visione degli aggiornamenti in parola si rinvia in questa sede alle cartografie operative del PGT in variante, specificando che le elaborazioni assunte dal PGT di variante e già facenti parte dello strumento vigente con finalità di indagine, strettamente conoscitive e, comunque, di natura non cogente non sono state necessariamente oggetto di adeguamento delle informazioni eventualmente rappresentate legate alle strategie operative del tempo di redazione.

VERIFICA DEI CONTENUTI DI VARIANTE RISPETTO AGLI OBIETTIVI PRIORITARI DEL PTR

Il Consiglio Regionale della Lombardia (con deliberazione del 19/01/2010, n. 951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6, 3° Supplemento Straordinario del giorno 11 febbraio 2010) ha approvato in via definitiva il Piano Territoriale Regionale (PTR). Con la chiusura dell'iter di approvazione del Piano, formalmente avviato nel dicembre 2005, si è concluso il percorso di stesura del principale strumento di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio regionale. Tale Piano sovraordinato ha acquistato efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n. 7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010. Dal 17 febbraio 2010 il PTR, quadro di riferimento per la pianificazione territoriale in Lombardia e di orientamento per le politiche di settore, esercita quindi gli effetti indicati all'art. 20 ("Effetti del PTR") della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Per effetto dell'entrata in vigore dello strumento regionale, per i Comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale viene stabilito l'obbligo, ai sensi dell'art. 13 comma 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., di trasmettere in Regione il PGT adottato (o la sua variante).

Il Consiglio Regionale della Lombardia, con propria deliberazione n. 56 del 28 settembre 2010, ha successivamente approvato alcune modifiche ed integrazioni al PTR stesso. Successivamente, come previsto dall'articolo 22 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., il PTR è stato in seguito aggiornato annualmente mediante il programma regionale di sviluppo, ovvero mediante il documento strategico annuale. In merito, si rilevano quindi gli aggiornamenti rubricati a seguire:

- aggiornamento 2011, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011;
- aggiornamento 2012/2013, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013;
- aggiornamento 2014, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/557 del 9 dicembre 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 20 dicembre 2014;
- aggiornamento 2015, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. X/897 del 24 novembre 2015, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 19 dicembre 2015;
- aggiornamento 2016, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. X/5932 del 5 dicembre 2016, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 28 dicembre 2016, a rettifica al documento di aggiornamento annuale del PTR 2016 di cui al BURL 50, Serie Ordinaria, del 14/12/2016;
- aggiornamento 2017, approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. X/7279 del 30 ottobre 2017, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 17 dicembre 2017;
- aggiornamento 2018, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/64 del 10 luglio 2018, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 28 luglio 2018;

- aggiornamento 2019, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/766 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 50 del 14 dicembre 2019;
- aggiornamento 2020, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 1443/2020 (BURL Serie Ordinaria n. 50 del 7 dicembre 2020);
- aggiornamento 2021, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/5439 del 29 ottobre 2021, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 49 del 7 dicembre 2021;
- aggiornamento 2022, approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. XI/7170 del 17 ottobre 2022.

Il susseguirsi degli aggiornamenti sopra richiamati ha portato a continue variazioni all'elenco originario dei Comuni tenuti alla trasmissione del proprio Piano in Regione; per essi, come detto, vi è la necessità di procedere alla verifica dei contenuti degli strumenti urbanistici locali con le previsioni e le direttive dello strumento urbanistico sovraordinato e ciò significa che il Piano deve essere adeguato e rispettoso degli obiettivi e delle prescrizioni del PTR stesso.

Per quel che riguarda strettamente la realtà comunale in oggetto si evidenzia come il Comune di Lovere sia stato rubricato negli elenchi regionali in trattazione con stretta inerenza all'affaccio sul Lago d'Iseo e il conseguente assoggettamento alle misure di tutela del PTR per i territori appartenenti ai paesaggi dei laghi insubrici.

Ai sensi dello strumento di coordinamento regionale, il territorio loverese, in base alla propria peculiare conformazione, appartiene a tre distinte unità di paesaggio della fascia prealpina:

- il paesaggio della montagna e delle dorsali;
- il paesaggio delle valli prealpine;
- il paesaggio dei laghi insubrici.

Quest'ultimo appare quello che definisce meglio la caratterizzazione territoriale complessiva.

La normativa del PTR di prioritario interesse ai fini della pianificazione comunale è connessa all'appartenenza del territorio a tale scenario e, in tal senso, è risultato opportuno in sede pianificatoria assumere i contenuti – in particolare – dell'articolo 19 della norma sovraordinata, oltre che quelli di cui all'articolo 17.

Il territorio comunale è soggetto, infatti, sia alle disposizioni di tutela dell'ambito di salvaguardia dei laghi insubrici di cui all'articolo 19, comma 5, delle norme del PPR, definito entro una fascia di 300 metri dalla battigia verso l'entroterra, sia a quelle di cui al comma 4 del medesimo articolo, ambito - quest'ultimo - che ricomprende gran parte del territorio comunale, ad esclusione delle aree all'estremo margine settentrionale, scovre da previsioni di trasformazione o usi antropici diversi da quelli destinati alla tutela degli ambienti, condizioni che sono analoghe a quelle degli areali di tutela di cui all'articolo 17 della normativa paesaggistica regionale, interessanti il territorio sostanzialmente in medesima posizione (per l'individuazione puntuale delle aree di cui agli articoli 19, commi 4 e 5, e 17 della normativa paesaggistica regionale si rimanda, in particolare, alle definizioni di dettaglio recepite nella carta del consumo di suolo attinente alla qualità dei suoli liberi – si rimanda altresì al precedente paragrafo di merito della presente relazione).

Ai fini dell'indirizzo delle scelte di Piano, gli approfondimenti paesistici operati ed integrati nel nuovo corpo documentale del PGT sono stati svolti anche con specifico riferimento ai contenuti dello strumento di coordinamento regionale.

Ciò debitamente premesso, appare significativo evidenziare che le modifiche introdotte dal PGT di variante agiscono sostanzialmente entro la struttura territoriale definita dagli atti di piano previgenti; vale a dire che – come già anticipato nel corso della presente relazione – al netto delle verifiche puntuali di coerenza rispetto allo stato previsionale e di fatto dei singoli ambiti territoriali e al netto delle previsioni di sostituzione (comunque in riduzione) delle aree di trasformazione strategica collegate alla maggiore idoneità dei siti in esito proprio agli approfondimenti qualitativi eseguiti, il rapporto tra l'assetto territoriale del PGT (diversificato nelle previsioni puntuali del DdP, del PdS e del PdR) e le aree di tutela del PPR non è cambiato.

Così, la quasi totalità delle aree di rilevanza ai sensi dell'articolo 19, comma 5, della normativa del PPR attiene al tessuto urbano consolidato del PdR e alle previsioni dell'ambito di trasformazione 2 che, entro tali aree, non cambia rispetto a quanto già definito dal DdP vigente (si ricorda che l'ambito è stato oggetto di significativa riduzione a recepimento delle specifiche indicazioni già manifestate dalla Regione).

Per quanto attiene alle aree di tutela di cui all'articolo 19, comma 4, della medesima normativa, queste ricomprendono l'intero territorio urbano consolidato e quello riservato alle scelte trasformatrici esattamente come delineato dal PGT vigente (fatta eccezione per quanto poc'anzi puntualizzato in termini di analisi delle alternative a seguito di valutazione paesistica e qualitativa).

Alla luce di quanto evidenziato, non si rilevano scelte del PGT di variante che possano individuarsi come discrasiche rispetto allo strumento sovraordinato.

AI fini dell'illustrazione delle verifiche operate, si richiamano i disposti di rilevanza del PPR in menzione e si comparano i contenuti del progetto di Piano.

Art. 17, c.2, Normativa paesaggistica del PTR – obiettivi per gli interventi negli ambiti ad elevata naturalità

Obiettivi

Recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi.

Recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo.

Attinenza/coerenza delle previsioni del PGT

L'obiettivo risulta rispettato in ordine alla strutturazione del PGT negli specifici ambiti territoriali ed alle Norme di merito, nonché alle disposizioni generali di Piano, conformate anche in riferimento agli obiettivi del PTR. Gli ambiti ad elevata naturalità che insistono sul territorio amministrativo comunale ricadono per intero nel mosaico del territorio extraurbano, riservato dal PGT ad azioni di salvaguardia e tutela.

Le previsioni del PGT non contrastano con il presente obiettivo. Si richiamano in particolare i contenuti delle norme generali e di zona del PGT conformate alle esigenze di tutela degli ambienti ivi ricompresi.

Favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali.

L'obiettivo regionale risulta rispettato in ordine alle previsioni urbanistiche del PGT ed alle disposizioni normative generali di merito.

Promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente.

Si richiamano gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale enunciati con la redazione del PGT ed aventi ad oggetto la programmazione di azioni strategiche finalizzate a sottolineare il valore di specifici siti presenti sul territorio in grado di arrogarsi un ruolo di rilevanza e richiamo turistico-culturale, nonché l'integrazione delle politiche collegate ad un concetto di fruizione e valorizzazione del territorio nel proprio complesso organico. L'obiettivo risulta rispettato in relazione alle specifiche azioni strategiche del PGT ed alle disposizioni normative di merito, combinate a quelle generali a supporto dello sviluppo ambientalmente sostenibile.

Recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

L'obiettivo è perseguito a livello generale. Il PGT, negli ambiti di cui all'articolo 17 della normativa regionale, non individua particolari ambiti di degrado da sottoporre ad azioni specifiche. Si ricorda che gli ambiti ad elevata naturalità che insistono sul territorio amministrativo comunale ricadono pressoché per intero nel tessuto extraurbano, regolamentato dalle opportune norme di tutela.

Art. 19, c. 4, Normativa paesaggistica del PTR - "Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale"

Obiettivi

Attinenza/coerenza delle previsioni del PGT

Preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati.

L'obiettivo risulta rispettato in ordine alla strutturazione del PGT negli specifici ambiti territoriali ed alle Norme di merito, nonché alle disposizioni generali di Piano, conformate anche in riferimento agli obiettivi del PTR. Si ricorda che il PGT in variante rispetta la struttura di quello previgente, già sottoposto a valutazione di coerenza con esito positivo. Si evidenzia che le scelte di riduzione operate sugli ambiti di trasformazione vigenti arridono perfettamente a tale obiettivo Regionale.

Salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato.

L'obiettivo è perseguito a livello generale. La definizione diversificata degli ambiti urbanistici e la conformazione delle relative Norme di riferimento sono avvenute tenendo debito conto del presente obiettivo regionale. Tutti gli approfondimenti paesistici condotti a conformazione del PGT di variante sono stati eseguiti con particolare riferimento a tali obiettivi e si evidenzia anche in questa sede che le scelte di riduzione operate sugli ambiti di trasformazione vigenti arridono perfettamente agli stessi.

Recupero e valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia

Il PGT condivide pienamente l'indirizzo regionale e, fra i propri obiettivi, l'Amministrazione Comunale ha individuato la

ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e mezza costa (...).

Massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio.

Attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti.

Attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi.

Migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti.

Promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di

valorizzazione, il recupero ed il restauro dei Nuclei d'Antica Formazione per una rivitalizzazione degli stessi anche mediante previsioni di riutilizzo dei volumi preesistenti in stato di sottoutilizzo o abbandono, sia per assolvere alle esigenze abitative ed economiche delle realtà locali (limitando il più possibile strategie di espansione a scapito del consumo di suolo), sia per integrare le funzioni abitative con destinazioni compatibili con la residenza e per la caratterizzazione di un nucleo fondativo rivitalizzato. Gli indirizzi regionali risultano rispettati in ordine alle previsioni urbanistiche del PGT ed alle disposizioni normative generali di merito integrate nel Piano anche in ordine agli obiettivi dell'A.C. sopra richiamati.

L'obiettivo è perseguito a livello generale. La definizione diversificata degli ambiti urbanistici e la conformazione delle relative Norme di riferimento sono avvenute tenendo debito conto del presente obiettivo regionale. Con specifico riferimento allo stato di fatto dei luoghi alla data di redazione della presente relazione ed alle problematiche connesse allo stesso, si evidenzia che il PGT in variante rispetta la struttura di quello previgente, già sottoposto a valutazione di coerenza con esito positivo, e che le scelte di riduzione operate sugli ambiti di trasformazione vigenti aridono perfettamente a tale obiettivo Regionale.

Si richiamano in particolare gli obiettivi generali di Piano fondati sull'individuazione delle aree vocate all'uso agricolo in relazione alle proprie caratteristiche di produttività e fisico-morfologiche e la massima integrazione del sistema agricolo produttivo con le funzioni al contorno, nonché con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (a sostegno dell'ammissibilità di attività complementari a quelle agricole tradizionali). Nel PGT, gli indirizzi regionali sono da ritenersi perseguiti a livello generale. La definizione degli ambiti extraurbani ed agricoli e la conformazione delle relative Norme di riferimento sono infatti avvenute tenendo debito conto del presente obiettivo regionale.

L'obiettivo è perseguito a livello generale e puntuale. Rispetto agli interventi infrastrutturali programmati, il PGT prevede azioni puntuali di adeguamento funzionale di tracciati viari esistenti in riferimento all'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale di potenziare la rete stradale in specifici punti attualmente non adeguati alle caratteristiche del traffico, con conseguente fluidificazione dei flussi veicolari e miglioramento dell'impatto sull'ambiente. Si evidenzia in questa sede che nella sostanza tali interventi sono i medesimi – seppure perfezionati – già integrati nelle previsioni di Piano vigenti ed oggetto di valutazione di coerenza con esito positivo.

La definizione diversificata degli ambiti urbanistici e la conformazione della relativa Norma di riferimento sono avvenute tenendo debito conto del presente obiettivo regionale, condiviso e perseguito dal PGT a livello generale. Gli approfondimenti paesistici operati e recepiti nel Piano, sulla base dei quali si sono fondate le strategie operative dello stesso, aridono perfettamente a tale indirizzo.

Il PGT non contiene previsioni che contrastino con l'obiettivo. La struttura del PGT persegue le medesime finalità regionali

sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi.

anche attraverso specifiche previsioni generali presso il territorio extraurbano rivolte alla fruizione e alla valorizzazione complessiva.

Promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico (...).

Nelle fattispecie rilevate rispetto alla realtà locale, obiettivo risulta pienamente condiviso e rispettato. Anche in questo caso le strategie sostanziate nel progetto complessivo del PGT fondate sugli approfondimenti paesistici operati arridono perfettamente a tale indirizzo.

Tutela organica delle sponde e dei territori contermini (articolo 19, comma 5, PTR – Piano Paesaggistico – Normativa).

L'obiettivo è perseguito a livello generale e trova riscontro nella suddivisione in ambiti urbanistici del territorio comunale e con la conformazione delle specifiche normative di riferimento. Il rispetto dell'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale di arridere alle esigenze manifestate dalla popolazione e dai portavoce di interessi diffusi durante la fase partecipativa di redazione dello strumento urbanistico mai è prevalso rispetto agli ulteriori obiettivi delle politiche territoriali locali incentrati sulla sostenibilità delle previsioni insediative in rapporto al sistema paesistico-ambientale. In relazione a ciò, il Piano può ritenersi sostanzialmente conforme al presente indirizzo generale del PTR. La suddivisione in ambiti territoriali strutturata dal PGT tiene debito conto delle necessità di tutela di sponde e territori contermini e rispetta sostanzialmente la struttura del PGT previgente, senza aggravarne l'impatto, ma riducendolo.

Art. 19, c. 5 e c. 6, Normativa paesaggistica del PTR - "Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici"

Obiettivi

Salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi.

Conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco.

Preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione

Attinenza/coerenza delle previsioni del PGT

Si richiamano per intero le considerazioni svolte in analisi dell'ultimo obiettivo della precedente tabella comparativa (Tutela organica delle sponde e dei territori contermini (articolo 19, comma 5, PTR – Piano Paesaggistico – Normativa). Ciò premesso, gli obiettivi regionali risultano condivisi e rispettati in ordine alle previsioni urbanistiche del PGT ed alle disposizioni normative generali di merito.

In riferimento alle specifiche realtà che caratterizzano il territorio comunale, gli obiettivi regionali risultano rispettati in ordine alle previsioni urbanistiche del PGT ed alle disposizioni normative generali di merito, con particolare riferimento alle previsioni puntuali presso le aree interstiziali del tessuto urbano consolidato, assoggettate alle corrette norme di tutela in base al contesto di appartenenza.

L'inserimento ottimale di edifici e manufatti nel contesto paesistico e le disposizioni maggiormente idonee per il sistema del verde sono obiettivi perseguiti dal PGT a livello generale. Gli obiettivi regionali risultano rispettati in ordine alle previsioni

all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente.

urbanistiche del PGT ed alle disposizioni normative generali di merito.

Valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità.

Nel PGT, il presente obiettivo è perseguito a livello generale. Si rimanda in particolare alle previsioni specifiche del Piano dei Servizi relativamente alla previsione di aree e percorsi di connessione connessi alla pubblica fruizione degli ambienti rivieraschi. Si richiamano altresì le strategie di valorizzazione ed acuzione del potenziale attrattivo del territorio comunale sostanziate nelle previsioni puntuali di Piano.

Valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza (...) ["Tracciati guida paesaggistici" Tav. E PTR] e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario.

Le previsioni di Piano non interferiscono con gli obiettivi in disamina.

Recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile.

Si richiama quanto di merito già svolto in analisi della coerenza delle previsioni di Piano rispetto agli obiettivi regionali di cui all'articolo 19, comma 4 (cfr. precedente tabella). L'obiettivo risulta pienamente condiviso e rispettato.

Promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione.

L'obiettivo risulta condiviso e rispettato in quanto il Piano non prevede attrezzature di tal genere.

Salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

Gli obiettivi regionali risultano rispettati in ordine alle previsioni urbanistiche del PGT ed alle disposizioni normative generali di merito. Si richiamano in particolare i contenuti di cui all'Allegato 1 alle NTA rivolti a inserire i singoli interventi operabili sul territorio in un'ottica valorizzativa puntuale e sistemica.

(...) è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita.

Le previsioni di Piano non interferiscono con il presente obiettivo. Il PGT non prevede la realizzazione di nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, né nuove cave e/o attività estrattive o di lavorazione inerti. Le NTA del PGT, inoltre, non ammettono la realizzazione di nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita.

(...) la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei PTC di Parchi e Province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con Province, Parchi, comuni interessati e contermini, Consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi (...).

Le previsioni di Piano non interferiscono con il presente obiettivo.

VERIFICA DEL PROGETTO DI PIANO RISPETTO AI CONTENUTI COGENTI DEL PTCP E

DEFINIZIONE DELLE AREE AGRICOLE STRATEGICHE COMUNALI

La Provincia di Bergamo è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Il PTCP, unitamente ed in coordinamento con gli altri Piani a valenza territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, costituisce strumento per il governo del territorio in conformità con i principi e i contenuti previsti all'art. 20 del Dlgs 267/2000 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.

Con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la Provincia definisce, ai sensi e con gli effetti di cui all'articolo 2, comma 4, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale. Il PTCP è infatti un atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale.

Il Consiglio Provinciale di Bergamo, nella seduta del 7 novembre 2020, ha approvato il PTCP con delibera n. 37, pubblicata all'albo pretorio. Lo strumento è stato pubblicato sul BURL n. 9 - Serie Avvisi e Concorsi - del 3 marzo 2021 e pertanto risulta efficace da tal data.

Il 20 maggio 2022, con Delibera di Consiglio provinciale n.19, è stato approvato un adeguamento al PTCP, pubblicato sul BURL n.24 - Serie Avvisi e Concorsi - del 15 giugno 2022. Tale adeguamento costituisce gli adempimenti di spettanza provinciale rispetto al PTR adeguato ai contenuti della LR 31/2014 (si rimanda a quanto già svolto alla precedente parte della presente relazione focalizzato sull'aspetto del consumo di suolo).

Il PTCP, ai sensi dell'articolo 15 della legge urbanistica regionale:

- definisce gli obiettivi di governo del territorio per gli aspetti di interesse provinciale e sovracomunale;
- è atto di indirizzo per la programmazione socio-economica della provincia;
- definisce il quadro conoscitivo del proprio territorio risultante dalle trasformazioni avvenute;
- recepisce e approfondisce i contenuti della programmazione regionale proponendo modifiche o integrazioni;
- raccorda i piani di settore di competenza provinciale;
- individua il programma e la localizzazione delle maggiori infrastrutture e i relativi corridoi tecnologici e criteri di inserimento ambientale e paesaggistico;
- indica gli elementi orientativi e i contenuti minimi per la pianificazione comunale, nonché indicazioni puntuali per le trasformazioni di portata sovracomunale;
- indica modalità di coordinamento tra pianificazioni comunali, prevedendo forme compensative e finanziarie;
- individua ambiti territoriali per l'attuazione del PTCP anche attraverso la perequazione territoriale e la compartecipazione dei proventi derivanti dai contributi di costruzione;

- definisce l'assetto idrogeologico del territorio in ordine alla tutela ambientale, assetto idrogeologico e difesa del suolo;
- per la parte di tutela paesaggistica, ha efficacia di piano paesaggistico-ambientale, individua le previsioni atte a raggiungere gli obiettivi del piano territoriale regionale e può individuare ambiti in cui risulti opportuna l'istituzione di parchi locali di interesse sovracomunale.

Ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. le previsioni del PTCP prescrittive e prevalenti sul PGT sono:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovracomunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico o sismico delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

In sede di redazione della variante generale al PGT, l'intera documentazione di coordinamento provinciale è stata analizzata, approfondita e assunta per la costituzione ed il completamento del quadro urbanistico locale e contestuale di riferimento, declinando e dettagliando successivamente nella struttura del Piano comunale gli aspetti e le informazioni integrati nel *corpus* documentale di PTCP vigente.

Gli shape file e le ulteriori informazioni costituenti le cartografie del Piano sovraordinato sono recepiti e sistematizzati nelle varie tavole del PGT in base alle logiche delle rappresentazioni secondo la struttura del Piano.

In occasione dell'adeguamento del proprio strumento di coordinamento ai contenuti di quello gerarchicamente superiore, la Provincia di Bergamo si è dotata di apposita sezione documentale dedicata alla fluidificazione del processo valutativo di propria spettanza nei confronti dei PGT comunale secondo principi di corresponsabilizzazione, semplificazione ed efficientamento dei processi amministrativi.

In tal senso, di particolare interesse è l'apparato documentale che definisce il protocollo operativo del processo di *valutazione di concorrenza e verifica di compatibilità rispetto al PTCP e verifica del rispetto dei criteri del PTR e del PTR A degli strumenti urbanistici comunali.*

L'Allegato 2 al Decreto del Presidente provinciale n. 146 del 09/06/2021 costituisce la documentazione di riferimento necessaria per facilitare l'esame degli strumenti urbanistici comunali e la compilazione delle istanze da parte degli enti locali in previsione dell'aggiornamento dei PGT alla LR 31/2014.

Ai fini delle verifiche in menzione, si ritiene opportuno seguire lo schema definito chiaramente dall'elaborato provinciale di riferimento e dare il giusto riscontro agli aspetti ivi trattati.

Previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici

Rete ecologica provinciale (REP) - *si verifica la corrispondenza rispetto al PTCP dei contenuti di seguito evidenziati. Il Comune indica, entro specifica sezione della relazione di piano, in quali atti di piano (cartografici e/o testuali) è possibile rintracciare i singoli 'strati informativi'.*

Ai sensi della cartografia provinciale di riferimento, il territorio comunale:

- è interessato da elementi di primo e secondo livello della Rete Ecologica Regionale (RER);
- non è interessato da corridoi regionali primari a bassa o moderata o alta antropizzazione;
- non è interessato da varchi ecologici definiti a livello sovraordinato, né definiti a livello provinciale;
- non è interessato da aree protette;
- non è interessato da siti della Rete Natura 2000;
- è interessato dal PLIS dell'Alto Sebino;
- non è interessato da gangli;
- non è interessato da corridoi terrestri o fluviali;
- non è interessato da connessioni ripariali.

Gli elementi di interesse sono integrati e approfonditi nel PGT – in particolare - presso gli elaborati:

- A.4.4-C.5.4 “Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi - Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche”, che recepisce gli elementi di primo e secondo livello della RER e, approfondendo i contenuti della strumentazione sovraordinata, individua connessioni e corridoi ecologici di livello locale, terrestri, lacustri e fluviali;
- A.5.3 “Previsioni di Piano” e C.1, C.2a, C.2b, C.2c “Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale”, che recepiscono e adeguano al DBT ufficiale l'areale del PLIS dell'Alto Sebino che interviene sul territorio comunale.

Si richiamano altresì i contenuti della struttura del Progetto di REC vigente, recepiti nel PGT di variante, che definiscono tra il resto, alla tavola A.5.4 “Carta della rete ecologica comunale”, nodi e aste di connettività e punti di conflitto infrastrutturali (viari e dell'edificato) con la rete ecologica locale.

Ulteriormente si richiamano i contenuti della cartografia di dettaglio del Progetto di REC vigente, recepiti altresì nel PGT di variante al netto degli elementi progettuali di Piano estranei al sistema della connettività ecologica (AT e APU previgenti), di cui alla tavola A.5.4.1 “Carta della rete ecologica comunale di dettaglio”, che definisce il mosaico puntuale delle aree di supporto della connettività ecologica.

Con riferimento alla disciplina provinciale di cui all'articolo 32 delle Regole di Piano, il PGT ottempera ai rispettivi obiettivi:

- *individuare scala di maggior dettaglio la giacitura spaziale degli elementi individuati dalla REP;*
- *integrare gli elementi della REP con elementi rilevabili alla scala locale;*

In assenza degli specifici elementi ambientali richiamati, parimenti, non è necessario ottemperare all'obiettivo di *specificare gli indirizzi e delle prescrizioni di cui agli elementi art.32 c.3 e 4 (nodi, corridoi e varchi).*

Prevede altresì la disciplina provinciale:

- *In presenza di nodi e corridoi della REP, lo strumento in oggetto deve (...) evitare interventi di trasformazione che possano comprometterne la funzionalità ecosistemica;*
- *nel caso di interventi di trasformazione che possano comprometterne la funzionalità ecosistemica, sono da definire idonei interventi di mitigazione e compensazione;*
- *in presenza di 'varchi' della REP, lo strumento in oggetto deve (...) salvaguardare la loro estensione, evitando interventi di trasformazione in senso edificatorio o per infrastrutture, (...) provvedere alla qualificazione e alla estensione della dotazione arboreo-arbustivo, (...) individuare gli elementi di mitigazione e compensazione degli eventuali interventi previsti che possano comprometterne la funzionalità ecosistemica.*

Nel merito di tali obiettivi, pur in assenza di varchi riconosciuti a livello sovraordinato, il PGT di variante ha eseguito specifici approfondimenti anche di natura ecologica che hanno portato a quello che è ritenuto essere il giusto assetto delle previsioni nel rispetto delle connettività, risolvendo in particolare le previsioni di cesura già integrate nel PGT vigente e sostituendole con previsioni di salvaguardia dei sistemi verdi di appoggio della connettività ecologica locale tra lago e entroterra (vedansi in particolare le riduzioni operate rispetto alle previsioni di trasformazione dell'ambito di trasformazione 1 del DdP vigente).

Disciplina paesaggistica

Elementi qualificanti il paesaggio provinciale riferito all'assunzione degli elementi presenti nelle banche dati regionali e, per quanto riguarda la disciplina di tali elementi, il PTCP assume gli obiettivi, le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni d'uso definite per tali elementi dagli strumenti di pianificazione paesaggistica regionale e dal quadro normativo sovraordinato e concorrente.

Altri elementi di rilievo paesaggistico: aggregazioni di immobili e aree di valore paesaggistico di notevole interesse pubblico e ambiti di riqualificazione paesaggistica. Il PTCP assume gli obiettivi, le direttive, gli indirizzi e le prescrizioni d'uso definite per tali ambiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica regionale. Per gli ambiti di riqualificazione paesaggistica è da considerarsi prioritaria l'attivazione di forme di pianificazione coordinata di scala sovra-comunale riferite all'intero contesto individuato.

In virtù di quanto assunto dal PTCP, si rimanda alla specifica sezione della presente relazione dedicata alla verifica dei contenuti di variante rispetto agli obiettivi prioritari del PTR, specificando in questa sede che gli elementi di interesse vengono rappresentati e approfonditi, in particolare, presso gli elaborati:

- A.1.2 “Vincoli paesaggistici”;
- A.2.3.1C “Sistema del paesaggio - Elementi costruiti”;
- A.2.3.1N “Sistema del paesaggio - Sistema naturale”;
- A.2.3.1P “Sistema del paesaggio - Usi e percezioni”;
- A.2.3.1S “Sistema del paesaggio - Luoghi simbolici”;
- A.2.3.2 “Carta condivisa del paesaggio – Elementi”;

- A.2.5.1 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Panoramiche - Scatti fotografici di cornice e punti di ripresa”;
- A.2.5.2 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Fotocomposizioni - Tratto nord”;
- A.2.5.3 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Fotocomposizioni - Tratto sud”;
- A.2.5.4 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Lettura del paesaggio - Stralcio d’insieme e mosaico dei paesaggi”;
- A.2.5.5 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Lettura del paesaggio - Stralcio nord”;
- A.2.5.6 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Lettura del paesaggio - Stralcio sud”;
- A.2.5.7 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo”;
- A.2.5.8 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Mosaico della percezione”;
- A.2.5.9 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Fasce di preminenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico”;
- A.2.5.10 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Ambiti di incidenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico”;
- A.2.5.11 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Sistemi territoriali e aree di preclusione e attenzione”;
- A.2.5.12 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Sintesi delle analisi paesaggistico-naturali e individuazione delle residualità potenziali”;
- C.4 “Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico” e Allegato 1 alle NTA;
- A.4.5-C.5.5 “Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi - Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli”.

Rete Verde Provinciale (RVP) articolata in: a) a caratterizzazione geomorfologico-naturalistica; b) a caratterizzazione agrosilvopastorale; c) a caratterizzazione storico-culturale. Per la RVP (da assumersi come ambiti prioritari di interesse per le azioni di compensazione ambientale degli impatti connessi a piani, programmi e progetti di trasformazione insediativa e infrastrutturale del territorio provinciale) sono definiti obiettivi generali e, per la sua articolazione di cui sopra, obiettivi specifici. Da rammentare che nei contesti spaziali di sovrapposizione tra REP, RVP e AAS [...] sono da escludersi interventi insediativi e infrastrutturali non direttamente riconducibili allo svolgimento dell’attività agricola. Eventuali interventi di questo tipo che dovessero essere previsti su tali ambiti di sovrapposizione dovranno risultare di pubblica utilità, essere ricompresi in atti di programmazione negoziata di rilevanza regionale ed essere assoggettati a procedimento di valutazione ambientale, attraverso il quale definire i più opportuni interventi e azioni di mitigazione e compensazione. Tale specificazione risulta di particolare importanza nel caso di iniziative di grandi infrastrutture territoriali (interporti, infrastrutture lineari, logistica ...). La strumentazione urbanistica comunale generale, nell’assumere gli obiettivi e i contenuti della RVP e definirla a livello comunale, deve:

a. individuare a scala di maggior dettaglio la giacitura spaziale degli elementi individuati dalla RVP;

- b. definire contenuti normativi di uso del suolo funzionali al perseguimento degli obiettivi e degli indirizzi di PTCP;*
- c. sviluppare scelte urbanistiche funzionali a interventi di valorizzazione e recupero paesaggistico;*
- d. definire quali porzioni del proprio territorio, appartenenti alla RVP, possano assumere rilievo di carattere intercomunale in funzione di una progettualità concertata con i Comuni cointeressati;*
- e. definire la rete portante della mobilità ciclopedonale e sentieristica per la fruizione dei luoghi di interesse paesaggistico.*

Dati i contenuti dei criteri valutativi di merito, si procede ad evidenziare gli elementi della Rete Verde Provinciale riscontrati dall'ente sovraordinato in sede di redazione della specific cartografia. Ai sensi di questa, presso il territorio di Lovere sono presenti:

- geositi indicativi;
- ambito di salvaguardia dei laghi insubrici ai sensi dell'articolo 19 della normativa del PPR;
- ambito di salvaguardia dello scenario lacuale ai sensi del comma 4 dell'articolo 19 della normativa del PPR;
- ambiti di elevata naturalità;
- boschi e fasce boscate;
- ritrovamenti archeologici;
- centri storici;
- alberi monumentali;
- aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico di notevole interesse pubblico;
- ambiti di rilevanza regionale della montagna.

Gli elementi riscontrati a livello comunale sono stati recepiti e perfezionati nelle varie parti della documentazione di Piano, a seconda degli aspetti indagati nel rispetto della metodologia pianificatoria assunta.

Per quanto attinente ai geositi definiti con areale indicativo, il PGT, in ragione dell'approssimazione del dato, assume *in toto* la rappresentazione provinciale; le aree indicate come potenzialmente interessate sono oggetto di specifica attenzione in fase di pianificazione locale e, pertanto, lo strumento urbanistico comunale recepirà eventualmente l'elemento di merito allorquando definitivo, se necessario.

Per quanto riguarda ambito di salvaguardia dei laghi insubrici ai sensi dell'articolo 19 della normativa del PPR e ambito di salvaguardia dello scenario lacuale di cui al comma 4 del predetto articolo, si rinvia a quanto svolto nel corso della presente relazione in disamina dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, evidenziando in questa sede che i contenuti di merito sono rappresentati – in particolare – presso le definizioni di dettaglio recepite nella carta del consumo di suolo attinente alla qualità dei suoli liberi A.4.5-C.5.5 “Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi - Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli”. Si ritengono valide le medesime riflessioni nel merito degli ambiti di elevata naturalità, rinviando in questo caso all'altra tavola del compendio delle carte del consumo di suolo relative alla qualità dei suoli liberi, ossia la tavola A.4.4-C.5.4 “Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi - Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche”.

Per l'influenza degli specifici areali indagati sulle scelte di piano, si rimanda altresì alla sezione del presente documento dedicata alle valutazioni di qualità dei suoli liberi in osservanza ai contenuti dei Criteri regionali per la riduzione delle previsioni di consumo di suolo.

In tema di boschi e fasce boscate, le specifiche componenti ambientali sono dettagliate nelle cartografie di Piano riservate all'indagine dell'uso del suolo, al sistema dei vincoli paesaggistico-ambientali *ope legis* e, operativamente, di norma, recepite nel mosaico operativo del Piano delle Regole con la previsione delle specifiche misure di tutela e salvaguardia.

Parimenti, i ritrovamenti archeologici e gli alberi monumentali desunti dalle banche date ufficiali messe a disposizione con sistema georeferenziato sono stati localizzati nella documentazione conoscitiva di Piano e rappresentati, in particolare, presso i seguenti elaborati:

- A.1.2 “Vincoli paesaggistici”;
- A.2.5.9 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Fasce di preminenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico”;
- A.2.5.10 “Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Ambiti di incidenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico”;
- A.4.5-C.5.5 “Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi - Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli”.

Con inerenza ai cosiddetti centri storici, il PGT definisce ai sensi di legge il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione quali componenti del mosaico urbanistico espressamente previste dalla legge urbanistica regionale.

Il Piano delle Regole del PGT revisionato definisce il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale; tale perimetrazione è definita in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e ai contenuti dei catasti storici consultabili. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi, ovvero la cui in edificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Sono invece escluse le aree e gli insediamenti urbanisticamente incoerenti ai sensi di legge; in tal senso, la cartografia operativa di Piano esclude il compendio produttivo storico insediato al confine meridionale del territorio urbanizzato loverese. Per tutti i dettagli del caso si rinvia alla sezione del presente documento dedicata ad approfondire la riorganizzazione, la revisione e l'aggiornamento del PdR operati con la presente variante, evidenziando che:

- le perimetrazioni di merito sono assunte presso molteplici tavole – tra loro coordinate e per finalità rappresentative diverse – dell'intero PGT;
- la specifica sezione cartografica del DdP evidenzia l'evoluzione del tessuto storico, ma l'operatività di Piano entro tali confini si fonda sul maggior dettaglio e sulle rappresentazioni della carta operativa dell'indagine sui

NAF, ossia la tavola C.3 “Indagini sui nuclei di antica formazione e sugli edifici extraurbani di valore storico-testimoniale - Categorie di intervento”, coordinatamente alle norme di cui all’articolo 4.8 delle NTA.

Le aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico di notevole interesse pubblico coincidono con le aree di notevole interesse pubblico di cui all’articolo 136 del Dlgs 42/2004 e, nel caso di specie, vincolate con Decreto Ministeriale del 19/06/1968; sono pedissequamente recepite nella tavola A.1.2 “Vincoli paesaggistici” e approfondite – unitamente agli ulteriori elementi di vincolo paesaggistico analoghi e non – nel compendio delle elaborazioni di cui alle *Indicazioni orientative per la realizzazione di impianti da fonti rinnovabili del Progetto di fattibilità tecnica ed economica (D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss. mm. e ii.) relativo ad interventi su edifici o immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell’ente per la transizione verde dell’economia locale* allegato al PGT di variante.

Infine, gli ambiti di rilevanza della montagna, definiti nel dettaglio in esito alle numerose elaborazioni di tipo naturalistico e paesaggistico integrate nel PGT, vengono operativamente recepiti e tradotti nel mosaico di Piano dei sistemi extraurbani, individuandone le relative norme di tutela.

Previsioni infrastrutturali del sistema della mobilità

Tracciati di progetto *comprensivi dei relativi corridoi di salvaguardia determinati dalla legislazione vigente in relazione alla tipologia e categoria della infrastruttura - si verifica l’assunzione di tali elementi.*

Tali elementi non sono presenti in territorio loverese.

Itinerari di scenario *(garantire la continuità delle ipotesi di tracciato degli itinerari di scenario - si verificano le scelte urbanistiche in relazione a tale garanzia.)*

Tali elementi non sono presenti in territorio loverese.

Rete portante della mobilità ciclabile *(assumere e integrare la ‘rete portante della mobilità ciclabile’, con priorità agli itinerari concorrenti allo sviluppo della rete ciclabile di interesse regionale di cui alla pianificazione regionale di settore1 - si verifica l’assunzione di tali elementi.)*

I tracciati della rete che intervengono in territorio loverese sono recepiti nel compendio cartografico del PGT di variante.

Ambiti agricoli di interesse strategico

Il Titolo 5 delle Regole di Piano del PTCP di Bergamo dispone ai sensi di legge nel merito delle cosiddette aree agricole strategiche (o ambiti agricoli strategici). Stabilisce il relativo articolo 23 “Regole generali” che:

1. *Gli ambiti agricoli strategici (AAS) definiti dal PTCP nella tavola del DT ‘Ambiti agricoli strategici’ hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali; tali ambiti sono assoggettati alla disciplina del titolo III della legge urbanistica regionale.*
2. *Negli AAS sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità deliberate da piani e programmi entro la data di approvazione del PTCP.*

3. ***È facoltà dei Comuni la rettifica, precisazione e miglioramento delle perimetrazioni degli AAS, laddove argomentata da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.***
4. *La progettualità urbanistica e territoriale deve perseguire i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione degli AAS, aventi efficacia prevalente:*
 - a. *preservare e favorire la continuità spaziale degli AAS;*
 - b. *evitare consumo di suolo per utilizzi non direttamente connessi con l'attività agricola;*
 - c. *tutelare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera;*
 - d. *rafforzare il valore eco-sistemico e paesistico degli AAS.*
5. *Nei contesti spaziali di sovrapposizione tra Rete Ecologica Provinciale (REP, cui al titolo 8), Rete Verde Provinciale (di cui al titolo 14) e AAS sono prevalenti le disposizioni di cui al presente titolo.*
6. ***Ferma restando l'individuazione degli AAS definita dal PTCP, i Comuni, in sede di formulazione dei propri atti di pianificazione urbanistica generale, hanno facoltà di introdurre criteri e regole che, selettivamente e in modo argomentato, caratterizzino gli AAS per intrinseci valori paesaggistici e ambientali tali da potere configurare una restrizione delle facoltà di trasformazione edilizia disciplinate dalla legge urbanistica regionale.***
7. *Anche qualora tali aree siano rappresentate nella tavola del DT 'Ambiti agricoli strategici' quali AAS, tali aree non assumono la qualifica di AAS laddove siano interessate da previsioni di opere pubbliche o convenzionate e infrastrutture, attività, impianti e servizi la cui realizzazione è ammessa dal quadro dispositivo sovraordinato anche in deroga alla disciplina degli strumenti urbanistici vigenti.*
8. ***Stante una valutazione della Provincia, da esercitarsi in sede di verifica di compatibilità dello strumento urbanistico comunale, circa la pertinenza dei criteri e delle regole di tutela paesaggistica e ambientale determinate dal Comune per tali aree, preordinata all'effettiva loro esclusione dagli AAS definiti dal PTCP approvato, la Provincia:***
 - a. ***assume tali rideterminazioni degli AAS; tali rideterminazioni non comportano l'attivazione del procedimento di variante al PTCP;***
 - b. *tiene un registro per il monitoraggio di tali rideterminazioni e delle rettifiche, precisazioni e miglioramenti di cui all'art. 24.*

L'articolo 24 delle Regole di Piano del PTCP di Bergamo, dunque, definisce le modalità di recepimento degli AAS negli strumenti urbanistici comunali, prevedendo che:

1. *I Comuni recepiscono, nei propri strumenti urbanistici, l'individuazione degli AAS operata dal PTCP. La perimetrazione degli AAS deve formare parte dei contenuti del Documento di Piano del PGT.*
2. ***Le eventuali rettifiche, precisazioni e miglioramenti degli AAS definiti dal PTCP operate dagli strumenti urbanistici comunali devono derivare da oggettive e argomentate***

risultanze riferite alla scala comunale e nel rispetto degli obiettivi di PTCP, dei criteri regionali per l'individuazione degli AAS e dei criteri qualitativi definiti al successivo comma 3. In seguito al primo recepimento degli AAS nei propri strumenti urbanistici, nel caso in cui successive rettifiche, precisazioni e miglioramenti comportino una riduzione dell'estensione degli AAS, tale riduzione, effettuabile anche in più occasioni, dovrà essere nel suo insieme non superiore al 5% dell'estensione comunale complessiva degli AAS come definiti nel loro primo recepimento da parte degli strumenti urbanistici comunali.

3. *Le argomentazioni in capo al Comune nell'eventualità di rettifiche, precisazioni e miglioramenti degli AAS definiti dal PTCP dovranno fare riferimento ai seguenti criteri:*
 - a. *non ridurre le aree caratterizzate da colture di pregio e riconosciuta valenza storico produttiva;*
 - b. *non ridurre le aree interessate da investimenti sostenuti dal contributo pubblico intervenuti nel corso dei 5 anni precedenti;*
 - c. *non ridurre aree per produzioni agricole riconosciute da marchi di qualità o aree riconvertite o in via di riconversione ad agricoltura biologica;*
 - d. *non ridurre aree funzionali al mantenimento della continuità degli AAS.*
4. *Il Comune che intende apportare nei propri strumenti urbanistici rettifiche, precisazioni e miglioramenti agli AAS definiti dal PTCP argomenta tale scelta attraverso la predisposizione di documentazione relativa a:*
 - a. *caratterizzazione delle aree oggetto di rettifica e precisazione in relazione ai fattori produttivi, paesaggistici ed eco-sistemici;*
 - b. *coerenza e compatibilità delle rettifiche e precisazioni rispetto ai criteri di cui al comma 3;*
 - c. *adeguamento agli elementi fisici presenti sul territorio;*
5. *In coerenza con i criteri regionali per l'individuazione degli AAS e compatibilmente con gli obiettivi del PTCP, agli strumenti urbanistici comunali, in sede di rettifica e precisazione degli AAS definiti dal PTCP, è sempre data facoltà di proporre l'ampliamento, con le modalità e alle condizioni indicate nei precedenti commi, di prevedere nei propri strumenti urbanistici parametri aggiuntivi rispetto a quelli di legge o, comunque, una disciplina di zona più restrittiva sulle trasformazioni in AAS per finalità di tutela paesistico-ambientale. In questi casi non opera la clausola di prevalenza di agli artt.59, 60 e 61 della l.r.12/2005.*
6. *Nel recepimento degli AAS da parte della pianificazione urbanistica comunale sono possibili le rilocalizzazioni di cui al comma 3 dell'art.35, qualora tali rilocalizzazioni comportino un aumento della complessiva superficie degli AAS o un miglioramento della loro continuità.*

Infine, l'articolo 25 seguente tratta le modifiche al PTCP conseguenti al recepimento degli AAS negli strumenti urbanistici comunali, stabilendo che:

1. *Il recepimento nel PTCP delle eventuali rettifiche, precisazioni e miglioramenti degli AAS operate dai Comuni è verificato in sede di valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP.*
2. *Qualora in sede di valutazione di compatibilità tra la strumentazione urbanistica comunale e il PTCP emergano necessità di rettifica degli AAS operati dal PTCP, **la rettifica conseguente alle procedure di cui all'art.24 non comporta l'attivazione del procedimento di variante al PTCP.***

Ai sensi del documento provinciale di riferimento per la verifica della compatibilità del PGT con il PTCP oggetto delle presenti riflessioni, nel caso lo strumento urbanistico in corso di valutazione non assumesse la perimetrazione degli AAS così come individuata dalla cartografia di piano, sono due i campi di azione della verifica provinciale. Attiene all'attuale fattispecie del Comune di Lovere il primo dei due, ovvero quello che riguarda il primo adeguamento agli AAS definiti dal PTCP in sede di prima approvazione; prevede il PTCP: *“Un primo campo è relativo alla verifica di compatibilità dello strumento in relazione alle regole generali di cui all'art. 23, che introducono, oltre alla facoltà dei Comuni di “rettifica, precisazione e miglioramento delle perimetrazioni degli AAS, laddove argomentata da oggettive risultanze riferite alla scala comunale” anche la possibilità che il PGT ridefinisca gli AAS in ragione di una loro maggiore tutela per ragioni paesistico-ambientali. L'oggetto di tale verifica provinciale è (...) la pertinenza dei criteri e delle regole di tutela paesaggistica e ambientale determinate dal Comune per tali aree, preordinata all'effettiva loro esclusione dagli AAS definiti dal PTCP approvato (...) - si verifica la proposta di ridefinizione degli AAS del PTCP che deve derivare da oggettive e argomentate risultanze riferite alla scala comunale, nel rispetto degli obiettivi di PTCP e dei criteri regionali e l'effettiva pertinenza delle eventuali regole di maggior tutela paesaggistica e ambientale.”*

Dunque, in occasione del primo recepimento degli AAS nei propri strumenti urbanistici, ai Comuni è data facoltà di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti delle perimetrazioni degli AAS, laddove argomentata da oggettive risultanze riferite alla scala comunale (LR 12/2005, art. 15, comma 5). Tale facoltà è esercitabile a fronte di un passaggio argomentativo che si deve tradurre nella predisposizione di specifica documentazione con i contenuti di cui al comma 3 dell'art. 24. La verifica da parte degli Uffici provinciali è volta a sincerarsi della presenza di tale documentazione e dell'adeguatezza delle argomentazioni sviluppate. La conclusione di tale primo recepimento può comportare una diversa estensione degli AAS definiti in prima istanza dal PTCP approvato, sia in riduzione che in ampliamento (comma 5, art. 24). La perimetrazione degli AAS a esito di questo primo passaggio di condivisione costituisce la base di partenza cui fare riferimento per la verifica di eventuali proposte di modifica degli AAS nelle successive varianti della strumentazione urbanistica locale e conseguente verifica degli Uffici della Provincia. In sede di redazione della variante generale al PGT di Lovere è stato necessario procedere al perfezionamento della perimetrazione delle aree agricole strategiche individuate alla macroscale dal PTCP di Bergamo in ordine a diverse tipologie di evenienze:

- **adeguamento delle delimitazioni in funzione di elementi di base di maggior dettaglio;**
- **perfezionamento delle delimitazioni in funzione dei contenuti vigenti di previsioni d'uso non attinenti all'attività agricola di interesse strategico;**
- **modifica delle delimitazioni predefinite a livello provinciale in base a necessità progettuali dello strumento comunale.**

In ordine alla coerenza dei contenuti di merito del PTCP, il PGT in variante dedica specificamente tre elaborazioni che corredano la presente sezione della relazione di Piano; si tratta delle seguenti tavole e delle computazioni ivi integrate:

- A.2.4.3 “Aree agricole strategiche vigenti e verifica preliminare dell’uso dei suoli”;
- A.2.4.4 “Analisi di dettaglio dello stato puntuale dei suoli all’interno delle aree agricole strategiche vigenti”;
- A.2.4.5 “Dettaglio delle aree agricole strategiche alla scala comunale”.

La tavola A.2.4.3 “Aree agricole strategiche vigenti e verifica preliminare dell’uso dei suoli” recepisce pedissequamente la consistenza delle AAS predefinite dal PTCP vigente e le sovrappone ad una suddivisione territoriale svolta in sintesi dei contenuti operativi del PGT di variante attinenti alle considerazioni e alle decisioni di merito. Sintetizzando i contenuti delle singole norme di zona e ambito del mosaico del DdP, del PdR e del PdS, il territorio comunale viene distinto in:

- suolo agricolo;
- aree e ambiti per usi extra-agricoli;
- superfici ed elementi naturali.

Tale differenziazione è utile ad individuare le parti del territorio dove concentrare le verifiche per la definizione alla scala locale delle AAS comunali. In tal senso, sono da ritenersi preliminarmente coerenti con le definizioni di AAS le aree individuate quali suoli agricoli, mentre nel caso di interferenza con le AAS provinciali con le altre parti del mosaico individuato è necessario definire le eventuali modifiche per coerenza o scelta consapevole di Piano.

Sulla base di tale elaborato si svolgono gli approfondimenti della tavola A.2.4.4 “Analisi di dettaglio dello stato puntuale dei suoli all’interno delle aree agricole strategiche vigenti”. Presso tale tavola, quanto ricompreso nell’ambito degli AAS predefiniti a livello provinciale viene differenziato procedendo ad un processo di *geoprocessing* precisissimo; in particolare, il mosaico territoriale definito dalle cartografie operative del PGT di variante (redatto su DBT ufficiale regionale e dettagliato alla scala locale) viene intersecato con lo shape file fornito dalla Provincia di Bergamo in tema di definizione delle AAS, ritagliato entro il confine amministrativo comunale.

L’esito del *geoprocessing* operato, sistematizzato in osservanza dei contenuti delle Regole di Piano di riferimento, ha determinato, da un lato, la rappresentazione di areali soggetti a riscontro di coerenza e, dall’altro, areali soggetti a nuove previsioni in ambiti agricoli strategici.

Gli ambiti soggetti a riscontro di coerenza dei contenuti puntuali sono di tre tipi, ovvero relativi ad altrettanti disposti puntuali dell’articolo 23 delle Regole di Piano del PTCP: quelli del comma 2, quelli del comma 3 e quelli del comma 4.

Ai sensi dell’articolo 23, comma 2, delle RP vigenti, “Negli AAS sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità deliberate da piani e programmi entro la data di approvazione del PTCP.” Pertanto, ai sensi dell’articolo 24, comma 2, delle Regole di Piano, il PGT di variante procede al perfezionamento delle AAS predefinite mediante il recepimento delle previsioni infrastrutturali previgenti coordinate a rettifiche operate puntualmente in

relazione ai contenuti della base cartografica e del dettaglio del PGT. Tali fattispecie sono puntualmente evidenziate presso la cartografia in disamina.

Parimenti, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, delle RP vigenti, *“È facoltà dei Comuni la rettifica, precisazione e miglioramento delle perimetrazioni degli AAS, laddove argomentata da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.”* In tal senso, in base ai contenuti dell'articolo 24, comma 2, delle Regole di Piano, il PGT di variate procede al perfezionamento delle AAS predefinite mediante rettifiche operate puntualmente in relazione ai contenuti della base cartografica di dettaglio del PGT e rettifiche effettuate a recepimento di previsioni extra-agricole previgenti. Anche tali fattispecie sono puntualmente evidenziate presso la cartografia in disamina.

Infine, ai sensi dell'articolo 23, comma 4, delle RP vigenti, *“La progettualità urbanistica e territoriale deve perseguire i seguenti indirizzi di tutela e valorizzazione degli AAS, aventi efficacia prevalente: a. preservare e favorire la continuità spaziale degli AAS; b. evitare consumo di suolo per utilizzi non direttamente connessi con l'attività agricola; c. tutelare il ruolo di protezione e ricarica della falda acquifera; d. rafforzare il valore eco-sistemico e paesistico degli AAS.”* Rispetto alle verifiche collegate ai contenuti dell'articolo 23, comma 4, delle Regole di Piano, il PGT di variate, entro le AAS residue, risulta coerente con le caratterizzazioni che ai sensi del PTCP tali aree strategiche devono avere. In particolare, le cartografie operative di Piano, secondo il proprio mosaico urbanistico, riscontrano positivamente alla lettera a), le norme specifiche di zona riscontrano positivamente la lettera b) e le norme generali e di zona riscontrano positivamente le lettere c) e d). In linea generale, inoltre, tali riscontri sono consolidati dagli esiti sulle qualità paesaggistiche, agronomiche e naturalistiche a corredo del PGT in revisione. Tali aree conformi sono puntualmente evidenziate presso la cartografia in disamina.

Per quanto attiene invece alle aree che in base a specifiche scelte di Piano vengono proposte per lo stralcio dalle aree agricole strategiche del PTCP, la tavola di dettaglio del PGT di variante evidenzia puntualmente le fattispecie e procede al riscontro di coerenza ai sensi dell'articolo 24, comma 3, delle Regole di Piano del PTCP, che stabiliscono che tali eventualità devono: *“a. non ridurre le aree caratterizzate da colture di pregio e riconosciuta valenza storico produttiva; b. non ridurre le aree interessate da investimenti sostenuti dal contributo pubblico intervenuti nel corso dei 5 anni precedenti; c. non ridurre aree per produzioni agricole riconosciute da marchi di qualità o aree riconvertite o in via di riconversione ad agricoltura biologica; d. non ridurre aree funzionali al mantenimento della continuità degli AAS.”* Le fattispecie attinenti a questa casistica, nel PGT di variante, sono 2.

Il primo ambito (1) attiene ad aree ricomprese entro le specifiche previsioni di trasformazione dell'ambito di trasformazione 3 del nuovo DdP; come già ampiamente approfondito nel corso della presente relazione, tali aree vengono impegnate dal PGT di variante in sostituzione di parte delle previsioni di trasformazione del vigente ambito di trasformazione 1; gli approfondimenti paesaggistici, naturalistici, agronomici ed ambientali svolti in sede di redazione della presente variante generale hanno infatti determinato una maggiore vocazione delle aree in oggetto alla trasformazione in luogo di altre già oggetto di previsioni trasformatrici; il rispetto della coerenza con le lettere dalla a) alla d) dell'articolo 24, comma 3, delle Regole di Piano del PTCP vigente appare riscontrato proprio attraverso i contenuti dei predetti approfondimenti.

Il secondo ambito (2) attiene ad aree esigue e marginali del tessuto urbano consolidato che il Piano dei Servizi destina a previsioni di completamento delle dotazioni per arridere alle esigenze della popolazione; anche in questo caso, gli approfondimenti paesaggistici, naturalistici, agronomici ed ambientali svolti in sede di redazione

della presente variante generale hanno sancito la coerenza delle scelte operate e pertanto il rispetto della coerenza con le lettere a), b), c) e d) dell'articolo 24, comma 3, delle Regole di Piano del PTCP vigente appare riscontrato.

Oltre a dettagliare i contenuti puntuali sopra esposti, la tavola A.2.4.4 procede alla quantificazione della rideterminazione delle AAS ai sensi dell'art. 24, comma 2, delle Regole di Piano del PTCP. L'operazione di verifica viene di seguito computata.

A. Estensione totale delle AAS nel Comune ai sensi del PTCP vigente	=	1.503.037,00 mq
B. Estensione totale delle aree oggetto di coerenziazione ex art. 23, co. 2 , RP PTCP	=	1.397,00 mq
C. Estensione totale delle aree oggetto di coerenziazione ex art. 23, co. 3 , RP PTCP	=	23.304,00 mq
D. Estensione totale delle aree coerenti ex art. 23, co. 4 , RP PTCP	=	1.466.325,00 mq
E. Riduzione teorica ammessa ex art. 24, co. 2, RP PTCP: 5% D	=	73.316,25 mq
F. Estensione totale degli areali sottoposti a valutazione ex art. 23, co. 8 , RP PTCP	=	12.011,00 mq
G. Riduzione effettiva operata ex art. 24, co. 2 , RP PTCP	=	0,82 %
H. Estensione complessiva delle aree agricole strategiche proposte dal PGT	=	1.481.104,00 mq

Le misure dettagliate appaiono del tutto coerenti con i parametri della norma sovraordinata di riferimento.

Per il riscontro finale, agevolando il processo valutativo in capo alla Provincia competente, la tavola A.2.4.5 “Dettaglio delle aree agricole strategiche alla scala comunale” recepisce dunque la nuova delimitazione delle AAS così come sopra definite e le compara sovrapponendole a quelle predefinite dal PTCP vigente.

Ai fini operativi, ai sensi dell'articolo 24, comma 1, delle Regole di Piano del PTCP di Bergamo, le aree agricole strategiche perfezionate alla scala comunale vengono recepite dalla tavola A.5.3 “Previsioni di Piano” del PGT di variante.

Determinazioni in termini di assetto idrogeologico e rischi territoriali

In virtù dei contenuti specifici, si rimanda alla documentazione degli specifici studi di settore allegati e coordinati al PGT revisionato.

Verifica del recepimento di eventuali pregresse prescrizioni

In virtù dei contenuti specifici, si rimanda al confronto puntuale della documentazione intera del PGT revisionato.

DIMENSIONAMENTO DI PIANO E COERENZA QUANTITATIVA DEL PDS

Con riferimento a quanto sinora analizzato per i singoli aspetti della variante e richiamando altresì i contenuti dell'ulteriore documentazione costituente la stessa, si procede a sintetizzare il dimensionamento generale del PGT in revisione ed a verificare la coerenza dei contenuti del relativo Piano dei Servizi nel merito della coerenza fra previsioni di Piano e dotazioni di aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Si ricorda che la presente variante interviene sulle scelte del PGT vigente modificandone la struttura operativa, ma non l'assetto generale dei sistemi edificati ed extraurbani, fatta eccezione per le azioni di riduzione e sostituzione imperniate sugli approfondimenti paesaggistici e naturalistici e in parte relazionate alla disciplina regionale vigente in materia di contenimento del consumo di suolo; pur perfezionandole e integrandole sostanzialmente, non sono mutate le basi di analisi su cui lo strumento è stato fondato e, pertanto, a prescindere dai contenuti sostanziali ed operativi, la variante configura un compendio sinergico di azioni di adeguamento, aggiornamento e perfezionamento. Si richiamano *in primis* i contenuti del nuovo DdP comunale; a fronte delle modifiche effettuate all'atto di Piano previgente con la presente variante il Progetto di Piano prevede 5 AdT a destinazione prevalentemente residenziale che, nella sostanza, configurano conferme di trasformazione parziali delle previgenti previsioni, comprese specifiche dislocazioni delle potenzialità scelte in esito ai risultati delle analisi paesaggistiche, agronomiche e naturalistiche sulla qualità dei suoli liberi; il nuovo DdP prospetta una potenzialità edificatoria residenziale complessiva quantificata in 25.435 mq di SL (per un'equivalenza di 508,70 abitanti teorici) e, parimenti, non prevede AdT a destinazione prevalentemente produttiva, alberghiera, commerciale o direzionale. A tali valori, per la definizione del dimensionamento generale di Piano, si sommano quelli definiti, in termini di potenzialità teorica, dal complesso delle previsioni del PdR. Ai sensi della metodologia pianificatoria assunta, la tavola A.5.1 "Dimensionamento di Piano" del PGT in variante, oltre ad evidenziare gli AdT del DdP sopra richiamati, procede ad individuare, a prescindere dall'appartenenza ad eventuali comparti di intervento già parzialmente attuati ovvero interessati in parte da suoli non destinati all'edificazione, i lotti che il Piano riserva al completamento del tessuto urbano con conseguente incremento del peso insediativo teorico (comparti soggetti a normativa particolareggiata e lotti liberi residui). Per effetto delle previsioni del PdR significative in termini di dimensionamento, il PGT in variante somma alle previsioni del DdP riassunte in precedenza ulteriori azioni di completamento per un totale di:

- 25.761 mq di SL a destinazione prevalentemente residenziale (per un'equivalenza di 515,22 abitanti teorici);
- 12.349 mq SL a destinazione prevalentemente commerciale o direzionale, legati alla riconversione di immobili preesistenti entro le aree dell'AdT1 previgente;
- 0 mq SL a destinazione produttiva o alberghiera.

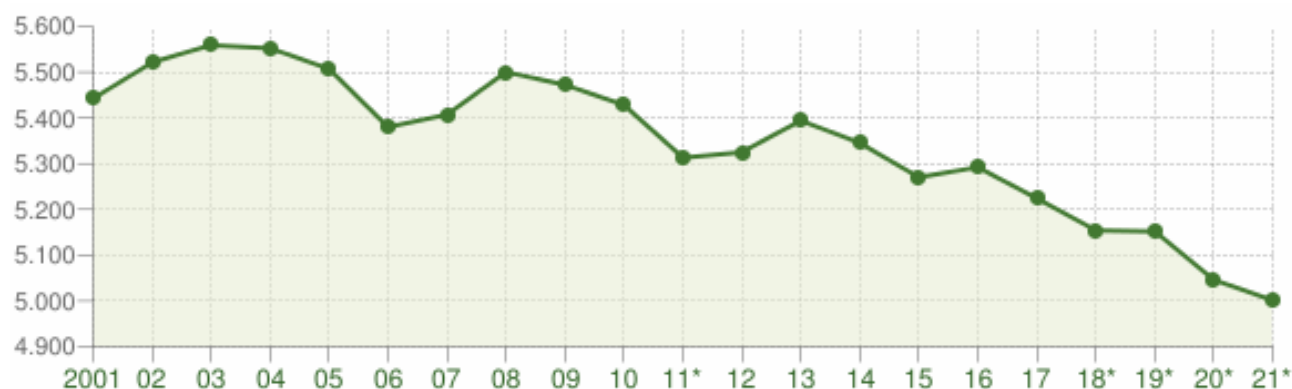
In osservanza alla metodologia pianificatoria consolidata, sia per il computo del dimensionamento teorico del DdP che di quello del PdR, ai sensi dei contenuti delle norme puntuali di ambito e zona e secondo il principio del maggior carico urbanistico attendibile, questo viene definito in base alla destinazione prevalente; parimenti

non sono considerati gli interventi di adeguamento e completamento presso i lotti già urbanizzati, così come i cambi di destinazione d'uso, in quanto non preventivabili. Dunque, nella sua totalità, sommando le previsioni di trasformazione e completamento del DdP e del PdR, il PGT in variante prevede un dimensionamento aggiuntivo teorico residenziale computato in 51.196 mq di SL (per un'equivalenza di 1.023,92 abitanti teorici) e un dimensionamento terziario aggiuntivo stimato in 12.349 mq SL.

Si procede ora ad indagare le elaborazioni ufficiali principali a disposizione in tema di andamento demografico (fonte: *tuttitalia.it*).

Andamento demografico della popolazione residente dal 2001 al 2021.

Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	5.442	-	-	-	-
2002	31 dicembre	5.521	+79	+1,45%	-	-
2003	31 dicembre	5.559	+38	+0,69%	2.395	2,26
2004	31 dicembre	5.552	-7	-0,13%	2.401	2,25
2005	31 dicembre	5.507	-45	-0,81%	2.425	2,20
2006	31 dicembre	5.380	-127	-2,31%	2.391	2,19
2007	31 dicembre	5.407	+27	+0,50%	2.464	2,13
2008	31 dicembre	5.500	+93	+1,72%	2.509	2,13
2009	31 dicembre	5.472	-28	-0,51%	2.513	2,11
2010	31 dicembre	5.428	-44	-0,80%	2.483	2,12
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	5.437	+9	+0,17%	2.452	2,15
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	5.318	-119	-2,19%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	5.313	-115	-2,12%	2.459	2,10
2012	31 dicembre	5.325	+12	+0,23%	2.496	2,08

2013	31 dicembre	5.394	+69	+1,30%	2.456	2,14
2014	31 dicembre	5.345	-49	-0,91%	2.456	2,13
2015	31 dicembre	5.270	-75	-1,40%	2.512	2,05
2016	31 dicembre	5.292	+22	+0,42%	2.452	2,11
2017	31 dicembre	5.224	-68	-1,28%	2.429	2,09
2018*	31 dicembre	5.154	-70	-1,34%	2.402,89	2,08
2019*	31 dicembre	5.152	-2	-0,04%	2.402,49	2,08
2020*	31 dicembre	5.046	-106	-2,06%	(v)	(v)
2021*	31 dicembre	5.001	-45	-0,89%	(v)	(v)

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

(*) popolazione post-censimento

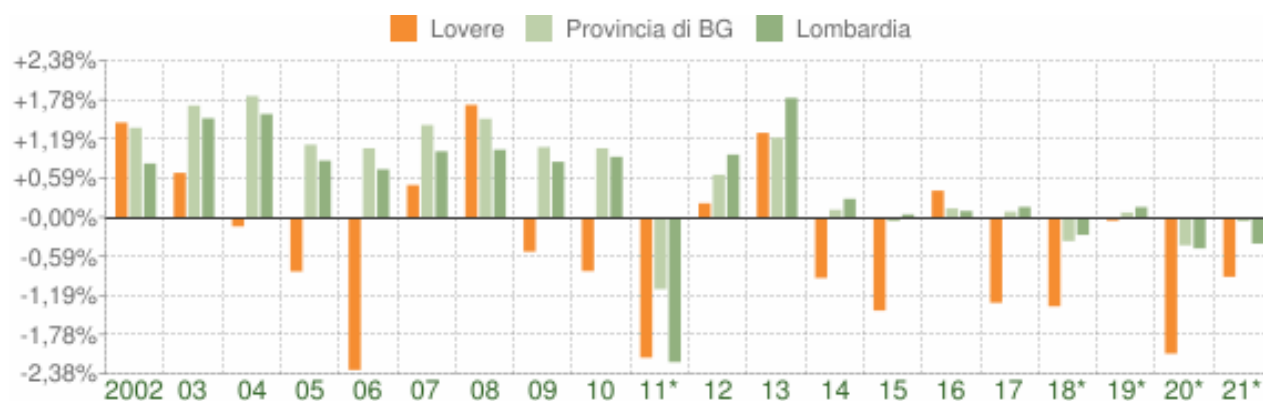
(v) dato in corso di validazione

Dal 2018 i dati tengono conto dei risultati del censimento permanente della popolazione, rilevati con cadenza annuale e non più decennale. A differenza del censimento tradizionale, che effettuava una rilevazione di tutti gli individui e tutte le famiglie ad una data stabilita, il nuovo metodo censuario si basa sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati provenienti da fonte amministrativa.

La popolazione residente a Lovere al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 5.318 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 5.437. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 119 unità (-2,19%). Il confronto dei dati della popolazione residente dal 2018 con le serie storiche precedenti (2001-2011 e 2011-2017) è possibile soltanto con operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione residente.

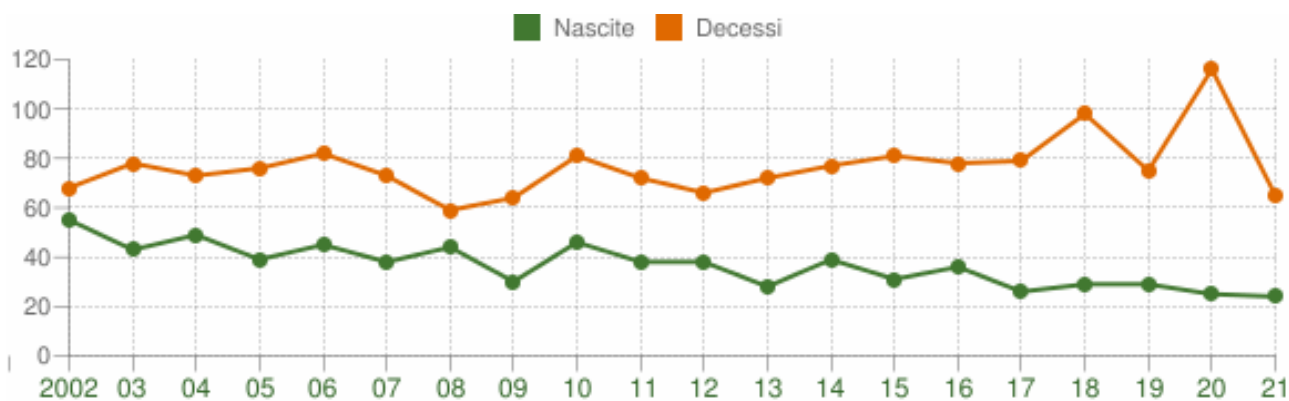
Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Lovere espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Bergamo e della regione Lombardia.



Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2021. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	55	-	68	-	-13
2003	1 gennaio-31 dicembre	43	-12	78	+10	-35
2004	1 gennaio-31 dicembre	49	+6	73	-5	-24
2005	1 gennaio-31 dicembre	39	-10	76	+3	-37
2006	1 gennaio-31 dicembre	45	+6	82	+6	-37
2007	1 gennaio-31 dicembre	38	-7	73	-9	-35
2008	1 gennaio-31 dicembre	44	+6	59	-14	-15
2009	1 gennaio-31 dicembre	30	-14	64	+5	-34
2010	1 gennaio-31 dicembre	46	+16	81	+17	-35
2011 (1)	1 gennaio-8 ottobre	31	-15	53	-28	-22
2011 (2)	9 ottobre-31 dicembre	7	-24	19	-34	-12
2011 (3)	1 gennaio-31 dicembre	38	-8	72	-9	-34
2012	1 gennaio-31 dicembre	38	0	66	-6	-28
2013	1 gennaio-31 dicembre	28	-10	72	+6	-44
2014	1 gennaio-31 dicembre	39	+11	77	+5	-38
2015	1 gennaio-31 dicembre	31	-8	81	+4	-50
2016	1 gennaio-31 dicembre	36	+5	78	-3	-42
2017	1 gennaio-31 dicembre	26	-10	79	+1	-53
2018*	1 gennaio-31 dicembre	29	+3	98	+19	-69

2019*	1 gennaio-31 dicembre	29	0	75	-23	-46
2020*	1 gennaio-31 dicembre	25	-4	116	+41	-91
2021*	1 gennaio-31 dicembre	24	-1	65	-51	-41

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

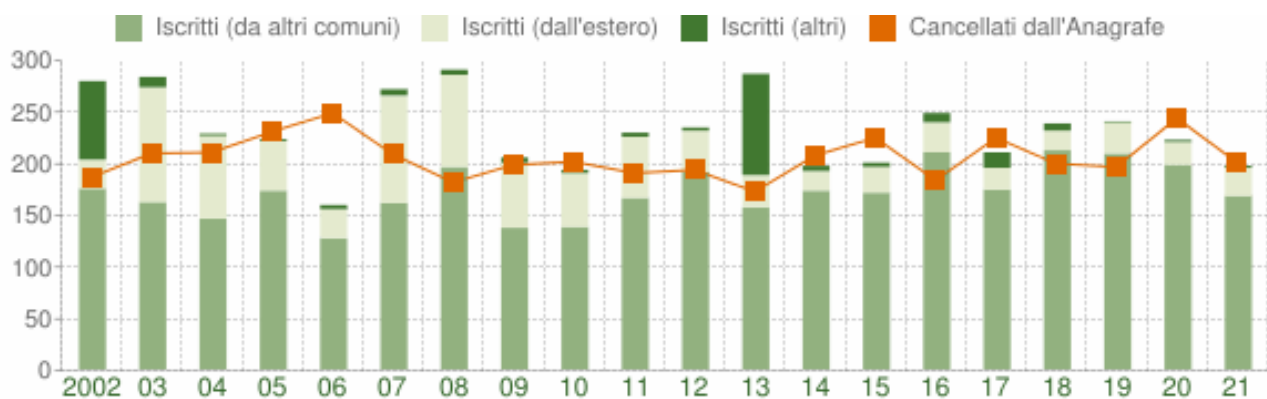
(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

(*) popolazione post-censimento

Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Lovere negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2021. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (a)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (a)		
2002	175	28	76	158	1	28	+27	+92
2003	162	111	10	198	2	10	+109	+73
2004	146	80	2	200	7	4	+73	+17
2005	173	48	2	221	2	8	+46	-8
2006	127	28	4	210	13	26	+15	-90
2007	161	104	6	198	2	9	+102	+62

2008	196	89	5	168	8	6	+81	+108
2009	137	63	5	180	12	7	+51	+6
2010	138	52	3	166	10	26	+42	-9
2011 ⁽¹⁾	122	44	4	127	5	7	+39	+31
2011 ⁽²⁾	44	15	0	29	5	18	+10	+7
2011 ⁽³⁾	166	59	4	156	10	25	+49	+38
2012	191	40	3	167	15	12	+25	+40
2013	157	31	98	152	9	12	+22	+113
2014	173	19	5	163	14	31	+5	-11
2015	171	25	4	138	27	60	-2	-25
2016	210	29	9	167	14	3	+15	+64
2017	174	21	15	184	4	37	+17	-15
2018*	212	19	7	170	4	26	+15	+38
2019*	209	30	1	169	20	8	+10	+43
2020*	198	22	2	214	14	16	+8	-22
2021*	168	27	2	175	14	12	+13	-4

(a) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

⁽¹⁾ bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

⁽²⁾ bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

⁽³⁾ bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

(*) popolazione post-censimento

I dati ufficiali a disposizione fanno rilevare, nel periodo di riferimento (2001-2021, ritenuto sufficientemente significativo per le analisi in corso), un trend demografico medio negativo.

La popolazione residente di riferimento per il PGT di variante (ovvero quella registrata al 01/01/2023), pari a 4.964 abitanti, a fronte della popolazione teorica aggiuntiva (pari a circa +1.023,92 abitanti) fa stimare per il PGT di variante un incremento percentuale di Piano pari al 20,63%, valore ben superiore al puro *trend* del periodo 2001-2021, ma comunque significativamente inferiore al dato del PGT vigente.

In sede pianificatoria è necessario però considerare come per effetto dell'entrata in vigore della LR 31/2014 la pianificazione in Lombardia sia significativamente cambiata: è doveroso ritenere che in futuro non sarà più consentito basare il soddisfacimento delle esigenze abitative su previsioni di espansione a scapito dei territori naturali ed agricoli.

Pertanto, le aree a tal scopo individuate dal PGT al T1 devono intendersi la scorta destinata a rispondere alle esigenze negli anni a venire, a prescindere dai futuri sviluppi demografici, sia endogeni che esogeni.

Questo principio, in relazione al garantito rispetto delle soglie di riduzione stabilite a livello sovralocale, rende indispensabile il mantenimento delle previsioni su aree urbanizzabili nella misura individuata dal PGT in variante. Si consideri altresì la possibile convergenza di fattori che, per un motivo o per l'altro, rendano parte del suolo urbanizzabile individuato dal PGT al T1 non utilizzabile nel futuro (fattori economici, politici, ecc...); risulta evidente come la scorta di aree che il PGT oggi individua come ultima risorsa su suolo non già urbanizzato debba garantire equi margini di sicurezza.

Come analizzato, approfondito e dettagliato nel paragrafo della presente relazione relativo all'aggiornamento del PdS operato con la presente variante (cui in ogni caso si rimanda), la dotazione al servizio del sistema residenziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente alla data di redazione della presente variante è pari a 342.565 mq; parimenti, la dotazione di progetto per il medesimo sistema ammonta a 50.250 mq, mentre l'indotto computato a soddisfacimento del dimensionamento di Piano (dovuto ai sensi della norma ancorché non definito graficamente sulla cartografia del PGT) ammonta a 20.490,33 mq, il tutto per una dotazione complessiva di standard a servizio della residenza pari a 413.305,33 mq.

A fronte della popolazione residente registrata al 01/01/2023 (come sopra riportata) integrata dalla popolazione teorica aggiuntiva di Piano (come sopra computata), per una popolazione complessiva di Piano pari a 5.987,92 abitanti, la dotazione di standard urbanistico *pro-capite* è pari a 69,02 mq per abitante, significativamente superiore a quella minima prevista dalla normativa nazionale, pari a 18 mq/abitante, e a quella assunta dal PdS, pari a 26,50 mq.

Si riportano a seguire i tabulati di dettaglio del dimensionamento di Piano del PGT di variante.

Con riferimento a quanto di seguito riportato, si specifica che:

- il valore del numero di componenti per famiglia è quello dell'ultimo dato disponibile accertato;
- con LL (cfr. tav. "Dimensionamento di Piano") si individuano i lotti liberi residui al di fuori di AdT o CSNP, compresi quelli riferiti a PA in essere;
- per i lotti residui riferiti a PA in essere, ai soli fini del dimensionamento teorico, si applicano gli indici di zona del PGT in variante.

TABULATI DI DETTAGLIO DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Stima del carico insediativo aggiuntivo previsto dal Documento di Piano

Ambiti	ST/SF (mq)	Destinazione	IT/IF (mq/mq)	SL (mq)	Volume (mc)	SL/ab. (mq)	Abitanti equivalenti	Compon. /famiglia	Famiglie (alloggi)
AdT 1	12.883	Residenziale	n.d.	5.150,00	16.995,00	50	103,00	2,10	49,05
AdT 2	6.975	Residenziale	n.d.	3.900,00	12.870,00	50	78,00	2,10	37,14
AdT 3	12.562	Residenziale	n.d.	7.035,00	23.215,50	50	140,70	2,10	67,00
AdT 4	3.507	Residenziale	n.d.	3.370,00	11.121,00	50	67,40	2,10	32,10
AdT 5	10.681	Residenziale	n.d.	5.980,00	19.734,00	50	119,60	2,10	56,95

Stima del carico insediativo aggiuntivo previsto dal Piano delle Regole

Ambiti	ST/SF (mq)	Destinazione	IT/IF (mq/mq)	SL (mq)	Volume (mc)	SL/ab. (mq)	Abitanti equivalenti	Compon. / famiglia	Famiglie (alloggi)
CSNP B	4.191	Residenziale	n.d.	2.200,00	7.260,00	50	44,00	2,10	20,95
CSNP 1	2.216	Residenziale	n.d.	900,00	2.970,00	50	18,00	2,10	8,57
CSNP 2	1.118	Residenziale	n.d.	450,00	1.485,00	50	9,00	2,10	4,29
CSNP 3	1.097	Residenziale	n.d.	180,00	594,00	50	3,60	2,10	1,71
CSNP 4	1.062	Residenziale	n.d.	120,00	396,00	50	2,40	2,10	1,14
CSNP 5	14.008	Residenziale	n.d.	1.000,00	3.300,00	50	20,00	2,10	9,52
CSNP 6	3.552	Residenziale	n.d.	730,00	2.409,00	50	14,60	2,10	6,95
LL 1	2.336	Residenziale	0,75	1.752,00	5.781,60	50	35,04	2,10	16,69
LL 2	3.868	Residenziale	0,75	2.901,00	9.573,30	50	58,02	2,10	27,63
LL 3	4.199	Residenziale	0,75	3.149,25	10.392,53	50	62,99	2,10	29,99
LL 4	1.561	Residenziale	0,75	1.170,75	3.863,48	50	23,42	2,10	11,15
LL 5	481	Residenziale	0,75	360,75	1.190,48	50	7,22	2,10	3,44
LL 6	4.434	Residenziale	0,75	3.325,50	10.974,15	50	66,51	2,10	31,67
LL 7	1.550	Residenziale	0,75	1.162,50	3.836,25	50	23,25	2,10	11,07
LL 8	1.193	Residenziale	0,75	894,75	2.952,68	50	17,90	2,10	8,52
LL 9	830	Residenziale	0,75	622,50	2.054,25	50	12,45	2,10	5,93
LL 10	1.273	Residenziale	0,75	954,75	3.150,68	50	19,10	2,10	9,09
LL 11	643	Residenziale	0,75	482,25	1.591,43	50	9,65	2,10	4,59
LL 12	1.236	Residenziale	0,75	927,00	3.059,10	50	18,54	2,10	8,83
LL 13	797	Residenziale	0,75	597,75	1.972,58	50	11,96	2,10	5,69
LL 14	12.349	Terziaria	1,00	12.349,00	40.751,70	-	-	-	-
LL 15	582	Residenziale	0,75	436,50	1.440,45	50	8,73	2,10	4,16
LL 16	765	Residenziale	0,75	573,75	1.893,38	50	11,48	2,10	5,46
LL 17	1.160	Residenziale	0,75	870,00	2.871,00	50	17,40	2,10	8,29

Stima del carico insediativo aggiuntivo residenziale previsto dal PGT

Atto	ST/SF (mq)	Destinazione	IT/IF (mq/mq)	SL (mq)	Volume (mc)	SL/ab. (mq)	Abitanti equivalenti	Compon. / famiglia	Famiglie (alloggi)
DdP	46.608	Residenziale	n.d.	25.435,00	83.935,50	50	508,70	2,10	242,24
PdR	66.501	Residenziale	(vari)	25.761,00	85.011,30	50	515,22	2,10	245,34
PGT	113.109	Residenziale	(vari)	51.196,00	168.946,80	50	1.023,92	2,10	487,58

Stima del carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PGT

Atto	ST/SF (mq)	Destinazione	IT/IF (mq/mq)	SL (mq)	Volume (mc)	SL/ab. (mq)	Abitanti equivalenti	Compon. / famiglia	Famiglie (alloggi)
DdP	0	Produttiva	/	0,00	0,00	n.r.	/	/	/
PdR	0	Produttiva	/	0,00	0,00	n.r.	/	/	/
PGT	0	Produttiva	/	0,00	/	n.r.	/	/	/

Stima del carico insediativo aggiuntivo terziario previsto dal PGT

Atto	ST/SF (mq)	Destinazione	IT/IF (mq/mq)	SL (mq)	Volume (mc)	SL/ab. (mq)	Abitanti equivalenti	Compon. / famiglia	Famiglie (alloggi)
DdP	0	Terziaria	/	0,00	0,00	n.r.	/	/	/
PdR	12.349	Terziaria	1,00	12.349,00	40.751,70	n.r.	/	/	/
PGT	12.349	Terziaria	/	0,00	/	n.r.	/	/	/

ELABORATI COSTITUTIVI DEL PGT

In seguito alla presente procedura di variante generale, lo strumento urbanistico comunale redatto ai sensi della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. è costituito dagli elaborati di seguito elencati.

La struttura del Piano coniuga gli elaborati operativi di PGT – di nuova redazione – a quelli conoscitivi e di indagine, in parte recepiti nella forma vigente; gli elaborati della strumentazione previgente che si allegano al nuovo PGT sono stati infatti intesi validi per i relativi contenuti di analisi.

Al compendio degli elaborati si aggiunge il *corpus* documentale dello studio geologico di Piano revisionato ed integrato, nonché quello relativo alle *Indicazioni orientative per la realizzazione di impianti da fonti rinnovabili del Progetto di fattibilità tecnica ed economica (D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e ss. mm. e ii.) relativo ad interventi su edifici o immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'ente per la transizione verde dell'economia locale.*

DOCUMENTO DI PIANO

<i>A.1.1</i>	<i>Relazione</i>	-
<i>A.1.2</i>	<i>Vincoli paesaggistici</i>	<i>1:5.000</i>
<i>A.1.2.1</i>	<i>Catalogo degli immobili soggetti a vincolo</i>	-
<i>A.1.3</i>	<i>Vincoli amministrativi</i>	<i>1:5.000</i>
<i>A.1.4</i>	<i>Individuazione e valutazione di istanze e proposte pervenute</i>	-
<i>A.2.1.1TF</i>	<i>Inquadramento viabilistico per funzione</i>	<i>1:25.000</i>
<i>A.2.1.2</i>	<i>Carta della mobilità comunale esistente</i>	<i>1:5.000</i>
<i>A.2.2.1</i>	<i>Uso del suolo</i>	<i>1:5.000</i>
<i>A.2.2.2</i>	<i>Sistema agricolo - Aree e beni di particolare rilevanza</i>	<i>1:5.000</i>
<i>A.2.2.3A</i>	<i>Formazione ed evoluzione del territorio</i>	<i>1:25.000</i>
<i>A.2.2.3B</i>	<i>Formazione ed evoluzione del territorio</i>	<i>1:25.000</i>
<i>A.2.2.3C</i>	<i>Formazione ed evoluzione del territorio</i>	<i>1:25.000</i>
<i>A.2.2.4</i>	<i>Origini e formazione del centro storico</i>	<i>1:2.000</i>
<i>A.2.3.1C</i>	<i>Sistema del paesaggio - Elementi costruiti</i>	<i>1:25.000</i>
<i>A.2.3.1N</i>	<i>Sistema del paesaggio - Sistema naturale</i>	<i>1:25.000</i>
<i>A.2.3.1P</i>	<i>Sistema del paesaggio - Usi e percezioni</i>	<i>1:25.000</i>
<i>A.2.3.1S</i>	<i>Sistema del paesaggio - Luoghi simbolici</i>	<i>1:25.000</i>
<i>A.2.3.2</i>	<i>Carta condivisa del paesaggio - Elementi</i>	<i>1:5.000</i>
<i>A.2.3.3</i>	<i>Sistema del paesaggio - Qualità dei suoli: criticità e potenzialità</i>	<i>1:5.000</i>

A.2.4.1	<i>Sistema agricolo - Uso dei suoli e del sistema ineditato</i>	1:5.000
A.2.4.2	<i>Sistema agricolo - Capacità d'uso e attitudine agricola dei suoli</i>	1:5.000
A.2.4.3	<i>Aree agricole strategiche vigenti e verifica preliminare dell'uso dei suoli</i>	1:5.000
A.2.4.4	<i>Analisi di dettaglio dello stato puntuale dei suoli all'interno delle aree agricole strategiche vigenti</i>	1:2.000
A.2.4.5	<i>Dettaglio delle aree agricole strategiche alla scala comunale</i>	1:5.000
A.2.5.1	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Panoramiche - Scatti fotografici di cornice e punti di ripresa</i>	1:5.000
A.2.5.2	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Fotocomposizioni - Tratto nord</i>	1:2.000
A.2.5.3	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Fotocomposizioni - Tratto sud</i>	1:2.000
A.2.5.4	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Lettura del paesaggio - Stralcio d'insieme e mosaico dei paesaggi</i>	1:5.000
A.2.5.5	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Lettura del paesaggio - Stralcio nord</i>	1:2.000
A.2.5.6	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Lettura del paesaggio - Stralcio sud</i>	1:2.000
A.2.5.7	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Fasce e ambiti di incidenza visiva e impatto percettivo</i>	1:5.000
A.2.5.8	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Mosaico della percezione</i>	1:5.000
A.2.5.9	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Fasce di preminenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico</i>	1:2.000
A.2.5.10	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Ambiti di incidenza percettiva e sintesi del quadro urbanistico</i>	1:2.000
A.2.5.11	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Sistemi territoriali e aree di preclusione e attenzione</i>	1:5.000
A.2.5.12	<i>Approfondimenti paesistici: reciprocità visiva lago-entroterra</i> <i>Sintesi delle analisi paesaggistico-naturali e individuazione delle residualità potenziali</i>	1:5.000
A.3.1	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i> <i>Densità del sistema residenziale di recente formazione</i>	1:5.000
A.3.2	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i> <i>Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Altezze e piani fuori terra degli edifici</i>	1:5.000
A.3.3	<i>Analisi del tessuto urbano consolidato</i> <i>Impatto dell'edificato e previsioni di riordino - Rappresentazione tridimensionale</i>	1:5.000
A.5.1	<i>Dimensionamento di Piano</i>	1:5.000
A.5.2	<i>Tavola delle classi di paesaggio</i>	1:5.000
A.5.2.1	<i>Tavola delle classi di sensibilità del paesaggio</i>	1:5.000
A.5.3	<i>Previsioni di piano</i>	1:5.000

A.5.4	Carta della rete ecologica comunale	1:10.000
A.5.4.1	Carta della rete ecologica comunale di dettaglio	1:5.000

PIANO DEI SERVIZI

B.1	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	1:5.000
B.2	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	1:2.000
B.3a	Catalogazione dei servizi	1:2.000
B.3b	Dimensionamento del Piano dei Servizi e schede dei servizi esistenti	-

PIANO DELLE REGOLE

C.1	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	1:5.000
C.2a	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	1:2.000
C.2b	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	1:2.000
C.2c	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	1:2.000
C.3	Indagini sui nuclei di antica formazione e sugli edifici extraurbani di valore storico-testimoniale	
	Categorie di intervento	1:1.000
C.4	Ambiti di applicazione degli indirizzi per il riordino urbano ed il potenziamento del valore percettivo intersistemico	1:5.000

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DELLE REGOLE

A.4.1-C.5.1	Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto	
	Stato delle previsioni del consumo di suolo al T0 e al T1	1:10.000
A.4.2-C.5.2	Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto	
	Bilancio ecologico del suolo	1:5.000
A.4.3-C.5.3	Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto	
	Riduzione delle previsioni di consumo di suolo del documento di piano	1:2.000
A.4.4-C.5.4	Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi	
	Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche	1:5.000
A.4.5-C.5.5	Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi	
	Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli	1:5.000

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

D	Norme Tecniche di Attuazione	-
O	Elenco degli elaborati del PGT	-

ADDENDUM – MODIFICHE DI PERFEZIONAMENTO POST VAS

1



Al fine di meglio variegare le destinazioni dell'ambito territoriale ove si inseriscono le molteplici azioni di Piano rivolte alla rifunzionalizzazione del settore e, conseguentemente, l'offerta delle funzioni del sistema di contesto, viene mutata la destinazione prevalente delle aree in favore di usi di tipo terziario, comunque già ammessi dalla norma generale di zona oggetto di VAS con esito positivo (edilizia prevalentemente residenziale). Con la modifica, il carico insediativo è ridotto, con conseguente minore incidenza delle previsioni. La modifica, inoltre, non incide sul bilancio ecologico dei suoli.

Nello specifico, la modifica riduce di 20.505 mq la SL residenziale precedentemente computata nel dimensionamento di Piano, per un'equivalenza di 410,10 abitanti teorici, comportando un significativo alleggerimento del carico insediativo generale e, conseguentemente, un'elevazione della dotazione pro-capite teorica di standard urbanistico, definendo un carico aggiuntivo terziario stimato in 12.349 mq SL.



Nel novero delle variazioni di cui alla modifica precedente, si prevede la variazione di 4.054 mq di ambiti residenziali consolidati in favore del potenziamento delle previsioni dell'attiguo ambito per servizi pubblici rubricato dalle tavole del Piano dei Servizi al codice SC_208. Tale servizio, destinato a parcheggi pubblici in previsione, viene ora a definire un ambito compatto di 5.721 mq totali, senza incidenza sul bilancio ecologico dei suoli, ma con influenza positiva sulla dotazione pro-capite di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Anche la presente modifica definisce soluzioni migliorative rispetto a quelle già oggetto di valutazione ambientale con esito positivo.



Con le medesime finalità di miglioramento delle precedenti modifiche, ed in particolare in analogia ai contenuti della modifica 2, si prevede la variazione di 3.784 mq di ambiti residenziali consolidati in favore dell'individuazione di nuovi parcheggi pubblici (rubricati dalla documentazione analitica e operativa del Piano dei Servizi al codice SC_209), senza incidenza sul bilancio ecologico dei suoli, ma con influenza positiva sulla dotazione pro-capite di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Nel particolare, in relazione alla rilevata domanda di tali attrezzature, ne viene preferita la previsione per la rigenerazione degli immobili esistenti, in condizioni di degrado. Anche la presente modifica definisce soluzioni migliorative rispetto a quelle già oggetto di valutazione ambientale con esito positivo.



La presente modifica viene introdotta con l'intenzione di risolvere un refuso dello strumento urbanistico comunale previgente, il cui Piano dei Servizi, rubricando aree naturali al codice SC_188, ne prevedeva l'acquisizione al patrimonio pubblico per la realizzazione di verde di connessione e ambientale. Data l'estraneità di tale esproprio alle priorità dell'Amministrazione e considerando che la specifica funzione di verde ambientale è garantita dalle norme generali di zona del PGT di variante formulate per le aree a verde privato, si è deciso di mutare la destinazione delle aree in tal senso, stralciando di fatto 4.487 mq di aree verdi di progetto, ma senza di fatto variare lo stato dei luoghi in termini sia componentistici che di rapporto contestuale e influenza sugli equilibri di Piano. Anche questa modifica non ha incidenza sul bilancio ecologico dei suoli e, in termini ambientali, è irrilevante rispetto a quanto già oggetto di valutazione ambientale con esito positivo.



In riscontro a specifica richiesta contenuta nel parere fuori termine espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia di cui al protocollo comunale 16599 del 24/10/2023, presso la tavola A.1.3 “Vincoli amministrativi” del PGT si sostituiscono le Aree soggette a vincolo archeologico precedentemente individuate recependo gli *shape file* ufficiali a disposizione alla data di redazione dell’elaborato e di valutazione ambientale dello stesso con quelle contenute nello *shape file* di merito allegato al predetto parere, in ordine ai contenuti perentori del quale, altresì, viene dettagliato l’articolo 4.27 delle NTA come segue.

Articolo 4.27 – Aree a vincolo e a rischio archeologico

1. *Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree in prossimità di ritrovamenti archeologici puntuali dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell’esercizio dei poteri di tutela.*
2. *I disposti di cui al precedente comma si applicano obbligatoriamente entro le aree a potenzialità archeologica specificamente recepite presso la tavola A.1.3 “Vincoli amministrativi” del PGT. Entro tali aree, tutti i progetti di opere che comportano lavori di scavo devono essere sottoposti all’esame preventivo da parte della Soprintendenza ABAP, che rilascerà il proprio parere entro il quindicesimo giorno dal ricevimento del progetto formulando, nel caso, prescrizioni atte ad evitare il danneggiamento del patrimonio archeologico. La richiesta di permesso di costruire dovrà pertanto essere corredata del parere della Soprintendenza. In ogni caso, in osservanza alle disposizioni di Legge vigenti in materia, su tutto il territorio, in caso di scoperta fortuita di manufatti di interesse storico-archeologico, è da evitare la distruzione di qualunque bene e da assicurarne la conservazione, avvisando immediatamente le Autorità.*
3. *(Omissis)*

6

Perseguendo specifici obiettivi di incentivazione al miglioramento ambientale, è stato deciso, anche alla luce degli esiti degli approfondimenti paesaggistici che permeano e integrano il PGT già oggetto di VAS con esito positivo, di specificare ulteriormente il comma 12 dell'articolo 4.18 delle NTA evidenziando che in relazione alle generali caratteristiche di rilevanza che connotano diffusamente il territorio extraurbano, in tutti gli ambiti di tale mosaico assumono rilevanza strategica prioritaria gli interventi di recupero e risoluzione degli episodi di degrado paesaggistico e ambientale e, a tal fine, mediante convenzionamento con l'ente comunale possono integrarsi al compendio degli interventi rivolti alla riqualificazione, alla sistemazione e alla fruizione degli spazi già definiti dalle Norme generali anche specifici progetti per la produzione di energia da fonti rinnovabili adeguatamente inseriti nel contesto a mezzo di analisi puntuali di dettaglio coordinate con i contenuti degli elaborati e degli indirizzi per il miglioramento paesaggistico integrati nel PGT. Tale specificazione del testo vigente, coordinata al compendio delle elaborazioni di Piano rivolte alla definizione dei criteri di miglioramento dell'immagine generale e puntuale degli ambiti del territorio, connota positivamente i contenuti di PGT senza creare discrasie con gli esiti dei processi di valutazione avvenuti.

Sempre in termini di interventi sulla normativa, si è deciso di specificare, attraverso la puntualizzazione delle schede di progetto degli ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale del Documento di Piano, che specifiche quote del carico insediativo già ammesse siano destinate ad edilizia residenziale convenzionata, in armonia con le politiche territoriali assunte dall'Amministrazione comunale con l'avvio della procedura di revisione generale del proprio PGT.

Si integrano inoltre i contenuti della lettera e) del comma 9 dell'articolo 4.8 integrando tra i materiali ammissibili per specifiche tipologie edilizie nel nucleo antico quelli che coniughino la funzionalità data dalle moderne tecnologie con l'estetica ritenuta idonea nel contesto di intervento.

Il corpus normativo di Piano, infine, viene integrato con i giusti richiami alla documentazione operativa dello studio geologico comunale revisionato, con il recepimento delle norme geologiche di Piano e riassumendo i parametri previgenti per il tessuto produttivo consolidato.

Il compendio delle variazioni sopra dettagliate comporta la variazione puntuale della documentazione di Piano, cui si rimanda per il riscontro di quanto qui esplicitato, nonché per la visione complessiva dei dati significativi in termini di bilancio urbanistico generale.