

Carobbio degli Angeli, li 04.03.2014



Al Sig. SINDACO del  
Comune di **CAROBBIO degli ANGELI (BG)**  
a.c.a. Settore Pianificazione Urbanistica  
e Edilizia Privata

**OGGETTO:** OSSERVAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON  
DELIBERAZIONE DEL C.C. n. 35 del 24.12.2013 ai sensi dell'art. n. 13 della L.R. n.  
12 del 11.03.2005 – Legge per il Governo del Territorio.

Il sottoscritto, **VEZZOLI ITALO** nato a Trescore Balneario (BG) il 23.06.1962 C.F. VZZ TLI  
62H23 L388V, residente a Zandobbio in via Fornace n. 12 in qualita' di amministratore unico della  
soc. "**In Croissanteria Snc di Vezzoli & C.**" P.IVA n. 02384030165 con sede a Carobbio degli  
Angeli in via Variante di Cicola n. 13/c PROPRIETARIA dell'unita' immobiliare ad uso artigianale  
(panificio e pasticceria) sita in Carobbio degli Angeli in via Variante di Cicola n. 13/c e identificata  
al N.C.E.U. al fgl. S.S./5 mapp. 698 sub 22, con la presente,

CHIEDE

di considerare, nell'ambito delle valutazioni delle osservazioni relative al Piano di Governo  
del Territorio, la seguente proposta.

**STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO DI RICHIESTA**

**1) DATI CATASTALI**

Fabbricati (soc. "In Croissanteria Snc di Vezzoli & C.")

Proprietaria al N.C.E.U. fgl. S.S./5 mappale n. 698 sub 22 via Variante di Cicola n. 13/c  
categoria D/7 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non  
suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), rendita €. 2.138,13 attualmente inserito  
in zona urbanistica nel vigente PGT in "AMBITI PLURIFUNZIONALI AD IMPIANTO  
URBANISTICO CONSOLIDATO - D1" (art 44 Piano delle Regole). La superficie coperta dell'unita'  
immobiliare oggetto della presente osservazione misura approssimativamente mq. 482,00.

## 2) URBANIZZAZIONE

La zona risulta:

URBANIZZATA grazie al diretto affaccio sulla via Variante di Cicola, Strada Provinciale n. 91 ha un collegamento diretto con il reticolo stradale principale di scorrimento veloce. Il passaggio delle reti comunali di smaltimento acque reflue e pluviali, l'allacciamento alle reti tecnologiche di tutte le utenze (luce, gas, telefono ecc) avviene mediante il passaggio di dette tubazioni sotto il sedime della strada. L'unita' immobiliare è inserita in una porzione di capannone ospitante altre attività commerciali di vendita e di artigianato.

## 3) OSSERVAZIONI

- La viabilità esistente si ritiene :

*adeguata in quanto la strada di accesso (via Variante di Cicola, Strada Provinciale n. 91) e' un' importante e molto utilizzata, via di collegamento fra i paesi della Provincia di Bergamo con i paesi del lago d'Iseo, mete turistiche molto frequentate (Iseo, Sarnico), motivo per il quale intendiamo migliorare la Ns. azienda dal lato ricettivo e con la presenza di un punto di ristoro per i passanti. Cioè e anche dovuto alla dimensione e capacita' della strada, in grado di gestire un traffico veicolare sostenuto.*

- Problematiche in ordine al rumore :

*rilevanti, dato il continuo traffico veicolare senza momenti di interruzione o ridimensionamento del traffico. La zona e' inserita in un contesto artigianale in cui sono presenti altre attività, ma principalmente i disturbi dovuti al rumore sono causati dal continuo movimenti di mezzi, leggeri e pesanti sulla Strada Provinciale n. 91.*

- Problematiche in ordine al traffico :

*si fa riferimento a quanto già emerso al punto precedente. Il traffico della Strada Provinciale n. 91, essendo una via di collegamento molto importante e frequentata, e' sostenuto e senza momenti di mitigazione durante il giorno con picchi di traffico al mattino presto e verso sera.*

- Problematiche in ordine ai parcheggi :

*l'unita' immobiliare in oggetto, ha già una dotazione di parcheggi adeguata alle sue necessita' in una zona prospiciente all'ingresso dell'attività. Con la proposta in richiesta non si creerebbero problemi ai posti auto esistenti in quanto abbondantemente sufficienti per lo svolgimento dell'attività artigianale e commerciale (panificio, pasticceria e caffetteria).*

- La dotazione di verde si ritiene :

*l' area a verde non e' presente all'interno dell'intero complesso artigianale esistente, all'infuori di una piccola porzione di NS. proprietà.*

## PROPOSTA

### RICHIESTA DI :

a seguito di quanto previsto all'art. 44 punto 5 di ampliamento "una tantum" del 15 % della SLP esistente (mq. 630,70) e possibilità di aumento pari a mq. 94,60, si chiede che detta superficie con la superficie attualmente destinata alla vendita di alimenti di pasticceria e pane di propria produzione possa essere utilizzata per il consumo prodotti alimentari e bevande anche non di Ns. produzione. Attualmente la porzione di capannone adibita alla vendita e' destinata ai soli prodotti "fatti in casa", con l'impossibilità di commercializzare altri prodotti reperibili sul mercato; con questa proposta si chiede di migliorare la gamma di prodotti in vendita, con la realizzazione di un ambiente più ampio in termini di superficie che di prodotti, per soddisfare le esigenze dei clienti-consumatori. Inoltre in questa superficie di vendita e somministrazione di alimenti e bevande, sarà ricavato uno spazio esclusivo dedicato ai NS. prodotti alimentari, venduti come ora direttamente dal produttore al consumatore.

### Motivazione in relazione alla richiesta:

la richiesta nasce come anzidetto per ampliare l'attività e poter competere meglio sul mercato con altre realtà imprenditoriali simili, essere competitivi è indice di volontà di lavorare e nel contempo creare nuovi posti di lavoro, ovviamente con un riscontro economico visto che in questi ultimi anni gli utili sono notevolmente diminuiti. Attualmente l'attività artigianale si occupa solo della produzione di prodotti di pasticceria e panetteria. L'attuale locale di vendita e' destinato quindi solo alla vendita al dettaglio di detti prodotti. Visto il continuo sorgere di esercizi commerciali che vendono un'infinità di prodotti alimentari dando la possibilità anche di consumare all'interno del locale detti prodotti, per la nostra attività è necessario un ulteriore salto di qualità legato anche alla vendita e consumo di alimenti e bevande reperibili sul mercato e non solo di ns. produzione, per soddisfare meglio la clientela e i futuri clienti.

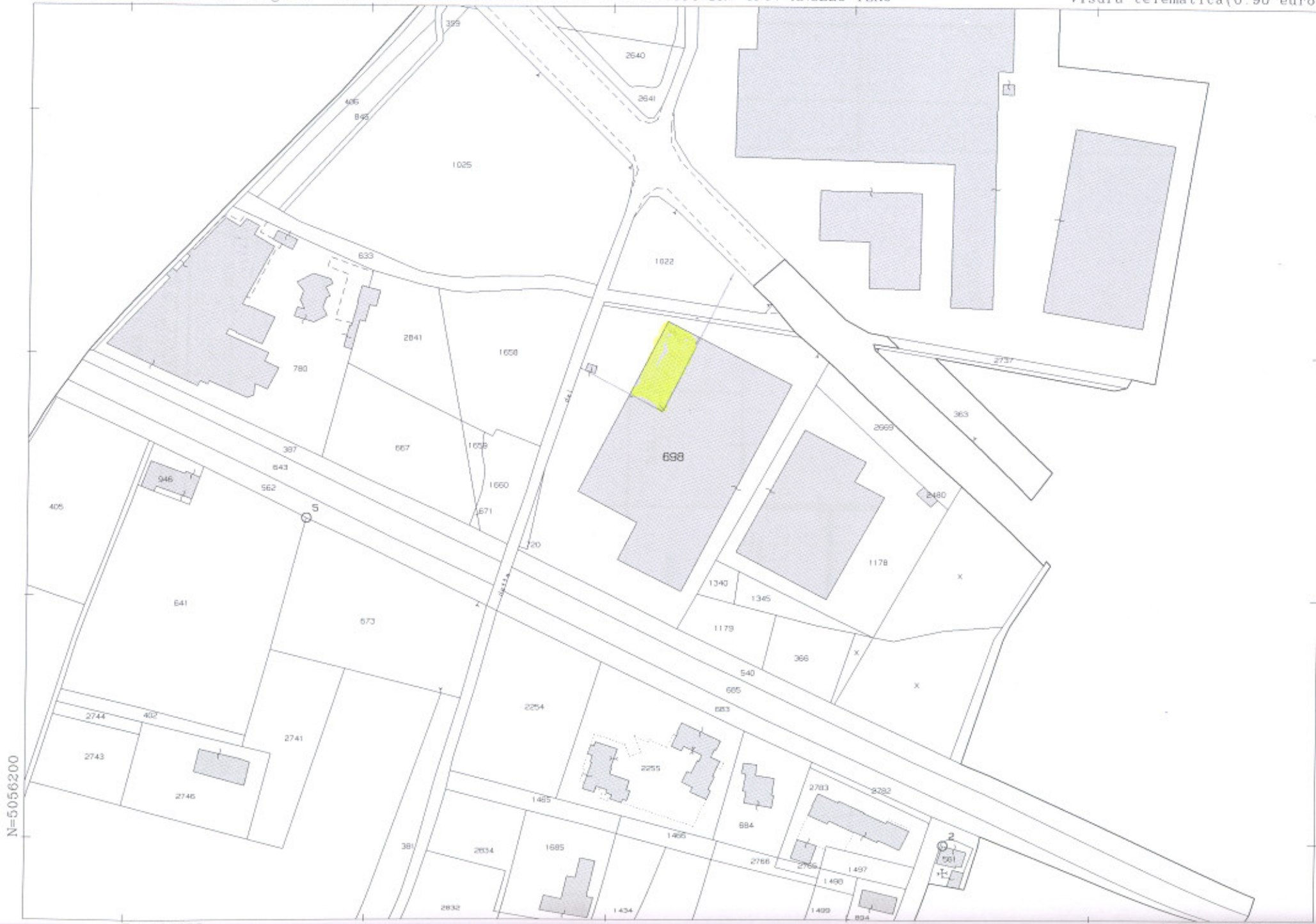
L'ampliamento dell'immobile e' mirato proprio alla ricerca di uno spazio per poter esaudire una richiesta di mercato ormai diventata impossibile da ignorare, pena ripercussioni economiche sull'attività esistente.

### Allegati;

- estratto di mappa catastale;
- estratto PGT in adozione;
- scheda catastale;
- tavola grafica del progetto (eidotipo).

Firma

  
**IN CROISSANTERIA DAI VEZZOLI**  
di Vezzoli Italo & C. s.n.c.  
Serle Legale e Produzione:  
Via Vassante di Cicola, 13/C - Tel. 035.951445  
CARORBIO DEGLI ANGELI (BG)  
Partita IVA 02384030165



N=5056200

6-Mar-2014 8:30  
Prot. n. 77245/2014

Comune: CAROBBIO DEGLI ANGELI/B  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Foglio: 905

Particella 698

MODULARIO  
F. rig. rom. 487

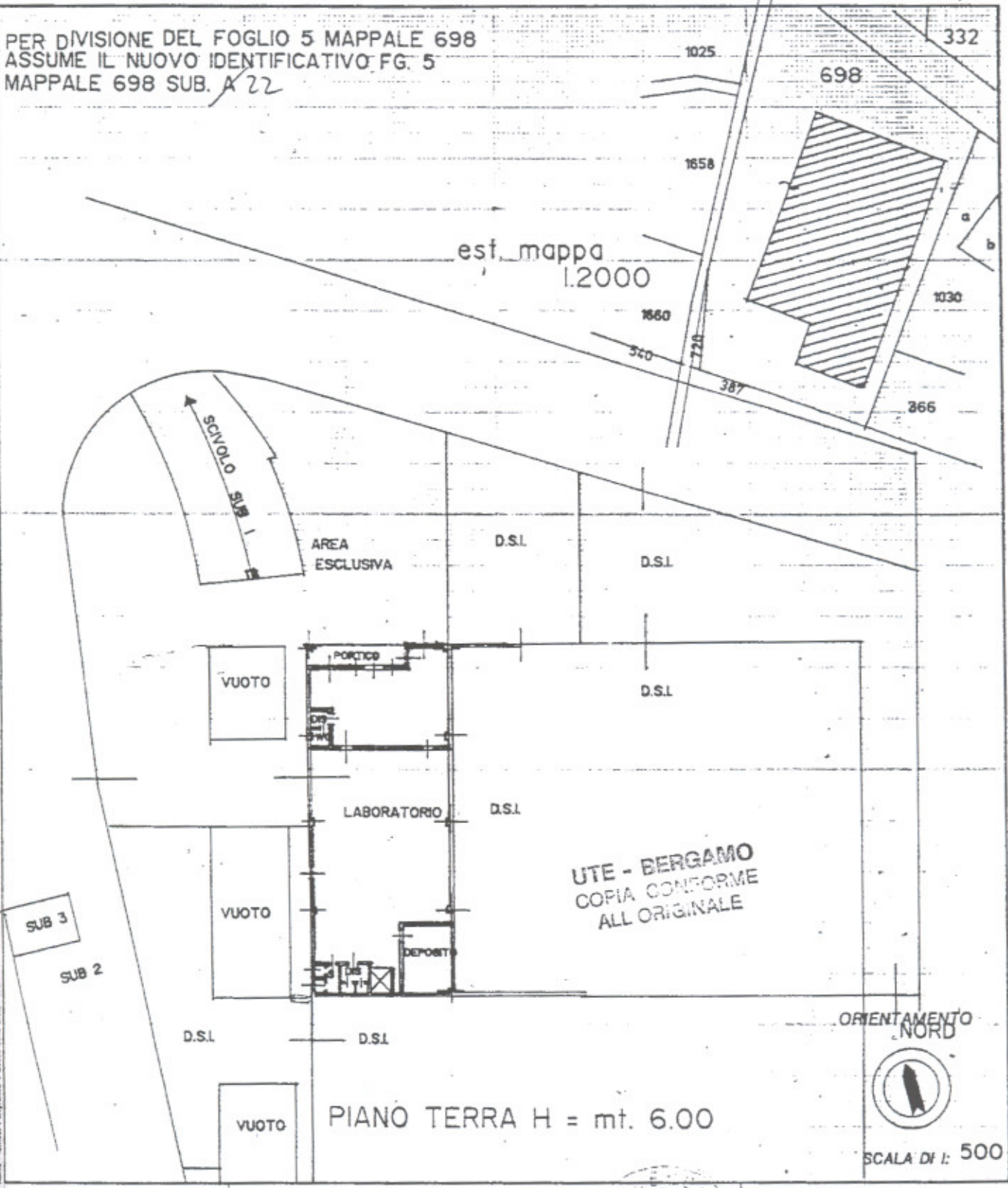


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)  
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CAROBBIO D. ANGEL via VARIANTE DI CICOLA civ. SN

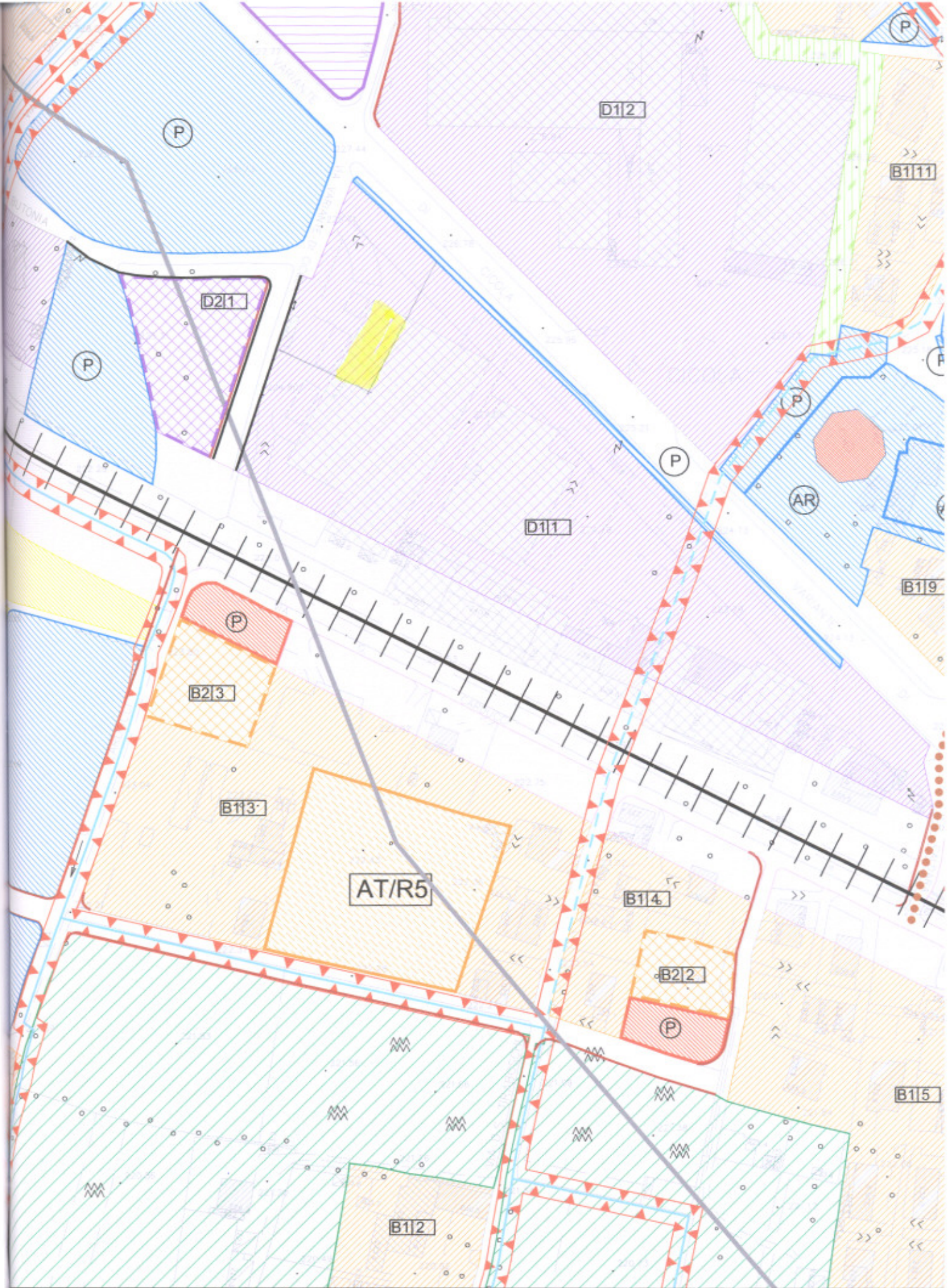
PER DIVISIONE DEL FOGLIO 5 MAPPALE 698  
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO FG. 5  
MAPPALE 698 SUB. A 22



Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 F. ....  
 n. .... sub. ....

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
CECCARDI ALDO  
 Iscritto all'albo de I. GEOMETRI  
 della provincia di BERGAMO n. 1655  
 data 16.09.95 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO  
 30 OTT. 1995 No 21071



P

D112

B111

D21

P



P

P

AR

D111

B119

P

B23

B113

AT/R5

B114

B22

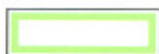
P

B115

B112



## LEGENDA SIMBOLI GRAFICI



LIMITE PROPRIETA' U.I. Fgl. SS/5 mapp. 698 sub 22 (capannone + area esclusiva)



LABORATORIO ARTIGIANALE ESISTENTE (produzione pane e prodotti di pasticceria) al PT



NEGOZIO ESISTENTE (attualmente viene effettuata la vendita di prodotti di propria produzione. IN RICHIESTA ampliamento superficie di vendita e consumo alimenti e bevande - utilizzo commerciale) al PT + soppalco



AMPLIAMENTO IN RICHIESTA (negozi-caffetteria per vendita al dettaglio e consumo in loco di alimenti e bevande - utilizzo commerciale) al PT

IL TECNICO



LA PROPRIETARIA

**IN CROISSANTERIA DAI VEZZOLI**

*di Vezzoli Italo & C. s.n.c.*

Sede Legale e Produzione:

Via Variante di Cicola, 13/C - Tel. 035.951445

CAROBIO DEGLI ANGELI (BG)

Partita IVA 02384030165

COMUNE di CAROBIO degli ANGELI - Prov. BERGAMO

**STUDIO TECNICO  
Geom. MARIO ALGISI**

via Fontane n.49 24060 Zandobbio (BG)  
tel.-fax.035.941.982 - info@studioalgisi.it

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE AL PIANO di GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.) ADOTTATO CON DELIBERA DEL C.C. n. 35 del 24.12.2013 DELL'UNITA' IMMOBILIARE (uso artigianale) sita in via Variante di Cicola n. 13/c IDENTIFICATA al N.C.E.U. al fgl. S.S./5 mapp. 689 SUB 22 C.C. di CAROBIO DEGLI ANGELI.

Scala **1: 200**

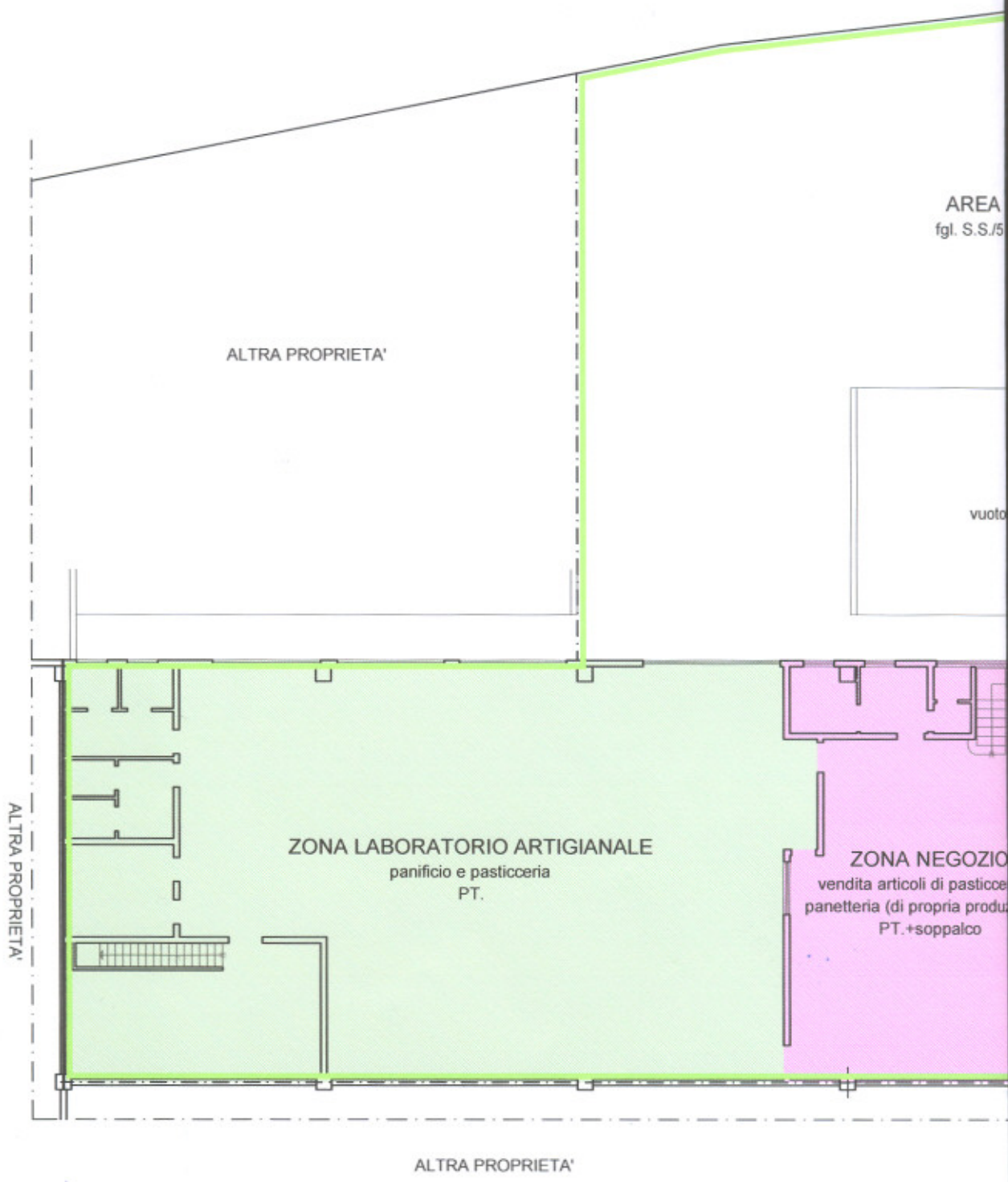
EIDOTIPO AMPLIAMENTO

Data **Marzo 2014**

PROPRIETARIA

soc. INCROISSANTERIA Snc di Vezzoli & C.

LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO E' TUTELATA A TERMINI DI LEGGE, E' VIETATO QUINDI USARLO, RIPRODURLO O RENDERLO NOTO A TERZI.



# EIDOTIPO AMPLIAMENTO



ESCLUSIVA  
mapp. 698 sub 5

scivolo

AMPLIAMENTO  
per caffetteria e  
negozi di vendita e  
consumo alimenti vari  
e bevande

AREA ESCLUSIVA  
figl. S.S./5 mapp. 698 sub 5

STRADA PROVINCIALE D. 91 - via Variante di Cicola

1395

670

ALTRA PROPRIETA'