

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE GENERALE AL PGT VIGENTE, NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE DEL COMUNE DI LOVERE (BG), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, DELLA L.R. N. 12/2005.

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 27 DEL 14/11/2023

RIFERIMENTI PROCEDURALI

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010 e integrato ai sensi della l.r. 31/2014 con DCR n. 411 del 19/12/2018 (BURL n. 11 del 13/03/2019 serie avvisi e concorsi) - all'interno della Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata dal Comune di Lovere (BG) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della l.r. 12/2005, all'accertamento dell'idoneità dello strumento adottato a concorrere al conseguimento degli obiettivi assunti nel Piano Regionale e in particolare alla previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale "*Ambito del lago di Iseo*".

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario di competenza regionale sopracitato, nell'attività di verifica - in capo alla Direzione Generale Territorio e Sistemi Verdi - U.O. Urbanistica e VAS - è stata coinvolta la Struttura Paesaggio, mentre la verifica tecnica di coerenza con il PTR nel suo complesso è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP) adottato. Tuttavia, nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi allo strumento adottato nella sua interezza, ricomprendendo anche le modifiche apportate al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS), oltre che gli elaborati prodotti in sede di VAS; i quali concorro, per quanto di competenza, a tradurre le strategie contenute nel Documento di Piano in azioni e norme attuative.

Pertanto, gli eventuali riferimenti a PdR, PdS e VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale del PGT, anche in considerazione degli elementi di dettaglio gestionale disciplinati all'esterno del DdP.

Gli esiti del procedimento istruttorio regionale sono stati oggetto di incontro preliminare con i referenti dell'Amministrazione comunale ed i tecnici estensori del Piano tenutasi in videoconferenza il giorno 06/03/2024¹. È stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. n. 12/2005.

PREMESSA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Lovere è stato approvato con Delibera di CC n. 1 del 19/01/2012, pubblicata sul BURL (Serie avvisi e concorsi) n. 31 del 01/08/2012, variato, in ultimo, con Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 23/10/2018 pubblicata sul BURL (SAC) n. 16 del 17/04/2018, sulla quale Regione Lombardia ha espresso il parere di compatibilità con il PTR con DGR n. XI/632 del 08/10/2018. Il Documento di Piano è stato poi prorogato con DCC n. 46 del 27/12/2018, ai sensi dell'art 5, c. 5 della l.r. 31/2014.

La procedura in oggetto è finalizzata ad approvare un nuovo Documento di Piano promosso in adeguamento al PTCP della Provincia di Bergamo² ai sensi del c. 3 dell'art. 5 della l.r. 31/2014, come confermato dai referenti comunali in occasione dell'incontro del 06/03/2024 e come desumibile dagli elaborati progettuali adottati. A riguardo, col fine di massimizzare la chiarezza e la trasparenza degli atti in materia di pianificazione, si invita

¹ All'incontro erano presenti in rappresentanza del Comune di Lovere: sig. Alex Pennacchi (sindaco), arch. Franco Bonfadini (responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune), arch.ti Antonio Rubagotti e Matteo Rizzi (referenti studio di progettazione estensore dello strumento in esame) e dott. Paolo Grimaldi (estensore dello studio idrogeologico).

² Il PTCP della provincia di Bergamo è stato approvato con DCP n. 9 del 11/5/2020 ed è efficace dal BURL (SO) n. 9 del 03/03/2021.

l'Amministrazione Comunale a esplicitare in modo univoco anche nella delibera di approvazione le finalità perseguite dallo strumento adottato in materia di adeguamento alla l.r. 31/2014.

Con riferimento al Documento di Piano adottato, questo ha proposto un aggiornamento completo del quadro strategico assumendo nuovi "obiettivi generali" e quindi obiettivi più specifici definiti in funzione di differenti riferimenti territoriali. Tra i primi sono risultati di particolare rilevanza ai fini della presente istruttoria gli obiettivi:

- assumere la pianificazione ecologica a riferimento metodologico;
- riduzione del consumo di suolo in coerenza con i valori ecosistemici evidenziati dal quadro conoscitivo;
- scelte di Piano in coerenza con le indicazioni di scala territoriale (sistema del Sebino e strumenti sovraordinati);
- introdurre misure per mitigare criticità ambientali e per favorire una riqualificazione paesaggistica di aree degradate da attività pregresse;
- rigenerazione urbana e salvaguardia del suolo non urbanizzato da assumere nelle scelte di sviluppo.

Sono quindi stati proposti cinque Ambiti di Trasformazione (AdT) ottenuti dalla riorganizzazione dei due AdT previsti dal PGT vigente:

- le previsioni dell'AT1 vigente (26.000 mq di SL residenziale e 8.000 mq per altre funzioni), sono in buona parte confermate e redistribuite in 4 nuovi ambiti di trasformazione³ (SL residenziale totale pari a 21.535 mq), disposti all'esterno dell'ambito di un'ex-cava di gesso dismessa che il vigente AT1 ricomprendeva in un'unica proposta di recupero ambientale e fruitivo. L'ex-cava è ora destinata dal PdR adottato ad "Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato" per la parte di escavazione e a destinazione commerciale/direzionale per la parte edificata posta a margine del centro abitato (con una SL pari 12.349 mq);
- L'AT2 (con SL residenziale per 4.700 mq) vigente è stato in parte confermato con stralcio di parte delle superfici fondiarie e della parte a verde pubblico, e contestuale riduzione della SL residenziale a 3.900 mq.

Il Documento di Piano ha poi previsto misure per finanziare nuove opere viabilistiche tramite gli AdT ("dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico") e l'introduzione di incentivi validi sul tessuto urbano finalizzati a miglioramenti paesaggistici, secondo indicazioni dedotte da specifici approfondimenti analitici.

Lo strumento adottato ha anche apportato modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, per adeguarli al Documento di Piano adottato, e alla componente geologica del PGT. In quest'ultimo caso le modifiche adottate sono limitate a puntuali aggiornamenti della carta della fattibilità geologica (tavv. 8 e 9).

Con riferimento alla previsione a commerciale/direzionale di cui ai punti precedenti, e preso atto delle ulteriori informazioni presentate dai tecnici estensori lo strumento adottato durante l'incontro, urge segnalare al Comune il contrasto tra questa e la Classe di Fattibilità "4 – Fattibilità con gravi limitazioni" in cui il sito interessato ricade secondo le indicazioni della Componente Geologia adottata e vigente. A riguardo si segnala che definire la previsione urbanistica in coerenza con le vigenti limitazioni geologiche, oltre che un obbligo in ottemperanza alla disciplina regionale di cui all'art. 57 della l.r. 12/2005 e relativi criteri e indirizzi di cui alla DGR 6314/2022 (BURL SO n. 19 del 10/05/2022), costituisce un approccio metodologico imprescindibile da assumere sin dalle fasi iniziali del processo di piano, anche al fine di collocare coerentemente sul territorio funzioni ritenute strategiche per il territorio comunale che potrebbero rivelarsi inattuabili una volta giunti alla fase attuativa per la presenza di obiettivi vincoli (di carattere geologico nel caso in questione), evidenziati dallo stesso PGT.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COERENZA DEL PGT CON GLI ORIENTAMENTI DEL PTR

Con riferimento alla procedura in esame, questa è stata sviluppata dal Comune riconoscendo quale quadro programmatico sovra locale il PTCP della Provincia di Bergamo e i contenuti paesaggistici del PPR⁴, e con essi sviluppata una analisi di coerenza nella Relazione del Documento di Piano. A riguardo si rileva, come già

³ Sono gli Ambiti di Trasformazione individuati ai nn. 1, 3, 4 e 5.

⁴ Nel paragrafo "Verifica dei contenuti di variante rispetto agli obiettivi prioritari del PTR" dell'elaborato A.1.1 Relazione di DdP adottato è infatti sviluppato il confronto con le norme del Piano Paesaggistico Regionale e non con gli obiettivi del Piano Territoriale Regionale, come prescritto.

evidenziato nei pareri regionali espressi sul Piano vigente, che nello strumento in esame non è stato sviluppato alcun confronto tra i contenuti del Piano adottato ed il sistema degli obiettivi di PTR.

Nel merito di questa fase di confronto, si ricorda che sia la DGR 8138 del 01/10/2008 che le *“Modalità per la pianificazione locale – Aggiornamento 2023 dei criteri attuativi della l.r. 12/2005”*⁵ stabiliscono che i comuni facciano esplicito riferimento ai sistemi territoriali del Piano regionale e al relativo set di obiettivi, così da assumerli nella definizione delle proprie strategie e, soprattutto, azioni, documentandone i requisiti di coerenza.

Il riscontro con il quadro pianificatorio regionale, che sarebbe auspicabile sia assunto quale riferimento strategico sin dall'inizio del processo di piano, non è da intendersi come uno mero adempimento ma come una fase di concreta declinazione degli obiettivi e indirizzi regionali, finalizzata a indirizzare l'azione dei diversi livelli territoriali in una logica circolare di reciproco arricchimento e perfezionamento. Ed è poi strumento assai efficace per cogliere le trasformazioni territoriali e – soprattutto – comprendere appieno le politiche e le misure definite dal Piano per implementare gli obiettivi assunti dal livello comunale. Si invita quindi il Comune a predisporre tale analisi secondo le indicazioni dei provvedimenti regionali sopra richiamati e in attuazione degli stessi *“obiettivi generali”* che il Piano adottato si è dato⁶, avendo cura di disporre rimandi diretti fra azioni e modalità attuative effettivamente disposte nei 3 atti di PGT e gli obiettivi ed indirizzi del PTR e del Sistema territoriale di riferimento.

Rammentato poi che in base all'art. 20 della l.r. 12/2005, *“il PTR costituisce quadro di riferimento per la verifica di compatibilità degli atti di governo del territorio”*, e che quindi ogni atto di pianificazione in Lombardia *“deve complessivamente fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR”*, si riscontra, a seguito dell'istruttoria regionale e per quanto di competenza della U.O. Urbanistica e VAS, che l'insieme delle azioni previste dallo strumento adottato non alterano il livello di coerenza con gli obiettivi assunti dal Piano Regionale.

Volendo però cogliere la presente occasione per contribuire al processo di piano ai fini di una sua miglior coerenza con il PTR, si invita il Comune a prendere in considerazione quanto di seguito, agendo con opportune valutazioni in sede di approvazione del PGT.

Nel quadro delle politiche di contenimento del consumo del suolo regionali, il PTR declina il proprio obiettivo tematico TM 2.13 **“Contenere il consumo di suolo”** nel Sistema Territoriale dei Laghi e nel Sistema Territoriale Pedemontano⁷ in cui il Comune ricade, invitando gli enti locali ad assumere misure per la limitazione delle l'espansione urbana, anche mediante il *“coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impiegando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo”*. È per tali finalità che l'integrazione del Piano regionale operata ai sensi della l.r. 31/2014 ha esplicitamente previsto che gli obiettivi quantitativi di sviluppo siano individuati dai Comuni in ragione delle esigenze di tutela e valorizzazione dei sistemi ambientale, rurale e antropizzato, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, e minimizzando o riducendo il consumo di suolo; ed ha quindi fornito i primi riferimenti metodologici per la stima di tali obiettivi di sviluppo da assumersi in seno ai PGT, ai fini di un loro corretto adeguamento alla l.r. 31/2014⁸ e in coerenza con la lett. b del c. 2 dell'art. 8 della l.r. 12/2005⁹.

Ma come già evidenziato nel precedente parere regionale approvato con DGR n. XI/632 del 08/10/2018, benché espresso prima dell'integrazione al PTR ai sensi della l.r. 31/2014, **il DdP adottato non è corredato da nessuna stima del fabbisogno abitativo** e, anzi, a fronte di dinamiche in decrescita¹⁰ offre un orizzonte insediativo

⁵ Approvate con DGR n. 1504 del 04/12/2023 (BURL n. 50 S.O. del 13/12/2023).

⁶ Rif. Paragrafo *“Obiettivi generali della Variante”* dell'elaborato A.1.1 – Relazione del Documento di Piano adottato.

⁷ Si veda l'obiettivo *“Uso del suolo”* e le relative declinazioni in misure, proposti dal PTR nel Sistema Territoriale dei Laghi e nel Sistema Territoriale Pedemontano.

⁸ Cfr. Paragrafo 2.3.1 dei *“Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”* del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014, nel quale è riportato che le *“previsioni di sviluppo devono assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione, in linea con la politica di riduzione del consumo di suolo delineata dalla l.r. 31/2014”*.

⁹ L'art. 8, c. 2, lett. b della l.r. 12/2005 assegna al Documento di Piano del PGT il compito di determinare *“gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale”*.

¹⁰ Dal 2001 al 2023 il Comune di Lovere ha perduto 478 abitati, pari a quasi il 10% della popolazione residente (pagg. n. 136 e 137 della Relazione di DdP adottato)

(Documento di Piano e Piano delle Regole) di ulteriori 1.023 abitanti teorici, pari a più del 20% della popolazione residente nel 2023 (4.964 abitanti), riducendosi di poco dai 1.098 abitanti teorici previsti dalla variante del 2018¹¹. Tale previsione di sviluppo sarebbe tuttavia giustificata, secondo gli elaborati adottati, a “*garantire equi margini di sicurezza*”, a fronte del quadro normativo regionale in base al quale *in futuro* non sarà più consentito basare il “*soddisfacimento delle esigenze abitative*” su previsioni che consumino suoli agricoli o naturali. Esprimendo, per altro, un concetto non coerente con il quadro della disciplina regionale che, richiamando quanto sopra, non esclude totalmente il ricorso al consumo di nuove aree a fronte di evidenti e documentate necessità e dall'impossibilità di agire privilegiando interventi di rigenerazione urbana.

Sempre nel merito delle indicazioni di PTR in materia di consumo di suolo, è necessario evidenziare come la scelta del DdP adottato di ricondurre ad ambito agricolo suoli compromessi da usi estrattivi, proponendo nuovi insediamenti - l'AdT n. 3 - in aree classificate dallo stesso Piano quali “*Ambiti da preservare*”¹², contrasti sia con l'obiettivo assunto dal DdP in esame di “*impostare la pianificazione anche in base alle qualità ecologiche del territorio, soprattutto con riferimento alla salvaguardia degli spazi aperti*”, che con le misure di PTR volte a promuovere presso gli enti locali un **approccio qualitativo ai casi di consumo di suolo**, così da evitare la perdita significativa di elementi di qualità del sistema rurale e ambientale¹³.

Inoltre, nel merito delle riduzioni apportate ai vigenti Ambiti di Trasformazione, e computate dal Comune pari al 68,31%¹⁴, si segnala che il DdP adottato ricomprende anche ambiti già destinati dagli AdT vigenti a verde pubblico e quindi, ai sensi delle definizioni di Superficie Urbanizzabile vigenti, da escludere dal relativo conteggio. Si rimanda comunque, anche con riferimento ai punti citati in precedenza, alla verifica della normativa **in materia di riduzione del consumo del suolo** al parere di competenza della Provincia di Bergamo, previsto dall'art. 5, c. 5 della l.r. 31/2014.

Ancora con riferimento agli obiettivi del PTR, in particolare alla misura “*Favorire interventi per conservare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il sistema, quali: le ville storiche con relativi giardini [...]*” dell'obiettivo ST4.2 “*Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio*” del Sistema Territoriale dei Laghi, si invita qui il Comune a confermare anche nelle norme adottate l'esplicita tutela del parco di Villa Gregorini già presente nel vigente Piano delle Regole.

In tema di politiche per la **Rigenerazione urbana e territoriale** il DdP, pur assumendo le finalità di recupero e rifunzionalizzazione dei tessuti dismessi/degradati tra i propri obiettivi e pur operando l'individuazione di due “*Ambiti di rigenerazione*” nel Quadro Conoscitivo (tav. A.3.3 “*Analisi del tessuto consolidato - Impatto dell'edificato e previsioni di riordino – Rappresentazione tridimensionale*”), sceglie di non individuare Ambiti di Rigenerazione ai sensi dell'art. 8, c. 2 lett. e-*quinquies* e di trattare le aree individuate o con nuove previsioni commerciali/direzionali ricondotte al PdR – salve le osservazioni di compatibilità con le norme geologiche riportate in premessa – o con previsioni di interventi di natura pubblica¹⁵. Prendendo atto di tale scelta, si coglie l'occasione per rammentare come l'istituto degli Ambiti di Rigenerazione nasca per offrire all'ente comunale uno strumento di visione strategica in cui proporre innovative soluzioni di incentivazione dei processi di recupero e trasformazione. Richiamo che può essere utile soprattutto a fronte delle individuazioni operate ai sensi dell'art. 8-bis della l.r. 12/2005 da parte del Comune con la DCC n. 26 del 28/07/2020 e della presenza dell'area dell'ex-cava dismessa. Intorno a quest'ultima, in particolare, si sarebbe potuto comporre un più ampio Ambito di rigenerazione territoriale ricomprendente interventi urbanistici di differente natura, da attuarsi anche per stralci e secondo una visione unitaria finalizzata al recupero alla fruizione di uno spazio oggi dismesso e marginale. Il tutto, tra l'altro, in piena coerenza con l'obiettivo generale di DdP di “*improntare le scelte urbanistiche*

¹¹ Rif. Paragrafo “*Dimensionamento del Piano*” dell'elaborato A.5.1 – Relazione di DdP vigente.

¹² Rif. Tav. 2.5.04 “*Approfondimenti paesaggistici: reciprocità visiva lago-entroterra 4 – Lettura del paesaggio – Stralcio d'assieme e mosaico dei paesaggi*” del Quadro conoscitivo adottato.

¹³ Si veda il paragrafo 3.2 “*Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali paesaggistici*” dei “*Criteri per l'attuazione della politica di contenimento del consumo di suolo*” del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014.

¹⁴ Corrispondenti a mq 113.622 (si veda pag. 50 dell'elaborato A.1.1 – Relazione di DdP adottato).

¹⁵ Rif. “*Addendum – Modifiche post VAS*” della Relazione di DdP è descritta l'intenzione di realizzare un parcheggio pubblico di mq 3.784 in luogo della rigenerazione di un immobile dismesso.

strategiche di piano tenendo debitamente conto anche della necessità di riqualificazione, ambientale e paesaggistica, di aree degradate da attività precedenti [...]”.

Il Piano adottato conferma, con gli elaborati alle tavv. A.2.5 *Carta della Rete ecologica comunale* e A.2.5.1 *Carta della Rete ecologica comunale di dettaglio* del DdP, la REC vigente senza procedere ad un suo adeguamento al nuovo assetto di Piano, nonostante il nuovo strumento sia caratterizzato dal proporre ambiti della trasformazione oltre frangia urbana e su suoli sensibili. Sul tema si sollecita un allineamento considerato che uno dei principali obiettivi assegnati alla **Rete ecologica comunale dalla RER**¹⁶ è proprio quello di fornire indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione e per l'individuazione delle aree su cui realizzare eventuali compensazioni ambientali; queste ultime da individuare – si auspica - anche con l'obiettivo di riqualificare *aree degradate da attività pregresse*.

Rammentando che la RER è assunta dal PTR fra le infrastrutture prioritarie e che una rete ecologica deve necessariamente assumere l'obiettivo di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile del territorio anche, e forse soprattutto, alla scala vasta, mettendo a sistema elementi e previsioni proposti alla scala locale, si richiamano i contenuti della Scheda n. 129 – *Bassa Val Camonica* del Documento *Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*, in cui ricade Lovere, e le misure previste per l'Elemento di Primo livello e per l'Elemento di Secondo livello della RER, quale necessario riferimento per il completamento delle misure proposte all'art. 1.13 delle Norme di Attuazione adottate. A tal fine, si consiglia di integrare la tav. A.5.1 della REC con indicazioni di natura operativa e specifiche priorità di intervento, sviluppando le indicazioni proposte nella Scheda n. 129, tra le quali segnaliamo:

- Attuazione di pratiche di selvicoltura; mantenimento della disetaneità del bosco e di grandi alberi; regolazione dell'utilizzo di strade sterrate per evitare il disturbo della fauna selvatica;
- Conservazione della continuità territoriale; mantenimento/miglioramento della funzionalità ecologica; creazione di alberi habitat e conservazione delle piante vetuste;
- Favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; evitare la dispersione urbana.

Anche la DGR IX/999 del 15/12/2010, con le misure proposte al paragrafo “4.5 *Realizzazione della Rete Ecologica Regionale, della Rete verde regionale e tutela della biodiversità*”, può fornire un utile riferimento a riguardo, soprattutto per il completamento degli interventi all'interno del TUC. Si vedano in particolare soluzioni volte a:

- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- interconnettere aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema del verde anche in ambito urbano.

Ricordando che RER assegna¹⁷ alle reti ecologiche comunali il compito di accompagnare le azioni proposte con soluzioni di sostenibilità economica, si invita il Comune di Lovere a considerare tra misure ammesse per l'accesso agli incentivi di cui all'Allegato 1 alle Norme di PGT anche l'attuazione delle previsioni della rete ecologica, auspicabilmente integrata con quanto sopra.

In chiusura si coglie l'occasione per fornire alcune indicazioni per meglio recepire negli elaborati adottati le vigenti disposizioni regionali:

1. si rammenta che, come previsto dal paragrafo 2.1.3 delle “*Modalità per la pianificazione comunale*” (DGR n. 8/1681 del 29/10/2005), le **schede di dettaglio degli Ambiti di Trasformazione** debbono riportare l'impostazione generale del progetto dal punto di vista morfo-tipologico, così da fornire un utile riferimento per lo sviluppo delle opere previste, riportando – ad esempio - le “invarianti” urbanistiche presenti nel sito di intervento, sia che esse siano di natura pubblica - derivate dal Piano dei Servizi - o ambientale, con le relative opere di mitigazione da definire in coerenza con la Rete Ecologica (fasce boscate, aree verdi

¹⁶ Rif. Punto 5.2 del Documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali della DGR VIII/6447 del 16/01/2008.

¹⁷ Rif. Punto 5.1 della già citata DGR VIII/6447 del 16/01/2008.

permeabili, zone di concentrazione fondiaria, ecc). Coerenza necessaria soprattutto quando gli AdT proposti interessano contesti oltre frangia urbana ecologicamente sensibili (si vedano l'Adt nn. 1 e 4 e il già citato AdT n. 3). Per ulteriori indicazioni di merito si rimanda alle indicazioni del successivo parere della Struttura Paesaggio.

2. Si rammenta che il **Piano dei Servizi** è da intendersi, in coerenza con il quadro dei provvedimenti regionali vigenti¹⁸, come uno strumento "operativo" il cui contenuto è da svilupparsi in modo *realisticamente raggiungibile nel quadro delle strategie di sviluppo generale delineate nel Documento di Piano, cercando di definire ove possibile, un ordine di priorità dei servizi necessari alla comunità, in coerenza (ma non solo) con il Programma triennale delle opere pubbliche*¹⁹. Si invita quindi il Comune a completare il proprio strumento con le necessarie risorse realisticamente attivabili per l'attuazione delle azioni ritenute strategiche. Si vedano – ad esempio - le previsioni di intervento comunale su edifici dismessi (classificate al PdS come ambiti a servizi nn. SC_206 e SC_209) e il lotto destinato a "Residenza sociale" (SC_201). Per quest'ultimo, in particolare, ricordato che la normativa che disciplina il settore dei servizi abitativi pubblici è la l.r. 16/2016, oltre a non essere indicate le risorse ipotizzate, non risultano previste dal Piano quantità di progetto e normativa d'ambito specifica. Definita tale quantità, il dato dovrà essere considerato nel dimensionamento del Piano.
3. Si segnala, per un corretto allineamento delle norme di PdR con la l.r. 12/2005, che i commi 1-ter e 1-quater dell'art. 10 della l.r. 12/2005 sono stati abrogati con la l.r. 18/2019 e la relativa disciplina è stata ricondotta alla l.r. 31/2014 e che l'art. 51, c. 1, sempre della l.r. 12/2005, prescrive che *"le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT"*.

Considerazioni in merito alla componente geologica espresse dalla Struttura Assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (comunicate con mail del 07/03/2024).

La Variante in oggetto, in adeguamento ai disposti dell'art. 5 della L.31/2014, apporta modifiche alla componente geologica relative alla sola fattibilità geologica.

Viene riadottata la componente geologica redatta nel 2018, oggetto di valutazione in sede di istruttoria della variante approvata con d.c.c. n. 32 del 23 ottobre 2018, con la quale il Comune ha perfezionato l'iter di adeguamento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Con riferimento alla documentazione costituente la presente Variante si chiede di integrare la documentazione con una nota esplicativa che descriva le modifiche apportate alle tavole di fattibilità geologica.

Nella documentazione è presente la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà (all. n.1 alla d.g.r 6314/2022), sottoscritta anche da un rappresentante del Comune; tale documento risulta correttamente citato tra gli elaborati della Variante nella delibera di adozione.

Si ricorda, che il Comune, ai sensi del Regolamento Regionale n.7/2017 sull'invarianza idraulica, è tenuto alla redazione del Documento semplificato del Rischio Idraulico e a riceverlo nel proprio strumento urbanistico: si informa, a tal proposito, che l'art. 14 comma 2 della l.r. 20 maggio 2022 n. 9 ha dato facoltà di prorogare tale adempimento al 31/12/2025.

Considerazioni in merito alle previsioni costituenti l'obiettivo prioritario di interesse regionale espresse dalla Struttura Paesaggio (nota prot. Z1.2024.0008702 del 19/03/2024).

La valutazione sotto il profilo paesaggistico del PGT viene formulata in riferimento alla l.r. 12/2005 e s.m.i., alla D.g.r. 5 dicembre 2023, n. XII/1504 aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale", nonché al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) con particolare riferimento all'art. 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi".

¹⁸ Cfr. art. 9, c. 3 della l.r. 12/2005; paragrafo "I contenuti essenziali del Piano dei Servizi" della DGR VIII/8138 del 01/10/2008 e il Capitolo n. 3 – Piano dei Servizi dell'"Aggiornamento dei Criteri attuativi della l.r. 12/2005 – Modalità per la Pianificazione Comunale - 2023".

¹⁹ Si veda il Capitolo n. 3 – Piano dei Servizi dell'"Aggiornamento dei Criteri attuativi della l.r. 12/2005 – Modalità per la Pianificazione Comunale - 2023".

La pianificazione comunale deve rispondere ai criteri di coerenza e integrazione del Piano Paesaggistico Regionale e deve confrontarsi con i diversi atti che lo compongono.

Inquadramento paesaggistico

Il Piano Paesaggistico Regionale colloca il territorio di Lovere all'interno della fascia di paesaggio prealpina, con una suddivisione del territorio comunale in tre unità tipologiche di paesaggio differenti, dei laghi insubrici, per la parte lungo la costa del lago di Iseo, della montagna e delle dorsali, per la parte posta a nord e delle valli prealpine per la parte posta ad ovest.

La porzione di territorio comunale di Lovere che si attesta sul lungo lago è interessata da tutela ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 con DM 15.11.1956, e costituisce *“notevole interesse pubblico perché oltre a formare, per gli oliveti lungo la costa, le zone collinose, i caratteristici gruppi di vecchie case e le pareti rocciose, un quadro naturale di valore estetico e tradizionale, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la vista del lago, dei monti fronteggianti formanti la costa bresciana, delle interessanti isolette di San Paolo e Loreto ed il profilo montuoso di Montisola”*.

Alla zona costiera del Comune di Lovere è stato inoltre riconosciuto esclusivo notevole interesse pubblico in forza del DM 23.09.1960, che ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004, riconosce l'area meritevole di tutela in quanto *“oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, costituisce, con il caratteristico abitato comunale, composto da antiche case, torri medioevali, chiese, palazzi e ville, un caratteristico complesso avente valore estetico e tradizionale”*.

Il Comune di Lovere è interessato da elementi di importanza storico-culturale, tra questi si rileva la zona del convento di San Maurizio, posta sulla sommità dell'omonimo colle, dalla cui posizione è possibile scorgere l'intero Sebino. Tale zona, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 è stata sottoposta a vincolo di tutela in forza del DM 16/02/1966 che riconosce all'area notevole interesse pubblico proprio in virtù della sua posizione, posta *“su una delle propaggini dei monti che degradano verso l'abitato con declivi ornati dalla ricca vegetazione tipica del luogo e della presenza di essenze di un certo pregio forma un quadro naturale di eccezionale bellezza e accertato che per la presenza dell'antico convento rinascimentale di San Maurizio la zona presenta aspetti suggestivi di fusione armoniosa tra gli elementi naturali e l'opera dell'uomo”* oltre ad offrire *“punti di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si può godere un superbo panorama sulle montagne, sull'abitato di Lovere e sul lago d'Iseo”*.

Il paesaggio urbano e il suo centro storico sviluppato nell'ambito del lungo lago, con le pendici che gli fanno da sfondo costituisce per Lovere *“un insieme di alta importanza panoramica come quadro naturale godibile dai molteplici punti di vista accessibili al pubblico, nonché dai punti di vista del lago navigabile”* come riconosciuto dal DM 19/06/1968 (art. 136, comma 1, lett. c) e d) D.lgs. 42/2004), che riconosce agli elementi immobili del nucleo storico, *“un caratteristico aspetto di valore estetico e tradizionale di eccezionale valore, in vista della costa bresciana del lago con gli splendidi panorami, con la veduta delle cime del Guglielmo, del prato della Guina, del corno dei trenta passi e del valico di zone; nella zona, infine, si nota una notevole concordanza fra la espressione della natura e quella del lavoro umano espresso nel vecchio centro e nei misurati casolari che punteggiano le pendici”*.

Gran parte del territorio comunale rientra nell'“Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale dei laghi insubrici” di cui al comma 4 dell'art.19 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale che ai sensi del comma 3 del medesimo articolo *“costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovregionale”*; inoltre la fascia a lago del territorio rientra nell'“ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici” di cui ai commi 5 e 6 dell'art.19 della Normativa del PPR.

Contenuti della variante

Il nuovo Documento di Piano si configura quale adeguamento degli atti di piano alla legge regionale n. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo, ridefinendo l'impostazione attuativa degli ambiti di trasformazione del PGT vigente.

Il Piano viene inoltre arricchito da uno specifico approfondimento degli aspetti paesaggistici, attraverso un mosaico delle percezioni che tiene conto della visuale dal lago come punto di vista prioritario per orientare le trasformazioni territoriali nel contesto di pregio in cui si colloca il Comune.

Per quanto riguarda le trasformazioni urbanistico territoriali, vengono sostanzialmente riviste le previsioni dell'Ambito di Trasformazione AT1, escludendo la rinaturalizzazione della cava dalle prestazioni pubbliche e proponendo una nuova distribuzione delle aree edificabili.

Nello specifico, nel PGT vigente l'ambito di trasformazione AT1 prevedeva un'estensione di 154.000 mq di superficie territoriale, comprendente anche un'ampia area di circa 78.000 mq destinata a verde pubblico (previa bonifica e messa in sicurezza dell'ambito di cava), la realizzazione di un parcheggio pubblico e un palazzetto dello sport. Il vigente AT1 consentiva inoltre la funzione residenziale per una Superficie Lorda di 26.000 mq e ulteriori 8.000 mq a destinazione terziaria, commerciale e artigianale. Tale previsione si poneva l'obiettivo di rinaturalizzare la cava per garantire continuità tra gli elementi di primo livello dell'habitat boschivo e dell'habitat lacustre della rete ecologica comunale e la realizzazione di strade di collegamento tra la zona residenziale a ovest del centro storico con quella a nord dello stesso.

Rispetto alla suddetta previsione, i precedenti pareri regionali espressi con DGR n. IX/2906 del 11/01/2012 e DGR XI/632 del 8/10/2018 contenevano specifiche prescrizioni finalizzate al contenimento della volumetria. In particolare, con DGR XI/632 del 8/10/2018 si è richiesta la localizzazione della volumetria in prossimità dell'edificato esistente *“al fine di costituire un disegno urbanistico compatto e limitare l'erosione di suolo in un contesto altamente naturale”*. Era altresì richiesta la conservazione di *“un adeguato varco di collegamento con la zona verde sottostante al fine di dare continuità alla REC ed individuare un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato (comma 7 dell'art. 24 del PPR vigente)”*.

Il Documento di Piano in esame, rispetto a quanto prescritto nel parere suddetto, mantiene la connessione ecologica tra le aree a monte della cava e le aree verdi in prossimità del Santuario delle Sante Capitanio e Gerosa, tuttavia distribuisce le superfici edificabili nuovamente sulle pendici, definendo 4 distinti ambiti di trasformazione (AdT1, AdT4 e AdT5 interni al perimetro dell'AT1 presente nel PGT vigente e AdT3 a nord del “villaggio Ausonia”) per una superficie territoriale complessiva di 39.633 mq e una superficie lorda residenziale di 21.535 mq. Le strategie di piano inoltre rivedono le ipotesi infrastrutturali interne all'AT1 del PGT vigente, confermando la realizzazione di strade a mezza costa a servizio delle case sparse verso Branico e prevedendo altre strade di collegamento al Piazzale Bonomelli.

Per quanto riguarda l'ambito di trasformazione AT2 del PGT vigente viene prevista una riduzione della superficie edificabile e una diminuzione della superficie lorda (SL) di circa 800 mq, mantenendo la previsione del collegamento stradale tra via Celeri e via Dei Mori.

La variante al Piano delle Regole introduce inoltre un Piano Attuativo posto ai piedi della cava, che prevede la sostituzione degli edifici dismessi e la realizzazione di un intervento a destinazione terziario-commerciale per una SL stimata di circa 12.350 mq. Essendo tale area ricompresa all'interno dell'AT1 del vigente PGT si riscontra che l'edificabilità complessiva della trasformazione risulta pressoché la stessa.

È altresì confermata la quasi totalità delle previsioni di nuova edificazione lungo la direttrice per la Val Borlezza, individuando Comparti soggetti a normativa particolareggiata (CSNP) e Lotti liberi (LL), attuabili attraverso Piani Attuativi e Permessi di Costruzione Convenzionati, complessivamente stimabili in un carico insediativo residenziale di 50.000 mc. Si tratta di interventi già previsti nel PRG e nel successivo Piano di governo del territorio, ad oggi non ancora attuati, alcuni dei quali hanno realizzato le sole opere di urbanizzazione primaria senza compimento insediativo.

La variante al Piano dei Servizi inserisce la previsione di due nuove aree a parcheggio, uno di circa 5.700 mq adiacente a Piazzale Bonomelli in prossimità del nucleo antico, l'altro di circa 3.800 mq in via Dante, in sostituzione di un edificio dismesso e prossimo al porto e alle piscine.

Considerazioni paesaggistiche

Il nuovo Piano riconferma sostanzialmente le previsioni insediative del PGT vigente, con una stima del carico insediativo residenziale pari a 169.000 mc, di cui circa 84.000 mc individuati all'interno del Documento di Piano

e 85.000 mc nel Piano delle Regole, oltre ad una quota a destinazione terziario pari a circa 41.000 mc. Si rileva che nel precedente parere regionale del 2018 si evidenziavano previsioni insediative *“sovradimensionate rispetto alle reali necessità espresse dal territorio”*, oggi di fatto riconfermate. Un volume significativo, non giustificato dall'andamento della popolazione residente in continua decrescita, in contrasto con la dimostrazione del reale fabbisogno, che va ad incidere su aree di frangia urbana.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, la suddivisione e delocalizzazione delle previsioni volumetriche del previgente AT1, avviene interessando diversi luoghi prossimi ai versanti dell'ambito di cava particolarmente sensibili dal punto di vista paesaggistico, riconosciuti dagli approfondimenti del PGT stesso come ambienti naturali da salvaguardare vocati alla valorizzazione naturalistica.

In particolare, si evidenziano per i singoli ambiti di trasformazione le seguenti criticità: l'AdT1 risulta localizzato su suolo libero, in un'area ad alta vocazione naturale posta sul versante di mezza costa, distante dal tessuto edificato esistente, la cui prevista urbanizzazione comporterebbe un fenomeno di conurbazione e dispersione urbana, oltre ad essere interessato da vincoli infrastrutturali; l'AdT3 è individuato come ambito di qualità da preservare nella Tav. A.2.5.4 *“Approfondimenti paesaggistici: reciprocità visiva lago-entroterra - Lettura del paesaggio”* e anch'esso assoggettato a vincoli infrastrutturali; l'AdT4 è prossimo al versante di cava e risulta caratterizzato da elevata acclività, dalla presenza di boschi prevalentemente di Orno-Ostreti e dall'interferenza con il corridoio di permeabilità ecologica da preservare di cui alla Tav. A.2.5.4; l'AdT5, anch'esso prossimo ai versanti della cava interessati da opere di messa in sicurezza.

Relativamente alle previsioni insediative lungo via Valle Seriana e la SP 53 per la Val Borlezza, già previste nel PGT vigente all'interno del Piano delle Regole, si denota una pianificazione orientata alla formazione di un continuum urbanizzato, in un territorio di valore paesaggistico posto ai piedi del monte Cala, compreso nell'Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale di cui all'art. 19 comma 4 della normativa del PPR vigente e in parte interessato dalla fascia di tutela del torrente Tinazzo di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

In riferimento alle potenzialità di fruizione turistica ed escursionistica presenti nel territorio comunale in relazione ai percorsi ed emergenze (architettoniche, storiche, culturali e religiose, naturalistiche), presenti negli ambiti costiero, di mezza costa e di monte, il Piano riprende i contenuti già presenti nel PGT vigente relativi al *Sistema agricolo - Aree e beni di particolare rilevanza* (tav. A.2.3.2) e alla *Carta condivisa del paesaggio - Elementi* (tav. A.2.2.2). Risulta tuttavia difficoltoso ritrovare la corrispondenza tra gli elementi rappresentati nelle cartografie e la legenda degli elaborati cartografici che non contiene un esplicito elenco codificato degli stessi; non risulta inoltre una corrispondenza tra tali elementi e quanto riportato nel catalogo A.1.2.1. *“Beni immobili soggetti a vincolo”*.

Indicazioni paesaggistiche

Elaborati cartografici e NTA

Al fine di un'organica lettura delle tutele e degli indirizzi paesaggistici, si suggerisce di rappresentare in un unico elaborato cartografico, oltre agli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e le aree tutelate per legge di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, anche gli elementi di attenzione paesaggistica relativi alla Normativa del PPR vigente, attualmente inseriti in differenti elaborati cartografici. Con l'occasione si chiede a titolo collaborativo di rappresentare con maggior dettaglio le strade panoramiche e i tracciati guida paesaggistici individuati nella 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”*.

È inoltre opportuno precisare nelle NTA quali siano gli elaborati con contenuti paesaggistici di valenza normativa e prescrittiva e quali di carattere orientativo.

Per gli elementi rappresentati nell'elaborato cartografico sopracitato, in relazione agli interventi di trasformazione, sarebbe necessario inserire nelle NTA apposito rimando ai singoli Decreti Ministeriali e alla disciplina del PPR.

Rete Verde Comunale

Il PPR vigente, all'art. 24 della normativa, in merito alla Rete Verde Regionale, intesa quale *“infrastruttura verde a carattere fruitivo e di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica”* stabilisce la *“partecipazione dei comuni all'attuazione della rete verde regionale, con la definizione del sistema del verde comunale nei propri PGT”*.

Si invita a implementare gli elaborati di piano attraverso una specifica rappresentazione della Rete Verde Comunale, in particolare tramite l'individuazione dei corridoi ecologici e di un sistema organico del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, con specifica attenzione alla correlazione della stessa con il sistema dei percorsi e itinerari di interesse paesaggistico e con il ricco sistema di elementi puntuali di elevata potenzialità fruitiva. Tale elaborato costituisce l'occasione per rappresentare e mettere a sistema tutti gli elementi puntuali, individuati attualmente in modo frammentato in differenti elaborati di piano, all'interno di una rete di mobilità sostenibile complessiva costituita da piste ciclabili, sentieri escursionistici, mulattiere, percorsi panoramici che si connettono tra loro e che consentono di migliorare la fruizione del territorio, anche mediante il potenziamento e/o la realizzazione di nuovi percorsi.

Piani attuativi e Permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole

Si osserva la presenza all'interno del Piano delle Regole di diversi ambiti di completamento lungo la direttrice per la Val Borlezza, derivanti da preventivi strumenti urbanistici, in aree di frangia che andrebbero disincentivate per evitare episodi di conurbazioni continue. Al riguardo, si suggerisce di integrare la disciplina riferita a tali "Comparti soggetti a normativa particolareggiata" e "Aree soggette a PdCc", prevedendo specifiche indicazioni paesaggistico-ambientali da integrare nelle norme relative ai singoli interventi edilizi, in termini di permeabilità e dotazioni vegetazionali, atte a mantenere la continuità ecologica tra monte e valle.

Aree a parcheggio

Nella realizzazione di spazi destinati a parcheggio, si suggerisce di prevedere soluzioni progettuali atte a favorire l'applicazione di pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, nonché adeguate dotazioni arboree ed equipaggiamenti vegetazionali, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, finalizzate anche a ridurre l'isola di calore.

Ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Si condivide la necessità di garantire una continuità ecologica tra l'habitat boschivo a monte e l'habitat lacustre a valle e l'opportunità di valorizzare l'ambito della cava cessata come funzione ecosistemica. Tuttavia, si rileva la mancanza di una strategia attuativa per la rinaturalizzazione dell'ambito di cava, così come attualmente programmata nel PGT vigente che, in coerenza con la Normativa del PPR (art. 19, comma 4) contribuirebbe alla *"preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti [...] che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati"*.

Come già sopra espresso, si rileva che alcune delle trasformazioni previste insistono su suolo libero in aree ad alta vocazione naturale poste sul versante di mezza costa, in un contesto già caratterizzato da processi di urbanizzazione che hanno inciso sull'assetto paesistico.

Si richiamano a tale proposito gli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico che sottolineano l'importanza di garantire l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di preservare la massima continuità degli spazi aperti naturali, assicurare la fruizione visiva dei versanti stessi e delle cime sovrastanti, nonché mantenere sgombre le dorsali e i prati d'altitudine.

Peraltro, il Piano stesso, nei vari approfondimenti paesaggistici, inserisce gli Ambiti di trasformazione nella Tavola 2.5.8. "Mosaico delle percezioni" in ambiti contraddistinti da un'attitudine alla *"valorizzazione naturalistica"* per i quali sono previste azioni di *"salvaguardia dei connotati naturali dei luoghi e dei sistemi verdi caratterizzanti"*, oltre ad inserire la maggior parte degli Ambiti in classe di sensibilità paesistica "elevata".

Si ritiene auspicabile un processo di riordino e ricomposizione dei versanti erosi dell'attività estrattiva, attraverso un progetto integrato di recupero delle aree di cava orientato alla rinaturalizzazione. Si invita a tal proposito a tenere in considerazione, quali documenti integrativi del PPR, la DGR 25 luglio 2013 - n. X/495 – *"Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi in aggiornamento dei piani di sistema del piano paesaggistico regionale"*.

Prescrizioni

Per quanto sopra descritto, così come già espresso con DGR XI/632 del 8/10/2018, si richiede una sostanziale riduzione delle previsioni insediative degli ambiti di trasformazione AdT1, AdT3, AdT4, AdT5, ponderata in base

alla necessità di garantire la maggiore tutela e percettività paesaggistica dei versanti, verificando la fattibilità degli interventi in relazione alla presenza di vincoli infrastrutturali ambientali, con la conseguente definizione di priorità attuative.

Le trasformazioni previste dovranno inoltre essere inserite armonicamente nel più ampio contesto paesaggistico, tenendo conto delle relazioni con il contesto limitrofo e dell'articolata morfologia dei versanti.

In particolare, fatti salvi i dovuti approfondimenti di natura geologica e relativi alla stabilità dei versanti, si indicano le seguenti prescrizioni di carattere paesaggistico:

AdT1: si chiede di apportare una significativa riduzione della capacità edificatoria considerato che il dimensionamento dell'ambito prevede la realizzazione di n. 49 alloggi (circa 17.000 mc di volume) su una superficie territoriale di circa 12.880 mq in un'area localizzata a monte del tessuto urbano, caratterizzata da alta naturalità e interessata in parte da bosco. A tale proposito dovrà essere limitata l'edificazione rada, contendo l'urbanizzazione prevista in adiacenza al tessuto edificato esistente posto in prossimità della via Celeri, evitando la compromissione del bosco oltre la quota altimetrica di 300 slm e mantenendo quale margine l'edificio esistente posto ad ovest. Si rileva inoltre che parte dell'ambito di trasformazione rientra nella fascia di rispetto stradale e in zona di rispetto delle sorgenti, oltre ad essere interessato dal passaggio dell'elettrodotto (rif. art. 1.27 NTA PGT vigente).

AdT3: si chiede una consistente riduzione della capacità edificatoria considerato che il dimensionamento dell'ambito prevede su una superficie territoriale di circa 12.560 mq la realizzazione di n. 67 alloggi (circa 23.200 mc di volume) in un'area *"di qualità da preservare"* (rif. Tav. A.2.5.4) per la quale l'Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PGT vigente riconosce l'attitudine alla *"valorizzazione delle presenze naturali"*. Si rileva inoltre che parte dell'ambito di trasformazione rientra nella fascia di rispetto stradale e in zona di rispetto delle sorgenti, oltre ad essere interessato dal passaggio dell'elettrodotto (rif. art. 1.27 NTA PGT vigente).

AdT4: considerato che l'ambito si colloca in prossimità delle pareti della cava dismessa, le previsioni edificatorie dovranno essere il più possibile adiacenti all'edificato esistente al fine di mantenere un più ampio corridoio ecologico tra le aree a monte della cava e le aree verdi in prossimità del Santuario delle Sante Capitanio e Gerosa e preservare la macchia di bosco lungo il versante. Per quanto detto, in relazione alle caratteristiche morfologiche dell'area, contraddistinta da elevata pendenza e considerato che l'ambito è caratterizzato da un'alta densità edificatoria che prevede la realizzazione di n. 32 alloggi (circa 11.100 mc di volume) su una superficie territoriale di circa 3.500 mq, si chiede di prevedere una riduzione della capacità edificatoria, anche in relazione alla presenza del *"Percorso con visuali panoramiche"* individuato lungo via Donatori di Sangue nella Tav. A.2.3.2 "Carta Condivisa del Paesaggio".

AdT5: considerato che anche tale ambito si colloca in prossimità delle pareti della cava dismessa, su una superficie territoriale di circa 10.680 mq, dal punto di vista paesaggistico si chiede di apportare una riduzione della capacità edificatoria (stimata in n. 57 alloggi e circa 19.700 mc di volume), preservando l'area boscata posta a sud dell'ambito che si caratterizza per l'elevata pendenza e concentrando la volumetria in prossimità della viabilità esistente, sulla parte più pianeggiante posta a sud-ovest di via San Giovanni. Considerata la stretta vicinanza con l'AdT1, si chiede inoltre di prevedere una progettualità unitaria della composizione tipologica delle aree.

Preso atto che la strategia del nuovo DdP prevede all'interno di ogni Ambito di Trasformazione l'*"acquisizione dei contributi compensativi aggiuntivi dovuti per il finanziamento delle opere viarie progettuali di contesto"*, si chiede una conseguente valutazione selettiva delle nuove strade, da definire nella fase attuativa degli interventi, previo approfondimento delle soluzioni viabilistiche con minor impatto ambientale e paesaggistico, anche in relazione allo sviluppo delle opere di messa in sicurezza dei versanti di cava. Al riguardo si richiamano i contenuti delle disposizioni normative del PPR, che ai sensi dell'art. 19, comma 4, prevedono un'*"attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità [...], tenendo conto dell'elevato grado di percepiibilità dallo specchio lacuale e dall'intero bacino"*. Si invita a tal proposito a tenere in

considerazione, quali documenti integrativi del PPR, la DGR 30 dicembre 2008 – n. 8/8837 "*Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità*".

Si ritiene auspicabile un processo di riordino e ricomposizione dei versanti erosi dell'attività estrattiva, attraverso un progetto integrato di recupero delle aree di cava orientato alla rinaturalizzazione. Si invita a tal proposito a tenere in considerazione, quali documenti integrativi del PPR, la DGR 25 luglio 2013 - n. X/495 – "*Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi in aggiornamento dei piani di sistema del piano paesaggistico regionale*".

Si invita a integrare le schede degli ambiti di trasformazione definendo sia le dotazioni paesaggistico-ambientali in termini di permeabilità, interventi di equipaggiamento vegetazionale, connessioni ecologiche in coerenza con la Rete ecologica comunale, sia i criteri di intervento in riferimento alle attenzioni di tutela paesaggistica contenute nel DM 19.06.1968 e nell'art. 19 comma 4 e 5 della normativa del PPR (vedi d.g.r. n. 1504 del 04.12.2023 "aggiornamento dei criteri attuativi "Modalità per la pianificazione comunale" cap. 2.3.4), oltreché derivanti dagli approfondimenti paesistici di cui all'Allegato 1 delle NTA del PGT.

Si ricorda infine che, "*i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi [...] sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico*" di cui alla parte IV della normativa di Piano Paesaggistico Regionale (rif. art. 35) e alla d.g.r. 11045/2002. In tale ottica, al fine di meglio integrare le nuove costruzioni con il contesto paesaggistico territoriale di riferimento, gli interventi edilizi dovranno essere valutati dalla competente Commissione per il Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano paesaggistico e alle indicazioni espresse con il presente parere.

IN CONCLUSIONE.

dal raffronto tra il quadro strategico assunto dal PGT in esame e la programmazione regionale riferita all'obiettivo prioritario d'interesse regionale "*Ambito del lago di Iseo*", emerge tra il PTR e il DdP del PGT una condizione di coerenza subordinata al recepimento delle indicazioni e prescrizioni contenute nel presente parere.

In merito alla corrispondenza delle azioni e delle misure previste dal PGT rispetto al quadro di riferimento generale costituito dal PTR, sono stati qui richiamati alcuni importanti orientamenti e indirizzi, ed evidenziati gli aspetti da approfondire o da perfezionare per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano regionale, nonché con la normativa regionale di riferimento, con particolare riferimento all'adeguamento del PGT al PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 e agli adempimenti connessi.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/2005 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, deve provvedere all'adeguamento del Documento di Piano adottato recependo le prescrizioni afferenti all'obiettivo prioritario sopraccitato e assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Milano, 19/03/2024

Il Dirigente
Stefano Buratti

Il funzionario
Samuele Baganella