CITTÀ DI CLUSONE

Provincia di Bergamo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 13 DEL 20/03/2026

OGGETTO:ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'anno **duemilaventisei**, addì **venti** del mese di **marzo** alle ore **15:00**, nella **sala consiliare del palazzo comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco Massimo Morstabilini il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	P	A
1	MORSTABILINI MASSIMO	SI	
2	BIGONI FLAVIA	SI	
3	BALDUZZI ROBERTO	SI	
4	TONSI ALESSANDRA	SI	
5	BASSANELLI LUCIANO	SI	
6	BARCELLA MARTA		SI
7	CALEGARI DAVIDE	SI	
8	GIUDICI MICHELA	SI	
9	GIUDICI BRUNO	SI	
10	LUZZANA ANTONELLA		SI
11	OLINI PAOLO		SI
12	ACERBIS VERONICA		SI
13	FANTONI NADIA		SI

PRESENTI :8 **ASSENTI :**5

Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE**, **Dott. Vittorio Carrara**.

Il **Presidente**, Signor **Massimo Morstabilini**, in qualità di **SINDACO**

dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, invita i Consiglieri comunali a discutere in seduta pubblica sull'argomento in oggetto.

Si precisa che gli interventi del Consiglio Comunale vengono registrati mediante idoneo impianto di registrazione.
La versione integrale della registrazione della seduta consiliare resterà agli atti di questo Ente.

Il Sindaco – Presidente Massimo Morstabilini introduce il punto n. 1 dell'O.d.G. e cede la parola all'**Assessore all'Urbanistica, Edilizia privata, Commercio e Turismo, Roberto Balduzzi**, che lo relaziona;

Prende la parola **l'Arch. Paolo Favole – professionista incaricato,** il quale illustra punto per punto le osservazioni formulate dalla Provincia di Bergamo. Viene espresso un parere di compatibilità favorevole, a condizione che vengono recepite alcune prescrizioni di carattere prescittivo e prevalente altre in qualità di suggerimenti e indicazioni;

Il **Sindaco – Presidente Massimo Morstabilini** comunica che verranno discusse n. 61 osservazioni e cede poi la parola all'**Arch. Andrea Locatelli** – Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio, il quale procederà alla lettura di ciascuna osservazione, seguita dalla relativa votazione.

dopodichè

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi del Sindaco - Presidente, dell'Assessore Balduzzi Roberto, dell'Arch. Paolo Favole e del Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio, così come risulta dalla registrazione riportata integralmente sul supporto magnetico, che costituisce parte integrante della presente deliberazione ai sensi dell'art. 53 comma 7 del regolamento del Consiglio comunale;

RICHIAMATA la delibera n° 21 del 08.07.2025 con la quale il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005, ha adottato:

- la Variante Generale 2025 al PGT, composta da Documento di piano, Piano dei Servizi e Piano delle regole;
- l'aggiornamento dello studio geologico;
- tutti gli atti relativi il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;

DATO ATTO che:

- la deliberazione di cui sopra, con i relativi allegati, è stata depositata presso la Segreteria Comunale per trenta giorni consecutivi a decorrere dal 25.07.2025, data di affissione all'albo pretorio del relativo avviso - relata di pubblicazione n° 809;
- si è provveduto alla pubblicazione del suddetto avviso di deposito su un quotidiano di interesse locale e precisamente su "L'eco di Bergamo" in data 25.07.2025;
- si è provveduto altresì alla pubblicazione del suddetto avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 32 del 06.08.2025 - serie Avvisi e Concorsi;

- per tutto il periodo di pubblicazione, tutti gli atti adottati sono rimasti pubblicati sul sito internet del Comune, dove sono tutt'ora liberamente consultabili nella versione firmata dai professionisti incaricati;
- che per tutto il periodo di pubblicazione, gli atti relativi alla Valutazione Ambientale Strategica, costituiti dal Rapporto ambientale, la sintesi non tecnica, i verbali delle consultazioni, i pareri pervenuti dai soggetti competenti, il parere motivato e la dichiarazione di sintesi sono stati pubblicati sul sito regionale SIVAS, dove sono attualmente ancora liberamente consultabili;
- nell'avviso di pubblicazione e deposito, ai sensi del comma 4 dell'art. 13 della L.R. 12/2005, veniva fissato quale termine per la presentazione delle osservazioni alla Variante adottata il giorno 23.09.2025;

CONSIDERATO che sono state presentate n. 60 osservazioni nei termini e 2 osservazioni fuori dal termine, come da elenco allegato alla presente;

RITENUTO di esaminare e controdedurre tutte le osservazioni presentate, anche quelle pervenute fuori dal termine;

RILEVATO che gli atti costituenti la Variante generale al PGT, l'aggiornamento dello studio geologico, i documenti VAS, unitamente alla richiamata delibera consiliare di adozione n. 21 del 08.07.2025, sono stati trasmessi alla Provincia di Bergamo – Settore Urbanistica, per la verifica di compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), ai sensi dell'art. 13 – comma 5 – della L.R. 12/2005;

VISTO il decreto del Presidente della Provincia n° 363 del 17.12.2025, con il quale Provincia ha espresso parere favorevole di compatibilità della Variante generale adottata con il P.T.C.P, con obbligo di recepimento delle condizioni, delle prescrizioni e delle osservazioni riportate nel parere tecnico redatto del loro ufficio urbanistica;

VISTA la relazione redatta dal RTP Favole, che risponde e specifica le modalità con le quali saranno recepite, punto per punto, le prescrizioni, le condizioni e le osservazioni riportate nel parere provinciale, indicando le conseguenti modifiche che saranno allo scopo apportate alle norme e agli elaborati;

VISTO altresì la revisione del modello provinciale n° 2 e la revisione della tavola DDP05: carta del consumo di suolo, rielaborati dal RTP nel rispetto delle indicazioni emerse durante l'incontro con gli istruttori provinciali del 18.11.2025, al fine di ottenere dati rispettosi delle specifiche provinciali sia in riferimento al consumo di suolo che in riferimento al bilancio ecologico del suolo: modello 2 e tavola DDP 05 che vengono allegati alla presente e da intendersi sostitutivi di quelli adottati;

RILEVATO altresì che gli atti costituenti il PGT e l'aggiornamento dello studio geologico, unitamente alla richiamata delibera consigliare di adozione n. 21 del 08.07.2025, sono stati trasmessi, per la formulazione delle eventuali osservazioni all'

A.T.S - Servizio Igiene e Sanità Pubblica e all'A.R.P.A. di Bergamo con comunicazione del 01.08.2025 - prot. 13917;

VERIFCATO che ATS non ha fatto pervenire ulteriori pareri rispetto a quanto già comunicato nel corso del procedimento di esclusione VAS, potendo pertanto ritenersi confermato il parere favorevole già espresso in tale sede, essendo decorsi i termini indicati dal co. 6 dell'art. 13 della LR 12/2005;

VISTE le allegate osservazioni post adozione fatte pervenire da ARPA in data 27.09.2025 - prot. 1777 - di presa d'atto dell'avvenuto recepimento del contributo fatto pervenire in occasione del procedimento di VAS, con rinnovo della richiesta di tracciare nella tavola dei vincoli le fasce di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (Fonti Sales e Goccia del Bosco), il rinnovo dell'invito al Comune a redigere e approvare il Documento di Analisi dell'illuminazione Esterna (DAIE), documento che sarà affidato terminati i lavori di efficientamento in corso e a redigere il Documento semplificazione del rischio idraulico (DOSRI) entro il termine del 31.12.2030. Analoghe richieste sono riportate anche nel parere provinciale e trovano qui medesima risposta. Per quanto attiene alle richieste relative allo studio geologico si rimanda a quanto indicato al punto successivo;

VERIFICATO che l'aggiornamento dello studio geologico nella sua versione adottata è stato trasmesso a Regione Lombardia tramite il portale MULTIPLAN – "Studi geologici – idraulici" in data 01.08.2025 prot. 13920. Con nota del 05.08.2025 prot. regionale Z1.2025.00025280 regione ha chiesto di aggiornare la documentazione integrativa (shape file). In data 13.10.2025 si è provveduto a trasmettere i documenti aggiornati nel rispetto delle specifiche. In data regione ha approvato l'aggiornamento dello studio geologico come da nota allegata prot. regionale Z1.2025.0035542 del 20.11.2025, chiedendo la trasmissione della scheda di cui all'allegato 3, scheda già trasmessa con comunicazione del Comune del 01.12.2025 – prot. 23139;

VISTA la documentazione fatta pervenire dal dott. geol. Corrado Reguzzi in data 22.12.2025 prot. 24414 composta dalla documentazione sottoindicata:

- Relazione illustrativa - integrazione
- Allegato 2 – dgr. 6314-2022 integrazione
- Tav 1 geologia dic2025
- Tav 2a geomorfologica dic2025
- Tav 2b geomorfologica dic2025
- Tav 2c pendenze dic2025
- Tav 3a litotecnica dic2025
- Tav 3b litotecnica dic2025
- Tav 4a idrogeologica dic2025
- Tav. 4b idrogeologica dic2025
- Tav 5a pericolosità sismica locale dic2025
- Tav 5b pericolosità sismica locale dic2025
- Tav 6a - analisi sismica di II livello
- Tav 6b - risultati FAC Z3a dic2025

- Tav 6c - risultati FAC Z3b dic2025
- Tav 6d risultati Z4 FAC 0,1-0,5 dic2025
- Tav 6e risultati Z4 FAC 0,5-1,5 dic2025
- Tav 7a vincoli dic 2025
- Tav7b vincoli dic 2025
- Tav 8a sintesi dic2025
- Tav. 8b sintesi dic2025
- Tav 9a PAI PGRA dic 2025
- Tav 9b PAI PGRA dic 2025
- Tav 10a fattibilità dic 2025
- Tav 10b fattibilità dic 2025

tutte tavole già caricate sul portale regionale MULTIPLAN – "studi geologici – idraulici", sostitutive delle tavole adottate in adempimento delle prescrizioni impartite da Regione Lombardia;

PRECISATO che gli studi di dettaglio effettuati sui conoidi presenti all'interno del territorio comunale sono stati approvati da Regione Lombardia in data 10 marzo 2006 (n. prot. 1.2006.6089); nell'aggiornamento della componente geologica, come richiesto, sono state riassegnate le voci della legenda PAI, ai sensi della tabella 2 della d.g.r. IX/2616 del 2011, alle aree di conoide individuate nei suddetti studi;

PRESO ATTO che nella documentazione trasmessa è altresì allegata la nuova dichiarazione di cui all'Allegato 2 della DGR 6314/2022 a firma del dott. Corrado Reguzzi, dichiarazione da allegare alla delibera di approvazione su prescrizione della Provincia di Bergamo;

CONSIDERATO che:
- le osservazioni presentate sono state registrate e numerate dall'ufficio tecnico comunale, come da allegato ELENCO DELLE OSSERVAZIONI;
- il RTP incaricato della redazione della variante al P.G.T. ha predisposto le controdeduzioni tecniche, sentito l'orientamento dell'Amministrazione, anche nella sua veste di Autorità procedente (Giunta Comunale), Autorità che, fin dalla prima disamina, ha escluso la possibilità di accogliere osservazioni incidenti sul procedimento VAS già esperito; per le osservazioni aventi ad oggetto l'aggiornamento dello studio geologico, le controdeduzioni tecniche sono state predisposte dal dott. geol. Corrado Reguzzi;

VISTI, relativamente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica:
- il parere motivato finale di valutazione degli impatti generati dalle osservazioni in caso di loro accoglimento, accoglimento parziale o non accoglimento, espresso dall'Autorità competente arch. Andrea Zucchelli, sulla base della proposta di controdeduzione tecnica formulata dal RTP; l'esito della valutazione dell'Autorità competente è riportata in neretto nella tabella riassuntiva di tutte le osservazioni e delle relative controdeduzioni di cui all'allegato A del parere motivato finale, allegato anche alla presente;

- la dichiarazione di sintesi a firma dell'Autorità procedente, arch. Andrea Locatelli, in riferimento all'esito della verifica (conferma del parere positivo) e alla procedura seguita nella disamina delle controdeduzioni tecniche;

documentazione già caricata sul portale regionale SIVAS di regione Lombardia;

ESAMINATE le osservazioni presentate con le seguenti modalità:

- sintesi delle richieste formulate nell'osservazione: le osservazioni raggruppabili per gruppi tematici omogenei sono valutate con la medesima modalità ed ottengono la medesima risposta: la controdeduzione delle osservazioni appartenenti al medesimo raggruppamento, seppur votate una per una, hanno un richiamo alla controdeduzione della prima osservazione appartenente allo stesso gruppo tematico e viene sottoposta a votazione la medesima controdeduzione;
- proposta di controdeduzione in linea tecnica, con specificate le motivazioni per cui viene proposto l'ACCOGLIMENTO, il NON ACCOGLIMENTO o l'ACCOGLIMENTO PARZIALE, con riferimento a criteri di coerenza con i principi fondamentali dello strumento urbanistico; in caso di accoglimento parziale o necessità di fissare indici e/o condizioni, la controdeduzione tecnica indica anche le modalità con le quali si propone di accogliere o accogliere parzialmente la richiesta;
- votazione di tutte le controdeduzioni alle osservazioni, una per una, nel rispetto dell'ordine cronologico di deposito; per le osservazioni che presentano più richieste su temi differenti, la controdeduzione tecnica indica per ogni singola richiesta la proposta di accoglimento, non accoglimento o accoglimento parziale; tuttavia, trattandosi di una sola osservazione, la votazione è unica: sarà di accoglimento se tutte le diverse richieste sono ritenute meritevoli di accoglimento, sarà di non accoglimento se nessuna delle richiesta formulate è ritenuta accoglibile, sarà di parziale accoglimento in tutti gli altri casi;

RILEVATO che i raggruppamenti tematici individuati sono cinque:

- le osservazioni che hanno richiesto di ottenere sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola un'opportunità di intervento superiore alla sola ristrutturazione interna "leggera", tramite interventi di ristrutturazione "pesante", compresa la demolizione e ricostruzione, oltre che piccoli ampliamenti: appartengono a questo raggruppamento le osservazioni n° 10 / 14 / 15 / 28 / 39 / 41 / 43 / 52 / 56 punto 6 / 58;
- le osservazioni che hanno richiesto di poter applicare le norme sul recupero dei sottotetti in centro storico: appartengono a questo raggruppamento le osservazioni n° 34 e 36 e 59 punto 3;
- le osservazioni che hanno richiesto di ammettere interventi di ristrutturazione, anche tramite demolizione e ricostruzione, per gli edifici privi di valenza storica / architettonica collocati nella zona compresa tra il viale Gusmini e la stazione di via Roma: appartengono a questo raggruppamento le osservazioni n° 11, 16 e 36;
- le osservazioni che hanno chiesto di poter edificare piccole costruzioni leggere complementari ad attività ricettive (camere singole isolate): appartengono a

questo raggruppamento le osservazioni 40, 48, 51, 56 punto 1 della parte terza (osservazioni su aree di proprietà pubblica);

- le osservazioni che hanno richiesto la revisione della classificazione del corso d'acqua BG120-050: appartengono a questo raggruppamento le osservazioni 5 e 6;

PRECISATO in tema di incompatibilità che i consiglieri con rapporti di parentela fino al quarto grado di un'osservante devono assentarsi dall'aula prima dell'illustrazione della relativa controdeduzione tecnica e rientrare solo dopo il completamento delle fasi di valutazione e votazione;

Si PROCEDE come detto ad esaminare e votare le singole osservazioni in ordine cronologico di deposito;

Osservazione n. 1 del 23.07.2025 presentata da MASSINI MARCELLO - prot. gen. 13289.
Sintesi dell'osservazione: Modifica dell'azzonamento da NAF a ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati
Parere tecnico: L'osservazione risulta condivisibile. Si tratta di un edificio recentemente sistemato nel rispetto delle sue caratteristiche architettoniche, isolato rispetto alla cortina del centro storico. Ricadendo all'interno del perimetro del vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, le sue eventuali future modifiche incidenti sull'esteriore aspetto saranno in ogni caso sottoposte al parere della Commissione del paesaggio e della Soprintendenza competente per territorio. Per quanto sopra detto si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, inserendo la proprietà nella zona "Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati" disciplinata dall'art. 21 delle NTA del PDR.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità

Osservazione n. 2 del 24.07.2025 presentata da GERVASONI MAURO - prot. gen. 13390.
Sintesi dell'osservazione: Possibilità di realizzare una copertura per due auto.
Parere tecnico: L'osservazione è finalizzata a soddisfare esigenze connesse alla protezione delle autovetture dei residenti. Si propone l'ACCOGLIMENTO, consentendo la realizzazione di un corpo accessorio di protezione per autoveicoli di superficie coperta massima di m^2 36 e altezza massima m. 2,50, a condizione che per la sua realizzazione non siano necessari tagli di alberi di alto fusto presenti nell'area a verde. Trattandosi di ambito vincolato, il permesso è subordinato all'ottenimento di autorizzazione paesaggistica, che individuerà i materiali di finitura più idonei al contesto. Sono fatti salvi i diritti di terzi con particolare riferimento al rispetto della distanza dai confini disciplinata dal Codice civile.
Proposta: ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 3 del 04.08.2025 presentata da LODETTI ERSILIO - prot. gen. 13983.
Sintesi dell'osservazione: Cambio di classificazione da - comparti urbani destinazione prevalentemente produttiva con presenza significativa di attività terziario commerciali consolidate, art 46, a -comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizi residenziali disomogenee categoria C.
Parere tecnico: Seppur l'uso residenziale sia più sensibile al rumore, la classe acustica dell'edificio produttivo più prossimo non subisce un inasprimento delle norme da rispettare per l'accoglimento del cambio di destinazione richiesto, in quanto l'intero comparto ricade in zona acustica di Classe IV – aree prevalentemente industriali. Trattandosi di edificio già in buona parte ad uso residenziale, si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione con inserimento dell'area nella zona "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari" disciplinata alla lettera c dell'art. 23 delle NTA.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 4 del 04.08.2025 presentata da FORNONI MARMI s.r.l. - prot. gen. 13987.
Sintesi dell'osservazione: Chiede la possibilità di ampliamento per m^2 300 di laboratorio e m^2 200 per esposizione ufficio.
Parere tecnico: L'edificio per il quale viene richiesto l'ampliamento è collocato in ambito agricolo e ricade all'interno della fascia di rispetto di m. 30 dalla SP 53 Clusone - Lovere. All'interno della fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici esistenti, per cui non si ravvede l'opportunità di approvare l'osservazione. Ciò detto, il principio di favorire le attività che producono lavoro è confermato come obiettivo strategico della Variante. Per le attività esistenti, a fronte di un interesse concreto, attuale e cogente, sarà possibile richiedere un ampliamento con procedura SUAP, anche in variante. Per quanto sopra detto si propone il NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 5 del 05.08.2025 presentata da Cristilli Maria Grazia, Massimo e Paolo, Breviario Roberto, Facchi Veronica, Mancuso Maria con Pulice Beatrice, Nezoni Silveria, Percassi Gabriella, Percassi Gian Pietro e Rota Gabriella.

Sintesi dell'osservazione: Si richiede l'eliminazione dalla cartografia che individua il corso d'acqua identificato dal codice BG120-050 per le motivazioni argomentate nella documentazione già agli atti (istanza presentata il 19.08.2023 prot. 16446), ed eventualmente venga individuata l'eventuale corretta collocazione del medesimo corso d'acqua. In caso di accoglimento delle suddette richieste, si proceda con la produzione del Documento di Polizia Idraulica richiesto da Regione Lombardia per recepire e sancire l'eliminazione del RIM BG120-050

Parere tecnico: Si osserva che il corso d'acqua BG120-050 è costituito da un tratto superiore, nel bosco, dove si riconosce una blanda morfologia di impluvio, privo di acqua; essa termina in corrispondenza del tornante della strada, oltre la quale non è più rintracciabile alcun percorso naturale. Il tracciato è riportato nelle mappe catastali. Un'eventuale acqua proveniente dal tratto boscato si trova a scorrere sulla strada asfaltata per essere intercettata dalle caditoie presenti; da questo punto in avanti l'acqua scorre nella fognatura di via Milano; la fognatura è sempre separata, senza interferenze con altri corsi d'acqua. In base a questa sintetica ricostruzione, si ritiene che ci siano elementi per la revisione della classificazione del corso d'acqua in esame: si potrà valutare l'effettiva presenza del corso d'acqua, come considerare il tratto in fognatura anche rispetto agli altri corsi d'acqua individuati, la coerenza fra tracciato del corso d'acqua e rispettiva fascia, l'eventuale riduzione della fascia di rispetto. Si propone pertanto all'amministrazione l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione; ciò comporterà la revisione di tutto il Documento di Polizia Idraulica da redigere secondo i criteri vigenti; esso dovrà essere sottoposto a parere vincolante e prescrittivo del competente ufficio regionale (UTR).

Proposta: ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 8

Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA, con la specifica che la modifica, per espletare i suoi effetti, deve essere prima recepita nel documento di polizia idraulica, da correggere nel rispetto della procedura prescritta.

Osservazione n. 6 del 08.08.2025 presentata da BREVIARIO ROBERTO- prot. gen. 14349.

Sintesi dell'osservazione: Si richiede 1) la correzione della rappresentazione grafica della confluenza tra i corsi d'acqua identificati dai codici BG120-050 e BG120-040; 2) la valutazione della cancellazione del corso d'acqua BG120-050 appartenente al reticolo idrico minore per mancanza di attività e funzionalità idraulica; 3) correzione della rappresentazione grafica, nel caso venga mantenuto il corso d'acqua BG120-050, affinché sia coerente con la reale estensione e discontinuità del tracciato; 4) rettifica della simbologia nel tratto di monte del corso d'acqua BG120-050; 5) non utilizzo della rappresentazione catastale come riferimento, data la sua inattualità e o incongruenza con la realtà urbanizzata

Parere tecnico: Per le medesime motivazioni indicate per l'osservazione 5, si propone pertanto all'amministrazione l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione; ciò comporterà la revisione di tutto il Documento di Polizia Idraulica da redigere secondo i criteri vigenti;

esso dovrà essere sottoposto a parere vincolante e prescrittivo del competente ufficio regionale (UTR).
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA, con la specifica che la modifica, per espletare i suoi effetti, deve essere prima recepita nel documento di polizia idraulica, da correggere nel rispetto della procedura prescritta.

Osservazione n. 7 del 25.08.2025 presentata da SCANDELLA DIEGO - prot. gen. 15006.
Sintesi dell'osservazione: Considerando che l'area è adiacente a svincolo stradale realizzato, che incide sulla proprietà, chiede si riconfermi l'accoglimento parziale della osservazione verso il PGT 2011, che prevede la riconferma della SL/Volume esistente con incremento del 20%.
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le motivazioni espresse dall'osservante, con il ripristino delle previsioni del PGT 2011: ampliamento del 20% del volume esistente e possibilità di suo spostamento all'interno del lotto, per allontanarlo dalla viabilità realizzata da Provincia di Bergamo nel 2008.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 8 del 02.09.2025 presentata da DULCINEA s.r.l. e- prot. gen. 15419.
Sintesi dell'osservazione: Chiede la modifica dei commi 9,10,11 dell'art 27 NTA per poter trasferire 3000mq di SL ad altra area.
Parere tecnico: La capacità edificatoria assegnata dai commi 9, 10 e 11 al lotto dell'ex hotel Europa è tale da saturarlo, quindi il suo trasferimento fuori dal centro storico, con le dovute preliminari verifiche sugli impatti ambientali generati sull'area di atterraggio, potrebbe determinare un beneficio urbanistico per il centro storico. Tuttavia, l'accoglimento dell'osservazione, stante l'entità del volume in trasferimento, richiederebbe una revisione della procedura di VAS, incompatibile con i tempi di approvazione del nuovo strumento urbanistico; pertanto, si propone il NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione. Ciò detto, nella direzione indicata dall'osservante, si conferma quanto già indicato dal comma 11 dello stesso art. 27 della NTA della Variante generale (che riprende pedissequamente quanto già indicato al comma 11 dell'art. 34 della disciplina del PGT 2011), ossia che la residua parte di capacità edificatoria di m^2 3.000, vincolata alla destinazione alberghiera, tramite lo strumento del Programma Integrato di Intervento e preliminare VAS, può essere proposta anche all'esterno del perimetro di primo riferimento (sistema "Porta Urbana di Viale Gusmini), facendo salve le sopraggiunte norme in materia di riduzione del consumo di suolo (Bilancio Ecologico del Suolo Consumato pari a zero). In alternativa, la maggior capacità edificatoria di m^2 3.000 potrà essere iscritta nel registro delle

superfici compensative di cui all'art. 12 ed "atterrare" in altre aree nelle modalità già individuate dalla variante 2025.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 9 del 03.09.2025 presentata da VERZEROLI SYNESIS S.P.A - prot. gen. 15479.
Sintesi dell'osservazione: Richiede la possibilità di realizzare due piazzole per elicotteri a servizio dell'albergo. L'intervento comporta il taglio del bosco per la stessa superficie, lo spianamento del terreno, di misura non dichiarata,
Parere tecnico: Per il principio di favorire le attività ricettive, si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione, tramite permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di una piazzola sola, di superficie pari a m^2 500.
La convenzione dovrà regolamentare le condizioni di utilizzo (numero di atterraggi giornalieri ed orari di apertura dell'avio superficie) oltre che disciplinare l'eventuale utilizzo gratuito per pubblica necessità (elisoccorso, attività antincendio, atterraggi di emergenza, trasporti istituzionali connessi ad eventi pubblici organizzati dal Comune o da altri Enti pubblici). Il permesso, oltre alle autorizzazioni specifiche dell'ENAC, dovrà ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica, eventuali autorizzazioni al taglio del bosco e corrispondere eventuali compensazioni economiche, se dovute.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità, l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservazione n. 10 del 03.09.2025 presentata da Himont Italia s.r.l. - prot. gen. 15480.
Sintesi dell'osservazione: Per edificio in zona Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale, esercizio delle attività agricole, art 62 chiede la possibilità di estendere gli interventi anche alla demolizione con ricostruzione
Parere tecnico: La variante persegue politiche di rigenerazione urbana e sismica degli edifici esistenti. Si ritiene opportuno che tali politiche vengano attivate anche nei confronti di edifici esistenti esterni al perimetro del TUC, autorizzati con destinazioni diverse da quella agricola. Per quanto sopra detto si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, tra l'altro analoga ad altre osservazioni presentate da altri istanti, consentendo agli edifici a destinazione diversa da quella agricola la possibilità di essere sottoposti ad interventi di ristrutturazione come definiti dalla lettera d dell'art. 3 del DPR 380/2001, compresa la demolizione, ricostruzione e trasferimento all'intero dell'area di proprietà sulla quale insistono. Stante la sensibilità paesaggistica del contesto di appartenenza, la demolizione e ricostruzione e l'eventuale spostamento del volume all'interno dell'area di proprietà deve essere preliminarmente assentito dalla Commissione del paesaggio, in attuazione della disciplina del PPR vigente (giudizio di impatto paesistico), indipendentemente dal fatto che l'ambito sia o meno sottoposto a

tutela di cui al D.lgs. 42/2004. In questo ultimo caso, oltre al parere di commissione del paesaggio, dovrà essere anche conseguita preliminare autorizzazione paesaggistica. Sempre al fine di incentivare la rigenerazione degli edifici esistenti già ad uso diverso dall'agricolo, si propone di prevedere la possibilità di un loro ampliamento nel rispetto del seguente dettato normativo da inserire all'interno dell'art. 62 delle NTA del PDR.

È inoltre ammesso l'ampliamento una tantum delle slp esistenti e delle superfici coperte secondo la seguente scansione:

- ***per i fabbricati esistenti con superficie coperta fino a 80 mq: ampliamento fino ad un massimo di 40 mq. di slp e/o superficie coperta;***
- ***per fabbricati esistenti con superficie coperta maggiore di 80 mq e inferiore a 100 mq: ampliamento fino ad un massimo di 30 mq. di slp e/o superficie coperta;***
- ***fabbricati esistenti superficie coperta uguale o maggiore di 100 mq: ampliamento non oltre 20 mq. di slp e/o superficie coperta;***
- ***nessun ampliamento è ammesso per i fabbricati esistenti con superficie coperta uguale o superiore a 120 mq, o per gli edifici soggetti ad interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione o nuova costruzione successivi al 2005.***

Per gli edifici o porzioni di edifici a destinazione agricola, resta al contrario confermata la possibilità della sola ristrutturazione interna. Per interventi eccedenti tale ipotesi, si dovrà attivare la procedura derogatoria già prevista dall'art. 40 ter della LR 12/2005, con valutazione in capo al Consiglio comunale, che deciderà se concedere o meno la deroga anche in funzione dell'opportunità di salvaguardare il settore agricolo. In ogni caso la perdita della funzione agricola potrà avvenire solo a vantaggio delle seguenti destinazioni:

- residenziale;
- attività ricettiva;
- attività di ristorazione

uniche destinazioni compatibili con il contesto agricolo, mentre tutte le altre destinazioni sono da intendersi vietate e non compatibili (terziario, commerciale, produttivo, logistica, ecc,). Come già specificato dal comma 10 dello stesso art. 62 adottato, la compatibilità della destinazione residenziale non si estende alle altre destinazioni accessorie o complementari alla residenza (quindi vietato anche l'artigianato di servizio, strutture assistenziali, strutture sportive, strutture ricreative, ecc.). Solo per gli edifici agricoli realizzati in forza della deroga prevista dalla ex LR 93/80 e successivamente dagli artt. 89 e seguenti la LR 12/2005, è vietato il cambio d'uso, restando confermato l'obbligo della destinazione agricola, sempre fatta salva la possibilità di attivare la procedura derogatoria prevista dall'art. 40 ter della LR 12/2005 con parere del Consiglio comunale.

Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 8

Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 11 del 03.09.2025 presentata da geom. MARCELLO MASSINI - prot. gen. 15493.
Sintesi dell'osservazione: Osserva che "negli ambiti a forte caratterizzazione urbana per la presenza di elementi di significativa valenza architettonico paesistica", sono compresi edifici a destinazione produttiva per cui chiede la trasformazione in residenza con demolizione e ricostruzione. Osserva inoltre che non tutti gli edifici hanno indicato il grado di intervento
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione ammettendo la ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 3 lettera d del DPR 380/2001, compresa quindi anche la demolizione e ricostruzione, con permesso di costruire o scia alternativa. Restano esclusi da questa tipologia di intervento solo gli edifici per i quali il piano ha già previsto nella tavola 02 del PDR gradi di intervento più restrittivi.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 12 del 05.09.2025 presentata da SEGHEZZI WALTER - prot. gen. 15665.
Sintesi dell'osservazione: Chiede per l'area la trasformazione a servizi privati di uso pubblico, collegati alla vicina aera della Busgarina.
Parere tecnico: Stante la delicatezza della zona di appartenenza e l'interferenza con la viabilità ciclopedonale (area demaniale) si propone il NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 13 del 09.09.2025 presentata da ANESA MARGHERITA e PIETRO - prot. gen. 15795.
Sintesi dell'osservazione: Chiedono per l'edificio sito in via Imvico7 la possibilità di ricostruzione come da edificio collassato, di cui descrivono la storia.
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, sottoponendo l'area a Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di ricostruire una volumetria pari a quella demolita perché pericolante (conseguenza di incendio). La presenza del vincolo paesaggistico determinerà l'obbligo di ottenimento del parere favorevole della commissione del paesaggio e della competente Soprintendenza, che garantiranno un inserimento compatibile con il contesto di pregio.
Sono fatte salve le distanze dai fabbricati e dai confini previsti dal DM 1444/39 per zone A.
Proposta: ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA alle condizioni indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 14 del 11.09.2025 presentata da geom. MAURO GIUDICI - prot. gen. 16215.
Sintesi dell'osservazione: Chiede la modifica dell'art 62 delle NTA "Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale: esercizio delle attività agricole" per ammettere demolizione/ricostruzione, ampliamento del 20% e destinazione residenziale + ammissibili
Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione tecnica indicata per l'osservazione n° 10, analoga per contenuti, proponendo pertanto il PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le medesime motivazioni.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 15 del 12.09.2025 presentata dal geom. MARCO CABRINI - prot. gen. 16263.
Sintesi dell'osservazione: Chiede di introdurre all'art 62 la possibilità di ampiamento del 20% della SL, con il raggiungimento delle finalità di cui all'art 11 c 5 della LR 12
Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione tecnica indicata per l'osservazione n° 10, analoga per contenuti, proponendo pertanto il PARZIALE l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le medesime motivazioni.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione.
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 16 del 13.09.2025 presentata da geom. MARCELLO MASSINI - prot. gen. 16336.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione relativa all'immobile di via Fantoni 10. Trattandosi di edificio già produttivo richiede la modifica dell'azzonamento a fini residenziali
Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione indicata per l'osservazione n° 11, analoga per contenuti, proponendo pertanto l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le motivazioni già espresse
Proposta: ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 17 del 15.09.2025 presentata da TOMASONI GIUDITTA e SCANDELLA GIULIO - prot. gen. 16451.
Sintesi dell'osservazione: Chiedono l'edificabilità della loro area sita in zona "Ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale"
Parere tecnico: Si tratta di area ad uso agricolo isolata sita in zona esterna al TUC, non servita da strada pubblica e con caratteristiche geologiche con consistenti limitazioni dal punto di vista della stabilità del versante (classe 3bl).
L'osservazione risulta in contrasto con le norme contro il consumo di suolo, mal servita e geologicamente poco idonea alla trasformazione edilizia.
Per quanto sopra esposto viene proposto il NON ACCOGLIMENTO.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 18 del 15.09.2025 presentata da BORLINI STEFANO - prot. gen. 16519.
Sintesi dell'osservazione: chiede di poter costruire un edificio residenziale di 300 mq su area di proprietà azzonata come "Ambito di valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale"
Parere tecnico: Come per l'osservazione 17, si tratta di un'area ad uso agricolo sita in zona esterna al TUC. Contrariamente all'osservazione 17, l'area confina con una strada pubblica e in lato est vede la presenza di due edifici residenziali. Poco più ad est si trova il centro edificato denominato "Campagnola" insistente sul territorio di Rovetta. La classe geologica del terreno presenta una fattibilità solo con modeste limitazioni. Come certificato dal redattore del Piano in seguito al completamento della modulistica provinciale, le previsioni della Variante adottata ha ridotto il consumo di suolo agricolo (BES) con un margine di oltre m^2 36.000. Dovendo il Comune perseguire politiche finalizzate a disincentivare il progressivo spopolamento (epicentro del contesto locale 25) e come detto nel rispetto dell'obiettivo sovraordinato di complessiva riduzione del consumo di suolo, si propone l'accoglimento dell'osservazione, introducendo la possibilità di edificare in lato sud del mappale 12946 un edificio di m^2 150 di massima Superficie Coperta, altezza massima m. 7,50, Superficie Lorda di pavimento massima di m^2 300. Distanze da strade, confini e fabbricati, come da vigenti norme. La superficie fondiaria del lotto di nuova edificazione non potrà superare la superficie di m^2 1.000, dovrà essere attestata sulla via pubblica, nonché confinare con uno dei lotti residenziale esistenti. Stante l'elevata sensibilità paesaggistica del contesto di appartenenza, il progetto dovrà essere sottoposto al parere della commissione del paesaggio a cui si delega la valutazione della tipologia e dei materiali di finitura sia dell'edificio che

dell''area di pertinenza, al fine di ridurre l'impatto paesaggistico del nuovo volume sul contesto Per quanto sopra detto si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, con gli indici di edificabilità indicati.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nella modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 19 del 16.09.2025 presentata da SCANDELLA ANDREA s.r.l. - prot. gen. 16582.
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione chiede di cartografare l'intervento relativo alla realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti realizzato sulla SP Clusone – Rovetta – atto conclusivo SUAP del 15.03.2012 (ante 2014).
Parere tecnico: La richiesta appare accoglibile trattandosi di mera presa d'atto di quanto già autorizzato e realizzato. Non si ravvede al contrario l'opportunità di estendere ulteriormente l'area accessoria del distributore come richiesto dall'osservante. L'installazione di colonnine di ricarica per mezzi elettrici dovrà prioritariamente trovare collocazione all'interno dell'area già trasformata, attraverso il rinnovo della stessa area in funzione delle nuove modalità di alimentazione del parco auto circolante. Ciò detto la riduzione dell'impatto ambientale generato dall'inquinamento dovuto all'emissione di gas di scarico è obiettivo strategico condiviso a livello europeo, nazionale e anche dalla Variante adottata. Per quanto sopra detto, a fronte di comprovate esigenze connesse alla carenza di sevizi di ricarica in rapporto al limite dimensionale dell'area già trasformata, l'osservante potrà avviare una richiesta di ampliamento dell'attività esistente tramite la procedura di SUAP in variante. Per quanto sopra detto la proposta tecnica è di PARZIALE ACCOGLIMENTO con la conversione della superficie già assentita dal SUAP del 2012 in "Servizi esistenti".
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 20 del 16.09.2025 presentata da SCANDELLA ANDREA s.r.l.- prot. gen. 16596.
Sintesi dell'osservazione: Chiede di poter prevedere sull'area sita in via Europa 23, ora agricola, compresa tra i parcheggi della stazione di servizio e un terrapieno di mitigazione uno spazio per installazione di colonnine elettriche.
Parere tecnico: Il verde antistante al distributore, anche per impegno convenzionale sottoscritto della ditta Scandella in fase di approvazione del SUAP con il quale è stato realizzato il nuovo autolavaggio, concorre a garantire lo standard a verde dell'Ambito di trasformazione ATR01. Per quanto sopra detto la proposta tecnica è il NON ACCOGLIMENTO.

Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 21 del 17.09.2025 presentata da SCANDELLA STEFANIA e ALESSIA - prot. gen. 16627.
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione riguarda un'area in via Fiorine, posta oltre il civico 9, in corrispondenza a edificio in costruzione. Chiede di trasformare la destinazione da "servizi in progetto" a "aree verdi interstiziali o di contenimento della residenza inedificabili, compresi gli orti urbani
Parere tecnico: L''osservazione ha ad oggetto la richiesta di rimuovere una previsione di area a standard introdotto dal PGT 2011 con la finalità di realizzare una zona a parcheggio lungo la via Fiorine, che ne è completamente sprovvista. Si precisa che il vincolo non è soggetto a decadimento, in quanto l'area poteva essere ceduta a titolo gratuito al Comune, ottenendo da quest'ultimo la compensazione volumetrica prevista dall'art. 6 della disciplina del Piano dei Servizi 2011, da far "atterrare" direttamente sulla parte edificabile o registrando la superficie compensativa nel registro delle superfici compensative. Prendendo atto che la previsione, dopo circa 15 anni, non ha ingenerato nella proprietà l'interesse all'edificazione del lotto, si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE dell'osservazione classificando l'intera area come "Aree libere edificabili ai fini edificatori" disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PDR, tuttavia con la precisazione che la sua edificazione sarà sottoposta a Permesso di costruire convenzionato, nel quale l'operatore potrà proporre soluzioni tendenti a soddisfare l'interesse pubblico alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico per la via Fiorine, localizzato anche in una posizione differente a quella indicata nel previgente PGT. Il parcheggio ad uso pubblico dovrà avere una dimensione minima pari a quella indicata dall'art. 41-sexiest della L. 1150/42 (un metro quadro di aree per la sosta ogni m^3 10 di volumetria edificata) e altresì' verificare la quantità di posti auto indicata dall'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi della Variante 2025 (minimo 4 posti auto se l'edificazione dovesse superare i m^2 400). L'accesso al parcheggio ad uso pubblico (pedonale e carrale) dovrà avvenire dalla via Fiorine.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 22 del 17.09.2025 presentata da SAVOLDELLI GIOV. BORTOLO E GIOVANNA - prot. gen. 16632.
Sintesi dell'osservazione: Per l'area sita in via Fiorine chiede il ripristino della destinazione residenziale
Parere tecnico: L'osservazione ha ad oggetto la richiesta di rimuovere una serie di standard (parcheggio pubblico, verde pubblico e collegamento pedonale via Fiorine /

viale Europa) introdotti dal PGT 2011. Si precisa che il vincolo non è soggetto a decadimento, in quanto l'area poteva essere ceduta a titolo gratuito al Comune, ottenendo da quest'ultimo la compensazione volumetrica prevista dall'art. 6 della disciplina del Piano dei Servizi 2011, da far "atterrare" direttamente nella parte edificabile o registrando la superficie compensativa nel registro delle superfici compensative. In analogia con quanto contro dedotto per l'osservazione 21, si prende atto che la previsione non ha ingenerato nella proprietà l'interesse all'edificazione del lotto; si propone pertanto l'ACCOGLIMENTO PARZIALE dell'osservazione classificando l'intera area come "Aree libere edificabili ai fini edificatori" di cui all'art. 26 delle NTA del PDR, tuttavia con la precisazione che la sua edificazione sarà sottoposta a Permesso di costruire convenzionato, nel quale l'operatore potrà proporre soluzioni tendenti a soddisfare gli interessi pubblici individuati in modalità differente da quanto previsto dal PGT 2011 e come adottato dalla Variante 2025. Il parcheggio ad uso pubblico dovrà avere una dimensione minima pari a quella indicata dall'art. 41-sexiest della L. 1150/42 (un metro quadro di aree per la sosta ogni m^3 10 di volumetria edificata) oltre che verificare la quantità di posti auto indicata dall'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi della Variante 2025 (minimo 4 posti auto se l'edificazione dovesse superare i m^2 400). L'accesso al parcheggio ad uso pubblico pedonale dovrà essere garantito sia dalla via Fiorine che dalla via Europa, mentre l'accesso carrale dovrà essere previsto solo dalla via Fiorine.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 23 del 18.09.2025 presentata da BERETTA MARIO - prot. gen. 16694.
Sintesi dell'osservazione: Chiede la riduzione dell'area con destinazione "comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee" della parte in cui è stato demolito in edificio, ampliando quindi l'area libera
Parere tecnico: L''immobile accessorio oggetto di SCIA 110/2024 è stato demolito. Per tale motivo si condivide che la previsione residenziale, che si estendeva fino a ricomprenderlo, non ha più ragione di esistere. Analogamente a quanto contro dedotto per l'osservazione 19, l'area presenta una classe geologica senza particolari limitazioni, è limitrofa ad un lotto residenziale ed è accessibile da una strada pubblica, seppur transitando sul lotto già edificato del richiedente. Rispetto all'osservazione 19, la modifica non determina consumo di suolo, in quanto la nuova superficie assegnata alla residenza di m^2 360 è pari a quella restituita alla destinazione agricola (BES pari a zero). Contrariamente all'osservazione 19 la richiesta determina una revisione dell'Ambito Agricolo Strategici istituito da Provincia di Bergamo, ma, come detto, senza riduzione.
Per quanto sopra detto si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 24 del 18.09.2025 presentata da ing. GIAMPIERO BENZONI - prot. gen. 16743.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione relativa a NTA
1 - nella legenda delle tavole del PDR accostare alle definizioni il riferimento alla relativa norma
2 – negli articoli del PDR in cui viene indicata la definizione del rapporto fra area del territorio e superficie di edificazione, richiamare la definizione delle S di cui all'art 3
3 –introdurre una norma per le zone agricole x edifici non agricoli. "Per gli edifici non connessi all'agricoltura sono ammesse le destinazioni in atto. Per i fabbricati esistenti è sempre ammesso l'uso a fini agricoli per agricoltori aventi titolo, secondo le presenti norme e il titolo della LR 12. È ammesso un ampliamento una tantum della SL per interpolazione lineare da 40 mq per edifici fino a 80 mq di SL fino a zero per edifici con SL di mq 120 o superiore
Parere tecnico:
In merito al punto 1 si propone l'ACCOGLIMENTO indicando in legenda, a lato di ogni cartiglio, il numero dell'articolo di riferimento principale, seppur specificando che oltre all'articolo indicato trovano applicazione anche altri articoli trasversali alle diverse zone omogenee non richiamati nella legenda.
In merito al punto 2 si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, inserendo la definizione di Superficie Lorda (SL) come da Regolamento Edilizio tipo di Regione Lombardia all'art. 3 delle NTA del PDR: **Superficie lorda (SL) - È la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali.** Le superficie accessorie escluse dalla determinazione della SL sono indicate, in base alla destinazione prevalente della zona di appartenenza, ai successivi art. 15 (residenziale) e art. 43 (zone produttive). Per l'"indice di sfruttamento" previsto per le zone produttive si propone la sostituzione con l'"indice di densità territoriale", già chiaramente definito all'art. 3 delle NTA del PdR come rapporto tra la SL edificabile e la superficie dell'area oggetto in intervento, definizione corrispondente alla descrizione dell'indice di sfruttamento.
In merito al punto 3 si conferma la controdeduzione tecnica indicata per l'osservazione n° 10, analoga per contenuti, proponendo pertanto l'ACCOGLIMENTO del punto per le medesime motivazioni.
Per tutto quanto sopra detto, per l'osservazione n° 24 si propone l'ACCOGLIMENTO nelle modalità e per le motivazioni specificate punto per punto.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nelle modalità specificate punto per punto.

Osservazione n. 25 del 18.09.2025 presentata da ABI s.n.c. - prot. gen. 16744.
Sintesi dell'osservazione: per gli edifici destinati a attività produttive richiede:
- un Rc del 90% invece del 70%

- la possibilità di costruire a confine qualora la differenza di quota tra i piani di lavoro sia superiore a 3,50m
- le distanze tra fabbricati possano essere derogate qualora la differenza di quota tra piani di lavoro sia superiore a 3,50 m

Parere tecnico: Si propone il NON ACCOGLIMENTO in quanto il rapporto del 70% appare già molto elevato.
Ciò detto, come per la controdeduzione n° 42 della Fonti Pineta, si ricorda che per le attività produttive esistenti resta confermata la possibilità di incrementare l'indice di edificabilità con la procedura di SUAP in variante, previlegiando questa tipologia di procedura fondata su cogenti e concrete necessità dell'attività produttiva, rispetto all'assegnazione di un indice di edificabilità differente rispetto alle restanti aree produttive.
In merito alla distanza dai confini, sono fatte salve le norme del Codice civile, compresa la possibilità che il confinante autorizzi l'edificazione sul confine.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 26 del 18.09.2025 presentata da POZZI ELECTA S.P.A. ed ELETTROMECCANICA PALAMINI GIAN PAOLO S.R.L. - prot. gen. 16745.
Sintesi dell'osservazione: Premesso che Palamini acquisterebbe la sede della Pozzi, via Pozzi 4, lo stesso dichiara che concentrerebbe a Clusone altre attività, per un totale di 38 dipendenti che provenendo in parte da fuori Clusone avrebbero espresso il desiderio di trasferirsi, per cui chiede l'edificabilità x residenza di un'area in via dei Tigli, per realizzare 1.500 mc da destinare "prevalentemente" ai dipendenti che intendono trasferirsi, su area boscata e destinata a bosco.
Parere tecnico: Si propone il NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione, in quanto i vincoli che limitano l'edificabilità (fascia di rispetto dal fiume Serio, la previsione di bosco non trasformabile previsto dal PIF, la presenza della Rete ecologica Regionale e Provinciale) enfatizzano la forte vocazione naturale del contesto. La zona inoltre non risulta attualmente servita da pubblica fognatura, avendo quota più sfavorevole rispetto al depuratore comunale in gestione ad UNIACQUE. L'area antistante lo stabilimento della Pozzi è il recente piano di lottizzazione denominato Clusonia, con lotti liberi ancora edificabili. La variante al PGT già introduce forme incentivanti per lo sviluppo di edificazione convenzionata a favore dei proprietari di queste aree, che potrebbero garantire una risposta alle necessità abitative in prossimità del sito produttivo, senza compromettere un contesto poco vocato alla trasformazione edilizia.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 27 del 18.09.2025 presentata da GIUDICI GIACOMO GIUSEPPE - prot. gen. 16746.
Sintesi dell'osservazione: osserva che l'area della propria attività è in parte azzonata tra gli elementi di secondo livello della RER, confliggendo con l'area recintata, per cui chiede il riconoscimento della proprietà come "comparto urbano a destinazione prevalentemente produttiva" art 46 delle NTA
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione trattandosi di mera presa d'atto dello stato di fatto, Si propone di inserire l'area nella zona "Comparti urbani a destinazione prevalentemente produttiva" disciplinata dall'art. 45 delle NTA del PdR.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 28 del 19.09.2025 presentata da ing. ROBERTO BREVIARIO - prot. gen. 16769.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione non localizzata, riguarda gli edifici rurali, baite e fabbricati dismessi nelle aree prevalentemente montane. Per cui chiede

-censimento di questi edifici
-classificazione delle forme di intervento ammissibili
-indicazione delle destinazioni ammissibili, tra cui la residenza
-autorizzazioni solo con PDCC
-obbligo di parere della commissione per il Paesaggio
-miglioramento viabilità di accesso
-misure premiali

Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione tecnica indicata per l'osservazione n° 10, analoga per contenuti, proponendo pertanto il PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le medesime motivazioni
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 29 del 19.09.2025 - presentata da TITTA GETULLIO e SCANDELLA GIOVANNA - prot. gen. 16773.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione per area via Baschenis / via Michelangelo da Caravaggio. Chiede l'attribuzione di un volume fisso su area azzonata come "areali di supporto della percezione ambientale e paesistica".
Parere tecnico: Come certificato dal redattore del Piano in seguito al completamento della modulistica provinciale, le previsioni della Variante adottata hanno ridotto il consumo di suolo agricolo (BES) con un margine di oltre m^2 36.000. Come per l'osservazione 18, l'area confina con una strada pubblica e in lato est vede la presenza

di un edificio esistente. Poco più ad est si trova il centro edificato dei Pratimini. La classe geologica del terreno presenta una fattibilità solo con modeste limitazioni. L'accoglimento dell'osservazione non incide su Ambiti Agricoli Strategici provinciali e non indice su suoli boscati istituiti dal PIF. Dovendo il Comune perseguire politiche finalizzate a disincentivare il progressivo spopolamento (epicentro del contesto locale 25) e come detto nel rispetto dell'obiettivo sovraordinato di complessiva riduzione del consumo di suolo, si propone l'accoglimento dell'osservazione, introducendo la possibilità di edificare in lato nord del mappale 7989 un edificio di m^2 150 di massima Superficie Coperta, altezza massima m. 7,50, Superficie Lorda di pavimento massima di m^2 300. Distanze da strade, confini e fabbricati, come da vigenti norme. La superficie fondiaria del lotto di nuova edificazione non potrà superare la superficie di m^2 1.000, dovrà essere attestata sulla via pubblica, nonché confinare con il lotto residenziale esistenti. Stante l'elevata sensibilità paesaggistica del contesto di appartenenza, il progetto dovrà essere sottoposto al parere della commissione del paesaggio a cui si delega la valutazione della tipologia e dei materiali di finitura sia dell'edificio che dell''area di pertinenza, al fine di ridurre l'impatto paesaggistico del nuovo volume sul contesto.
Per quanto sopra detto si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, con gli indici di edificabilità indicati
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 30 del 19.09.2025 presentata da IMMOBILIARE SERVICE CASA s.r.l. - prot. gen. 16824.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione per area in via Fiorine 220 Con riferimento a comparto convenzionato chiede l'ampliamento dell'area di pertinenza da estendere in zona classificata come "area di supporto della percezione ambientale e paesistica"
Soluzione 1: da m^2 8.000 a m^2 23.500
Soluzione 2: m^2 8.000 a m^2 14.000
Parere tecnico: Il comparto "Pineta" del PII Clara Maffei non è ancora stato attivato. La convenzione è tutt'ora vigente, grazie alle proroghe concesse da due leggi nazionali, andrà in scadenza nel 2026. I proponenti il programma (Pineta era solo uno dei tre) hanno finanziato e realizzato lo standard qualitativo promesso al Comune (ristrutturazione e ampliamento scuola materna Clara Maffei, ora anche asilo nido). In fase di prima approvazione il perimetro dell'area di intervento era stato ridotto al fine di rispettare una previsione del PTCP e procedere più speditamente con una PII conforme alle previsioni del piano sovraordinato. In seguito all'approvazione del PII, l'area è stata interessata dal vincolo di bosco istituito dal PIF approvato nel 2019, istituito con non curanza della previsione urbanistica vigente. L'incremento della superficie territoriale trasformabile consente di proporre una tipologia a due piani in sostituzione della tipologia a tre piani, ritenuta, probabilmente, una tipologia più appetibile per lo sviluppo

della previsione edificatoria. Si propone l'ACCOGLIMENTO in base alla soluzione 2, incrementando la ST da m^2 8.000 a m^2 14.000.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nella modalità indicata nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 31 del 20.09.2025 presentata da ing. GIAMPIERO BENZONI - prot. gen. 16863.
Sintesi dell'osservazione: L'osservante chiede di abolire il comma 7 dell'art 60 delle NTA e di richiamare i limiti di edificazione dell'art 59 della LR 12
Parere tecnico: L'articolo 59 della LR 12/2005 è prevalente sulle norme dei piani comunali, per cui si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, sostituendo il c. 7 dell'art 60 con il rinvio all'art 59 della LR 12/2005.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 32 del 20.09.2025 presentata da CONDOMINIO SAVOLDELLI – PALAZZI - prot. gen. 16897.
Sintesi dell'osservazione: chiede l'esatta individuazione nella tavola PDR 02 dell'edificio sito in via Mazzini 8-10 angolo via Clì 2
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, trattandosi di correzione meramente grafica dello stato di fatto
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n 33 del 20.09.2025 presentata da geom. PIETRO MARINONI - prot. gen. 16921.
Sintesi dell'osservazione: Chiede che l'area non sia classificata come "ambito di forte caratterizzazione urbana…" art 18 della NTA, ma essendo occupata da piccolo edificio artigianale, di prevedere un azzonamento più consono e la possibilità in futuro di trasformazione residenziale
Parere tecnico: Si conferma le controdeduzioni indicate per le osservazioni n° 11 e 16, analoghe per contenuto, proponendo pertanto l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le motivazioni già espresse.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 34 del 20.09.2025 presentata da geom. PIETRO MARINONI - prot. gen. 16922.
Sintesi dell'osservazione: Chiede di ammettere il recupero a fini abitativi dei sottotetti nel centro storico NAF.
Parere tecnico: Consentire il recupero dei sottotetti anche in centro storico, concorre alla politica di contrasto al suo progressivo spopolamento. Si propone pertanto l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, in quanto l'ambito è soggetto a vincolo paesaggistico, per cui la modifica morfologica sarà sotto il controllo della commissione del paesaggio e della Soprintendenza. Si conferma il limite del rispetto dell'altezza di colmo, di gronda e dell'andamento delle falde esistenti (formulazione legge sui recuperi dei sottotetti ex L.R 15/96).
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nella modalità indicata nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 35 del 21.09.2025 presentata da CREVENA FABRIZIO - prot. gen. 16944.
Sintesi dell'osservazione: Con riferimento all'edificio in via Invico 11, affacciato verso via Canepa, osserva che il grado 3 di intervento è troppo restrittivo, perché l'edificio ha avuto una trasformazione (sopralzo), la scala interna – rifatta - di dimensioni inadeguate.
Parere tecnico: Considerato lo stato dei luoghi come puntualmente documentato dalla documentazione allegata all'osservazione, si ritiene ACCOGLIBILE l'osservazione e il classamento al grado di intervento 4.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 36 del 21.09.2025 presentata da arch. FABRIZIO CREVENA - prot. gen. 16945.
Sintesi dell'osservazione: Chiede che sia ammesso il recupero dei sottotetti nel NAF e centro storico, per valorizzare il patrimonio edilizio esistente, perché godono di soleggiamento e buona esposizione.
Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione indicata per l'osservazione n° 34, analoga per contenuti, proponendo pertanto l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le motivazioni già espresse.
Proposta: ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nella modalità indicata nella controdeduzione.

Osservazione n. 37 del 22.09.2025 presentata da geom. CRISTIAN MAJ - prot. gen. 16948.
Sintesi dell'osservazione: chiede che per ristrutturazione di limitarsi a quanto previsto dal DPR 380/2001 e di inserire il numero delle pagine nelle NTA
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, specificando che, ad eccezione del NAF, laddove le norme del PGT prevedono come grado di intervento la "ristrutturazione", senza ulteriori specifiche, questa è da intendersi riferita alla ristrutturazione pesante, compresa la demolizione e ricostruzione.
Il settimo capoverso dell'art. 4 che rimanda alla sentenza della Corte di cassazione del 2019 viene eliminato per escludere che possa nuovamente ingenerare il dubbio che lo stesso tenda a sconfessare quanto indicato nelle successive parti delle NTA; tuttavia, le specifiche della sentenza dovranno essere tenute in considerazione dai professionisti nell'identificazione delle tipologie di intervento.
Si propone l'ACCOGLIMENTO anche della richiesta di prevedere l'inserimento del numero di pagina all'interno dei testi.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

L'osservazione n. 38 depositata in data 22.09.2025 – prot. 16954 è stata ANNULLATA dal soggetto che l'ha presentata.

Osservazione n. 39 del 22.09.2025 presentata da PERCASSI SERAFINA - prot. gen. 16961
Sintesi dell'osservazione: Con riferimento a un rustico isolato a Nord del centro abitato, nord di via Milano, chiede di poterlo "ricostruire", avere un incremento volumetrico e poter trasferire la SL così ricavata in altro sedime, con il parere preventivo della Commissione per i Paesaggio.
Parere tecnico: Per quanto riguarda agli interventi possibili per i fabbricati fuori dal TUC, si richiama la controdeduzione all'osservazione n. 10. Se la destinazione legittima del rudere è agricola, gli interventi con grado superiore alla ristrutturazione interna devono essere sottoposti al Consiglio comunale con la procedura derogatoria prevista dall'art. 40 ter della LR 12/2005.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8

Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 40 del 22.09.2025 presentata da BENUSSI PAMELA, BALDUZZI EMILIO, BALDUZZI GIUSEPPE, BALDUZZI LORENZO, BALDUZZI GIACOMA, BENUSSI CRISTIAN - prot. gen. 17007.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione relativa all'area di via Brescia 14-16 classificata come "attività ricettive" art 36 NTA Chiede un ampliamento dell'area con la stessa destinazione per realizzare due "casette in legno" senza altra indicazione, proponendo un contributo di 50.000 € per la realizzazione della fognatura mancante.
Si prevede inoltre un piccolo edificio a destinazione commerciale/direzionale.
Parere tecnico: Per quanto attiene alla modifica degli indici di edificabilità si ritiene di confermare la capacità edificatoria già assegnata (sia in termini di superficie che in termini di altezza massima).
Per quanto attiene alla possibilità di insediare camere isolate, in questa fase non si ritiene opportuno accogliere la richiesta, in quanto, in assenza di una localizzazione predeterminata, occorrerebbe prevedere la trasformabilità (e pertanto il consumo di suolo) per l'intero mappale 11690.
Tuttavia, si evidenza che l'obiettivo di implementare la capacità ricettiva del territorio è obiettivo primario della variante, ma potrà essere perseguito, a fronte di un interesse concreto, cogente ed attuale, tramite la procedura SUAP ampliando la struttura ricettiva esistente o proponendo anche le c.d. "architetture leggere". In quest'ultimo caso si evidenzia che dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni: camera non superiore a m^2 25, ricettività nelle modalità previste da Regione Lombardia, strutture "temporanee" e "reversibili", approvvigionamento idrico, rispetto delle norme igienico sanitarie, di sicurezza e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, dotazione di aree per la sosta in ragione di un posto auto per singola camera da reperire su suolo diverso da quello agricolo.
Per quanto sopra detto, la proposta tecnica è di NON ACCOGLIMENTO.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 41 del 22.09.2025 presentata da FACCHI MATTEO e FORNONI LAURA - prot. gen. 17027.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione presentata da Cabrini Marco. Chiede per edificio esistente in "ambito di valenza paesistico ambientale…" art 72, la possibilità di ampliamento del 15-20% della SC.
Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione tecnica indicata per l'osservazione n° 10, analoga per contenuti, proponendo pertanto l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le medesime motivazioni
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 42 del 22.09.2025 presentata da FONTI PINETA S.p.A - prot. gen. 17030 e 17038 (integrazione)
Sintesi dell'osservazione: L'osservante richiede per Fonti Pineta la previsione di ampliamento delle superfici aziendali, silos a ovest e magazzini a sud, una nuova viabilità di accesso collegata alla rotatoria Bosgarina con sviluppo a est, una disciplina urbanistica "specifica e flessibile", la correzione della campitura tra lo stabilimento e la strada come area per insediamento produttivo.
Parere tecnico: Fonti Pineta ha trovato nell'Amministrazione comunale sempre un interlocutore attento alle necessità dell'azienda a cui riconosce una valenza strategica in termini occupazionali e di promozione del territorio. Gli interventi già assentiti sono ancora in corso di realizzazione. L'osservazione illustra le necessità di sviluppo sul medio e lungo periodo dell'azienda, chiedendo di inserire nelle previsioni di piano una pluralità di ampliamenti. Pur comprendendo la necessità di una pianificazione flessibile che non rallenti lo sviluppo aziendale, si chiede all'azienda di massimizzare l'utilizzo di quanto già concesso. Ciò detto, l'utilizzo del SUAP in variante alle previsioni di PGT resta una possibilità confermata anche dopo l'approvazione della Variante, previlegiando, come già contro dedotto anche per l'osservazione 25, questa tipologia di procedura, fondata su cogenti e concrete necessità dell'attività produttiva, rispetto all'assegnazione di maggiori indici di edificabilità.
Come correttamente indicato nell'osservazione, è necessario potenziare la viabilità di accesso al comparto. Per quanto riguarda il collegamento ad est (verso la rotatoria esistente di via Fiorine) si riscontra che l'osservazione 47 (Immobiliare Eugenio) avanza una richiesta viabilistica coerente con la proposta di Fonti Pineta. L'accoglimento di entrambe le richieste consente di pianificare un contro viale di collegamento dalla rotatoria delle Fiorine alla nuova rotatoria prevista dalla Variante al PII denominato comparto Val Flesh. Una volta realizzato, il controviale consentirebbe la messa in sicurezza non solo dell'accesso alla Fonti Pineta, ma anche di altri accessi oggi aperti direttamente sulla SS 671 (strada per il campeggio, accesso pizzeria Pineta, accesso all'ex Merletti).
Per quanto sopra detto l'osservazione risulta complessivamente PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, con l'inserimento nella Variante di un nuovo controviale di via Europa di collegamento delle due rotatorie, a sud della pista ciclopedonale. Per l'acquisizione delle aree private di altri soggetti diversi dal proponente, il piano introduce compensazioni volumetriche già disciplinate dall'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione.
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nella modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 43 del 22.09.2025 presentata da CAFFI CARLO - prot. gen. 17042.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione presentata da Percassi Bernardo, chiede che l'area in oggetto, sia riconosciuta come area prativa "areale di supporto alla percezione ambientale e paesaggistica" art 70, con rinvio alla disciplina dell'art 67. stralciandolo dalla previsione "boschi" come riconosciuto dal PIF (documento allegato) per poter prevedere un edificio di 80 mq in deroga alle norme.
Parere tecnico: Per quanto attiene agli interventi ammessi per gli edifici esistenti isolati fuori dal TUC, si richiama la controdeduzione all'osservazione n. 10. Per quanto riguarda la definizione delle zone boscate, il decreto 243 del 01.09.2025 emanato dalla CMVS prevale sull'atto di pianificazione, che si è limitato a recepire il perimetro e le previsioni del PIF in vigore. Essendo l'area boscata già stata ridefinita dal provvedimento di CMVS, la richiesta di ridefinizione del PIF all'interno delle tavole della Variante appare accoglibile. Nell'occasione della controdeduzione si evidenzia che l'emanazione di futuri provvedimenti di revisione del perimetro del PIF da parte della competente Comunità Montana, oltre a determinare l'inapplicabilità delle limitazioni del regolamento dello stesso PIF, determineranno per l'area e gli edifici estromessi dalle zone boscate l'applicabilità della disciplina prevista dall'art. 62 delle NTA del Piano delle Regole, disciplina generale valida per tutte le aree ricomprese nel sistema delle aree di valore paesistico-ambientale. Questo a meno che la tavola di 01 - azzonamento del PDR ovvero la tavola 01 del Piano dei Servizi già individuino una disciplina specifica da applicare. Per quanto sopra detto si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO nelle modalità e per le motivazioni indicate nella controdeduzione
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 44 del 22.09.2025 presentata da IL PORTALE s.p.a. - prot. gen. 17044.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione presentata da Volpi Matteo. Chiede che alla scadenza della convenzione sia mantenuta la stessa capacità edificatoria
Parere tecnico: Il Comune può attivare l'art 93 della LR 12/2005, per cui al momento si propone il NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione. Senza pregiudizio sulla valutazione dell'Amministrazione che valuterà la revisione del PII, si evidenzia che il proponente ha già ceduto gli standard urbanistici promessi; pertanto, si ritiene dovrebbe essere consentito al programma di giungere al suo compimento, anche in riferimento all'edificazione residenziale di interesse del privato.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 45 del 22.09.2025 presentata da DALLAGRASSA ELIO - prot. gen.17047.

Sintesi dell'osservazione: Osservazione relativa a area in via Somvico classificata come "ambito residenziale di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati", per cui chiede il passaggio a "aree libere utilizzabile a fini edificatori"
Parere tecnico: Essendo l'area inedificata, si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, inserendola nella zona "Aree libere utilizzabili a fini edificatori" disciplinata dall'art. 26 delle NTA del PdR.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 46 del 23.09.2025 presentata da arch. FABRIZIO CREVENA - prot. gen.17049.
Sintesi dell'osservazione: Con riferimento alle aree depuratore via Vago e Enel via San Lucio, chiede l'uniformità dei simboli grafici, che siano indicate le norme nelle NTA, che queste aree siano cartografate anche nelle tavole PDS01
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO PARZIALE dell'osservazione, provvedendo a identificare le due aree (sede Enel e depuratore) tra i servizi esistenti disciplinati dall'art. 2 delle NTA del PDS. Al contrario non si ravvede l'opportunità di fissare dei limiti planivolumetrici, confermando che per la realizzazione di servizi di pubblica utilità la volumetria verrà determinata in funzione delle necessità di pubblico interesse da soddisfare.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 47 del 23.09.2025 presentata da IMMOBILIARE EUGENIO - prot. gen. 17054.
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione riguarda le aree in via Beltramino da Nossa 2. Chiede che la via Lirù prosegua sul terreno di proprietà fino a innestarsi su viale Europa. Che sull'area sia realizzabile una MSV di almeno 800 mq.
Parere tecnico: In considerazione della criticità connesse alla viabilità di accesso al lotto evidenziate anche nell'osservazione 42 (Fonti Pineta) la proposta di nuova viabilità e parcheggi risulta coerente con l'obiettivo di addivenire alla creazione di un controviale di collegamento tra la rotatoria delle Fiorine e la nuova rotatoria del comparto Val Flesch, viabilità che consentirebbe di chiudere i molteplici accessi esistenti sulla S.S. 671.
Si prende atto che l'incentivo volumetrico introdotto dall'ARU 09 che prevedeva la possibilità di demolire i piccoli edifici produttivi esistenti e realizzare un nuovo edificio a destinazione residenziale per una SLP complessiva di m^2 349,225 non è stato in grado di attivare la rigenerazione auspicata.

Ciò detto, la previsione commerciale richiesta risulta in contrasto con le politiche introdotte dalla Variante di rivitalizzazione del centro storico come primo riferimento del commercio locale.
Si propone pertanto il PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione, prevedendo la possibilità di insediare, in sostituzione dei manufatti esistenti, una nuova volumetria nelle destinazioni artigianale, direzionale e/o terziaria, restando espressamente vietate tutte le altre destinazioni non indicate (in particolare la destinazione commerciale, di somministrazione e logistica).
Stante le caratteristiche del lotto e la sua visibilità dalla SS 671, la massima superficie lorda di pavimento del nuovo fabbricato viene fissata in m^2 600. Al fine di tutelare la visuale profonda della piana dalla SS 671, l'altezza massima del fronte del fabbricato (inteso come un insieme di punti, ognuno dei quali ha una sua propria distanza dalla quota 0,00 di riferimento) viene fissata pari a m. 6,50 dal piano naturale di campagna.
Si ricorda che ai sensi dell'art. 43 delle norme introdotte dalla variante, i soppalchi con altezza interna sotto e sopra soletta di almeno m. 3,00 e superficie inferire al 30% del locale in cui sono ricavati non concorrono nella determinazione della superficie lorda di pavimento massima edificata; quindi, ad una previsione di m^2 600 di slp corrisponde una superficie di pavimento reale di m^2 780, di cui m^2 180 senza oneri concessori.
La dotazione di aree per la sosta viene fissata nel 10% della superficie lorda di pavimento a destinazione artigianale e nel 100% della superficie lorda di pavimento a destinazione direzionale e/o terziaria.
Superficie verde drenante profondo pari al 50% della superficie libera dall'edificazione e dalla dotazione per la sosta sopra indicata, con il limite minimo del 15% della superficie del lotto.
L'edificio dovrà essere collocato a non meno di m. 30 dal ciglio della SS 671.
Come per tutti i lotti produttivi (art. 42 delle NTA del PdR), viene prescritta la progettazione di una fascia a verde lungo i bordi, con finalità di mitigazione ambientale.
Il progetto dell'edificio e il progetto del verde dovranno essere assentiti dalla Commissione del Paesaggio ai sensi delle norme del PPR, ancorché l'area sia esterna al perimetro degli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico. L'altezza della quinta a verde lungo la SS. 671, come il nuovo edificio, non dovrà interferire con la visuale profonda della piana di Clusone dalla SS 671. La verifica va effettuata a crescita vegetazionale completata, in base alle essenze prescelte.
L'edificazione del lotto potrà avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato con convenzione approvata dal Consiglio comunale.
Come per tutti i lotti assoggettati a PdCC (artt. 4 bis e 42 delle NTA del PDR) è prescritta la cessione al Comune del 20% della ST oggetto di trasformazione, individuata nella porzione dell'area antistante la SS 671, area necessaria alla realizzazione del controviale della SS 671.
Ai sensi dell'art. 4 bis delle NTA del PDR, la cessione dell'area sopra indicata entro l'anno, determina una premialità in termini di SL del 5% senza oneri. Questo incentivo determina la possibilità di realizzare un edificio di slp complessiva pari a m^2 810, di cui m^2 210 senza oneri concessori.
All'istanza di permesso dovrà essere allegata preliminare indagine di verifica di eventuali contaminazioni e passività ambientali del sito.

L'eventuale bonifica in presenza di passività ambientali consente la possibilità di beneficiare degli incentivi previsti dall'art. 33 della disciplina del piano delle regole in base alle percentuali indicate dall'allegato A alla DGR 5 agosto 2020 – n XI/3508 – interventi di bonifica 15% per ulteriori m^2 90, quindi per complessivi m^2 900, di cui m^2 210 senza oneri concessori.
Fatta salva l'autonomina decisionale del Consiglio comunale che valuterà la convenzione del PdCC, la convenzione dovrà prevedere i seguenti obblighi a carico del soggetto proponente:

- la cessione del 20% della superficie territoriale;
- la bonifica dell'area in base all'esito delle indagini sulla presenza di contaminazione o passività ambientali; i documentati costi di bonifica potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria;
- realizzazione del verde di mitigazione;
- esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a collegare il nuovo fabbricato alle reti dei servizi. Se eseguite esternamente al lotto di proprietà o connesse al potenziamento della rete esistente su prescrizione dell'ente erogatore del servizio, i costi connessi realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria potranno essere ammessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Con l'approvazione della presente controdeduzione, viene meno la scheda di rigenerazione urbana ARU n° 09 approvata dal CC con del. n° 48 del 28.12.2021, sostituita ed integrata dalle nuove previsioni.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 48 del 23.09.2025 presentata da VERZEROLI SYNESIS S.p.A. - prot. gen. 17056.
Sintesi dell'osservazione:

1. per il comparto ex Park Hotel, azzonato come ARU07, chiede cha la scheda ARU corrisponda alla scheda di rigenerazione approvata 2021, e che siano confermati indici e destinazione della stessa scheda
2. per il comparto Collina Luxury, chiede che l'area di espansione dell'albergo sia spostata lungo le pendici della collina, senza aumento della SL potenziale, alternativamente realizzabile con piccoli volumi - "chalet".

Parere tecnico:
Per il comparto ex PARCO HOTEL si propone l'accoglimento dell'osservazione relativamente all'allineamento delle previsioni dell'ARU 07 alle previsioni cartografiche e normativa del piano, inserendo l'intera area interna al perimetro dell'ARU nella zona "Attività ricettive", con esclusione della superficie che nel previgente PGT era classificata come "areali di supporto della percezione paesaggistica" e della porzione dell'area interessata dalla zona boscata del PIF.

L’area è soggetta sia alle previsioni della scheda di rigenerazione urbana, sia che alla sopraggiunta disciplina dell’art. 36 delle NTA del PDR. In PARZIALE ACCOGLIMENTO dell’osservazione viene introdotta nelle norme del PdR un articolo che chiarisce che all’interno del perimetro degli ARU (Ambiti di Rigenerazione Urbana) trova applicazione la disciplina riportata nelle schede approvate con delibera n. 48 del 28.12.2023, nonché eventuali diverse disposizioni previste dalla sopraggiunta Variante, se più favorevoli

In merito al comparto COLLINA LUXURY RELAIS si propone di accogliere la richiesta di cartografare più puntualmente l’estensione del progetto assentito, con particolare riferimento al parcheggio di pertinenza, ricordando che una parte del parcheggio (quello più prossimo all’ingresso) è per convenziona urbanistica ad uso pubblico. Il parcheggio ad uso pubblico richiede l’inserimento anche nella cartografia del PdS e la redazione della relativa scheda dei servizi esistenti. Per quanto attiene alla possibilità di insediare camere isolate, in questa fase non si ritiene opportuno accogliere la richiesta, in quanto, in assenza di una localizzazione predeterminata, occorrerebbe prevedere la trasformabilità (e pertanto il consumo di suolo) per l’intero mappale 7233. Tuttavia, si evidenza che l’obiettivo di implementare la capacità ricettiva del territorio è obiettivo primario della variante, ma potrà essere perseguito, a fronte di un interesse concreto, cogente ed attuale, tramite una procedura SUAP, sia ampliando la struttura ricettiva esistente che introducendo anche camere singole isolate/chalet. In quest’ultimo caso si evidenzia che dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni: camera non superiore a m^2 25, ricettività nelle modalità previste da Regione Lombardia, strutture “temporanee” e “reversibili”, approvvigionamento idrico, rispetto delle norme igienico sanitarie, di sicurezza e per l’abbattimento delle barriere architettoniche, dotazione di aree per la sosta in ragione di un posto auto per singola camera da reperire su suolo diverso da quello agricolo. Per quanto sopra detto, la proposta tecnica sul punto specifico è di NON ACCOGLIMENTO.

Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell’osservazione

Consiglieri presenti: 8

Ad unanimità l’osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate punto per punto nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 49 del 23.09.2025 presentata da GIOVANELLI ALBERTO - prot. gen. 17067.

Sintesi dell’osservazione: Osservazione presentata da Percassi Bernardo relativa al complesso della proprietà Giovannelli, al palazzo Fogaccia, a due edifici lungo via Prina, ad aree intercluse, con le seguenti richieste:

1-accorpamento ARU2 e ARU3 con area di pertinenza del palazzo Fogaccia
2-ammettere demolizione e ricostruzione edifici via Baldi
3-escludere dai conteggi i box auto
4-escludere vincolo di pertinenzialità dei box, per un uso anche pubblico
5-definire la SL come volume diviso parametro 3
6-ricollocare nel nuovo comparto eventuali esuberi di SL
7-stralciare i 20% della SL da ricollocare altrove

8-organizzare gli interventi in fasi successive

Parere tecnico: Fino alla vigenza della convenzione urbanistica sottoscritta, restano confermate le previsioni del PII. Il Comune può attivare l'art 93 della LR 12/2005, per cui al momento si propone il NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione. Senza pregiudizio sulla valutazione dell'Amministrazione che valuterà la revisione del PII, si evidenzia che il proponente ha già ceduto gli standard urbanistici promessi (cessione dell'area a verde a sud del palazzo Fogaccia; pertanto si ritiene dovrebbe essere consentito al programma di giungere al suo compimento, anche in riferimento all'edificazione residenziale di interesse del privato. L'osservante potrà altresì presentare anche una proposta di Piano di recupero secondo le indicazioni formulate nell'osservazione, con l'accortezza che sulle medesime aree non si vadano a sovrapporre due atti di pianificazione discordanti. In questo ultimo caso il Piano di Recupero dovrà sostituire il PII.

Proposta: NON ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 8

L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 50 del 23.09.2025 presentata da BORGONOVO GIANPIERO e RICUPERATI GIOVANNA - prot. gen. 17070.

Sintesi dell'osservazione: Osservazione presentata da Milesi Edoardo. Chiede di realizzare una vasca "di accumulo acqua a scopo ricreativo" in via Beltramino da Nossa, 3,0x8,0 profonda 1,30, raso terreno

Parere tecnico: La realizzazione di uno specchio d'acqua raso suolo rifinito con materiali riconducibili alla naturalità e forme preferibilmente biomorfe, di superficie massima fino a m^2 40, non si ritiene possa determinare una trasformazione significativa del paesaggio o della destinazione agricola dell'area circostante. Per quanto sopra detto si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione, inserendo nella norma la possibilità per edifici ad uso diverso da quello agricolo di realizzare piccole piscine con l'utilizzo di materiali di finitura naturali (legno e pietra), di superficie massima pari a m^2 40. Stante la sensibilità paesaggistica del contesto di appartenenza, il loro aspetto esteriore e la collocazione all'interno del lotto dovranno essere preliminarmente assentiti dalla Commissione del paesaggio in attuazione della disciplina del PPR vigente (giudizio di impatto paesistico), indipendentemente dal fatto che l'ambito sia o meno sottoposto a tutela di cui al D.lgs. 42/2004. In questo ultimo caso, oltre al parere di commissione del paesaggio, dovrà essere anche conseguita preliminare autorizzazione paesaggistica. Qualora l'approvvigionamento d'acqua sia previsto tramite acquedotto pubblico, l'assenso all'edificazione dovrà essere preliminarmente verificata dalla società Uniacque, a cui dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione all'allaccio all'acquedotto, evidenziando la presenza della piscina. Questi accessori non dovranno determinare la soppressione di AAS provinciali ovvero la trasformazione di boschi non trasformabili.

Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

ALLE ORE 16:25 IL CONSIGLIERE MICHELA GIUDICI SI ASSENTA DALL'AULA.

Osservazione n. 51 del 23.09.2025 presentata da GIUDICI ANDREA - prot. gen. 17077.
Sintesi dell'osservazione: chiede nell'area definita Brolo, di poter installare piccole costruzioni tipo igloo prefabbricate, temporanee per attività turistico ricettiva
Parere tecnico: Per quanto attiene alla possibilità di insediare camere isolate, in questa fase non si ritiene opportuno accogliere la richiesta, in quanto, in assenza di una localizzazione predeterminata, occorrerebbe prevedere la trasformabilità (e pertanto il consumo di suolo) per l'intero mappale 3433. Tuttavia, si evidenza che l'obiettivo di implementare la capacità ricettiva del territorio è obiettivo primario della Variante, ma potrà essere perseguito, a fronte di un interesse concreto, cogente ed attuale manifestato da una struttura ricettiva esistente, tramite procedura SUAP di ampliamento, anche avvalendosi delle c.d. "architetture leggere". In quest'ultimo caso di evidenzia che dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni: camera non superiore a m^2 25, ricettività nelle modalità previste da Regione Lombardia, strutture "temporanee" e "reversibili", approvvigionamento idrico, rispetto delle norme igienico sanitarie, di sicurezza e per l'abbattimento delle barriere architettoniche, dotazione di aree per la sosta in ragione di un posto auto per singola camera da reperire su suolo diverso da quello agricolo. Per quanto sopra detto, la proposta tecnica è di NON ACCOGLIMENTO.
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 7
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

ALLE ORE 16:25 IL CONSIGLIERE MICHELA GIUDICI RIENTRA IN AULA.

Osservazione n. 52 del 23.09.2025 presentata da MARINONI CLARA - prot. gen. 17078.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione per edificio in via Brescia 23.di cui chiede la possibilità di ristrutturazione
Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione tecnica indicata per l'osservazione n° 10, analoga per contenuti, proponendo pertanto l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione per le medesime motivazioni
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 53 del 23.09.2025 presentata da FROSIO GIANNI DANILO - prot. gen. 17079.
Sintesi dell'osservazione: L'osservante rileva che la sua proprietà ha tre diverse destinazioni, parte "comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente……" di cui all'art 23, parte "aree libere utilizzabili …" di cui all'art 34, parte "ree verdi interstiziali inedificabili dei cui all'art 31. Chiede di unificare le destinazioni secondo art 23 …", non avendo interesse ad ulteriori edificazioni
Parere tecnico: L'area, unitamente ad altre aree limitrofe, è stata classificata come aree libera edificabile in sostituzione di una previsione di un piano attuativo del PRG 1986 che non si era sviluppato, quindi semplificando il procedimento di attuazione della previsione. La richiesta si pone in contrasto con l'obiettivo enunciato dal PTCP di Clusone "epicentro", condizione che gli impone politiche di opposizione al progressivo spopolamento delle zone montante. Per quanto sopra detto si propone il NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione, ritenendo opportuno confermare le capacità edificatorie già previste all'interno del tessuto urbanizzato consolidato (TUC).
Proposta: NON ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di NON ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione NON È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n 54 del 23.09.2025 presentata da PERCASSI BERNARDO - prot. gen. 17088.
Sintesi dell'osservazione: L'osservazione riguarda l'area all'incrocio delle vie Maffei/Agazzi, dove è presente un cedro nel giardino privato. L'osservante chiede di modificare l'art 34 delle NTA che prevede in caso di taglio la sostituzione con albero della stessa classe di grandezza, che si può tagliare a fronte della dichiarazione di un botanico che lo motivi, con l'obiettivo di poter tagliare l'albero senza queste condizioni.
Parere tecnico: Uno degli obiettivi del PGT è salvaguardare gli alberi esistenti, soprattutto nel centro storico. Tuttavia, la pianta in esame ha creato diversi disagi sulla viabilità pubblica circostante, richiedendo anche l'assunzione di atti autoritativi del Comune per la sicurezza pubblica. Per quanto sopra detto si propone il PARZIALE ACCOGLIMENO dell'osservazione, integrando il comma 4 dell'art. 34 come da testo evidenziato:
4. Il taglio di alberi deve essere autorizzato dal comune, a fronte di relazione di un botanico che lo motivi, e nel caso di approvazione deve essere seguito dall'impianto di un albero della stessa classe di grandezza, alto almeno 4 m all'impianto, con garanzia fidejussoria triennale del suo attecchimento. ***L'essenza tagliata potrà non essere sostituita laddove un progetto esteso all'intera area a verde nella quale l'essenza ricade determini una riqualificazione complessiva del contesto. Il progetto dell'area a verde dovrà ottenere preliminare parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio e, se ricadente in ambito tutelato, anche preventiva autorizzazione paesaggistica.***
Al progetto dovrà essere allegato computo metrico estimativo dei costi per la riqualificazione dell'intera area a verde e depositata garanzia di pari importo. La garanzia sarà restituita in seguito al completamento degli interventi previsti. Qualora

l'intervento di riqualificazione dell'intera area a verde non venisse completato dopo il taglio dell'albero, la garanzia sarà trattenuta a titolo di acconto della sanzione di cui all'art. 167 del D.lgs. 42/2004, ovvero a titolo di acconto della sanzione per violazione del presente articolo.

Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 8

Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 55 del 23.09.2025 presentata da IMMOBILIARE LEGRENZI s.r.l. - prot. gen. 17090.

Sintesi dell'osservazione: Osservazione presentata da Bonadei Mauro. La Legrenzi chiede di poter ampliarsi sull'area utilizzata come parcheggio, proponendo di realizzare il parcheggio in area agricola lungo via S Lucio a circa 150m a sud

Parere tecnico: La proposta indicata nell'osservazione da parte dell'impresa Legrenzi è già stata avanzata come SUAP in variante al PGT in data 08.10.2024, la Giunta ha avviato il procedimento di esclusione VAS con delibera 181 del 24.09.2024, in data 08.10.2024 prot. 18326 è stata convocata la conferenza di esclusione VAS, in data 12.11.2024 si è tenuta la conferenza, in sede di conferenza è stato analizzato il parere fatto pervenire da Provincia di Bergamo – settore urbanistica che":

a. in merito all'ampliamento dell'edificio industriale in zona già urbanizzata non ha evidenziato criticità, salvo evidenziare che i SUAP in variante sarebbero degli strumenti urbanistici derogatori particolari in assenza di zone produttive (non rilevando che il DDP del PGT 2011 già evidenziava che non venivano individuate nuove aree produttive, delegando ai SUAP in variante l'assolvimento di nuove esigenze edificatorie);
b. in merito alla nuova area a parcheggio evidenziava l'interferenza della previsione con elementi di riferimento di II livello della RER. Veniva pertanto richiesta la compilazione dell'allegato E alla DGT 4488/2021 di verifica di prevalutazione regionale ed ha indicato di prevedere materiali drenanti e alberature di ombreggiamento con strutture "Structural Soil".

Fatte salve anche altre prescrizioni, l'ufficio urbanistica provinciale ha chiuso il parere specificando quanto segue*: "la presente variante, in generale, rispetta gli orientamenti del piano. L'intervento proposto per l'area 1 riguarda un ambito già urbanizzato, mentre il parcheggio proposto per l'area 2 ricade in area agricola; si fa presente, dunque, che la proposta progettuale implica, di fatto, una nuova occupazione di suolo, anche se detto consumo viene, ai sensi dell'art. 5 della l.r. 31/2014 s.m.i., escluso dal computo del bilancio ecologico comunale (BES). Il consumo di suolo generato concorre, comunque, al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo, per cui la superficie territoriale interessata verrà computata nel monitoraggio provinciale. Sempre Provincia ha specificato altresì: "in merito al PTCP la presente variante, in generale, rispetta gli orientamenti di piano. Il Comune di Clusone, rientra nel Contesto Locale 25 Altopiano di Clusone, l'area 1 di progetto ricade nella piattaforma economica produttiva, mentre il parcheggio (area 2) in Ambiti*

Agricoli Strategici – AAS. Si fa presente che la modifica agli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) definiti dal PTCP, seppur di minime dimensioni, dovrà essere considerata nel primo Adeguamento del PGT, con la definizione della perimetrazione degli AAS".
Il procedimento del SUAP è stato interrotto dall'ufficio tecnico, in seguito al ricevimento di una diffida a procedere da parte di uno dei comproprietari dell'area. L'osservante, Impresa Legrenzi, ha ora provveduto a soddisfare le richieste del comproprietario del lotto, che ha ritirato il proprio dissenso al proseguo del procedimento SUAP. La conservazione e il potenziamento delle attività produttive esistenti sono tra gli obiettivi enunciati dal piano. La necessità di realizzare il parcheggio in AAS deriva dalla necessità di realizzare un parcheggio ad uso pubblico sostitutivo di quello esistente, previsto in soppressione per dare spazio alla ditta di ampliarsi.
Il responsabile del settore urbanistica evidenzia che la controdeduzione tecnica è stata redatta prima che con delibera di C.C. n° 4 del 24.02.2026 il Consiglio avesse già espresso parere favorevole al SUAP.
Per quanto sopra detto, la proposta è di ACCOGLIMENTO dell'osservazione.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 56 del 23.09.2025 presentata dal geom. MARCELLO MASSINI - prot. gen. 17146.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione articolata in più punti, difficile da sintetizzare. Si rimanda al testo integrale dell'osservazione. Solo per sommi capi:
Propone diverse osservazioni A)-Per DDP 1-valutare se ci sono ancora gli elettrodotti 2-modificare diciture "ambiti di notevole interesse pubblico" e "fascia di rispetto dei corsi d'acqua con rif all DL 142 artt. 136 e 142 3-verificare eventuale errore grafico tav 05 DDP non precisato B) PDR 1-chiarire date di riferimento per lotti liberi se non stralciati per frazionamenti catastali non riconosciuti 2-unificare la definizione di SL 3-chiede riformulazione art 4 precisando che gli ampliamenti fuori sagoma non sono tenuti al rispetto di distacchi, come per i sopralzi 4-suggerisce che i PA siano soggetti a conferenza di servizi come suggerito da VAS 5-per le aree in zona agricola che mutano destinazione ritiene contradditorio che paghino il 50% del plusvalore oltre a cessione del 20% ella ST 6-suggerisce che i cambi d'uso senza opere paghino il conguaglio oneri e che i cambi con opere paghino oneri e costo di costruzione 7-per portici e logge suggerisce di richiamare l'interpretazione autentica del CC del 02.08.2016 8-sostituire il criterio incentivane del pgt 2011 con il criterio introdotto dalla variante 2025 9-osserva chela convenzione Pegunì è scaduta 10-correggere un errore relativamente alle zone produttive,0,70% invece che 70% Suggerisce di cambiare la definizione "indice di sfruttamento" in "indice di edificabilità territoriale" 11-chiarire il riferimento del c 2 dell'art 71 all'Art 76 12-azzonare l'area bianca dell'ARU97 come parcheggio di uso pubblico, convenziona 2017
13 – in via Trieste, ovest complesso scolastico, area bianca che suggerisce di azzonare come "areali di supporto della percezione ambientale…." 14-area bianca alato di via

Brescia, da azzonare nel modo più opportuno 15-aggiornare il PGT con Suap approvato per MC Donald's 16-per collina di San Giorgio a seguito seconda variante al PII specificare che l'area viene identificata come atterraggio idonea alla ricost4ruzione della volumetria demolita 17-chiede di compilare schede per gli ARU15 e ARU16 per indicare incentivi per rigenerazione 18-correggere l'azzonamento di due lotti inedificati in via Albricci togliendo PA come prevedendo intervento diretto 19- correggere la previsione di una pensilina di edificio residenziale azzonato come oratorio delle Fiorine 20- correggere la previsione di strada in testa aun diverticolo di via Sant'Angelo, già modificato dal PGT 2011 21-tutelare l'edificio all'inizio di via Verdi 12 ritenuto di pregio
21 bis-chiede a stessa classificazione per altri edifici in via Verdi, già ristrutturati 22-introdurre un cartiglio per strade esistenti confermate 23-correggere il cartiglio della tavola della sensibilità paesaggistica da PDR04 a PDR03 24-il parcheggio a nord della Casa dell'Orfano è indicato come consumo di suolo già previsto dal PGT vigente, ma non è vero 25-indicare nella legenda delle tavole i riferimenti al numero delle norme di riferimento e utilizzare solo la definizione NAF e non Centro storico 26-allega norme con correzioni in rosso C) Sono richiesti alcuni chiarimenti in merito alla rappresentazione grafica di
alcuni elementi riportati negli elaborati cartografici allegati allo studio geologico. D) Suggerimenti per aree e beni pubblici o di pubblico interesse 1-Allargare il chiosco nella Pineta fino a 200mq 2- indicazione per il RE, per serre da concedere ampliamento agli edifici in zona agricola introdurre nell'art 66 delle NTA 3- ammettere tettoie nelle aree boschive per proteggere il legno tagliato, di 30mq, altezza 3,50 aperte su tuti i lati 4 - concedere ampliamenti per edifici in zona agricola
5-prevedere la ricostruzione della capanna Ilaria

Parere tecnico

OSSERVAZIONI RIFERITE AL DDP

In merito al punto 1 l'osservazione evidenzia l'assenza della rappresentazione grafica degli elettrodotti aerei. Si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, inserendo nella cartografia dei vincoli l'elettrodotto come già rappresentato nella cartografia del PGT 2011.

Come ACCOGLIBILE risulta la richiesta di correggere la dicitura delle aree soggette a vincolo paesaggistico e delle fasce di rispetto fluviale con le diciture "Ambiti tutelati ai sensi dell'art. 136 del d.lgs. 42/2004" e "Ambiti tutelati ai sensi dell'art. 142 del d. lgs. 42/2004.

Come si propone l'ACCOGLIMENTO del 2 relativo all'errore meramente grafico sopra la legenda della tavola 05 del DDP.

OSSERVAZIONI RIFERITE AL PDR

In merito al punto 1, si propone l'ACCOGLIMENTO, indicando come unica data di riferimento per l'identificazione dei lotti liberi la data del 08.07.2025.

Analogamente a quanto già contro dedotto al punto 2 dell'osservazione 24, si propone l'ACCOGLIMENTO anche del punto 2 inserendo la definizione di Superficie Lorda (SL) come da Regolamento Edilizio tipo di Regione Lombardia all'art. 3 delle NTA del PDR: **Superficie lorda (SL) - È la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali.** Le superficie accessorie escluse dalla determinazione della SL sono indicate, in base alla destinazione prevalente della zona di appartenenza, ai successivi art. 15 (residenziale) e art. 43 (zone produttive).

In merito al punto 3, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, inserendo all'ultimo comma dell'art. 4 l'aggiunta evidenziata:
"Le demolizioni con ricostruzione dove ammesse, sono consentite nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, senza obbligo di ripetizione della sagoma: gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito. **Ad eccezione degli incentivi connessi all'isolamento termico e all'adeguamento sismico delle murature e strutture esistenti, gli ampliamenti fuori sagoma sono tenuti al rispetto delle distanze previste per le nuove edificazioni".**

In merito al punto 4, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, aggiungendo in fondo all''art. 4 bis il seguente comma:
"I Piani Attuativi sono soggetti a conferenza di servizi di cui all'art. 14 e seguenti della L. 241/90 a cui sono invitati tutti gli enti e società gestori delle reti urbanizzative".

In merito al punto 5, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto eliminando il comma 4 ter, confermando che per le aree agricole le norme non prevedono la possibilità di un cambio di destinazione d'uso. Le zone che la Variante prevede in trasformazione hanno già una loro disciplina in termini di standard da reperire. Piani attuativi, SUAP in variante o anche semplici permessi in deroga che determinino il cambio di destinazione d'uso di un'area agricola ad altra destinazione, saranno valutati dal Consiglio comunale che concederà la deroga. In tale occasione lo stesso Consiglio fisserà gli standard da reperire per soddisfare il fabbisogno pubblico, anche tenendo in considerazione il dettato del comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001 in merito al plusvalore generato.

In merito al punto 6 si propone l'ACCOGLIMENTO del punto riformulando. Il comma 3 dell'art. 8 come di seguito specificato.
"3. Il cambio di destinazione d'uso senza opere tra destinazioni ammesse all'interno della zona omogenea di appartenenza non determina la necessità di integrare le aree a standard. I cambi d'uso temporanei istituiti in processi di recupero, riqualificazione e rigenerazione urbana, non sono tenuti al conguaglio degli oneri concessori. I cambi d'uso non temporanei estranei a processi di riqualificazione e rigenerazione urbana sono tenuti all'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione calcolato per differenza nuovo su nuovo tra gli importi dovuti dalla destinazione in costituzione e la destinazione in soppressione.

In merito al punto 7 si propone l'ACCOGLIMENTO, integrando il punto 2 lettera d dell'art. 15 con la parte evidenziata:
d) i porticati, i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; I porticati, i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a m. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a m^2 8,00 **(si richiama l'interpretazione autentica indicata nella delibera di C.C. n° 26 del 02.08.2016).**

In merito al punto 8, si propone il NON ACCOGLIMENTO del punto; tuttavia, si chiarisce che l'incremento del 10% della capacità edificatoria ottenibile dall'acquisito di diritti edificatori dal registro di cui all'art. 9 delle NTA del PDR previsto dall'art. 26 delle medesime NTA, è assorbito dall'incremento del 20% previsto dall'art. 33.
L'incremento del 20% viene previsto con il raggiungimento degli obiettivi indicati dal comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005, in base alle percentuali esplicitate nell'allegato A alla DGR 5 agosto 2020 – n XI/3508, la cui validità, in analogia da quanto già previsto dalla norma regionale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, viene estesa dall'art. 33 delle NTA del PGT anche agli interventi di nuova edificazione.
Non determina possibilità di incremento della capacità edificatoria di nuova edificazione il raggiungimento di prestazioni edilizie già imposte dalle norme in vigore (conformità sismica, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, ecc.), mentre concorrono gli obiettivi validi anche in caso di nuova edificazione (la bonifica di suoli contaminati (lett. j), l'applicazione di sistemi integrati di sicurezza (lettera l), la realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva (lett. h), ecc.

In merito al punto 9, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, riformulando il comma 5 dell'art. 29, eliminando il riferimento alla convenzione del PL (modifica evidenziata)
"5. I lotti ancora liberi all'interno della perimetrazione dell'ex. P.L. "Pregunì", così come definiti nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione del PL medesimo, mantengono inalterata la possibilità edificatoria a suo tempo assegnata dal medesimo Piano Attuativo. ~~**fino alla scadenza della convenzione".**~~

In merito al punto 10, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, tenendo anche in considerazione di quanto già contro dedotto all'osservazione 24,
Il secondo comma dell'art. 43 viene pertanto così riformulato.
"2 – Indice di densità territoriale: SL 70% della ST".

In riferimento al punto 11, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, riformulando il comma 2 dell'art. 71 con la specifica evidenziata:
"2. Sono previsti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e **all'art. 62** delle presenti norme, nel rispetto delle indicazioni dello studio sugli insediamenti esistenti negli ambiti agricoli allegato al PGT 2011.
La formulazione tiene conto delle modifiche apportate all'art. 62 dalla controdeduzione dell'osservazione n° 10 in merito agli interventi edilizi consentiti per gli edifici insistenti in aree esterne al TUC.

In merito al punto 12, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, riclassificando l'area bianca come "Attività ricettive" come l'area limitrofa.

In merito al punto 13, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, riclassificando l'area bianca come "Aree libere edificabili ai fini edificatori".

In merito al punto 14, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, riclassificando l'area bianca in ""Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti" disciplinati alla lettera d dell'art. 23 delle NTA, come il limitrofo lotto residenziale.

In merito al punto 15, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, introducendo negli elaborati della Variante le previsioni del SUAP denominato "Mc. Donald's" approvato con delibera di CC n° 19 del 17.06.2025.

In merito al punto 16, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, quale previsione conseguente all'approvazione della 2a variante al PII Collina San Giorgio di cui alla delibera del CC n° 38 del 28.11.2017. L'area a sud del comparto collina San Giorgio viene pertanto classificata come area edificabile nel limite della capacità edificatoria iscritta nel registro delle capacità edificatorie compensative (del. GC 206 del 11.11.2014 per m^2 673,65 + atto di cessione gratuita area destinata a standard Notaio Alberto Maria Ciambella del 06.05.2016 per m^2 26,66).

In merito al punto 17, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto.
Le due schede di rigenerazione degli ARU 15 e 16 vengono allegate alla relazione di recepimento del parere della Provincia di Bergamo redatta dell'estensore della Variante, avendo Provincia già evidenziato quanto riportato nell'osservazione. La relazione e le schede dei due ARU 15 e 16 vengono allegate alla delibera di approvazione, quale parte integrante di controdeduzione alla presente osservazione.

In merito al punto 18, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, riclassificando le due aree come zona "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio alta" disciplinati dalla lettera c dell'art. 23 delle NTA, come il limitrofo lotto residenziale.

Il merito al punto 19, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, inserendo il fabbricato di pertinenza residenziale nella zona "Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio alta" disciplinati alla lettera b dell'art. 23 delle NTA

In merito al punto 20, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, classificando l'area bianca come "Ambiti residenziali di valenza ambientale, con presenza diffusa di giardini privati" disciplinata dall'art. 21 delle NTA del PdR, al pari dell'area l'adiacente di cui l'area bianca costituisce pertinenza esclusiva.

In merito al punto 21, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, apponendo ai tre fabbricati di indubbio interesse storico architettonico il simbolo di "Edifici di pregio all'esterno del NAF".

In merito al punto 22, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, procedendo ad inserire nella legenda delle tavole il cartiglio per l'identificazione delle strade esistenti confermate.

In merito al punto 23, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, procedendo alla correzione dell'errore meramente grafico, inserendo nel cartiglio della tavola "Carta di sensibilità paesaggistica" del PDR il numero PDR 03 in sostituzione del numero PDR 04.

In merito al punto 24, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto trattandosi di correzione di errore meramente formale: il parcheggio a lato del compendio Casa dell'orfano introdotto dalla Variante come nuova previsione, nella carta del consumo di suolo PDR05 viene tolto dalle superfici già previste in trasformazione dal PGT 2011.

In merito al punto 25, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, procedendo ad indicare a lato della legenda l'articolo di riferimento principale, pur evidenziando che alcune norme e vincoli di carattere trasversale trovano applicazione all'interno delle diverse zone omogenee, anche se non espressamente richiamate in legenda.

In merito al punto 26, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto. Il testo delle norme viene sistemato con le correzioni meramente formali o di battitura evidenziate.

OSSERVAZIONI SULLO STUDIO GEOLOGICO

Relativamente alle Tav. 5a-5b pericolosità sismica
Per la zona di via Trieste/Suore/Villaggio delle Meraviglie, si conferma lo scenario di pericolosità sismica locale attribuito Z4a; saranno differenziati maggiormente i colori dei retini rappresentativi dei diversi scenari.
Relativamente alle Tav. 10a-10b fattibilità geologica.
Sarà inserita in legenda la classe 1 di fattibilità geologica per le azioni di piano.
Al mosaico della fattibilità sono sovrapposte, con apposito retino trasparente, le aree soggette ad amplificazione sismica locale desunte dalla carta di pericolosità sismica locale; Tale sovrapposizione non comporta un cambio della classe di fattibilità geologica, ma rimanda alla normativa specifica.
In fase di revisione della componente geologica a supporto del PGT, la classe di fattibilità geologica 2M è stata stralciata.
La classe di fattibilità geologica 4bI è riferita alle aree di conoide attiva non protetta (Ca); a differenza dello studio geologico precedente, nella fattibilità geologica non è più necessario rappresentare le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore in quanto trattasi di vincoli preordinati, soggetti a prescrizioni specifiche.

Per le motivazioni sopra indicate si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO dello specifico punto dell'osservazione presentata.

OSSERVAZIONI SU AREE E BENI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE

In merito al punto 1, in questa fase non si ritiene opportuno accogliere la richiesta, in quanto, in assenza di una localizzazione predeterminata, occorrerebbe prevedere la trasformabilità (e pertanto il consumo di suolo) per gli interi mappali 4655, 2965, 2964.
Altrettanto significativo in questa fase è la presenza del vincolo di PIF di bosco non trasformabile, la presenza di Ambiti Agricoli Strategici provinciali e della Rete Ecologica Regionale.
Richiamando quanto contro dedotto per le osservazioni numero 40/48/51, si conferma che l'obiettivo di implementare la capacità ricettiva del territorio è obiettivo primario perseguito dalla Variante.
In questo caso emerge anche un ulteriore obiettivo di interesse pubblico: l'implementazione delle attività ospitate nella Pineta di Clusone, Parco di interesse sovraccomunale, in buona parte di proprietà comunale.
Le attività esistenti (pista si sky-roll, percorso vita, parco avventura) sono state introdotte per consentire la fruibilità pubblica di questo ambito: i gestori delle attività garantiscono la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi e delle aree di prossimità di quest'ultimi.
I plurimi interessi pubblici coinvolti meritano una strategia più ampia, perseguibile con procedure quali il dialogo competitivo in cui i soggetti potenzialmente interessati possono contribuire ad identificare progetti innovativi, successivamente autorizzabili con la deroga di cui all'art. 40 della LR 12/2005.
Per quanto sopra detto, la proposta tecnica è di NON ACCOGLIMENTO del punto 1

In merito ai punti 2 e 5, si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione, ritenendo opportuno dare ai proprietari di fondi boschivi, al pari dei proprietari dei fondi agricoli, la possibilità di dotarsi di un manufatto accessorio (tettoia aperta su quattro lati) per la gestione delle fasi di taglio.
Come si ritiene altrettanto opportuno fissare un limite dimensionale per le serre edificabili senza titolo di cui all'art. 6 del DPR 380/2001.
Per quanto sopra detto si propone la modifica dei punti 7 e 8 dell'art. 62 delle NTA come da correzioni sotto evidenziate.:
"7. Sono ammesse ~~per tutte le attività di conduzioni dei suoli~~, piccole costruzioni finalizzate al **deposito di attrezzi per la condizione dei fondi agricoli**, **tettoie di stoccaggio di legna per la manutenzione dei fondi boschivi e serre per la produzione diretta ortofrutticola destinata all'uso personale** anche da parte di soggetti non aventi le caratteristiche di cui all'art. 60 della LR 12/2005, da realizzare nel rispetto delle tipologie indicate dal Regolamento edilizio.
8. **I depositi attrezzi dei fondi agricoli** non potranno avere un'altezza **assoluta (punto più alto della copertura)** superiore a m. 3,00 ed una superficie coperta superiore a m^2 15,00. **Non concorrono nella determinazione della superficie coperta sporti di gronda fino alla profondità massima di cm. 50 e la protezione dell'accesso al**

deposito con profondità inferiore a m. 1,5, anche se sostenuto da elementi verticali, purché la lunghezza della protezione non si estenda oltre la lunghezza della parete sulla quale l'accesso è stato posizionato.
Le tettoie per lo stoccaggio di legna prodotta dalle normali operazioni di manutenzione dei fondi boschivi dovranno essere aperte su tutti i lati, non potranno avere altezza assoluta (punto più alto della copertura) superiore a m. 3,50 e superficie coperta superiore a m^2 30,00. Non concorrono nella determinazione della superficie coperta sporti di gronda con profondità massima fino a cm. 50.
Le serre stagionali per consumo personale non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a m^2 40,00. Superfici superiori saranno classificate come strutture connesse ad una gestione imprenditoriale del fondo, disciplinate dall'art. 59 e seguenti della LR 12/2005.
Depositi, tettoie sono ammessi nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto di adozione delle presenti norme.
Le serre per consumo personale sono ammesse nel limite di m^2 40 anche per singola proprietà, così come configurata catastalmente all'atto di adozione delle presenti norme.

In riferimento al punto 6, si conferma la controdeduzione tecnica indicata per l'osservazione n° 10, analoga per contenuti, proponendo pertanto l'ACCOGLIMENTO del punto per le medesime motivazioni

In riferimento al punto 7, si propone l'ACCOGLIMENTO del punto, introducendo la possibilità di ricostruire la Capanna Ilaria nei limiti planivolumetrici e nel rispetto dei vincoli di destinazione già assentiti dalla delibera di CC n° 59 del 15.10.2010.

Per tutto quanto sopra detto, per l'osservazione n° 56 si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO nelle modalità e per le motivazioni specificate punto per punto.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate punto per punto nella controdeduzione tecnica.

ALLE ORE 16:35 IL CONSIGLIERE MICHELA GIUDICI SI ASSENTA DALL'AULA.

Osservazione n. 57 del 23.09.2025 presentata da GIUDICI ANDREA - prot. gen. 17148.
Sintesi dell'osservazione: Con riferimento all'area in località Brolo, via Serre, azzonata come "ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente con interventi di riconversione" chiede di ripristinare le norme del vigente PGT.
Parere tecnico: L'osservazione riprende l'osservazione n° 129, analoga per contenuti, presentata ed accolta nel corso della pubblicazione del PGT 2011. La controdeduzione del 2011 era la seguente "*L'osservazione presenta un proprio fondamento nella nutrita*

documentazione relativa alla cronistoria del comparto. Sotto questo profilo pare possibile accogliere l'osservazione prevedendo la possibilità di applicare all'area in oggetto l'indice di intervento di 0,55 mq/mq con assoggettamento a piano attuativo nel quale saranno valutati da parte del Consiglio Comunale e previo preliminare parere di valutazione della Commissione per il Paesaggio la qualità del progetto anche in ordine alla proposta delle altezze e delle superfici coperte".

L'osservazione era stata parzialmente accolta con la specifica che l'indice massimo di 0,55 m^2/m^2 comprendeva anche i volumi esistenti.

Anziché assegnare come nel 2011 un indice di edificabilità differente rispetto alla zona omogenea di appartenenza, si ritiene più opportuno confermare per l'area interessata dalla presenza di edifici - mappale 2049 - la previsione adottata (Ambiti soggetti a riqualificazione del patrimonio esistente di cui all'art. 27 delle NTA) ed assegnare all'area libera da edificazione, il mappale 2048, la disciplina di cui all'art. 26 "Aree libere edificabili a fini edificatori", come altre analoghe aree presenti nel tessuto urbanizzato delle Fiorine.

Per quanto sopra detto si propone si propone il PARZIALE l'ACCOGLIMENTO.

Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione

Consiglieri presenti: 7

Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

ALLE ORE 16:36 IL CONSIGLIERE MICHELA GIUDICI RIENTRA IN AULA.

Osservazione n. 58 del 23.09.2025 presentata da geom. SEVERINO BALDUZZI - prot. gen. 17149.

Sintesi dell'osservazione: Chiede per le i gruppi di edifici

1 – compreso tra vie Baschenis e Ceresa la classificazione come "nuclei edificati a struttura complessa in ambiti rurali" art 76

2 –a ovest di via Calzaferri, civico 6 e altri, la classificazione come "ambiti di consolidamento morfologico…", categoria C art 23., trattandosi di tute nuove costruzioni.

Entrambi oggi azzonati come "areali di supporto della percezione ambientale e paesistica" senza identificare gli edifici esistenti

3 – per tutti gli ambiti normati agli art. 66 e 67 per l'area di S Lucio l'introduzione di una norma che permetta il recupero dei fabbricati esistenti.

Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione indicata per l'osservazione n° 10, analoga per contenuti, che per tutti gli edifici esterni al TUC consente gradi intervento fino alla ristrutturazione, compresa la demolizione e ricostruzione, così come proposto dall'osservante.

Per i fabbricati di via Calzaferri, edificati in zona di frangia urbana così come definite dal PGT 2011 in attuazione dei criteri compensativi / incentivanti introdotti dallo stesso PGT 2011 per lo sgombero delle fasce di rispetto stradale (nel caso specifico per lo sgombero di volumetrie insistenti nella fascia di rispetto della variante Clusone / Rovetta realizzata da Provincia nel 2008) - cfr. controdeduzione osservazione n° 34 del

09.03.2011 al PGT 2011 – non si ravvede l'opportunità di modificare la zona di appartenenza, confermando il suo posizionamento all'esterno del TUC. Come già detto per gli edifici di cui al punto 1, le possibilità di intervento concesse, soprattutto in seguito all'accoglimento dell'osservazione n° 10, non ne penalizzano la possibilità manutenzione per il futuro.
Per le motivazioni sopra indicate la proposta è di PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 59 del 23.09.2025 presentata da arch. BERNARDO PERCASSI - prot. gen. 17152.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione riguardante norme per rigenerazione e recupero del patrimonio edilizio

0 - dimostrare le criticità previste dall'art 40 bis della LR 12:
1 - per edifici in zone con criticità geologiche chiede di prevedere ricostruzione altrove
2- idem per edifici in zona E
3 - osservazione generica sul NAF, per possibilità di interventi di sventramento, giardini privati, pozzi di luce, ecc Per il NAF propone molti interventi di ordine generale, favorire il commercio al dettaglio, ammettere recupero sottotetti, piccoli incrementi volumetrici, anche demolizioni e ricostruzioni, indicazioni per materiali e colori, ecc. ecc.

Parere tecnico: L'osservazione riporta delle proposte / considerazioni anche molto argomentate su vari temi, raccolte in tre gruppi:

a. proposte attinenti al rilancio del nucleo di antica formazione (NAF): interventi edilizi sul patrimonio edilizio, destinazioni incentivanti e rigeneranti la valenza commerciale del centro storico, interventi anche in ampliamento con il supporto di commissione tecniche da indirizzare verso approcci anche innovativi e non aprioristici, l'utilizzo di materiali da costruzione biologici, promozione di piani del colore per evirare una standardizzazione cromatica, favorire il risparmio energetico e la creazione di comunità energetiche
b. proposte attinenti alle zone ricomprese nel Piano di Indirizzo Forestale e per gli edifici ricadenti in zone agricola; consentire la demolizione e ricostruzione, nuove linee guida per le strade agrosilvopastorali, commissioni tecniche integrative alla commissione del paesaggio, puntare ad architetture di qualità attingendo anche i diritti edificatori consentendo il trasferimento di volumi tra aree differenti, accelerazione dei tempi burocratici, dialogo e supporto interpretativo delle norme
c. proposte sulla rigenerazione urbana e per il recupero dei fabbricati dismessi, come già avanzate nel dicembre 2021 in sede di recepimento della LR 18/2019: trasferimento di edifici collocati su aree con criticità geologiche anche tramite

l'inserimento del registro delle superfici compensative, maggiori possibilità di intervento per edifici in zone agricole e cambi di destinazione d'uso semplificati

Relativamente agli interventi per il rilancio del NAF e ai cambi di destinazione d'uso.

Per quanto attiene alla rigenerazione del NAF, la variante ha fortemente liberalizzato i cambi d'uso (definito del DDP come mixitè funzionale) e ha introdotto la possibilità di insediare la media distribuzione nel centro storico. Questa opportunità, già enunciata a pagina 10 del DDP, appare opportuno venga rafforzarla nella direzione indicata dall'osservante introducendola anche all'interno del dettato normativo del PDR. In particolare, si propone l'introduzione di un punto 9 in fondo all'art. 13 delle NTA del PDR.

"9. Al fine di rafforzare e diversificare l'offerta commerciale, all'interno del NAF (tavola 02 del PDR) viene ammessa la possibilità di insediare nuove Medie Strutture di Vendita nel limite di massimo m^2 500 di superficie di vendita, destinazione che potrà interessare anche i diversi piani dell'immobile".

La dotazione a parcheggio si intende già assolta dagli interventi promossi dall'Amministrazione comunale negli ultimi venti anni che, come certificato dalla tavola 01 del PDS, ha consentito d realizzare una cospicua quantità di parcheggi interrati ad uso pubblico nei lotti ai margini del centro storico – parcheggio interrato A. Maj, parcheggio interrato Conad, parcheggio interrato MD - ex Testmark.

Per quanto riguarda il recupero dei sottotetti, in analogia con quanto già contro dedotto per l'osservazione 34, si propone l'accoglimento della proposta, nel limite della definizione della LR 15/96 (senza incremento dell'altezza dei fronti, del colmo e dell'andamento delle falde) tutti interventi da eseguire sotto il controllo della commissione del paesaggio e della Soprintendenza per la presenza del vincolo ambientale.

Non si ritiene di ACCOGLIERE la richiesta di semplificare la procedura di accoglimento di previsioni di trasformazione nel NAF eccedenti quanto già ammesso dalla variante generale per il tramite del PdCC, ritenendo per tale contesto più opportuno l'utilizzo di Piano di Recupero di cui alla legge 457/78.

Per quanto riguarda il recupero degli edifici all'esterno del TUC si richiama la controdeduzione all'osservazione 10, prevedendo la possibilità di rigenerare con demolizione e ricostruzione gli edifici a destinazione diversa da quella agricola.

Come già evidenziato nella controdeduzione del punto 8 dell'osservazione n° 56, la rigenerazione degli edifici all'interno del TUC è già incentivata dalla Variante con gli ampliamenti volumetrici fino al 20% previsti dall'allegato A alla DGR 5 agosto 2020 – n XI/3508, oltre che la possibilità di ottenere un incremento del 10% tramite l'acquisto di superfici compensative. L'incentivo del 20% assorbe l'incremento del 10%. Non si ritengono opportuni ulteriori incentivi con nuove forme e modalità di trasferimento volumetrico.

Relativamente alle norme sulla Viabilità Agro Silvo Pastorale, si ritiene più opportuno lasciare che le stesse restino regolamentate dal Piano di Indirizzo Forestale.

La proposta di costituire commissioni che affianchino la commissione del paesaggio e il RUP è in contrasto con l'indipendenza prevista dalla LR 12/2005 per la commissione del paesaggio (che deve esprimersi valutando esclusivamente l'aspetto paesaggistico senza condizionamenti) ed in contrasto con l'autonomia istruttoria prevista dalla L. 241/90 per il RUP. Sicuramente utile per l'interpretazione di un quadro normativo

particolarmente articolato e incoerente, il finanziamento per consulti legali e per la formazione continua degli istruttori. Nel contempo, gli istruttori dovranno garantire ai professionisti disponibilità all'ascolto, in un clima di sincera, seppur indipendente, collaborazione, al fine di identificare la soluzione più adatta anche per problematiche di maggior complessità.
Per tutto quanto sopra riassunto, la proposta di controdeduzione complessiva è di PARZIALE ACCOGLIMENTO con le modalità e per le motivazioni sopra indicate, specificando che, seppur con modalità diverse, molte delle richieste dell'osservante hanno comunque trovato una risposta positiva già nel testo adottato.
Proposta: PARZIALE ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di PARZIALE ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
Ad unanimità l'osservazione È PARZIALMENTE ACCOLTA nelle modalità indicate nella controdeduzione tecnica.

Osservazione n. 60 del 23.09.2025 presentata da BALDUZZI ANNA MARIA - prot. gen. 17153.
Sintesi dell'osservazione: Osservazione presentata da Bonadei Mauro, chiede la possibilità di ristrutturare o demolire con ricostruzione edificio in via Sant'Alessandro 122
Parere tecnico: Si conferma la controdeduzione tecnica indicata per l'osservazione n° 10 e la controdeduzione al punto 11 dell'osservazione 56, per cui il riferimento all'art. 76 è da sostituire con l'art. 62. Il generico richiamo all'art. 3 DPR 380/2001 senza limitazioni, come da controdeduzioni all'osservazione 37, determina come massimo grado di intervento anche la demolizione e ricostruzione. Per quanto sopra detto si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 61 del 24.09.2025 presentata da SAVOLDELLI GIACOMO - prot. gen. 17530 (pervenuta fuori termine).
Sintesi dell'osservazione: Osservazione presentata da Savoldelli Omar. relativa all'area in via Milano 22, chiede la correzione da "aree libere edificabili…" a "ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati" perché l'area è già costruita.
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione in quanto le aree dell'osservante e il limitrofo lotto residenziale sono già edificate. Si propone pertanto per entrambi i lotti la riclassificazione come "Ambiti residenziali di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati" disciplinati dall'art. 21 delle NTA del PDR. Resta confermando il parcheggio ad uso pubblico fronte strada, come correttamente già rappresentato, eseguito in forza di convenzione con la proprietà Anesa.
Proposta: ACCOGLIMENTO.

Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

Osservazione n. 62 del 17.01.2026 presentata da SPERANZA SEVERO, CONTESSI LAURA, BICCHIERAI LEONARDO, LEGRENZI ENNIO, PEDRUCCI CRISTINA - prot. gen. 730 (pervenuta fuori termine).
Sintesi dell'osservazione: Le due proprietà sono attualmente disciplinate dal Piano del Governo del Territorio dall'art. 63 delle NTA "Insediamenti isolati a destinazione terziaria commerciale si scala urbana e Comparti urbani a caratterizzazione terziario commerciale di scala urbana". Nella VARIANTE GENERALE 2025 al Piano del Governo sono disciplinate dall'art. 45 delle NTA "Comparti urbani a destinazione prevalentemente produttiva" ed in parte in zona bianca. Si segnala un'anomalia nella rappresentazione grafica dell'area interessata, stante l'incongruenza delle previsioni dell'art.45 (N.T.A. IN ADOZIONE) rispetto al contesto di appartenenza e alla situazione di fatto. L'errore potrebbe essere generato dalla retinatura dell'azzonamento disciplinato dall'art.45 (molto simile a quella del PGT VIGENTE) ma la zonizzazione corrispondente al PGT VIGENTE non è l'art. 45, bensì l'art.57 che riprende pedissequamente il testo dell'art. 63 delle NTA VIGENTI
Parere tecnico: Si propone l'ACCOGLIMENTO modificando la retinatura con quella dell'art. 57, in quanto non sussiste l'opportunità di convertire il lotto in un'area a destinazione prevalentemente produttiva. Come specificato nell'osservazione, l'errore è stato generato dalla ripresa della retinatura dell'azzonamento disciplinato dall'art.45 molto simile a quella del PGT VIGENTE, ma che disciplina le zone industriali della zona sud e dell'ex Olcese.
Proposta: ACCOGLIMENTO.
Facendo proprio il parere tecnico, il consiglio comunale sottopone a votazione la proposta di ACCOGLIMENTO dell'osservazione
Consiglieri presenti: 8
L'osservazione È ACCOLTA ad unanimità.

ACCERTATO che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. b), del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

ACQUISITO il parere favorevole reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione da parte del responsabile del Settore Pianificazione del Territorio

VISTO l'esito della votazione finale relativa all'approvazione del PGT nel suo complesso espressa per alzata di mano che dà il seguente risultato:
- Consiglieri presenti e votanti n 8

ad unanimità

D E L I B E R A

1. di prendere atto dei risultati delle votazioni effettuate sulle singole osservazioni presentate, analiticamente descritte nel dispositivo e numerate dalla n. 1 alla n. 62;

2. di prendere atto dei contenuti della relazione predisposta dal RTP Favole e delle modifiche da apportare agli elaborati e alle norme di piano per il recepimento delle condizioni, prescrizioni ed osservazioni impartite nel Decreto del Presidente della Provincia di Bergamo n° 363 del 17.12.2025 - parere favorevole di compatibilità con il PTCP;

3. di prendere atto del parere espresso da ARPA, delle prescrizioni condivise con il parere provinciale e dell'invito alla redazione del DAIE e del DOSRI;

4. di dare mandato al raggruppamento temporaneo di professionisti composto dagli architetti Paolo Favole, Alessio Pennè e Carlo Luigi Gerosa, mandante arch. Paolo Favole, iscritto all'ordine degli architetti di Milano al n° 1341, di procedere alla correzione degli elaborati nel rispetto del quanto deliberato e quindi di APPROVARE definitivamente la Variante generale al PGT del Comune di Clusone. Più nel dettaglio:

   a. di APPROVARE il Documento di Piano composto dai seguenti elaborati:
      Quadro conoscitivo e ricognitivo,
      Documento programmatico
      Tav. DdP.01 - Attuazione del PGT vigente,
      Tav. DdP.02 - Individuazione delle istanze preliminari,
      Tav. DdP.03 - Carta delle previsioni di Piano,
      Tav. DdP.04 - Carta dei vincoli,
      Tav. DdP.05 - Rete verde provinciale su territorio comunale,
      Tav. DdP.06 - Carta della qualità dei suoli liberi

   b. di APPROVARE il Piano dei Servizi composto dai seguenti elaborati:
      Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi,
      Schede dei servizi esistenti,
      Tav. PdS.01 - Servizi esistenti e in progetto,
      Tav. PdS.02 - REC-Rete ecologica comunale,

   c. di APPROVARE il Piano delle Regole composta dai seguenti elaborati:
      Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole,
      Tav. PdR.01 - Azzonamento,
      Tav. PdR.02 - Carta del NAF – Nucleo di antica formazione,
      Tav. PdR.03 - Classi di sensibilità paesaggistica,
      Tav. PdR.04 - Ambiti inerenti emergenze di valenza paesistica a rischio di compromissione e aree critiche,
      Tav. PdR.05 - Carta del consumo di suolo

da integrare con la modulistica provinciale Allegato 1 e 2 con dati rivisti e coerenti con la versione definitivamente approvata e della tavola di evidenziazione delle revisioni apportate agli AAS Provinciali, così come indicato nella relazione di recepimento delle prescrizioni provinciali; la versione aggiornata degli allegati 1 e 2 e la tavola di revisione degli AAS provinciali, sarà trasmessa alla stessa Provincia contestualmente al deposito di tutta la documentazione indicata al punto a dell'art. 11 della LR 12/2005;

di **APPROVARE** l'aggiornamento dello studio geologico come pervenuto agli atti del Comune in data 22.12.2025 - prot. 24414 - redatto dal dott. geol. Corrado Reguzzi, con studio in Villa d'Almè, via Ventolosa 2, iscritto all'ordine dei Geologi della Lombardia al n° 679 e composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa - integrazione
- Allegato 2 – DGR. n. 6314-2022 integrazione
- Tav 1 geologia dic2025
- Tav 2a geomorfologica dic2025
- Tav 2b geomorfologica dic2025
- Tav 2c pendenze dic2025
- Tav 3a litotecnica dic2025
- Tav 3b litotecnica dic2025
- Tav 4a idrogeologica dic2025
- Tav. 4b idrogeologica dic2025
- Tav 5a pericolosità sismica locale dic2025
- Tav 5b pericolosità sismica locale dic2025
- Tav 6a - analisi sismica di II livello
- Tav 6b - risultati FAC Z3a dic2025
- Tav 6c - risultati FAC Z3b dic2025
- Tav 6d risultati Z4 FAC 0,1-0,5 dic2025
- Tav 6e risultati Z4 FAC 0,5-1,5 dic2025
- Tav 7a vincoli dic 2025
- Tav7b vincoli dic 2025
- Tav 8a sintesi dic2025
- Tav. 8b sintesi dic2025
- Tav 9a PAI PGRA dic 2025
- Tav 9b PAI PGRA dic 2025
- Tav 10a fattibilità dic 2025
- Tav 10b fattibilità dic 2025

elaborati allegati alla presente e già caricati, unitamente agli shape file e altri file di sistema, sul portale regionale MULTIPLAN – Studi geologici e idraulici;

di demandare al Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio l'adozione dei provvedimenti necessari alla pubblicazione ai sensi del co. 10 e 11 dell'art. 13 della LR 12/2005 del nuovo strumento urbanistico generale;

di dare atto che la Variante al PGT acquisterà efficacia con la pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione

(B.U.R.L.), restando valide fino alla suddetta data le misure di salvaguardia di cui al co. 12 dell'art. 13 della LR 12/2005 in relazione a interventi che risultino in contrasto con le sue previsioni.

Il presente verbale viene così sottoscritto

IL SINDACO	**SEGRETARIO GENERALE**
Massimo Morstabilini	Dott. Vittorio Carrara