

COMUNE DI FONTENO

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Data: **03/2009**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

OS2

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

OSSERVAZIONE

1

LOCALITA'

ATR3 ATR4

OSSERVANTI:

WEEK-END CASA SRL

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

1) Si propone di elevare l'indice IAV degli ATR da 0,3 a 0,5 mc./mq.. 2) Si chiede di elevare a mt. 2,0 dagli attuali 1,20 l'altezza media dei sottotetti non rilevanti ai fini volumetrici nel Documento di Piano, come in parte previsto nelle NTA del Piano delle Regole. 3) Si chiede di alzare l'altezza massima degli edifici negli ATR da metri 6,50 a 7,30. 4) Si chiede di ridurre l'obbligo di piantumazione da NP 0,25 a NP 0,05 per mq. 5) Si chiede di eliminare l'obbligo di realizzazione di vasche di raccolta dell'acqua piovana per l'irrigazione dei giardini al fine di scongiurare epidemie di legionella per le case che restano disabitate a lungo. 6) Si chiede di non cubare, nel Piano delle Regole, avancorpi o balconi chiusi su tre lati per un massimo di 1,20 di profondità.(art.4 NTA PdR) 7) Si chiede di elevare dal 10 al 15% della slp l'esclusione dal computo dei volumi di porticati e loggiati (art.4 NTA PdR) 8) ATR 3 Si chiede la modifica della perimetrazione per farlo coincidere con la proprietà.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA IN PARTE

1) Questa osservazione non può essere accolta in quanto la definizione degli indici è stata attuata dall'Amministrazione Comunale come forma perequativa e compensativa generale. 2) Lo scopo della norma è quello di contenere l'impatto ambientale delle nuove costruzioni negli ATR e per questo tale norma è diversa rispetto a quella valida per gli ambiti di completamento (Piano delle Regole) Per questo motivo l'osservazione non può essere accolta. 3) Per lo stesso motivo (limitare l'impatto ambientale) non può essere accolta l'osservazione sull'elevazione dell'altezza massima degli edifici. 4) Questa osservazione può essere accolta in considerazione dell'elevata presenza di boschi e foreste sul territorio comunale e pertanto si riduce il parametro NP a 0,05. 5) Non si accoglie l'osservazione in quanto l'approvvigionamento idrico è sempre un problema e pertanto l'obbligo delle cisterne per l'irrigazione dei giardini (e solo per quello) si ritiene essere una cosa indispensabile. 6) Le norme già prevedono che loggiati e portici non cubano fino al 10% della slp dell'edificio. Si ritiene tale norma già abbastanza incentivante ed ogni ulteriore modifica comporterebbe un aumento delle volumetrie percepite (non rilevanti ai fini volumetrici) a favore di un aumento dell'impatto ambientale. L'osservazione non può essere accolta. 7) Anche questa osservazione non può essere accolta per lo stesso motivo dichiarato al punto precedente. 8) Si accoglie l'osservazione modificando il perimetro come da richiesta in quanto la modifica non altera in modo significativo le previsioni di piano.

OSSERVAZIONE	2
---------------------	----------

LOCALITA'

ATR4

OSSERVANTI:

BERARDELLI GUERINO, VITALI TERESA MARIA

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

Si richiede 1) che la proprietà inserita nell'ATR4 venga resa agricola 2) che l'intero ATR4 venga ridimensionato volumetricamente al massimo 0,3 mc/mq.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA IN PARTE

Si accoglie in parte l'osservazione ridefinendo le aree di proprietà escludendole dall'Atr 4 e ricomprendendole negli ambiti di verde periurbano. Non è possibile l'individuazione di una zona agricola essendo di fatto aree circondate da ambiti edificati e/o edificabili. 2) non si accoglie l'osservazione di ridurre gli indici dell'Atr 4 che interverrebbe su proprietà altrui.

OSSERVAZIONE	3
---------------------	----------

LOCALITA'

NTA

OSSERVANTI:

PASINELLI LUISA

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

Si chiede di attribuire alle zone di completamento sature una volumetria una tantum di 150 mc. per adeguamenti edilizi.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA IN PARTE

L'osservazione può essere accolta solo in parte prevedendo una norma per gli ambiti B1 e B2 saturi che consenta l'aumento volumetrico una tantum di 90 mc. per edificio esistente.

OSSERVAZIONE**4****LOCALITA'**

VALLE DI FONTENO

OSSERVANTI:

BERTOLETTI GIAN FRANCO

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

1) Si chiede di prevedere un sistema carrareccio nella valle di Fonteno che consenta un'accessibilità adeguata alle cascine ed eviti il proliferare di stradine al solo servizio di privati. 2) Introdurre norme nelle zone E1 che consentano l'edificazione per scopi agrituristici 3) Si chiede di consentire la realizzazione di viabilità privata al servizio degli edifici esistenti qualora non comporti un eccessivo disboscamento. 4) Si chiede di verificare gli elaborati grafici che non riportano la strada di collegamento a monte del cimitero

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA IN PARTE

1) Il sistema carrareccio della valle è sicuramente un obiettivo importante ma occorre uno studio approfondito ad hoc che potrà diventare elaborato di dettaglio del PGT in futuro. 2) Si accoglie l'osservazione introducendo una norma tecnica che preveda la possibile realizzazione di strutture agrituristiche subordinatamente alla procedura di sportello unico per le attività produttive in variante al Piano delle Regole. 3) La norma è stata posta proprio con le finalità avanzate dall'osservante al punto 1: non è vietato realizzare strade carrareccio nelle zone boscate ma al fine di prevenirne un abuso si è posta la limitazione che tali strade siano inserite in un progetto di viabilità agrosilvopastorale ed al servizio di tutti i fondi vicini. Tale norma viene estesa anche alle zone E1. 4) Il collegamento della strada a monte del cimitero è un obiettivo strategico del PGT ma non è stato individuato planimetricamente demandando agli ATR l'eventuale soluzione di dettaglio.

OSSERVAZIONE**5****LOCALITA'**

ATR1

OSSERVANTI:

PASINELLI BORTOLO, PASINELLI CARLO, PASINELLI MARIANO

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

1) Gli osservanti dichiarano il loro disinteresse all'ATR1 e ne chiedono lo stralcio relativamente ai mappali di proprietà e la conseguente riclassificazione degli stessi in ambito agricolo. 2) In merito all'edificio storico classificato con la UMI 24 si chiede di consentire la realizzazione di servizi igienici su retro non soltanto interrati ma anche fuori terra, al fine di agevolarne un recupero a destinazione abitativa.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA IN PARTE

1) L'individuazione di un ATR non comporta necessariamente l'obbligo di esproprio dei proprietari non interessati allo sviluppo edificatorio. Nello specifico il comparto minimo di intervento può consentire l'attuazione dell'ATR 1 anche senza l'apporto delle aree degli osservanti. Inoltre l'ambito è in stretto rapporto con il tessuto urbano consolidato e per questo motivo non appare assolutamente condivisibile la proposta di consentire l'attività agricola, attività che sul territorio di Fonteno può essere liberamente svolta nel restante 95% del territorio. 2) Si accoglie l'osservazione precisando nelle norme che le volumetrie eventualmente realizzate fuori terra dovranno essere architettonicamente armonizzate con il resto dell'edificio storico ad insindacabile giudizio della commissione per il paesaggio.

OSSERVAZIONE	6
---------------------	----------

LOCALITA'

XINO

OSSERVANTI:

BERTOLETTI SAMUELE

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

Si chiede di mutare la destinazione del terreno di proprietà da zona edificabile a zona agricola

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA IN PARTE

Non è corretto individuare una zona agricola all'interno del tessuto urbano consolidato, tuttavia ad accoglimento parziale della richiesta è possibile individuare l'area come verde privato vincolato.

OSSERVAZIONE	7
---------------------	----------

LOCALITA'

GENERALE

OSSERVANTI:

PIZIO MARINO

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

1) L'osservante ritiene giusto garantire un futuro economico al paese ma occorre stare molto attenti al modo con cui si costruisce. La qualità architettonica deve essere un elemento di attrazione turistica. La qualità dei progetti deve essere realizzata in rapporto alle tipologie edilizie storiche prevalenti sul territorio. 2) L'ATR 3 si pone in un ambito scarsamente servito sotto il profilo viabilistico e delicato dal punto di vista ambientale. Non sarebbe meglio spostare le volumetrie in altro luogo?

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

Si condivide l'attenzione per la qualità architettonica degli edifici ed in generale degli interventi edilizi. Ogni nuova trasformazione deve gran parte del suo successo all'architettura con cui è realizzata. La Commissione per il paesaggio dovrà, grazie alle prescrizioni del PGT (vedi tavola della rilevanza paesistica o delle classi di sensibilità paesistica attribuite al territorio, verificare attentamente le proposte progettuali e potrà anche bocciare progetti troppo impattanti o architettonicamente non corretti. 2) L'ATR 3 seguirà le stesse prescrizioni paesaggistiche e potrà essere realizzato soltanto a seguito del potenziamento infrastrutturale della zona, realizzabile anche attraverso una nuova strada a monte del cimitero. Soltanto in questi casi sarà possibile dare il via alla trasformazione edilizia e questo a garanzia di quanto correttamente rilevato anche dall'osservante.

OSSERVAZIONE**8****LOCALITA'**

EX PL13

OSSERVANTI:

ARNO SRL

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

Si chiede di individuare una fascia edificabile a monte dell'ex PL 13 ora in fase di completamento, rendendosi disponibili a concordare con l'Amministrazione Comunale la realizzazione di standard qualitativi.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'ambito oggetto di richiesta è a monte di un ambito edificato, totalmente esterno al tessuto urbano consolidato. Per questi motivi si ritiene di non accogliere l'osservazione, in quanto un eventuale accoglimento, vista la delicatezza dell'ambito in questione, potrebbe comportare l'obbligo di nuova espressione di parere di compatibilità da parte della Provincia di Bergamo. L'operazione potrà eventualmente essere rivista in sede di una futura variante al PGT.

OSSERVAZIONE**9****LOCALITA'**

VARIE

OSSERVANTI:

UFFICIO TECNICO COMUNALE

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

1) Area B1 adiacente ex PL1, recepire in cartografia zona B1 speciale come da variante L.R. 23/97 2) Zona B2 area ex PI3 e 4, recepire risultanze approvazione PI in variante. 3) zona B2 area ex PI5, recepire risultanze approvazione PI in variante. 4) zona B1 risultante da stralcio L.R. 23/97 ex PL6 recepire risultanze variante. 5) area di interesse comune in località Colletto nella Valle di Fonteno, recepire perimetrazione da frazionamento bonario accordo. 6) Zona B1 ex PII approvato, inserire in B2 per conservare previsioni PII 7) Limitare fascia 150 metri del torrente alla confluenza del rio Costa. 8) Perimetro VA 800 mt. slm specificare che occorre parere paesistico ma non autorizzazione paesistica come per vincoli paesaggistici di legge.9) INTEGRAZIONE FUORI TERMINE Si chiede di prevedere una norma tecnica specifica per prevedere il pagamento degli oneri in rapporto alla dimensione media degli alloggi e non sul semplice calcolo volumetrico.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA IN PARTE

1) Si accoglie l'osservazione modificando il PdR con l'introduzione di una zona B speciale con riferimento alla variante L.R. 23/97 approvata. 2) Si recepisce nel piano delle regole e nel piano dei servizi la perimetrazione della variante approvata. Si introduce nelle NTA un articolo che conferma la validità degli atti assunti (pl o PII approvati e/o convenzionati) 3) Non si ritiene necessaria la modifica della cartografia che già ridefinisce le aree escluse dal ex PL 5. 4) Si accoglie in parte l'osservazione individuando una zona a VP nella parte alta del lotto (area agricola nella variante 23/97, ed individuando una piccola area a servizi in adiacenza alla strada (come nella variante 23/97). 5) Si modifica l'area a servizi come indicato nel frazionamento del bonario accordo. 6) Vale la normativa che conferma la validità dei piani e programmi approvati e/o convenzionati di cui al punto 2 della presente osservazione. 7) Il vincolo è riportato negli elaborati del SIBA regionali e pertanto non si accoglie l'osservazione. E' tuttavia possibile segnalare l'anomalia alla regione ed attendere un'eventuale modifica delle cartografie regionali. Solo allora potranno essere modificati gli elaborati di PGT. 8) Si accoglie l'osservazione modificando l'articolo delle NTA richiamando nel caso di specie le disposizioni normative vigenti.9) Si accoglie l'osservazione prevedendo un nuovo articolo alle NTA del PDR che preveda il calcolo degli oneri di urbanizzazione in rapporto alla dimensione del singolo alloggio (unità di carico insediativo) e non rispetto al volume edificato

PARERE	ASL
---------------	------------

RIASSUNTO PARERE:

Parere articolato che nello specifico osserva: 1) disponibilità idrica: richiedere preliminare attestazione di possibilità della fornitura dall'erogatore del servizio. 2) prevedere il convogliamento alla fognatura di tutte le nuove abitazioni, eccezion fatta soltanto per gli edifici totalmente isolati 3) Contenere le superfici impermeabili sul territorio e convogliare le acque meteoriche in impluvi superficiali per non gravare sui sistemi di collettamento. 4) si propongono norme a tutela del rischio Radon 5) Attenzione agli elettrodotti ad alta tensione presenti sul territorio. 6) si propone una normativa sulla superficie scoperta e drenante 7) prevedere apposite norme di tutela per i conflitti tra insediamenti residenziali ed allevamenti di animali.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA IN PARTE

1) L'attestazione preliminare della disponibilità idrica non pare necessaria. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale verificare, prima dell'attuazione di ogni ambito di trasformazione l'effettiva disponibilità idrica da parte dell'ente gestore. 2) Sarà cura dell'Amministrazione Comunale prevedere il collettamento in fognatura di tutti i reflui urbani, senza necessità di una specifica norma tecnica. 3) Lo stesso vale per il collettamento in corsi d'acqua superficiali delle acque meteoriche.

4) Si accolgono le norme sul rischio Radon allegando le tabelle proposte in calce alle Norme tecniche del Piano delle Regole. 5) La normativa tecnica già richiama il rispetto delle normative vigenti sui vincoli di elettrodotto. 6) Non si inserisce nella normativa tecnica il rispetto della superficie drenante, la cui verifica sarà comunque demandata all'ASI, in considerazione dell'elevata dotazione a verde drenante già esistente sul territorio. 7) Si introducono norme di tutela tra gli insediamenti residenziali e gli allevamenti di bestiame nell'articolato delle NTA del Piano delle regole.

VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP	PROVINCIA
---	------------------

RIASSUNTO :

1) si prescrive il rispetto dei terrazzamenti e delle balze nelle nuove edificazioni relativamente agli ATR 1-2-3-4 2) Si prescrive di inserire le fasce di rispetto dalle strade provinciali esterne al centro abitato 3) si propone, per gli insediamenti in ambiti disciplinati dall'art 62 delle nda del PTCP di orientare le trasformazioni alla riqualificazione urbanistica ed alla ricomposizione delle zone di frangia, con progettazioni rivolte ad un adeguato inserimento paesistico. Per queste aree pensare all'opportunità di formazione di reti ecologiche.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

1) Si da atto che il Piano di Governo del Territorio già prevede nei suoi elaborati il rispetto dei terrazzamenti e delle balze specificamente individuati nelle tavole di rilevanza paesistica. Comunque a maggior chiarimento si introduce nei criteri di attuazione la norma di salvaguardia richiesta 2) A seguito della deliberazione di Giunta Comunale del nuovo perimetro del centro abitato, si modifica di conseguenza la tavola A7 sistema della mobilità. Si inseriscono le fasce di rispetto richieste. 3) Si concorda con il suggerimento della provincia e si ribadisce che già l'articolato normativo del PGT prevede grande attenzione all'aspetto paesaggistico per questi ambiti.

OSSERVAZIONE**10** fuori termine**LOCALITA'**

ATR 2

OSSERVANTI:

BONOMELLI DIEGO

RIASSUNTO OSSERVAZIONE:

L'osservante chiede la riduzione della dimensione minima del comparto di attuazione da 7.000 a 5.000 mq. per renderlo corrispondente alla proprietà e consentire una celere attuazione dello stesso, senza parcellizzare comunque eccessivamente il comparto

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione è pertinente e può essere accolta in quanto non modifica in modo significativo le strategie e gli indirizzi del PGT.