Allegato 3 - OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

ELENCO OSSERVAZIONI AL P.G.T. ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 72 DEL 29/10/2018

N.	Presentazione	Protocollo	Richiedente	Ubicazione/ Mappali	Zona P.G.T.	Indirizzo	Osservazione- Sunto	Parere tecnico	tipo di Variazione
1	07.12.2018	54894	Sala Luciano Mario e A.S. Sala Stampi S.r.l.				Correz. Errore formale (St) e ulteriore ampliamento a Ovest della Zona D1 per mq. 1350	ANNULLATA VEDI N. 10	
2	21.12.2018	57120	Berna Immobiliare S.r.l.	NCT - Fg. 13 - Particella 29	B2 PARTE - E3 PARTE	Via Repubblica	Modifica destinazione di zona da E3 (Aree con funzione ecologica) a B2 Zona Mista	La richiesta propone di trasformare la zona urbanistica dei cortili dell'azienda da zona E3 a Zona B2 mista, ritenendolo un errore cartografico. Non si tratta di errore cartografico nei termini normativi, tuttavia, essendo l'area di cui trattasi da sempre utilizzata a piazzale per deposito, e comunque di pertinenza di un'attività produttiva, si ritiene l'osservazione pertinente e nello spirito della variante adottata, pertanto L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE ACCOLTA.	CARTOGRAFICA
3	21.12.2018	57151	Quattrobi S.r.l. di Bonomi - Lamet di Bonomi - Metalglas di Bonomi	NCT - Fg. 22 - Particella 304-474-315	D1	Via V. Montini	L'istanza propone di traslare la S.l.p. delle particelle 315 e 474 alla particella 304, non superando il limite max di 1.500 mq. e rispettando distanza confini. 2) Deroga altezza fabbricato a m.16,50 max per ampliamento pavimento del piano 4 ^a a quota 115.58. 3) Monetizzazione sia del verde che del parcheggio.	<u>Preliminarmente è necessario chiarire che non trattasi di VARIANTE SUAP ex Art. 8 del DPR 160/2010.</u> Le richieste presentate con l'osservazione relativamente alla traslazione della S.l.p. e della monetizzazione totale del Verde e del Parcheggio non possono trovare risposta nell'ambito Urbanistico della Variante in corso in quanto attengono all'applicazione di norme di carattere edilizio generale (Cessione superficaria) o di applicazione di norme del P.G.T. in essere (monetizzazione totale dei parcheggi e verde) e che non sono oggetto di variante. Si accoglie la richiesta di deroga dell'altezza fino a mt. 16.50 per l'edificio in questione, così come espressamente richiesto. L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE PARZIALMENTE ACCOLTA	NORMATIVA (RIGUARDANTE SOLO L'EDIFICIO DI CUI ALL'OSSERVAZIONE)
4	21.12.2018	57152	Quattrobi S.r.l. di Bonomi - Lamet di Bonomi - Metalglas di Bonomi	NCT - Fg. 22 - Particella 315	D1	Via V. Montini	L'istanza propone la monetizzazione sia del verde che del parcheggio o in alternativa di concordare con l'Amministrazione l'individuazione e la modalità di intervento all'esterno della proprietà.	<u>Preliminarmente è necessario chiarire che non trattasi di VARIANTE SUAP ex Art. 8 del DPR 160/2010.</u> La richiesta presentata non può trovare valutazione e risposta in questa sede in quanto trattasi dell'applicazione di una norma del P.G.T. oggetto di variante (Art. 12 Ter delle N.T.A.). L'applicazione della norma avverrà in sede amministrativa nel procedimento edilizio/urbanistico per l'acquisizione del titolo edilizio abilitativo, una volta approvata definitivamente la variante. L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE CONSIDERATA NON PERTINENTE.	
5	21.12.2018	57159	Pansera Studio Associato				L'osservazione propone che nell'art.12 ter venga inserito che <u>solo in caso di realizzazione di copertura a verde</u> , utilizzando la deroga del Rapporto di copertura, il conteggio dell'altezza massima delle zone produttive venga fatto prendendo come riferimento l'imposta della copertura (intradosso).	La proposta di modifica dell'art. 12 Ter del P.R., così come formulata, non può trovare accoglimento in quanto detta modifica andrebbe a condizionare e rendere praticamente inapplicabile per tutte le altre fattispecie di " motivate esigenze produttive" l'art. 12 delle N.T.A. del P.R. approvato. Potrebbe invece essere aggiunto all'art. 12 Ter che la realizzazione della "Copertura a verde" costituisce motivo per l'applicazione della deroga dell'art. 12 delle N.T.A. del P.R. comma 6. In questo caso si propone di modificare l'art. 12 Ter aggiungendo al comma 2 il seguente ulteriore punto: <u>possibile deroga alle altezze ai sensi dell'art. 12 sesto comma, delle N.T.A. del P.R. esclusivamente nella misura necessaria a consolidare il piano di copertura da destinare a tetto verde, con un massimo di cm. 50.</u> L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE PARZIALMENTE ACCOLTA.	NORMATIVA
6	21.12.2018	57161	Pansera Studio Associato				L'osservazione propone che nell'art.12 ter venga inserita la possibilità di incrementare l'indice fondiario del 15% di poter usufruire dei diritti edificatori acquisiti dall'esterno oltre il 20% della S.l.p. esistente, così come previsto dalla variante in discussione. Il calcolo del 20% della S.l.p. in deroga non potrà essere applicata ai diritti edificatori provenienti dall'esterno.	La proposta avanzata con l'osservazione non può avere valenza urbanistica di variante essendo la pedissequa riproposizione di una serie di norme vigenti del P.G.T. che non sono oggetto di Variante. L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE CONSIDERATA NON PERTINENTE.	

7	04.01.2019	461	Rubinetterie Bresciane Bonomi spa	NCT - Fg. 33 - Particelle 1-198-466-329-198-135	D1	Via Industriale	L'osservazione propone di annullare/togliere l'edificabilità delle particelle n. 1, 198, 466 e 329 del Fg. 33 del N.C.T. per una superficie di mq. 3.552,00 asserendo realistiche motivazioni di difficile sfruttamento della capacità edificatoria per la conformazione morfologica e per la presenza del Reticolo Idrico Minore, il tutto con il mantenimento dei soli indici della destinazione D1 Produttiva Consolidata.	La proposta avanzata con l'osservazione è condivisibile; infatti appare realistica la difficoltà realizzativa della capacità edificatoria espressa dal P.G.T.. Pertanto si ritiene accoglibile l'osservazione, nel senso che l'area oggi con destinazione "D1" Produttiva consolidata" di mq. 3.552,00 acquisisce destinazione di fondo "E3" Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale, con vincolo di zona "E2" Aree boschive e tutela del paesaggio. Nel contempo, viene anche eliminata la S.l.p.D. di mq. 1.820 e ripristinato il rapporto di copertura R, pari al 60% della medesima zona urbanistica per il P.C.C. n° 6 dell'art. 12 delle N.T.A. del P.R. L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE ACCOLTA.	CARTOGRAFICA + NORMATIVA
8	09.01.2019	1500	Maccarinelli Paride	NCT - Fg. 25 - Particelle 45-93-94-169-172	D3	Via Valsabbia	L'osservazione propone di variare il P.G.T. nel senso di escludere l'obbligo della costruzione in ipogeo e modifica della destinazione con possibilità di prevedere attività di ristorazione, alberghiera e residenziale.	La proposta avanzata con l'osservazione è esclusa dalle fattispecie previste dalla variante adottata, infatti è richiesta di una nuova attività con destinazioni plurime come ristorazione, alberghiera e residenziale. Tale nuova attività non può essere considerata nella presente variante che attiene esclusivamente ad attività produttive esistenti, come espressamente previsto dall'avviso di avvio del procedimento. L' OSSERVAZIONE PUO' ESSERE RESPINTA	
9	10.01.2019	1656	GAIA S.N.C. di Scaramuzzi Ingrid e Scaramuzzi Annalisa	NCT - Fg. 9 - Particelle 543-544-545-547-11	B2	Via Santello	L'osservazione richiede di eliminare la zona E2 "Aree boschive e di tutela del paesaggio montano" sovrapposto alla Zona Urbanistica di tipo B2 "Miste".	La proposta avanzata con l'osservazione non può essere accolta in quanto la zona boscata è stata inserita nel P.G.T. su precisa indicazione della Comunità Montana così come espressamente previsto dalla vigente legislazione in materia. Anche quando si rilevasse la necessità di rettifica, la medesima non può essere effettuata con la presente variante parziale che attiene espressamente ad aspetti relativi ad attività produttive escludendo quindi elementi di carattere ambientale, boschivo e forestale; eventuale esclusione del vincolo di bosco può essere richiesto alla Comunità Montana. L' OSSERVAZIONE PUO' ESSERE RESPINTA	
10 A-B	11.01.2019	1814	Sala Luciano Mario e A.S. Sala Stampi S.r.l.	NCT - Fg. 9 Particella 334 - Fg. 11 Particelle 447-373 Subalterni 5-7 e 4	D1 - E3	Via Don Minzoni, 7	A- L'osservazione sostituisce quella presentata in data 7.12.2018. Con la presente richiede la riduzione della zona D1 verso nord e un ulteriore ampliamento della zona D1 "Produttiva Consolidata" di mq. 390 in zona E3 "Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e tutela ambientale" verso ovest oltre a richiedere la realizzazione di piazzali e strada sull'area E3, proponendo l'effettuazione di una compensazione ambientale con opere di mitigazione. B- Viene segnalato un errore formale della St erroneamente indicato di mq 6569 anzichè di mq 3206	A- L'osservazione può essere accolta in termini leggermente modificati quanto alla delimitazione della zona D1, con la precisa prescrizione di inserimento ambientale con opere di mitigazione su tutta l'area fino al confine di proprietà e con l'impegno della costante manutenzione. Anche le opere di urbanizzazione, strada, parcheggi e verde, dovranno essere realizzate in conformità ai principi della riqualificazione ecologica ai fini della compensazione ambientale. Tali interventi dovranno essere realizzati prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica. (Art. 12 N.T.A. del D.P.) L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE ACCOLTA CON PRESCRIZIONI B- Si prende altresì atto dell'errore formale della S.t. pari a mq. 6.569 invece di mq. 3.206 L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE ACCOLTA	A- CARTOGRAFICA B- NORMATIVA
							L'osservazione avanza due richieste. A- Con la prima propone di modificare la zonizzazione del P.G.T., Piano delle Regole, per mero errore di individuazione dell'area classificata SP6	A- L'osservazione chiede di modificare la zonizzazione del P.G.T. per errore di attribuzione di destinazione pubblica su area privata, vi è stata in pratica una leggera traslazione della zona SP6 su proprietà privata, la traslazione comporta di attribuire all'area privata destinazione produttiva (D1). Per questo primo aspetto L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE ACCOLTA	

11 A-B	11.01.2019	1853	Mori Italian Factory e Mario Fernando Group srl	NCT - Fg. 22 - Particella 10	D1 - E3	Via Brescia	"Parcheggi pubblici" che risulta individuata all'interno della proprietà degli osservanti, mentre nella realtà i parcheggi sono effettivamente esistenti ed ubicati all'esterno della proprietà. B- In secondo luogo gli osservanti richiedono anche di ampliare la zona D1 (Produttiva Consolidata) per mq. 3.053,50 in luogo della Zona E3 (Aree confunzione ecologica, spazi di connessione e tutela ambientale).	B- La seconda richiesta, relativa alla trasformazione da zona E3 (Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e tutela ambientale) con area produttiva di tipo D1, non può essere presa in considerazione in quanto trattasi di trasformare un bosco ormai adulto, con pendenza elevata e la sua modifica ridurrebbe in modo quasi totale il corridoio ecologico che costituisce l'ossatura della Rete Ecologica Comunale. Può essere modificata in modo molto limitato la destinazione produttiva di tipo di D1 per mq. 280 circa ampliando la parte bassa dell'area di cui trattasi da sempre utilizzata a piazzale per deposito, e comunque già di pertinenza di un'attività produttiva. L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE PARZIALMENTE ACCOLTA	A- CARTOGRAFICA B- CARTOGRAFICA
12	11.01.2019	1891	Costruttori edili associati L.G. S.R.L.	NCT - Fg. 8 - Particelle 496-3041-451-478-488-42-311-53-477-426-421-428-429-418-419-422-469-471-303	D1 - E3	Via Cagnaghe	La proposta avanzata con l'osservazione richiede di inserire in zona D1 "Produttiva Consolidata" una superficie di mq. 2.598 al fine di completare e garantire la sopravvivenza dell'impianto di messa in riserva (R13) e recupero (R5) di rifiuti speciali non pericolosi ex artt. 214 e 216 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii ecc. L'istante fa presente che è l'unico impianto esistente in Valgobbia e Valtrompia ed è molto utilizzato dalle attività esistenti. Trattasi in pratica di frantumazione, macinazione e vagliatura per singole tipologie secondo quanto previsto dal D.M. 05.02.1998.	La proposta avanzata non può essere accolta nella sua totalità: non è possibile limitare il "corridoio ecologico" nei termini richiesti in quanto pregiudicherebbe la funzionalità del "corridoio ecologico" facente parte della Rete Ecologica Comunale. Si può valutare un accoglimento parziale della richiesta al fine di favorire lo sviluppo dell'impianto esistente che risulta essere di grande utilizzo per l'intera zona. Pertanto non è possibile trasformare le zone classificate con le lettere B e C ed in parte anche la zona A per mq. 256, trasformando in Zona D1 l'area residua di mq. 1.680 con la prescrizione specifica della destinazione a "Zona per la messa in riserva, lo stoccaggio e il recupero di rifiuti speciali non pericolosi" . L'osservazione può pertanto essere accolta nei termini sopra esposti, con la precisa prescrizione di inserimento ambientale con opere di mitigazione su tutta l'area di proprietà e con impegno della costante manutenzione. Anche le opere di urbanizzazione, parcheggi e verde, dovranno essere realizzate in conformità ai principi della riqualificazione ecologica ai fini della compensazione ambientale. Tali interventi dovranno essere realizzati prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica. (Art. 12 N.T.A. del D.P.) L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE PARZIALMENTE ACCOLTA CON PRESCRIZIONI	CARTOGRAFICA
13	14.01.2019	1994	Cav. Cosimo Alemanno	Osservazione di carattere generale		L'osservazione propone di modificare l'art. 12 ter nel senso di togliere l'obbligo della realizzazione di coperture verdi per il superamento dei parametri di cui agli artt. 7 e 12 delle N.T.A.. Altra richiesta è un vincolo di destinazione degli introiti dei permessi di costruire per la risoluzione delle criticità presenti sul territorio in tema di smaltimento delle acque meteoriche. Le proposte avanzate dall'osservante sono di due tipi, una meramente tecnica, eliminazione dell'obbligo dei tetti verdi e la seconda vincolo di destinazione dei contributi di concessione. Quanto alla prima richiesta, si ritiene tecnicamente improponibile. Il rapporto di copertura, legato direttamente alla presenza di terreno permeabile, non può essere derogato nei termini assoluti così come avanzati nell'osservazione. E' necessaria la proposta di una misura mitigativa della deroga proponendo qualche accoglimento e compensazione possibile. Il tetto verde è il minimo accoglimento proponibile; si consideri che non viene imposto il "tetto verde intensivo", può essere infatti realizzato un tetto "verde estensivo" tipo "Tappeto sedum" con spessori del pacchetto che vanno da cm. 11 a cm. 14. Peraltro tale previsione contribuisce alla mitigazione del clima, al miglioramento dell'estetica della città, al risparmio energetico, al miglioramento dell'isolamento acustico ed a prolungare la vita delle coperture dei capannoni. Potrebbe essere proposto di non rendere obbligatorio il tetto verde per interventi minori considerando quelli che non superano la misura di 200 (duecento) di del Rapporto di Copertura (R) in ossequio anche alle proposte di modifica del Reg. Reg. n.7/2007. In Tal senso potrebbe essere aggiunto all'art. 12 Ter. il seguente terzo comma "La realizzazione del "tetto verde" è facoltativa per superfici del medesimo complessivamente inferiori a 200 mq.. Gli interventi oltre questa soglia devono essere realizzati per l'intera superficie." Quanto alla destinazione dei proventi dei permessi, trattasi di problema di ordine politico da coordinare con la vigente normativa di bilancio. Per quanto di competenza tecnica L'OSSERVAZIONE PUO' ESSERE PARZIALMENTE ACCOLTA	NORMATIVA		