

COMUNE DI MEDOLAGO

(Provincia di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni)

adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 aprile 2012 con delibera n. 4
approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 12 ottobre 2012 con delibera n.

E	OSSERVAZIONI	
	1	RELAZIONE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Il Sindaco
Luisa FONTANA

Il Segretario Comunale
dott. Santo RUSSO

Il Responsabile del Procedimento
dott. ing. Umberto TIBALDI

Il Progettista
dott. arch. Edoardo GERBELLI

ottobre 2012 v2

GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. **Edoardo GERBELLI** – Coordinatore - urbanistica e pianificazione territoriale
dott. ing. **Emilia RIVA** – mobilità, servizi ed impianti
dott. geol. **Ermanno DOLCI** – ARETUSA s.r.l. - ricerche geologiche e tecnologie d'ambiente
dott. arch. **Francesca GERBELLI** – ricerche storiche e cartografiche
dott. arch. **Claudia GHISLENI** – rilievi

PREMESSA

Il comune di Medolago (Bergamo) con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 16/04/2012, ha adottato il Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 13 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

L'avviso di deposito degli atti del P.G.T. è avvenuto con pubblicazione sul B.U.R.L. il 16 maggio 2012

La delibera di adozione è stata pubblicata dal 16 maggio 2012 al 15 giugno 2012 e gli elaborati allegati ad essa sono rimasti in visione al pubblico a partire dalla stessa data.

Il periodo per la presentazione delle relative osservazioni ed opposizioni è stato fissato dal 16 giugno 2012 al 16 luglio 2012.

Entro i termini di legge sono pervenute n. 12 osservazioni; mentre fuori termine è stata presentata una sola osservazione.

Al 08/10/2012 il Comune di Medolago ha acquisto tutti i pareri degli Enti previsti dalla succitata l.r. 12/2005, ed in modo specifico:

- Provincia di Bergamo rilasciato in 24 settembre 2012, del. G.P. n. 369
- ASL della provincia di Bergamo rilasciato il 28 giugno 2012, del. n. 792
- Parco Adda Nord rilasciato il 26 luglio 2012, determina n. 137

Dopo un'attento e preciso esame delle osservazioni pervenute il sottoscritto estensore del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO con codesta relazione ne sintetizza le argomentazioni esposte ed esprime il proprio parere urbanistico con eventuale proposta al Consiglio Comunale di delibera.

PARERI SOVRACCOMUNALI E RETTIFICHE PER ERRORI MATERIALI

A)

Con la verifica di compatibilità fatta dalla Provincia di Bergamo venivano deliberate le seguenti proposte di modifica:

1. poiché l'ambito ATP5 ricade sotto la disciplina dell'art. 54 delle NdA del PTCP "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico" e risulta incompatibile con il PTCP, per tale area dovrà essere prevista una nuova destinazione compatibile con il PTCP;
2. preso atto delle previsioni commerciali contenute nei documenti di Piano (Relazione del Documento di Piano al punto A12b23) la possibilità di insediamenti commerciali prevista nel PGT è limitata ai soli esercizi di vicinato e media struttura di vendita, con esclusione di grandi strutture di vendita. La possibilità di insediamento di medie strutture potrà attuarsi nel pieno rispetto di quanto previsto dal Programma Pluriennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia (approvato con DCR n. VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007 n. 128, dalle modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n. VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n. 8/5913 del 21/11/2007, n. 8/6024 del 05/12/2007 e n. 8/6494 del 23/01/2008 e s.m.i.) e solo previa predisposizione di studio relativo al Settore Commerciale per la programmazione e lo sviluppo della rete commerciale del comune, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia;
3. in riferimento all'Aggiornamento e Adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT adottato contestualmente agli atti del PGT, preso atto che tale studio costituisce l'aggiornamento del precedente studio geologico comunale redatto a supporto del PRG vigente, ai fini della completezza degli elaborati di PGT, in sede di approvazione dello stesso, dovranno essere allegati e citati in delibera anche gli atti propedeutici di analisi redatti a supporto del PRG;
4. su parere del Settore Viabilità - Servizio Infrastrutture nelle tavole di Piano dovrà essere adeguato il tracciato previsto dal PGT al Progetto definitivo della strada provinciale di collegamento Calusco d'Adda - Terno d'Isola, approvato dalla Giunta Provinciale in linea tecnica; inoltre dovranno essere indicate le fasce di rispetto;
5. su parere del Settore Ambiente -, Servizio Rifiuti si dovrà prevedere, in caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione dei nuovi interventi edilizi.

Essendo le stesse proposte avanzate dall'Ente superiore e concordando con le stesse, si consiglia di accogliere le sopraccitate proposte e di modificare le tavole allegate al P.G.T. in modo da adeguarle alla proposta provinciale deliberata.

B)

Con la determina di parere favorevole del Parco Adda Nord, per quanto di propria competenza, sono state fatte le seguenti prescrizioni:

- a) inserimento nel PGT di un articolo di rimando alla normativa del PTC per le aree di competenza del Parco, precisando che in dette aree le previsioni urbanistiche del Piano del Parco sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute (art. 18, comma 4 L.R. 86/1983);
- b) inserimento del Perimetro del Parco Naturale e della relativa normativa;
- c) inserimento del Monumento naturale “Area Leonardesca” di cui all'art. 20 delle NTA nelle tavole e nella normativa di PGT;
- d) inserimento della zona di interesse naturalistico-paesistico di cui all'art. 21 delle NTA del PTC nelle tavole e nella normativa di PGT;
- e) inserimento della zona agricola di cui all'art. 22 delle NTA del PTC nelle tavole e nella normativa di PGT;
- f) inserimento della zona di iniziativa comunale orientata di cui all'art. 25 delle NTA del PTC nelle tavole e nella normativa di PGT;
- g) inserimento nelle tavole e nella normativa di PGT della zona “aree degradate da recuperare” di cui all'art. 29 delle NTA del Parco;
- h) inserimento nelle tavole e nella normativa di PGT di un rimando al Piano di Settore “Aree degradate”;
- i) inserimento nelle tavole e nella normativa di PGT di un rimando al Piano di Settore “Fruizione e turismo sostenibile”;
- j) individuazione con appositi simboli grafici degli elementi, dei beni e dei manufatti di rilevante valore archeologico, architettonico, artistico, storico e culturale previsti dalla normativa del Parco;
- k) inserimento nel PGT di un rimando al Piano di Settore “Siti paesistico culturali sensibili” approvato con deliberazione di A.C. n.8 del 30/06/2003
- l) stralcio delle aree a standard individuate dal PGT all'interno del Parco Adda Nord non ricadenti in “Zona di iniziativa comunale orientata” o “Zona ad attrezzatura per la fruizione”;
- m) stralcio degli “Ambiti residenziali di antica formazione” e degli “Ambiti residenziali consolidati semi-intensivi” individuati dal PGT all'interno del Parco Adda Nord;
- n) stralcio dell'area definita con la sigla P.R. individuata dal PGT ricadente all'interno del perimetro del Parco Adda Nord;
- o) invio del Piano di Governo del Territorio all'Ente Parco a seguito di approvazione;

Preso visione delle prescrizioni, e dopo l'incontro con i funzionari tecnici del Parco, si precisa che:

- gli stralci richiesti ai punti l) m) e n) risultano in contrasto con quanto già deliberato in precedenza dal Parco in merito all'autorizzazione di piani urbanistici di primo e secondo livello;
- la modifica alle Norme Tecniche sarà effettuata riformulando l'art. 50 come segue:

Art. 50 - Ambiti compresi nel Parco Adda Nord.

Ambito inserito all'interno del perimetro delimitante, il Parco Regionale “Adda Nord” (Parco sovracomunale ai sensi della legge 8 agosto 1985, n. 431, ed approvato con d.g.r. n. 7/2869 del 22 dicembre 2000), ad alto valore ambientale e destinato ad un'operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione, il mantenimento e la gestione di aree a verde e a parco.

Per detto ambito si applica la disciplina dettata dal vigente PTC del Parco Adda Nord. Quanto sopra prevale su ogni norma del presente P.d.R. del P.G.T. ad eccezione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici di secondo grado (Piani attuativi, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero,

SUAP, ecc...) approvati precedentemente all'adozione del P.G.T.

Classificazione dell'Ambito compreso nel Parco Adda Nord.

L'Ambito compreso nel Parco Adda Nord è classificato come verde di fruizione ambientale secondo le previsioni del Piano dei Servizi.

Entro il perimetro del Parco dell'Adda Nord è individuato un polo estrattivo così come identificato nel Piano Cave approvato con d.c.r. 9 aprile 1997, n. 555. Per il recupero ambientale devono essere previste, in conformità delle prescrizioni tecniche del Piano Cave, fasce alberate di protezione, oltreché garantita la percorribilità pedonale lungo percorsi definiti e con prescrizioni del parco riferite alla morfologia e alla vegetazione.

- la modifica delle tavole allegate al PGT, relativamente all'area inclusa nel Parco Adda Nord, sarà attuata con la campitura con un unico retino che rimanda alla disciplina dettata dal vigente PTC del Parco stesso.

Per quanto sopraddeito si propone di accogliere parzialmente le prescrizioni e di procedere:

1) alla modifica dell'art. 50 come segue:

Articolo adottato	Articolo variato
Art. 50 - Ambiti compresi nel Parco Adda Nord. Ambito inserito all'interno del perimetro delimitante, il Parco Regionale "Adda Nord" (Parco sovracomunale ai sensi della legge 8 agosto 1985, n. 431, ed approvato con d.g.r. n. 7/2869 del 22 dicembre 2000), ad alto valore ambientale e destinato ad un'operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione, il mantenimento e la gestione di aree a verde e a parco. Per detto ambito, fatta salva la disciplina sotto riportata, valgono anche le disposizioni di cui al precedente art. 49. Sono sempre ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, compresi fra la manutenzione e la sostituzione edilizia e per usi compatibili con la destinazione dell'ambito. Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione di aree a parco, attrezzature sportive, opere di sistemazione delle fasce spondali e di rinaturalizzazione. E' altresì ammessa la realizzazione di servizi e attrezzature di interesse generale. Le modalità di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, le prescrizioni relative alla qualità ambientale degli interventi saranno precisati nei relativi progetti esecutivi.	Art. 50 - Ambiti compresi nel Parco Adda Nord. Ambito inserito all'interno del perimetro delimitante, il Parco Regionale "Adda Nord" (Parco sovracomunale ai sensi della legge 8 agosto 1985, n. 431, ed approvato con d.g.r. n. 7/2869 del 22 dicembre 2000), ad alto valore ambientale e destinato ad un'operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione, il mantenimento e la gestione di aree a verde e a parco. Per detto ambito si applica la disciplina dettata dal vigente PTC del Parco Adda Nord. Quanto sopra prevale su ogni norma del presente P.d.R. del P.G.T. ad eccezione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici di secondo grado (Piani attuativi, Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, SUAP, ecc...) approvati precedentemente all'adozione del P.G.T. Classificazione dell'Ambito compreso nel Parco Adda Nord. L'Ambito compreso nel Parco Adda Nord è classificato come verde di fruizione ambientale secondo le previsioni del Piano dei Servizi. Entro il perimetro del Parco dell'Adda Nord è individuato un polo estrattivo così come identificato nel Piano Cave approvato con d.c.r.

<p>Le destinazioni d'uso sono a parco e per servizi secondo la normativa specifica dell'Ente Parco Adda Nord.</p> <p>Gli edifici compresi all'interno del perimetro possono essere oggetto di previsioni che ne consentano l'utilizzo per attività di supporto e di servizio al Parco stesso.</p> <p>I singoli interventi sono attuati con progetto esecutivo di opera pubblica se eseguiti da un Ente pubblico o permesso di costruire convenzionato se realizzati da privati.</p> <p>Per gli edifici esistenti contornati da segno grafico uniforme e con prescrizione di P.R. si applica la normativa relativa all'ambito residenziale di antica formazione (art.30 e segg.)</p> <p>Classificazione dell'Ambito compreso nel Parco Adda Nord.</p> <p>L'Ambito compreso nel Parco Adda Nord è classificato come verde di fruizione ambientale secondo le previsioni del Piano dei Servizi.</p> <p>Entro il perimetro del Parco dell'Adda Nord è individuato un polo estrattivo così come identificato nel Piano Cave approvato con d.c.r. 9 aprile 1997, n. 555. Per il recupero ambientale devono essere previste, in conformità delle prescrizioni tecniche del Piano Cave, fasce alberate di protezione, oltrechè garantita la percorribilità pedonale lungo percorsi definiti e con prescrizioni del parco riferite alla morfologia e alla vegetazione.</p>	<p>9 aprile 1997, n. 555. Per il recupero ambientale devono essere previste, in conformità delle prescrizioni tecniche del Piano Cave, fasce alberate di protezione, oltrechè garantita la percorribilità pedonale lungo percorsi definiti e con prescrizioni del parco riferite alla morfologia e alla vegetazione.</p>
---	--

2) alla modifica delle tavole allegate al PGT, relativamente all'area inclusa nel Parco Adda Nord, con la campitura con un unico retino che rimanda alla disciplina dettata dal vigente PTC del Parco stesso.

C)

Inoltre, nella rilettura delle Norme Tecniche si sono riscontrati errori di battitura e di rimando agli articoli interni che si intende qui rettificare:

art. 5 sostituire "successivo art. 46" con "successivo art. 40";

art. 32 sostituire "Nuclei Cascina San Giuliano e di via Penati" con "Nuclei Cascina San Giuliano";

art. 40.4 sostituire "si veda l'art. 46.3" con "si veda l'art. 40.3" e "si veda l'art. 46.2" con "si veda l'art. 40.2";

art. 40.7 sostituire "(art. 46.4)" con "(art. 40.4)";

art. 41 sostituire "con simbolo (*)" con "con simbolo (I) e (II)" ed includere il relativo testo come

segue:

Articolo adottato	Articolo variato
<p>Nella zona produttiva esistente contraddistinta con simbolo (*) sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale dall'art. 11 punto 4 e quelle previste dall'articolo 38, il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione gratuita della strada e lo standard qualitativo, nonché secondo le prescrizioni specifiche seguenti:</p> <p>Rc = 66% Uf = 1 m²/m² H max = 12,00 m. Dc = 1/2 dell'H. max con un minimo di 5,00 m. Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R.. De = H max con un minimo di 10,00 m. Parcheggio = art. 2 l. 122/1989. Parcheggio privato esterno alla recinzione: 754,08 m² S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 m² ed un massimo di 300 m²; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 m².</p>	<p>Nella zona produttiva esistente contraddistinta con simbolo (I) sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale dall'art. 11 punto 4 e quelle previste dall'articolo 38, il P.d.R.. si attua a mezzo di permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione gratuita della strada e lo standard qualitativo, nonché secondo le prescrizioni specifiche seguenti:</p> <p>Rc = 66% Uf = 1 m²/m² H max = 12,00 m. Dc = 1/2 dell'H. max con un minimo di 5,00 m. Ds = 7,50 m. salvo prescrizioni di P.d.R.. De = H max con un minimo di 10,00 m. Parcheggio = art. 2 l. 122/1989. Parcheggio privato esterno alla recinzione: 754,08 m² S.l.p. destinata ad abitazione per custode o proprietario = 1/10 della S.l.p. destinata ad industria, artigianato con un minimo di 100 m² ed un massimo di 300 m²; per appartamento di pertinenza all'azienda insediata. Lotto minimo edificabile = 400 m².</p> <p>Nell'ambito produttivo esistente contraddistinto con simbolo (II) sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale di cui all'art. 14 punto 4 e quelle previste dall'articolo 44, il P.d.R.. secondo le prescrizioni contenute nel "Bonario accordo per la cessione gratuita area da adibire per l'ampliamento della piazzola ecologica - via Torre", Rep. n. 07/2006 del 21/02/2006 a firma del Segretario Comunale dott. Santo RUSSO.</p>

art. 49 sostituire "precedente art. 46" con "precedente art. 48";

OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI DI LEGGE

OSSERVAZIONE N. 1 DEL 12 LUGLIO 2012, PROT. 5234

Presentata da: geom. Giuseppe TARAMELLI

Natura dell'osservazione:

Si fa carico della particolare esigenze espressa da alcuni esercenti, commercianti ed artigiani in merito all'ampliamento della loro attività in ambito residenziali consolidati.

In particolare chiede che le Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T. adottato vengano modificate al fine di consentire alle attività economico-commerciali già presenti sul territorio, in particolare all'interno del Centro edificato, eventuali ampliamenti senza dover necessariamente mantenere le distanze dalle strade e dai confini di proprietà.

Si controdeduce:

Data la particolarità dei casi che possono presentarsi è comunque utile ribadire che la norma non può derogare dalle prescrizioni del Codice Civile e dalla legislazione vigente.

Pertanto si consiglia di accogliere parzialmente l'osservazione relativamente alla deroga della distanza dalle strade con obbligo di permesso di costruire convenzionato.

Articolo adottato	Articolo variato
<p>40.9 - Norme particolari per gli esercizi pubblici.</p> <p>L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di attività per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A2 e A3 lett. d) sono soggetti alle seguenti prescrizioni specifiche.</p> <p>a) E' richiesta ed obbligatoria la predisposizione della documentazione previsionale d'impatto acustico, secondo le disposizioni della normativa vigente (legge 447/1995 e del d.p.c.m. 14 novembre 1997).</p> <p>Tale documentazione è trasmessa dal Comune, per la relativa valutazione, all'ARPA territorialmente competente.</p> <p>L'eventuale parere negativo dell'ARPA, sia in fase di valutazione della previsione di impatto acustico</p>	<p>40.9 - Norme particolari per gli esercizi pubblici.</p> <p>L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di attività per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alle tipologie A2 e A3 lett. d) sono soggetti alle seguenti prescrizioni specifiche.</p> <p>e) E' richiesta ed obbligatoria la predisposizione della documentazione previsionale d'impatto acustico, secondo le disposizioni della normativa vigente (legge 447/1995 e del d.p.c.m. 14 novembre 1997).</p> <p>Tale documentazione è trasmessa dal Comune, per la relativa valutazione, all'ARPA territorialmente competente.</p> <p>L'eventuale parere negativo dell'ARPA, sia in fase di valutazione della previsione di impatto acustico</p>

<p>che successivamente in fase di esercizio dell'attività, comporta l'adeguamento obbligatorio del locale entro 90 gg.</p> <p>b) In caso d'inquinamento acustico, si applicano le norme citate al punto precedente.</p> <p>c) I criteri comunali di cui all'articolo 9 della legge regionale n. 30/2003, potranno prevedere limiti di distanza per esercizi di somministrazione al fine di evitare addensamenti di traffico, di disturbo alla quiete o alla sicurezza pubblica.</p> <p>d) Il Comune, in relazione al rilascio di autorizzazioni relative ad attività di somministrazione di alimenti e bevande ad apertura prevalentemente serale, abbinate ad attività di trattenimento o svago o datate di spazi di somministrazione all'aperto, è tenuto a valutare l'idoneità della loro ubicazione in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica, anche prevedendo limiti di distanza fra i pubblici esercizi e luoghi di cura e riposo, luoghi destinati al culto o a richiedere particolari misure di mitigazione.</p>	<p>che successivamente in fase di esercizio dell'attività, comporta l'adeguamento obbligatorio del locale entro 90 gg.</p> <p>f) In caso d'inquinamento acustico, si applicano le norme citate al punto precedente.</p> <p>g) I criteri comunali di cui all'articolo 9 della legge regionale n. 30/2003, potranno prevedere limiti di distanza per esercizi di somministrazione al fine di evitare addensamenti di traffico, di disturbo alla quiete o alla sicurezza pubblica.</p> <p>h) Il Comune, in relazione al rilascio di autorizzazioni relative ad attività di somministrazione di alimenti e bevande ad apertura prevalentemente serale, abbinate ad attività di trattenimento o svago o datate di spazi di somministrazione all'aperto, è tenuto a valutare l'idoneità della loro ubicazione in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica, anche prevedendo limiti di distanza fra i pubblici esercizi e luoghi di cura e riposo, luoghi destinati al culto o a richiedere particolari misure di mitigazione.</p> <p>i) Limitatamente agli ampliamenti per le attività in essere alla data dell'approvazione del P.G.T. e per gli edifici posti nel centro edificato, la distanza dalle strade, così come definito all'art. 18 delle presenti norme, può essere derogata con il rilascio del permesso di costruire convenzionato.</p>
--	---

OSSERVAZIONE N. 2 DEL 12 LUGLIO 2012, PROT. 5247
Presentata da: arch. Valerio VALVASSORI

Natura dell'osservazione:

Viene evidenziato che il perimetro del rispetto cimiteriale previsto nel P.G.T. non è congruente all'approvando Piano Regolatore Cimiteriale depositato l'11 luglio 2012.
Ciede che venga adeguata la fascia di rispetto cimiteriale indicata nella cartografia allegata al P.G.T. adottato alle previsioni del nuovo Piano Regolatore Cimiteriale

Si controdeduce:

Al P.G.T., durante il suo lungo iter prima della adozione, non è mai stato fatto presente tale necessità. Risulta comunque ovvio e doveroso recepire l'osservazione in quanto permetterà al Comune una più razionale pianificazione cimiteriale nei prossimi vent'anni

Pertanto si consiglia di accogliere la richiesta e modificare le tavole allegate al P.G.T. in modo da adeguare la fascia di rispetto cimiteriale secondo l'osservazione presentata.

OSSERVAZIONE N. 3 DEL 12 LUGLIO 2012, PROT. 5249

Presentata da: Carla Assunta BRAVI

Natura dell'osservazione:

L'osservazione tende a meglio precisare gli obblighi imposti dall'art. 35 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole relativamente all'Ambito di Residenziale consolidato PAVD3.

Chiede che materiali ed opere necessarie alla realizzazione della porzione eccedente il dimensionamento richiesto e proposto per la formazione della rete fognaria del Piano di Lottizzazione "Casa La Fornace", di fatto poi funzionale al solo soddisfacimento di altre aree di futura espansione esterne allo stesso P.L. in questione, possano essere scomutate dal calcolo degli oneri di urbanizzazioni ad esso inerenti

Lo scorporo dei costi non attribuibili alle, necessità del P.L. "Casa La Fornace", e quindi di competenza altrui, oltre che, secondo la scrivente, equo e' corretto ai fini di un giusto conteggio delle prestazioni di pertinenza del P.L., fonda il proprio convincimento sul riconoscimento dell'effettiva utilità delle opere idriche e fognarie richieste anche a favore di porzioni abitative e P.L. confinanti, di fatto sancito dalla sentenza del T.A.R. per la Lombardia, sezione staccata di Brescia (Sezione Prima) n. 952/2011 del 25/05/2011 avanzata dalla società "Media Case Srl", cointestataria del Piano di Lottizzazione "Casa La Fornace" al quaie il terreno di proprietà della sottoscritta è soggetto.

Si controdeduce:

La presente osservazione deve essere esaminata in contemporanea con l'osservazione n. 7 in quanto una esclude l'altra.

Pertanto si consiglia di non accogliere l'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 4 DEL 13 LUGLIO 2012, PROT. 5277

Presentata da: Maria Teresa CARISSIMI legale rappresentante della CARIPE s.r.l. con sede a Calusco d'Adda in via Trieste, 569/1

Natura dell'osservazione:

Rileva che l'area di proprietà nel vigente P.R.G., è in Zona "B1" contenimento dello stato di fatto e che su essa sono stati rilasciati permessi di costruire per la realizzazione di due palazzine (fabbricato "A" P.D.C. n. 31/11 del 02/08/2011, in corso di costruzione, e fabbricato "B" P.D.C. n. 32/11 del 02-08-2011, prossimo inizio lavori)

Fa presente che nel P.G.T. adottato parte dell'area, sulla quale è attualmente in corso la costruzione di cui al P.D.C. 31/11, è ricompresa nell'ambito di trasformazione indicato come ATR1 ed è in palese contrasto con il titolo abilitativo sopra citato.

Chiede che la porzione di area inserita nel P.G.T. adottato come ATR1 sia riclassificata, all'interno del Piano delle regole come ambito residenziale consolidato semintensivo (Art.33 n.t.)

Si controdeduce:

Si prende atto dei titoli abilitativi già rilasciati, e relativo inizio dei lavori; in considerazione che l'estensione dell'area è limitata, non incide sul peso insediativo e sulla pianificazione generale essa può essere riclassificata come Ambito residenziale consolidato normato dall'art. 33 del N.T. del P.d.R.

Pertanto si consiglia accogliere la richiesta e di modificare le tavole allegate al P.G.T. in modo da adeguarle all'osservazione presentata.

OSSERVAZIONE N. 5 DEL 13 LUGLIO 2012, PROT. 5280

Presentata da: Renato LOSA legale rappresentante della ditta LOSA LEGNAMI s.p.a. con sede in Mapello, frazione Prezzate, via Strada Regia, 1/3

Natura dell'osservazione:

L'Osservante nel premettere:

"...

- che la società Losa Legnami S.p.a. è proprietaria del mapp.le n. 2546 parzialmente interessato dal P.A.P. zona F/7 di cui la convenzione urbanistica stipulata in data 01/03/2005;
- che sono stati adempiuti tutti gli obblighi assunti in Convenzione nei confronti del Comune di Medolago per quanto riguarda la realizzazione di un parcheggio pubblico (lotto A) e di un capannone con area di pertinenza (lotto C);
- che il P.A.P. zona F/7 ha individuato nel lotto B (mapp.le 2546) l'area destinata per l'edificazione di un fabbricato privato;
- che la tavola di azionamento del P.R.G. vigente recepisce esattamente la forma planimetrica l'ambito assoggettato a P.A.P. F/7;
- che sulle mappe cartografiche del P.G.T. adottato ed in particolare sulla tavola C.4.1 "ambiti normativi ed uso del suolo" in scala 1:2000 il perimetro del P.A.P. F/7 (Lotto B) è erroneamente modificato perché è stata ridotta l'area edificabile nella parte verso nord-ovest, che in realtà è caratterizzata da un confine costituito da una linea spezzata, di cui una leggermente spostata verso nord;"

Chiede che venga adeguato il confine edificabile del lotto B del P.A.P. F/7 in angolo nord-ovest.

Si controdeduce:

Si prende atto delle più precise indicazioni planimetriche.

Pertanto si consiglia di accogliere la richiesta e di modificare le tavole allegate al P.G.T. in modo da adeguarle all'osservazione presentata..

OSSERVAZIONE N. 6 DEL 14 LUGLIO 2012, PROT. 5283
Presentata da: Eberhard BRAVI e Simona RONCALLI

Natura dell'osservazione:

Sono proprietari di area posta in comune di Medolago, identificata al Catasto urbano con foglio 7 mappale n. 2899 sita in via IV Novembre.

Il vigente Piano Regolatore Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.45 in data 26.10.2007, il perimetro del rispetto cimiteriale vincolava in minima parte il nostro lotto mapp. 2899; mentre nel P.G.T., adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4/16.04.2012, il rispetto cimiteriale è stato ampliato comprendendo buona parte dell'area di nostra proprietà, impedendo di fatto qualsiasi ampliamento o nuova edificazione.

Sull'area in oggetto è stata edificata la nostra abitazione studiata ed ubicata all'interno del lotto per consentire una nuova futura edificazione per i nostri familiari più stretti.

Chiedono che l'Amministrazione Comunale valuti la possibilità di mantenere il perimetro del rispetto cimiteriale così come indicato nel vigente P.R.G. in modo da consentire una futura edificazione sull'area libera del nostro mappale 2899.

Si controdeduce:

L'osservazione si pone in netto contrasto con il nuovo Piano Regolatore Cimiteriale (così come argomentato per l'osservazione n. 2) e pertanto si consiglia di respingere l'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 7 DEL 16 LUGLIO 2012, PROT. 5291
Presentata da: dott. Stefano ROMANO, legale rappresentante della soc. MEDIA CASE s.r.l.

Natura dell'osservazione:

L'osservazione così si articola:

" ...

L'articolo 35 "Ambiti di trasformazione residenziale con P.A. o P.I.I. in corso, vigente o convenzionato", del Piano delle Regole - Norme Tecniche dell'adottato P.G.T., per l'ambito di intervento qualificato PAVD3 - del quale fa parte un appezzamento di terreno, sito in Via per le Cave e ricadente in zona C2 di espansione, in proprietà della deducente -, prevede tra gli obblighi "aggiuntivi e specifici di convenzione... il potenziamento e il rifacimento del tronco di fognatura comunale interno al P.L. sino all'allacciamento in Via Marconi alla cameretta in prossimità

dell'ingresso della nuova strada prevista dall'intervento attuativo (PAVD2) ”.

Tale previsione contrasta ed elude la decisione adottata dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia - Sezione Distaccata di Brescia (1^ Sezione), in data 25.05-28.06.2011 n. 952/2011, con la quale, in accoglimento del ricorso proposto da Media Case S.r.l., è stata annullata la delibera del Consiglio Comunale di Medolago n. 30, del 23.07.2009 di approvazione definitiva del P.L. denominato "Casa la Fornace", ora ribattezzato PAVD3 dallo strumento urbanistico in itinere.

Tra le opere di urbanizzazione primaria previste dal predetto P.L., così come è stato approvato con l'anzidetta delibera consigliare, rientra anche la realizzazione del predetto "tronco di fognatura comunale", di cui all'anzidetta norma tecnica di attuazione del P.G.T..

Di qui l'illegittimità di siffatta previsione che ha, per l'appunto, l'effetto, come s'è accennato, di eludere l'obbligo, che incombe al Comune, di ottemperare a quanto è stato deciso con la citata sentenza del Giudice amministrativo, oramai divenuta definitiva per mancata proposizione del gravame avanti il Consiglio di Stato, nei termini di legge. .

Pertanto siffatta, illegittima previsione urbanistica contraddice anche l'intendimento espresso da questa Amministrazione, da ultimo con lettera in data 01.06.2012 n. 4138 prot., di adempiere spontaneamente alla statuizione giudiziaria di cui trattasi; intendimento che è stato espresso dopo la notificazione al Comune del ricorso in ottemperanza ex artt. 112 e 114 cod. proc. amm., che Media Case S.r.l. aveva proposto nelle more.

Ne consegue la necessità che, in sede di adozione definitiva del P.G.T., questa Amministrazione, al fine di rendere effettiva l'ottemperanza al giudicato e di non contraddire le sue stesse recenti determinazioni nei sensi riferiti, provveda ad emendare il testo dell'art.35 del Piano delle Regole - Norme Tecniche in commento, eliminando l'obbligo aggiuntivo e specifico di cui s'è detto relativo alla realizzazione del “tronco di fognatura comunale” interno al piano attuativo.

Va da sé che il mancato accoglimento della presente osservazione determinerà, da parte di Media Case, l'immediato ricorso all'Autorità Giudiziaria tanto in sede di ripresa del giudizio di ottemperanza di cui si tratta, quanto in quella di gravame finalizzato all'annullamento della redatta disposizione urbanistica, nei limiti dianzi riferiti; e tutto ciò con riserva di agire anche per la condanna dell'Amministrazione al risarcimento dei danni cagionati all'osservante e di quelli che essa sarebbe ancora costretta a subire, nella "denegata ipotesi" di accoglimento delle odierne osservazioni."

Si controdeduce:

Visto il parere (email dell'8/10/2012) del legale del Comune che viene qui sotto riportato

".... per ricordare come la sentenza del TAR imponga al lottizzante unicamente l'assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e non già la realizzazione di alcuna opera al di fuori del lotto.

Ciò posto, dovranno essere eliminate dalle previsioni del pgt adottato quelle configgenti con la pronuncia del TAR, a nulla rilevando la disponibilità di una dei colottizzanti a sostenere detta spesa, in quanto la disponibilità di un soggetto non fa sorgere alcun obbligo a suo carico, né tanto meno obblighi in capo agli altri colottizzanti.

Le osservazioni degli ex ricorrenti dovranno essere accolte.

....."

Pertanto si consiglia di accogliere l'osservazione e modificare l'art.35 delle Norme Tecniche del Piano delle regole secondo la sentenza del Tar di Brescia.

Natura dell'osservazione:

L'osservazione tende ad ottenere l'edificabilità dei terreni di proprietà con la seguente argomentazione:

"...

i terreni sono attualmente classificati, nell'adozione del PGT, in: "Ambito agricolo - generico e "Ambito boschivo vincolato

Si specifica che sono individuati catastalmente ai:

• Mapp. n. 250	= mq.	8.400,00.=
• Mapp. n. 755	= mq.	7.880,00.=
• Mapp. n. 259 a	= mq.	20.800,00.=
• Mapp. n. 2.092 (ex258)	= mq.	10.860,00.=
• Mapp. n. 267 a	= mq.	16.350,00.=
• Mapp. n. 2.090 (ex 257)	= mq.	14.380,00.=
• Totale complessivo catastale	= mq.	78.670,00.=

Tutto quanto sopra descritto, si specifica che è mio desiderio procedere all'edificazione di costruzioni del tipo Industriale o Commerciale sui terreni sopradescritti, ad esclusione delle parti dichiarate in "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Pertanto si chiede la mutazione della destinazione d'uso, dei suddetti Mappali, a "Destinazione Industriale o Commerciale".

Tutto questo perché:

- *La proprietà si trova a ridosso di Zone già edificate con Capannoni Industriali, quindi potrebbe essere inteso come ampliamento delle stesse.*
- *Le aree suddette sono prospicienti e servite da strade sufficientemente larghe e asfaltate.*
- *Le aree suddette sono già servite da tutti gli impianti tecnologici, quali fognatura comunale (collettore; consortile dell'Isola per le acque nere), acqua, gas, corrente elettrica e linea telefonica.*

Pertanto non occorrono lavori tali per rendere i suddetti terreni edificabili se non i normali allacciamenti per i contatori."

Si controdeduce:

Le aree oggetto di osservazione ricadono sotto la disciplina dell'art. 54 delle NdA del PTCP "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico" e risultano incompatibili con il PTCP stesso. Pertanto si consiglia di non accogliere l'osservazione.

Natura dell'osservazione:

Sono comproprietari del terreno contraddistinto in mappa al n. 228/a, Via Bergamo, del Comune censuario di Medolago (Bg), destinato nell'adozione del PGT in "Ambito agricolo generico (vd. Art. 46 delle Norme Tecniche).

E' sempre stato nel loro intendimento procedere ad una eventuale costruzione di tipo residenziale, o anche commerciale, nell'area contrassegnata con il Mapp. n. 228 in quanto la suddetta area è:

- prospiciente, per il lato maggiore, alla Via Bergamo.
- limitrofa a aree edificate e strada di P.A. vigente (PAVD 5)
- già servita da tutti gli impianti tecnologici, quali fognatura comunale, acqua, gas, corrente elettrica e telefonica. Pertanto non necessitando di lavori tali per rendere il suddetto terreno edificabile se non i normali allacciamenti per i contatori.

Chiedono di rendere, il suddetto terreno, edificabile ai fini residenziali o commerciali.

Si controdeduce:

Le aree oggetto di osservazione ricadono sotto la disciplina dell'art. 54 delle NdA del PTCP "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico" e risultano incompatibili con il PTCP stesso. Pertanto si consiglia di non accogliere l'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 10 DEL 16 LUGLIO 2012, PROT. 5298
Presentata da: Aldo ACERBIS, Armando ACERBIS, Luisella ACERBIS, Pier Martino BRAVI, Giovanni BRAVI e Sonia Ancilla CARMINATI

Natura dell'osservazione:

In qualità di proprietari/lottizzanti, rappresentanti i nuclei consorziati dei terreni edificabili facenti parte il P.L. residenziale BELVEDERE (PAVD1) fanno presente che:

- risulta in essere la convenzione di piano di lottizzazione P.L. Belvedere - PAVD1 stipulata in data 18.02.2011;
- all'art. 9 della suddetta convenzione è prevista la realizzazione di determinate opere di urbanizzazione esterne e interne all'ambito urbanisticamente definito PAVD1, previa acquisizione da parte del Comune di Medolago delle aree necessarie (in corso) all'attraversamento di una porzione di strada curvilinea con impianti tecnologici e servitù di attraversamento per la realizzazione di un collettore fognario per acque nere e bianche da realizzare partendo da via Belvedere fino alla stazione di sollevamento in via delle Cave ed al collettore di scarico acque bianche al fiume Adda;
- con tale convenzione del 18.02.2011 il Comune di Medolago si è impegnato ad attivare in seguito alla trasmissione da parte del soggetto attuatore i progetti esecutivi di dette opere e della loro approvazione con valenza di dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza (già fatto con P.d.C. depositato il 20.04.2011 a firma Studio Taccolini ingegneri Associati e Progetto Definitivo/Esecutivo approvato a firma geom. Marco Mulazzani - U.T.C. Medolago), le necessarie procedure per l'ottenimento delle autorizzazioni e delle servitù di attraversamento su mappali di altre proprietà private, per consegnarle successivamente ai soggetti attuatori la lottizzazione al fine di eseguire i lavori di cui sopra;
- in data 21.12.2011 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 57/2011 inerente la

realizzazione "Nuove fognature con reti separate a servizio della zona sud del paese" su strada di PRG prevista nei PAVD1 e PAVD2 ;

- in data 07.05.2012 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 22/2012 - Variante n. 1, inerente la realizzazione "Nuove fognature con reti separate a servizio della zona sud del paese" su strada di PRG prevista nei PAVD1 e PAVD2;
- in data 25.03.2011 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 11/2011 inerente le "Opere di urbanizzazione primaria relative al Piano di Lottizzazione denominato P.L. Belvedere - PAVD1";
- in data 03.05.2012 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 19/2012 - Variante n. 1 al Permesso di Costruire n. 11/2011 inerente le "Opere di urbanizzazione P.L. Belvedere - PAVD1";
- le suddette Varianti progettuali n. 1 ai Permessi di Costruire n. 19/2012 e 22/2012, sono state necessarie prevalentemente per modificare e abbassare la profondità delle reti di fognatura delle acque nere e bianche previste dal P.L. PAVD1 di circa mt. 1,20/1,50, -al fine di garantire il regolare smaltimento "per gravità" degli scarichi al piano seminterrato delle future costruzioni previste sui lotti edificabili, se realizzate con due piani fuori terra rialzati dalla quota marciapiede di riferimento ad almeno (+ mt. 1,50); per maggiori dettagli vedasi gli elaborati e le relazioni allegate ai suddetti atti autorizzativi;
- i lottizzanti con la realizzazione delle nuove fognature comunali previste sulla strada di PRG, all'interno e all'esterno del PL, si sono assunti un impegno economico cospicuo per l'esecuzione di tali opere e risulterebbe quindi "economicamente penalizzante" che le costruzioni future, in particolare quelle più a nord per assicurarsi il regolare "scarico per gravità" debbano perdere della volumetria mantenendo il piano rialzato ad almeno quota (+) 1,50 mt. dal marciapiede di riferimento, che verrebbe interamente calcolato ai fini volumetrici;
- le nuove modalità di calcolo del volume si applicano basandosi prevalentemente sulla verifica della Superficie lorda di pavimento (SLP) come introdotte l'art. 18 dell'elaborato C.3 - Norme tecniche del Piano delle Regole, alla definizione di pag. 20.

Chiedono che l'art. 18 dell'elaborato C.3 - Norme tecniche del Piano delle Regole, alla definizione di pag. 20 Slp - Superficie lorda di pavimento (m²), venga modificata la norma generale che consente l'esclusione dal calcolo Slp dei locali indicati al punto 2 b) purché non fuoriescano dal piano di spiccato più di 1,50 m. anziché quanto indicato in 1,20 m.

Si controdeduce:

In considerazione degli atti abilitativi già rilasciati e degli impegni assunti con convenzione di P.L., l'osservazione risulta oggettivamente corretta e degna di accoglimento. Ciò anche perchè la stessa non contrasta con quanto stabilito dal primo comma dell'art. 35 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole che fa salve tutte le convenzioni già in essere alle quali vengono applicate le norme dello strumento urbanistico vigente al momento della loro adozione.

Pertanto si consiglia di accogliere la richiesta e di modificare l'art. 18 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole in modo da adeguarlo all'osservazione presentata.

La modifica sarà così formulata:

Articolo adottato	Articolo variato
Slp - Superficie lorda di pavimento (m²).	Slp - Superficie lorda di pavimento (m²).
Per superficie lorda di pavimento, negli ambiti	Per superficie lorda di pavimento, negli ambiti

<p>residenziali, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili con permanenza di persone.</p> <p>Non sono computati nella superficie lorda di pavimento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. Il piano interrato o seminterrato adibito a: <ol style="list-style-type: none"> a) locali completamente interrati purché non destinati ad attività economiche, produttive o terziarie con permanenza continua di persone; b) vani ascensori e relativi vani motore, i vani locali caldaia, i locali contatori, i locali di deposito immondizie, i locali impianti tecnologici strettamente funzionali all'edificio, le cantine, i ripostigli, i disimpegni, i locali di sgombero, i servizi igienici, le lavanderie private ed i locali per il ricovero coperto delle autovetture con i relativi spazi di manovra del corsello; quest'ultimi fino alla concorrenza complessiva di 1 m² ogni 10 m³ teorici di costruzione, purché siano verificate le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> • altezza interna non superiore a 2,50 m; • siano completamente interrati o se seminterrati, purché non fuoriescano dal piano di spiccato più di 1,20 m misurati dal piano di spiccato all'estradosso della relativa soletta di copertura; 	<p>residenziali, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici, o comunque agibili o abitabili con permanenza di persone.</p> <p>Non sono computati nella superficie lorda di pavimento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. Il piano interrato o seminterrato adibito a: <ol style="list-style-type: none"> a) locali completamente interrati purché non destinati ad attività economiche, produttive o terziarie con permanenza continua di persone; b) vani ascensori e relativi vani motore, i vani locali caldaia, i locali contatori, i locali di deposito immondizie, i locali impianti tecnologici strettamente funzionali all'edificio, le cantine, i ripostigli, i disimpegni, i locali di sgombero, i servizi igienici, le lavanderie private ed i locali per il ricovero coperto delle autovetture con i relativi spazi di manovra del corsello; quest'ultimi fino alla concorrenza complessiva di 1 m² ogni 10 m³ teorici di costruzione, purché siano verificate le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> • altezza interna non superiore a 2,50 m; • siano completamente interrati o se seminterrati, purché non fuoriescano dal piano di spiccato più di 1,50 m misurati dal piano di spiccato all'estradosso della relativa soletta di copertura;
--	--

OSSERVAZIONE N. 11 DEL 16 LUGLIO 2012, PROT. 5299
Presentata da: Antonello MORLOTTI, in qualità di legale rappresentante della società ECO INTERNATIONAL s.n.c. di Bortolotti Antonello & C.

Natura dell'osservazione:

La società è proprietaria del terreno, avente un'estensione pari a circa 3.000 mq, di cui al mappale n. 1179 che è parte integrante di un'area industriale posta nel comune limitrofo di Chignolo d'Isola.

"...

Il PGT recentemente adottato classifica il compendio immobiliare di cui sopra in "Ambito boschivo vincolato" di cui all'art. 48 delle Norme Tecniche.

Come già segnalato nell'istanza prodotta da questa società nella parte finale dell'anno 2011, si ricorda che tale appezzamento di terreno sito lungo la SP163 si trova in un peduncolo posto a confine con i comuni di Terno d'Isola e Chignolo d'Isola; più precisamente rappresenta l'estensione della zona edificabile (di Chignolo d'Isola) sulla quale sorgono gli edifici, produttivi ed amministrativi, di questa società. Si segnala che il terreno in oggetto, pur ricadendo nel comune di Medolago, è parte integrante di compendio immobiliare, interamente edificabile, che dal punto di vista dei collegamenti e dei servizi, orbita totalmente sul comune di Chignolo d'Isola e, pertanto, risulta completamente avulso da quella che è la realtà delle aree limitrofe ricadenti in comune di Medolago.

Da quanto sopra si evince chiaramente che il vincolo boschivo posto sull'area de qua è frutto di un errore di valutazione, pertanto l'inserimento della stessa area all'interno del PIF rappresenta un errore che dovrà essere al più presto rimosso.

Inoltre la società "Eco International snc di Morlotti Antonello & C.", azienda leader nella produzione di detergenti e attrezzature per la pulizia, nell'immediato futuro presenta la necessità di ampliare il suo insediamento industriale realizzando un nuovo edificio destinato allo stoccaggio dei prodotti finiti in attesa di spedizione (magazzino); vista la particolare ubicazione dell'area interessata, la nuova edificazione sopra descritta, altro non sarebbe che l'ampliamento del complesso produttivo già esistente e, come detto, orbitante completamente su Chignolo d'Isola. L'opportunità e possibilità di edificare un edificio destinato a magazzino sul mappale 1179, garantirebbe alla nostra impresa di soddisfare le esigenze dettate dalla fisiologica espansione aziendale, consentendo alla stessa di far fronte alle sempre maggiori esigenze di mercato e alle pressioni della concorrenza. A tal proposito la scrivente società si impegna fin da ora a realizzare immobili destinati al proprio sviluppo e non porre in essere alcuna iniziativa in qualunque modo riconducibile alla mera speculazione edilizia.

Quanto alla presenza nel PTCP di una nuova previsione viabilistica, nonché della relativa fascia di rispetto, si segnala che a causa delle diverse quote a cui si trovano i terreni della zona interessata, l'area in oggetto non potrà mai essere utilizzata per la realizzazione di un'infrastruttura viabilistica, dato che la stessa si trova alcuni metri più in alto rispetto ai terreni destinati ad ospitare la strada da realizzarsi; pertanto il vincolo posto dal PTCP non trova alcun fondamento logico e appare come una ingiusta limitazione dei diritti dei legittimi proprietari."

Sulla base di quanto sopra esposto chiede

"...

che il terreno, avente un'estensione pari a circa 3.000 mq, identificato catastalmente al mappale n. 1179 - foglio 9 venga riclassificato in Ambito consolidato da destinare prevalentemente alle attività economiche di tipo produttivo (art. 41 delle Norme Tecniche).

Si chiede inoltre che la Provincia di Bergamo esprima il proprio parere in merito."

Si controdeduce:

L'inserimento nel P.G.T. della suddetta area con vincolo sia per la destinazione a P.I.F. che come area di fascia di rispetto stradale era preposto dal P.T.C.P. della Provincia di Bergamo.

Sulla base della dichiarazione inviata dalla Provincia in data 28/09/2012, prot. n. 95052/0/04, dove

si comunicava che:

".....

- *il PGT del Comune di Medolago, adottato con DCC n. 4 del 15/04/2012, è risultato compatibile non il PTCP (Deliberazione di Giunta Provinciale n. 359 del 24/09/2012);*
- *il PGT adottato prevede la trasformazione dell'area in oggetto in Ambito boschivo vincolata (art. 45 delle NTA) e tale scelta risulta di esclusiva competenza del Comune;*
- *il PGT adottato inserisce una infrastruttura viaria prevista dal PTCP: tale tracciato stradale e la relativa fascia di rispetto, come richiamata nella prescrizione della Provincia nel proprio parere sopracitato, dovranno essere adeguati al Progetto definitivo della strada provinciale di collegamento Calusco d'Adda - Terno d'Isola, così come approvato dalla Giunta Provinciale in linea tecnica.*

....."

si prende atto di quanto recentemente deliberato.

Pertanto si consiglia di accogliere l'osservazione e di modificare le tavole allegate al P.G.T. in modo da adeguarle all'osservazione presentata.

OSSERVAZIONE N. 12 DEL 16 LUGLIO 2012, PROT. 5303 Presentata da: Pietro MEDOLAGO ALBANI
--

Natura dell'osservazione:

L'osservante è proprietario dell'immobile identificato catastalmente al mappale n. 196.

".....

Il mappale di cui sopra è stato inserito tra gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano; più precisamente nell'Ambito di Trasformazione, residenziale, identificato con la sigla ATR 6, per il quale la relativa "Scheda d'Ambito" (pag. 256 dell'elaborato A) definisce la volumetria massima realizzabile in 3.700,00 mc, a fronte di una superficie territoriale pari a 5.843,11 mq, pertanto imponendo un indice volumetrico pari a 0,63 mc/mq.

Oltre alla dotazione di servizi (standard) prevista in 34 mq per ogni abitante teorico insediabile la "Scheda d'Ambito" prevede una dotazione aggiuntiva così definita:

- 1. Cessione del 32% della St per concorrere alla attuazione del complesso delle aree obiettivo previste dal PdS (Piano dei Servizi - n.d.r.)*
- 2. Realizzazione di una nuova strada di collegamento con via Bergamo*
- 3. Compartecipazione al potenziamento della fognatura comunale.*

In via preliminare appare doveroso segnalare che tutti gli altri Ambiti di Trasformazione residenziali sono caratterizzati da un indice volumetrico di 1 mc/mq

....."

".....

Alla luce dei dati sopra riportati non è dato capirsi perché l'ATR presenti un indice volumetrico sensibilmente inferiore (-37%) rispetto agli ambiti omogenei; tale penalizzazione non trova fondamento in alcuna caratteristica oggettiva dei luoghi, né tanto meno nei principi urbanistici conosciuti, che normalmente vengono posti alla base degli strumenti di governo del territorio.

Giova inoltre precisare che tutti gli altri ATR, ad eccezione del n° 1, contengono al loro interno una fascia verde della larghezza di 10 m e, sorprendentemente, anche quest'ultima ha concorso alla definizione della volumetria.

Ma vi è di più: per l'attuazione dell'ATR6, la norma prevede oltre agli standard la cessione del 32%

della St, prescrizione che non è contemplata per gli ATR 2, 3, 4 e 5.

Tale differenza di oneri non può ritenersi compensata con la presenza della fascia verde di cui si è detto sopra, dato che nei diversi ATR tale fascia incide, in termini percentuali, rispettivamente: per il 14,78% (1.080,57 mq / 7.312,28 mq) nell'ATR 2; per il 12,07% (915,53 mq / 7.581,57 mq) nell'ATR 3; per il 18,91% (2.500,40 mq / 13.218,89 mq) nell'ATR 4; e per il 9,47% (58242 mq / 6.150 mq) nell'ATR 5.

L'unico Ambito di Trasformazione residenziale che contempla la cessione del 32% della St è il n. 1, il quale però, come già detto, è caratterizzato da un indice volumetrico di 1 mc/mq.

Gli ulteriori elementi sopra riportati confermano e rafforzano la tesi che all'ATR 6, nella redazione del PGT, siano stati imposti dei gravami decisamente superiori a quelli imposti agli ambiti omogenei.

Il compendio immobiliare identificato catastalmente al mappale 196 del foglio 9 ha una superficie pari a 7.700 mq e al suo interno è stato realizzato un capannone agricolo tuttoggi utilizzato a tale scopo.

La richiesta formulata in data 14/11/2011 aveva lo scopo di rendere il compendio edificabile ai fini residenziali, senza però prevedere l'immediata soppressione del capannone, dato che la realizzazione di edifici residenziali, non a scopo speculativo ma volte a soddisfare le esigenze familiari, può tranquillamente coesistere (almeno per nel medio periodo) con la presenza del capannone stesso.

A tal proposito preme segnalare che le esigenze della proprietà e quelle della Pubblica Amministrazione possono essere ben temperate, non solo attraverso lo strumento del Piano Attuativo (che comporterebbe la demolizione immediata dell'infrastruttura agricola), ma anche attraverso altri strumenti di natura urbanistica-edilizia, quale ad esempio il Permesso di Costruire Convenzionato che potrebbe consentire all'Amministrazione di ottenere, dal privato, quelle opere di urbanizzazione necessarie a inserire armonicamente le nuove costruzioni nel tessuto urbano senza la necessità di uno strumento complesso e gravoso quale il Piano attuativo contemplato dall'art. 14 della L.R. n. 12 del 2005.

Qualora l'Amministrazione volesse optare per la soluzione sopra prospettata, avrebbe anche la possibilità di inserire il compendio immobiliare de quo, all'interno del Piano delle Regole e di escluderlo, di conseguenza, dal Documento di Piano.

....."

Sulla base di quanto argomentato chiede:

".....

In via principale:

che il mappale 196 (foglio 9) venga tolto dalle previsioni del Documento di Piano e venga inserito, per tutta la sua superficie, all'intero del Piano delle Regole, negli "Ambiti Residenziali consolidati estensivi" normati dall'art. 34 delle Norme Tecniche, prevedendo per lo stesso l'eventuale sottoscrizione di una convenzione a cui subordinare il rilascio dei titoli abilitativi necessari all'edificazione.

In via subordinata:

che l'ATR 6 sia esteso a tutta la superficie del mappale n' 196, che il relativo indice edificatorio sia portato a 1 mc/mq (come per gli altri ATR previsti dal Documento di Piano) e sia soppresso l'obbligo aggiuntivo della cessione del 32% della St.

In via subordinata:

che l'ATR 6, pur mantenendo l'attuale estensione, sia dotato di un indice edificatorio pari a 1 mc/mq (come per gli altri ATR previsti dal Documento di Piano) e sia soppresso l'obbligo aggiuntivo della cessione del 32% della St."

Si controdeduce:

La scelta di localizzare un ulteriore intervento edilizio residenziale oltre la strada provinciale è scaturita dalla volontà dell'Amministrazione di convertire l'attuale destinazione dei fabbricati agricoli esistenti in modo da rendere la zona compatibile con lo sviluppo del recente insediamento. Tale scelta comporta un gravame di gestione del nuovo peso insediativo non indifferente (servizi, standard, collegamenti con le strutture pubbliche esistenti, ecc...) che non sono paragonabili agli altri ambiti di trasformazione residenziale. Infatti la richiesta della compartecipazione per standard qualitativo in misura del 32% della Superficie territoriale, è stata imposta solo a quelle parti di territorio localizzate oltre la strada provinciale.

Così pure la scelta di limitare la volumetria edificabile, pari a quella esistente delle strutture agricole) ha il medesimo fondamento. Ossia la trasformazione di un insediamento agricolo a ridosso di un complesso residenziale, in futuro sarebbe stato fonte di tensione e reclami da parte dei residenti. Per cui si è stimata la volumetria esistente in mc. 3.700,00 e si è contornato l'area entro la quale potesse edificare. L'area individuata è la stessa già occupata dagli insediamenti agricoli.

Di conseguenza e con coerenza a quanto ipotizzato per lo sviluppo della zona, sono convinto che le due destinazioni urbanistiche non possono coesistere. Quindi non è fattibile la previsione del mantenimento delle strutture agricole esistenti.

La valutazione del costo del peso gestionale che il nuovo insediamento residenziale produrrà, è stato tradotto in termini di superficie/monetizzazione da cedere/versare al Comune sotto forma di standard qualitativo. Ciò anche in ossequio al principio di equità previsto dall'art. 11 della l.r. 12/2005.

E' ovvio che tale valutazione comporta delle variabili che l'Amministrazione può tenerne conto; ma il principio non può essere alienato.

Come conseguenza logica e di corretta impostazione urbanistica, si è scelto di individuare l'area come ambito di trasformazione residenziale. Inoltre, l'area, data la sua attuale destinazione urbanistica, non può essere considerata come parte del tessuto urbano consolidato in quanto non rispecchia i parametri previsti dall'art. 8 e 10 della l.r. 12/2005.

Resta comunque pur vero che la previsione della cessione del 32% della St non sia allineata con lo standard qualitativo di altri ambiti.

Dalla verifica dei dati di confronto esposti nell'osservazione, risulta che se si vuole riallineare i valori secondo solo il criterio del volume edificabile (che a mio giudizio è insufficiente) è possibile ridurre la richiesta dello standard qualitativo al valore medio imposto agli altri ambiti. Tale nuovo valore potrebbe essere pari a 13,80 % della St.

Pertanto si consiglia di accogliere parzialmente l'osservazione nella sola parte relativa alla riduzione della percentuale di standard qualitativo da cedere al Comune riducendolo al 13,80% della St e di modificare le tavole e la tabella ATR6 allegate al P.G.T. in modo da adeguarle alla rettifica della percentuale per lo standard qualitativo.

OSSERVAZIONE PERVENUTA FUORI DEI TERMINI DI LEGGE

OSSERVAZIONE N. 13 DEL 18 AGOSTO 2012, PROT. 5963

Presentata da: geom. Giovanni FERRARI e geom. Flavio FERRARI

Natura dell'osservazione:

"

Premesso che nei giorni scorsi ci siamo recati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Suisio per la presa visione della cartografia del PGT in corso di adozione.

Dall'analisi svolta è emersa una importante iniziativa, intrapresa dall'Amministrazione Comunale citata, la quale intende smaltire le acque bianche della parte Nord del loro territorio riaprendo canali di smaltimento storicamente esistenti.

In particolare uno di questi canali di smaltimento acque, già denominato "rio Zender", provvederà allo smaltimento sfruttando le naturali caratteristiche di depressione dei terreni convogliando sistematicamente tutte le acque bianche verso un'ampia vasca volano e susseguente recapito definitivo in corso d'acqua superficiale.

In epoche remote questo corso d'acqua veniva utilizzato anche per lo smaltimento delle acque dei campi coltivati del territorio di Medolago. Infatti, due bracci del canale in argomento giungono pressoché sul confine del Comune di Medolago nei seguenti punti:

- il primo a diretto contatto del confine all'altezza della ditta Quality Control;*
- il secondo sulla strada di collegamento tra il Comune di Medolago e il Comune di Suisio, a pochi metri di distanza dalla rotatoria dalla località Fornace.*

Si presenta quindi una grande e irripetibile occasione, per il nostro Comune, per procedere allo smaltimento delle acque bianche dell'intera Zona Industriale situata a lato Est della strada provinciale Rivierasca, e della Zona Residenziale compresa fra la Via delle Cave sino a oltre la Via S. Defendente.

Il tutto con lo scopo di ovviare agli attuali gravosi problemi di allagamento della Zona Sud del territorio Comunale con lavori limitati e contenuta spesa di collettamento.

Passo importante dell'Amministrazione Comunale di Medolago è prevedere, in questa fase, la possibilità tecnica di inserirsi nei rami dei canali scolmatori già previsti nel futuro PGT del Comune di Suisio.

Pertanto riteniamo opportuno suggerire un tempestivo interessamento del Comune di Medolago per la previsione di collegamenti funzionali alla rete smaltimento acque bianche del Comune di Suisio con indubbi e evidenti benefici.

Il Comune di Medolago, infatti, ha oggi una possibilità unica per risolvere l'annosa questione degli allagamenti e dello smaltimento delle acque bianche dell'ambito di interesse."

Si controdeduce:

L'osservazione viene avanzata in termini collaborativi per segnalare l'opportunità di uno studio generale per lo smaltimento delle acque irrigue con il Comune confinante di Suisio.

Si apprezza per tale interessamento, ma la segnalazione esula dalle competenze territoriali del PGT di Medolago il quale si è strettamente attenuto allo studio svolto dall'ing. Taccolini e già approvato dal Consiglio Comunale.

Pertanto si consiglia di non accogliere l'osservazione in quanto non pertinente.

Natura dell'osservazione:

L'osservante è proprietario di un terreno in Comune di Medolago, in via Marconi, 3 ed identificato con il mappale n. 53; l'area sopraccitata è inclusa dallo strumento urbanistico adottato negli “Ambiti per servizi collettivi e per l'istruzione”;

Egli fa presente che le strutture confinanti sono edifici privati di proprietà della parrocchia e che è illegittima la reiterazione del vincolo sulla mia area privata in quanto il vincolo a vantaggio di un ente privato che svolge “servizi collettivi e per l'istruzione” è stato mantenuto per oltre un decennio senza mai essere attuato.

Chiede, pertanto, che venga valutata la proposta, nella redazione del Piano di Governo del Territorio, di modifica di destinazione urbanistica della succitata area “Ambito residenziale consolidato semintensivo (vedi art. 33 delle Norme Tecniche)

Si controdeduce:

L'area oggetto di osservazione è sempre stata strategica per un eventuale ampliamento della scuola materna. Per tale motivo essa è sempre stata riproposta come standard.

Una sua modifica potrebbe compromettere l'agibilità dell'intero complesso scolastico. Però, è pur vero che nel passato non si è mai dato corso alla sua acquisizione. Tale stato di cose sono in contrasto con la recente dottrina giuridica urbanistica e può generare una richiesta di indennizzo da parte della proprietà.

Pertanto si consiglia di accogliere parzialmente l'osservazione includendola nell'Ambito residenziale di antica formazione e più specificatamente, nella tavola C.4.2 in scala 1/500, sottoponendola alla classe di grado I°.

Il Tecnico incaricato
(dott. arch. Edoardo GERBELLI)

Calusco d'Adda, 9 ottobre 2012