

**Oggetto: Fallimento n. 34/2017 R.G. - POLEDIL S.R.L. in liquidazione
SCHEDA 22 – Via Fornaci – Trescore Balneario (BG)
Lotto di terreno identificato a C.T. al Foglio 9, mappale 9043
AGGIORNAMENTO SITUAZIONE URBANISTICA**

Il terreno in oggetto ricade ancora in zona territoriale omogenea “TRC – Tessuto Residenziale Consolidato” disciplinata dall’art. 11 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ed è interessato dal vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto ricadente nella fascia di 150 m dal Fiume Cherio (nuova costruzione soggetta ad autorizzazione paesaggistica), nonché in relazione allo studio geologico allegato al P.G.T., inserito in classe di fattibilità geologica “3I – Aree situate in prossimità di aree esondabili” (progetto nuova costruzione corredato di relazione idraulica).

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 21/02/2019 è stata adottata la variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio del Comune di Trescore Balneario, che ha inserito il mappale, in recepimento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bergamo, nel corridoio di salvaguardia per nuove previsioni stradali (extracomunali), disciplinato dall’art. 81 delle N.T.A. del P.T.C.P., **sospendendo di fatto, pur mantenendo la capacità edificatoria, la possibilità di realizzare nuovi edifici o nuove opere permanenti.**

Sostanzialmente la S.l.p. disponibile, pari a 280 mq, attualmente non è realizzabile direttamente sul lotto, ma è di fatto cedibile in perequazione per essere utilizzata, per la nuova edificazione, in altri lotti edificabili, compatibilmente con i limiti urbanistici e legislativi.

In alternativa, data la posizione del lotto rispetto alla rete stradale in progetto, salvo eventuali varianti al P.T.C.P. della Provincia di Bergamo o al P.G.T. del Comune di Trescore Balneario, si può prevedere che al termine della realizzazione dell’infrastruttura stradale, potrà essere di nuovo possibile realizzare una nuova costruzione direttamente sul lotto, compatibilmente con la normativa vigente al momento della richiesta dell’autorizzazione edilizia. Purtroppo non è possibile preventivare le tempistiche di realizzazione della nuova rete viaria (tantomeno del tratto d’interesse), nonché la situazione urbanistica Comunale e Provinciale al momento del termine dei lavori di realizzazione della nuova strada.

Al momento, data la temporanea condizione d’inedificabilità e l’incertezza della condizione urbanistica futura, con la sola capacità edificatoria da cedere su altri lotti edificabili, la valutazione del terreno subisce un abbattimento di almeno il 40%, portando il valore del lotto a € **16.800,00**.

Geom. Enrico Ambrosini