

OSSERVAZIONE	CONTENUTO	CONTRODEDUZIONI	
<b>Osservazione n. 1</b>  <b>Daniele Bianchi prot. 5939 del 10/03/2021</b>	Per quanto indicato nella relazione tecnica si riscontrano le seguenti perplessità e dubbi: 1) nelle premesse viene citato il mappale 80 del foglio 10, ma di fatto tale mappale non è presente in banca dati e nemmeno dell'estratto grafico della mappa del foglio 10, per cui sembrerebbe estraneo al piano di recupero, visto che non compare nemmeno nei documenti che comprovano i titoli della proprietà;	La relazione tecnica riporta in virgolettato un estratto delle N.T.A. del P.D.R. Del P.G.T. Il mappale 80 fg 10 è stato soppresso ma individuava un mappale interno al perimetro del Piano di Recupero. Nei documenti che comprovano la proprietà è indicata l'identificazione catastali attuale dei terreni che sono ricompresi nel Piano di recupero. Osservazione di nessuna rilevanza urbanistica.	Osservazione non accolta
	2) nell'estratto del vigente PGT il P.R. è ben individuato da idoneo tratteggio nero con linea tratto-punto, ed identifica di fatto i confini materiali che individuano l'area ex-Enel, mentre nell'estratto ortofoto a pagina 4 il confine indicato con linea rossa comprende anche parte di via Cavone, ormai adibita ad uso pubblico da decine di anni, per cui facente parte del patrimonio pubblico;	2) Nell'estratto dell'ortofoto a pagina 4 individua le aree attualmente di proprietà del soggetto attuatore. Ad oggi non si è formalizzato l'atto notarile di cessione delle aree messe a disposizione dall'Enel per l'allargamento di via Cavone, pertanto l'individuazione indicata dalla precitata ortofoto rappresenta la situazione di fatto. La convenzione prevede la cessione dell'area già messa a disposizione per l'allargamento di via Cavone perfezionandone l'acquisizione al patrimonio comunale senza dover fare due atti notarili. Tale cessione non è stata calcolata né come cessione di aree a standard né come area per urbanizzazione. Osservazione di nessuna rilevanza urbanistica	Osservazione non accolta
	3) Sempre a pagina 4 della relazione si precisa che il terreno è conformato su due livelli ben distinti, posti a 5 metri l'uno dall'altro, per cui di questa puntualizzazione sarebbe opportuno tenerne conto in sede di calcolo della cosiddetta quota 0,00, di cui si preciserà nei punti a seguire;	3) Non si comprende il contenuto dell'osservazione.	Osservazione non accolta

	<p>4) a pagina 7 viene descritto il fabbricato 3, attualmente locale di deposito; si precisa che tale edificio è da considerarsi interamente fuori terra, in quanto non rientra per sua conformazione nelle definizioni di piani interrati e seminterrati, come da regolamento edilizio di cui all'art. 3.1.2.; lo stesso edificio ha accesso dedicato diretto dalla pubblica via Cavone, per cui si chiede che in sede di calcolo della quota 0,00 venga considerata tale attuale configurazione di questa porzione di lotto interessata dal P.R.;</p>	<p>4)In sede di piano attuativo le quote di riferimento dei vari lotti vengono definite dal progetto urbanistico. La soluzione proposta con lotti degradanti è stata ritenuta idonea sia dalla Commissione per il paesaggio che dall'Amministrazione.</p> <p>Si sottolinea che il deposito esistente è stato realizzato previo sbancamento del terreno originario che prima di tale intervento aveva una quota superiore al terreno confinante in lato ovest, proprio per questo è stato considerato seminterrato.</p> <p>Il calcolo dei vari parametri edilizi verrà condotta prendendo a riferimento la quota 0,00 dei singoli lotti definita in sede di Piano di Recupero come previsto dall'art.3.1.3 comma 4 del vigente Regolamento Edilizio</p>	
	<p>5) a pagina 10, così come anche indicato nella tavola P09ter, è prevista la cessione di un'area per futura connessione stradale "C", ma tale ipotesi, oltre che non essere inserita nel vigente PGT, prevedrebbe il congiungimento tra via Cavone e via Bonomelli senza tenere conto del forte dislivello di quota da vincere e senza considerare che l'innesto avverrebbe in curva ed a ridosso con un altro sbocco previsto dal P.L. previsto e già depositato nei terreni a monte; io risiedo in via Cavone da oltre 30 anni e mi chiedo quale sia dal punto di vista viabilistico il vantaggio di creare tale collegamento, quando in passato l'Amministrazione ha già fatto la scelta di deviare il traffico in ingresso in questa zona residenziale a Covelo e nella zona sud del paese; se anche fosse destinato solo all'uscita dal paese per accedere alla tangenziale, sarebbe comunque un doppione di via Bonomelli e che servirebbe ad un numero molto limitato di utenti, oltre al fatto che creerebbe un'intensificazione del traffico di tale zona nei weekend; il parcheggio pubblico stesso previsto nel piano di recupero vedrà le auto percorrere via Bonomelli, sia che debbano entrare verso il paese, sia che debbano accedere alla tangenziale per Brescia o per la Valcamonica.</p> <p>Stesso discorso vale per la cessione dell'area S1, che di fatto compete l'ipotesi di collegamento alla via Bonomelli, che dovrà interessare anche terze parti con richiesta di cessione di aree private.</p>	<p>5)Lo spazio predisposto per la futura connessione è una previsione effettuata per specifica richiesta dell'Amministrazione comunale per consentire uno sbocco alternativo a via S. Bonomelli al terreno posto sul confine est al Piano di Recupero. Non è prevista nessun collegamento viabilistico con via S. Bonomelli;</p>	<p>Osservazione non accolta</p>
	<p>6) A pagina 11 si parla del rapporto di permeabilità che verrà garantito sull'intero comparto; particolare attenzione dovrà essere prestata al rispetto</p>	<p>6) L'area ceduta come aree a standard è il parcheggio prospiciente via S. Bonomelli</p>	<p>Osservazione non accolta</p>

	<p>di tale punto in quanto la riduzione repentina e continua della permeabilità del suolo sta provocando problematiche non trascurabili ogni qualvolta si verificano fenomeni temporaleschi di una certa entità, in particolare nelle zone a ridosso della collina; il calcolo del rapporto di permeabilità dovrà essere garantito considerando le superfici dell'intero comparto e non dei singoli lotti edificabili.</p>	<p>superficie già impermeabile, verrà assicurato il rispetto del rapporto di permeabilità sulla superficie fondiaria in occasione del rilascio dei singoli titoli autorizzativi, nel rispetto dei parametri vigenti. La scelta di attribuire potenzialità edificatoria a tale comparto è stata operata dal PGT, in sede attuativa è possibile solo richiedere il rispetto dei parametri vigenti, si ricorda inoltre che dovranno essere rispettate anche le disposizioni inerenti all'invarianza idraulica.</p>	
	<p>7) A pagina 12, in merito all'esclusione dal vincolo paesaggistico dell'area ex-Enel, visto anche quanto allegato nella pagina seguente, si evidenzia che l'estratto contorna come piano pluriennale tutt'altra area e solo una modesta porzione, tra l'altro ad oggi ineditata, interessava la zona ex-Enel; il locale deposito (fabbricato 3) è stato edificato non in base al piano pluriennale, mentre il piano attuativo pluriennale previsto ed identificato come Cs nell'estratto non è mai stato attuato in quanto le aree sono ancora ad oggi libere da edificazioni, pertanto tali piani non sono stati concretamente realizzati. Si ritiene per quanto sopra che l'area sia assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 142 del Dlgs 42/2004.</p>	<p>7) L'estratto di cui a pag. 13 riporta il perimetro del P.R. attuale sovrapposto alla tavola di zonizzazione del P.R.G. del 1974 e non ha alcun riferimento con il P.P.A.</p> <p>Ai sensi dell'art. 142 comma 2 del dlgs. 42/04 non deve essere acquisita autorizzazione paesaggistica per gli interventi che interessano aree che alla data del 6 settembre 1985:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;</li> <li>b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del <u>decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444</u>, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;</li> <li>c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'<u>articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865</u>.</li> </ul>	<p>Osservazione non accolta</p>

		I terreni interno al Piano di Recupero ricadono nel caso prevista dalla lettera c) precitata. Si sottolinea che tutti gli immobili esistenti su tali aree sono stati autorizzati prima del 1985, ultimo titolo autorizzativo è la concessione edilizia per la costruzione del fabbricato uso autorimessa concessione edilizia n. 11 del 11/02/1984. Non si comprende l'affermazione che le aree sono libere da edificazioni.	
	8) a pagina 19 nelle note integrative si dichiara di voler contenere a due il numero di piani fuori terra del lotto 3A, ma tale vincolo dimensionale non è rispettato nel lotto 3B, dove si prevedono ben oltre tre piani fuori terra e di cui si rimanda al seguito per il dettaglio;	8) Il Piano delle Regole ammette un'altezza massima degli edifici di 3 piani fuori terra, nel lotto 3A posto a quota più alta sono previsti immobili di soli due piani, ma non vi è nessun vincolo che imponga di ridurre l'altezza a 2 piani anche sul lotto 3B.	Osservazione non accolta
	9) nella tavola relativa al rilievo plano-altimetrico denominata R03ter si sottolinea che il rilievo è poco dettagliato e vengono trascurate quote importanti come quelle ad esempio inerenti all'attuale fabbricato 3 (locale deposito) e l'intero suo perimetro, oltre che a quota all'estradosso del fabbricato stesso, non rilevata strumentalmente; vi è poi una contraddizione con quanto descritto nella relazione tecnica in quanto il tamponamento nord-est non costituisce in alcun modo un muro di sostegno al terreno, come visibile in pianta nella presente tavola; allo stesso modo si evidenzia che nemmeno gli altri fabbricati che verranno mantenuti sono stati rilevati altimetricamente negli spigoli di ingombro di sagoma.	9) Le quote planimetriche dell'attuale fabbricato 3 sono correttamente indicate nella Tav.03 TER. Le quote altimetriche dell'attuale fabbricato 3 sono correttamente indicate nella Tav. R.13. Lo sviluppo dimensionale del fabbricato è indicato nella Tav. P.09 TER. Erroneamente il muro di sostegno sul lato SUD-OVEST è stato indicato come NORD-EST nella relazione tecnica. Il refuso è stato corretto vedi elaborato presentato in data 01/04/2021 assunto con prot. n. 7862.	Osservazione non accolta
	10) nelle tavole r04 e r05 dove vengono rappresentati i rilievi dei fabbricati esistenti, non viene indicata alcuna quota relativa alle altezze interne degli stessi e nessuna sezione è rappresentata a dettaglio delle attuali quote, visto che una parte di essi verrà mantenuta senza essere demolita come il fabbricato 3 e parte del fabbricato 2.	11) Le quote relative alle altezze interne non sono significative per lo sviluppo del P.R. e saranno oggetto di approfondimento nella fase di progettazione definitiva degli interventi di ristrutturazione edilizia dei singoli fabbricati. Le quote altimetriche così come quelle dimensionali sono riportate rispettivamente nelle Tav. R.13 e P.09 TER.	Osservazione non accolta
	11) nella tavola di progetto P06 ter non viene indicata la posizione delle relative sezioni di progetto riportate nella tavola P14ter;	11) Nelle tavole relative alle sezioni è riportata puntualmente una planimetria generale con	Osservazione non accolta

		l'individuazione planimetrica delle linee di sezione.	
	<p>12) nella tavola P09ter viene indicato graficamente il calcolo dell'area denominata strada extra PR S2; tale area viene considerata come cessione ma non viene invece considerata come superficie fondiaria; non si capisce se sia all'interno del Piano di Recupero oppure no; sempre nella stessa tavola da un lato la superficie di cessione in progetto è indicata in mq 1481,27 mentre nel riepilogo di calcolo ammonta a mq 1452,79; nella stessa tavola sono indicati come già assolti gli standard corrispondenti a mq 844,24 ma non vengono individuati graficamente da nessun parte, oltre al fatto che si parla di standard attuali con destinazione produttiva e terziaria che verranno convertiti in residenziale e quindi andrebbero rapportati a tale destinazione, visto che è l'unica prevista nel comparto. Il fatto che venga dato per assolto lo standard di mq 844,24 come esistente è da dimostrare con calcolo appropriato che dimostri inconfutabilmente tali dotazioni.</p>	<p>12) L'area denominata S2 risulta esterna al perimetro del P.R. pertanto non conteggiata nella superficie fondiaria dello stesso. Trattandosi di area ancora di proprietà privata viene inserita nella pianificazione al fine di formalizzarne la definitiva cessione al demanio comunale. Il conteggio degli standard legati alle masse edilizie esistenti viene effettuato su base virtuale. L'indicazione corretta delle cessioni in progetto è mq 1.452,79 l'indicazione di mq 1.481,27 contenuta nella relazione è un refuso inerente ad una soluzione progettuale poi modificata. Refuso corretto vedi documenti presentati in data 01/04/2021 assunti con prot. n. 7862.</p> <p>In caso di piani attuativi che interessano contesti già edificati la quantificazione delle aree a standard è rapportata all'aumento del peso insediativo a seguito dell'attuazione, pertanto è necessario calcolare il fabbisogno delle aree a standard attuale e il fabbisogno delle aree a standard determinato della soluzione progettuale proposta. I soggetti attuatori devono reperire e/o monetizzare unicamente gli standard necessari a soddisfare l'eventuale maggiore fabbisogno.</p> <p>Il conteggio degli standard legati ai volumi edilizi esistenti viene effettuato applicando i parametri definiti per le singole destinazioni dal Piano dei Servizi e si ritiene già assolto dalle aree per servizi pubblici presenti sul territorio.</p>	Osservazione non accolta
	<p>13) si chiedono spiegazioni in merito al fatto che nelle tavole P011bis e P012bis si tiene in considerazione una viabilità completamente esterna al Piano di Recupero in essere, quando in relazione tecnica a pagina 15 si dice che non sono previste nuove arterie stradali di accesso; la fattibilità viaria descritta nelle tavole entra nel merito di aree esterne al piano di recupero, gestendo diritti di privati senza tenere conto della proprietà altrui e</p>	<p>13) L'Amministrazione ha richiesto ai soggetti attuatori di verificare ipotesi progettuali di adeguamento della viabilità posta nelle vicinanze del comparto ma esterne allo stesso, al fine di risolvere problematiche viabilistiche esistenti da anni. Qualora l'Amministrazione decidesse di</p>	Osservazione non accolta

	<p>dell'attuale conformazione viaria e di utilizzo di via Cavone e via Bonomelli; in merito al previsto allargamento indicato come 7° intervento ed indicato in colorazione rossa nelle tavole, si ritiene buona cosa prevedere la formazione di un marciapiede pedonale, ma completamente inutile l'allargamento a mt 5,00 della strada, che attualmente potrebbe già essere convertita a senso unico di marcia, visto che già lo è stato fatto nel primo tratto, in diramazione da via Bonomelli, proprio per alleggerire il flusso di traffico da e per via Bonomelli stessa, visto la pericolosità dell'intersezione con via Cavone; si precisa inoltre che l'allargamento tracciato non tiene conto dell'esistenza di accessi carrai già in essere e di un fabbricato in angolo estremo nord che non è mai stato rappresentato graficamente in alcun elaborato e che dovrebbe essere oggetto dei demolizione da parte di privati. Si chiede a che scopo rendere a doppio senso tale tratto di via Cavone, in virtù anche dell'ipotesi di collegamento futuro indicata con le porzioni di strada in cessione C e S1; non si riesce a trovare una spiegazione logica a tale ipotesi progettuale, perché chi dovrebbe andare da via Cavone verso la tangenziale potrebbe percorrere il nuovo innesto previsto a monte su via Silvio Bonomelli e chi deve scendere verso il paese può farlo percorrendo via Cavone in direzione del lago, senza congestionare il parcheggio di via Bonomelli che dal punto di vista sicurezza stradale è a dir poco carente nell'intersezione con via Cavone stessa. Esistono già altre vie del paese rese a senso unico, con una buona logica di circolazione, non si capisce perciò tale ipotesi progettuale. Anche l'intervento 8° e 9° prevede la formazione di un marciapiede, che si ritiene un'opera sempre ben accetta se ponderata nel contesto, ma al tempo stesso viene ipotizzato un doppio accesso carraio alle proprietà limitrofe, non considerando la pericolosità, essendo posizionato nel mezzo di una curva, in caso di uscita delle auto dalle stesse proprietà. Oltre a ritenere che le ipotesi viabilistiche indicate nelle due tavole di cui sopra siano fuori luogo e non pertinenti, in quanto non si sta trattando l'attuazione di un Ambito, ben diverso da un piano di recupero, si ritiene comunque che sarebbe opportuno sottoporre tali ipotesi alle autorità competenti, visionando di persona lo stato dei luoghi e la percorrenza delle due via interessate, cosa che non credo sia stata fatta visto il riscontro grafico di alcuni elaborati.</p>	<p>procedere a realizzare gli interventi di adeguamento adoterà tutti gli atti necessari facendo gli opportuni approfondimenti progettuali.</p>	
	<p>14) nella tavola R13 viene assunta come quota 0,00 un'ipotetica linea rossa tratteggiata, coincidente con la quota di un chiusino in ghisa presente su via Bonomelli, ma non si capisce in alcun modo ed in alcun elaborato da dove sia scaturita tale quota zero e secondo quali calcoli; si chiede come tale quota sia stata determinata, considerato tra l'altro la definizione di tale parametro</p>	<p>14) La quota +/- 0.00 fissata lungo via S. Bonomelli non rappresenta alcuna base progettuale ma un mero riferimento altimetrico relativo. È stata fissata la quota 00 in un punto esterno del Piano di Recupero in quanto non verrà modificato</p>	<p>Osservazione non accolta</p>

	<p>come indicato dal regolamento edilizio. Si precisa che il lotto oggetto di piano di recupero attualmente è dotato di ben 5 ingressi, di cui uno pedonale e gli altri carrai, direttamente prospicienti la pubblica via Bonomelli e via Cavone, per cui si chiede come mai non sia stata fatta una media matematica delle quote di tali accessi o in alternativa, visto il salto di quota di 5 metri come indicato in relazione tra una porzione di lotto e l'altra posta a nord, non si sia tenuto conto almeno di tale diversa conformazione originaria. Si ribadisce che il fabbricato 3 è attualmente da considerarsi completamente fuori terra e non interrato o seminterrato, come indicato anche nella sezione trasversale D-D' della stessa tavola.</p>	<p>durante i lavori e pertanto potrà essere utilizzato per controlli d'ufficio in corso di realizzazione.</p> <p>In sede di piano attuativo le quote di riferimento dei vari lotti vengono definite dal progetto urbanistico. La soluzione proposta con lotti degradanti è stata ritenuta idonea sia dall'Amministrazione che dalla Commissione per il paesaggio.</p> <p>Il calcolo dei vari parametri edilizi verrà condotta prendendo a riferimento la quota 0,00 dei singoli lotti definita in sede di Piano di Recupero come avviene con tutti i piani attuativi.</p>	
	<p>15) stesso discorso della quota 0,00 vale per la tavola P14ter, in cui si evince che la quota zero identificata con linea rossa tratteggiata è posta per quanto attiene al lotto 4 a mt 7,012 più alta rispetto all'accesso da via Cavone; praticamente l'interrato ed il piano terra di progetto in questo lotto non verrebbero nemmeno considerati fuori terra ai fini del calcolo dell'altezza massima, cosa molto dubbia considerando appunto le attuali quote naturali dei lotti oggetto di P.R.</p>	<p>15) Si ribadisce quanto indicato al punto precedente, si segnala che la quota naturale del lotto 4 prima dell'intervento del deposito realizzato dall'Enel era in origine più alto rispetto alla quota dell'attuale accesso, infatti lo stesso è stato autorizzato come seminterrato. I vari lotti sono stati individuati con quote decrescenti al fine di mitigare il dislivello tra via Cavone e via S. Bonomelli. Non si è prevista nessun aumento di quota dei terreni sui confini con terreni di altra proprietà.</p>	<p>Osservazione non accolta</p>

	<p>16) Nella tavola C15ter nella sezione A-A' viene indicata, forse per dimenticanza, la linea, tratteggiata in nero, che avrebbe dovuto determinare correttamente la quota zero, unendo la quota di accesso da via Silvio Bonomelli alla quota attuale della strada di accesso al fabbricato 3 adibito a deposito; la media matematica di tali quote avrebbe dovuto determinare la quota zero o diversamente, come sopra detto, le due porzioni di lotto poste a quote differenti avrebbero dovuto avere due quote di imposta a zero ben distinte; non si ritiene percorribile e legittimo assumere come unica quota di riferimento zero quella di un chiusino in ghisa per altro completamente esterno al Piano di Recupero. Nella sezione A-A' è indicata la linea in rosso che identifica la quota 0,00 mentre tale linea è assente nelle altre sezioni. Si chiede una precisazione dettagliata in merito alla determinazione di questa ipotesi di quota zero in quanto da essa dipende poi tutto lo sviluppo in altezza del comparto in via di edificazione.</p>	<p>16) Si ribadisce quanto detto nei punti precedenti: la quota +/- 0.00 non rappresenta alcuna base progettuale ma un mero riferimento altimetrico relativo; le quote di riferimento del P.R. sono state fissate dal progetto di piano attuativo, come previsto all'art.3.1.3 comma 4 del vigente Regolamento Edilizio.</p>	
<p><b>Osservazione 2</b> <b>Geom. Visini Gianluigi</b> <b>prot. 5951 del</b> <b>10/03/2021</b></p>	<p>1. Appare da subito che il piano di recupero come presentato sia un mero <u>PIANO di LOTTIZZAZIONE MASCHERATO</u>. Infatti si suddivide l'intera area in lotti ed in sub lotti, ed anche nella stessa relazione <b>si parla chiaramente di lottizzazione</b>.</p>	<p>Il Piano di lottizzazione è un piano attuativo finalizzato a urbanizzare un terreno precedentemente agricolo, il Piano di recupero è un piano attuativo introdotto dalla legge 475/78 volto a recuperare aree già edificate. La discriminante per indicare il tipo di piano attuativo è assolutamente indipendente dal fatto che il progetto urbanistico preveda una suddivisione di lotti dell'area d'intervento ma dalla destinazione urbanistica dell'ambito prima dell'intervento. Si sottolinea che le due tipologie di piano attuativo hanno il medesimo iter e che la preventiva approvazione di un piano di recupero è esplicitamente imposto dal Piano delle Regole vigente. Osservazione non accolta in quanto non conforme alle disposizioni normative vigenti e che non comporta nessun rilievo sul profilo attuativo dell'intervento.</p>	<p>Osservazione non accolta</p>
	<p>2. L'area e gli edifici ex Enel in parte sono stati costruiti per una finalità pubblica di servizio alla comunità, vi erano gli uffici Enel e la residenza del caporeparto, depositi per mezzi e materiali, ed area destinata a centrale di smistamento energia elettrica.</p>	<p>In caso di piano attuativo la quota dei lotti viene definita in sede di approvazione del progetto urbanistico, che è finalizzato a trovare un nuovo assetto per l'area sottoposta al piano attuativo stesso. Considerato che l'ambito del terreno ha un</p>	<p>Osservazione non accolta</p>



	<p>Nelle immediate vicinanze, e noi confinanti per primi, si udivano di tanto in tanto scoppiare trasformatori, o scariche a terra spaventose. A sud est dell'area, dove ora è un parcheggio, vi era una cascina, abbattuta per fare posto al parcheggio e consentire l'ampliamento dell'Enel con altro fabbricato.</p> <p>A confine con la proprietà di cui sono comproprietario, vi era un terreno di ca 1 metro più alto del muro di confine; per far rimanere sul territorio l'Enel che, assorbiva parecchie maestranze anche locali, l'amministrazione dell'epoca concesse la costruzione del magazzino – deposito mezzi -, che a fine lavori risultò molto più alto del terreno precedente. Il fabbricato deposito, è totalmente fuori terra, ha accesso carrabile indipendente da via Cavone, mentre è collegato con percorso pedonale all'ingresso di via S. Bonomelli, si Osserva che la quota di nuova imposta del fabbricato 3B, <u>non può essere a + 3,00</u> dalla quota di spiccato attuale del deposito, ciò non è conforme alle disposizioni di P.G.T.</p> <p>Si <b>OSSERVA che</b> il deposito (fabbricato3) citato, è fuori terra e libero su tre lati, per cui non si può certo definire interrato, come del resto precisato anche nel Regolamento Edilizio Comunale.</p>	<p>andamento non pianeggiante con ingressi da due strade che hanno differenza di quota pari a circa 7 m, il progetto prevede di individuare lotti posti a quote differenti per realizzare dei terrazzamenti raccordando gli accessi dalle due strade senza creare lotti con eccessi dislivelli. Non vi è nessuna disposizione nel Piano delle Regole vigente che vieti la definizione della quota dei lotti in sede di piano attuativo, fatto salvo il rispetto delle distanze. A confine con la proprietà dell'osservante, per una profondità di m. 5,00 il terreno è stato mantenuto alla medesima quota del terreno di sua proprietà. Il magazzino esistente è stato realizzato previo sbancamento di circa m. 1,5 del terreno (dati rilevati nelle tavole allegate al progetto del 1984). Per quanto detto il progetto di piano urbanistico non comporta alterazioni significative rispetto all'andamento del terreno precedente al 1984 e comunque non comporta nessun sovrizzo rispetto ai terreni confinanti e gli edifici sono posti a una distanza dai confini ben superiori ai 5 m. prescritti. Osservazione non accolta.</p>	
	<p>3.</p> <p>Nella relazione a corredo del P.R. si parla che tale deposito, fu costruito con piano attuativo, se anche così fosse, si evidenzia che furono già cedute aree per l'allargamento stradale di via Cavone, e l'opera di allargamento fu eseguita proprio in quel frangente.</p> <p><b><u>Si OSSERVA che il P.R. oggettivo presenta la cessione delle medesime aree su via Cavone, già di uso pubblico.</u></b></p>	<p>La cessione dell'area su via Cavone è prevista unicamente come perfezionamento notarile della cessione già avvenuta nel 1984, ma non viene conteggiata in alcun modo né come area di urbanizzazione né come area a standard nel presente Piano di Recupero. Infatti l'allargamento di via Cavone non è annoverata tra le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 5 della convenzione, non è conteggiata tra le aree a standard come specificato nell'art. 11 della convenzione, ed è dichiarata come area extra comparto nella tavola grafica 9. Osservazione non accolta in quanto precisazione già esplicitata nella convenzione.</p>	<p>Osservazione non accolta</p>
	<p>4.</p>	<p>Gli immobili esistenti erano destinati a magazzino automezzi, uffici e residenze, inoltre è presente</p>	<p>Osservazione non accolta</p>

	<p>Nel P.G.T. l'area "ex Enel" è stata condizionata dallo studio di un piano di recupero, per anni su parte dell'area "ex Enel" sono stati scaricati a terra enormi quantitativi di elettricità, nessuna relazione di compatibilità all'edificazione e destinazione residenziale è inserita (e/o richiesta dal Comune di Iseo) in merito ad un eventuale contaminazione dell'area. A mio avviso dovrebbe esserci una bonifica ovvero una certificazione di salvaguardia all'insediamento residenziale.</p>	<p>una cabina di trasformazione ENEL tutt'ora in funzione perché al servizio degli immobili esistenti in questa porzione di territorio. Sull'area oggetto del Piano di recupero non è stata mai prodotta energia, infatti la centrale elettrica è posta più a nord lungo via Silvio Bonomelli, né svolta altra attività produttiva con emissione di sostanze inquinanti, pertanto non si ritiene di dover procedere a bonifica.</p> <p>Osservazione non accolta in quanto riporta un mero parere dell'osservante non sostenuto da motivazioni oggettive.</p>	
	<p>5. Si <b>Osserva</b> che la Santella di via Cavone fu oggetto di restauro e manutenzione per la salvaguardia ad opera, interessamento e supervisione dell'architetto Franceschetti Giovanni; la manutenzione e cura è da sempre effettuata dai residenti, se si volesse proprio ampliare lo stazionamento del passante, è più auspicabile una maggiore area a scapito del richiedente, l'area indicata dal P.R. non ha alcun significato.</p>	<p>Il progetto prevede la posa di arredo urbano (panchine e cestini) in prossimità della Santella, l'opinione personale dell'osservante che l'intervento non abbia alcun significato, non ha nessun risvolto urbanistico e non è condivisa dall'Amministrazione che ritiene l'intervento un miglioramento del decoro urbano.</p>	<p>Osservazione non accolta</p>
	<p>6. Tra gli estratti che il P.R. presenta, si Osserva che le tavole NON rappresentano quelli che focalizzano le situazioni di PRG precedenti e quelle della reale situazione planimetrica agli atti regionali, oltre che della reale situazione in sito, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estratto desunto da Geoportale Regione Lombardia, con gli edificati e le quote. Si noti bene che l'estratto, è molto più preciso circa la situazione di fatto delle viabilità – via Cavone e le recinzioni attuali, nonché il box dal 1958 esistente;</li> <li>- Estratto di P.R.G. 1984. Parte dell'area ex enel era ricompresa in un comparto anche contrassegnato con CS (colorata di giallo), i fabbricati e l'area dove erano i trasformatori era contrassegnata da E. il piano pluriennale di attuazione era esterno all'area su cui è stato;</li> <li>- Estratto di P.R.G. 1994. In giallo area ex enel, l'ampliamento della via Cavone era già stata ceduta al Comune e realizzate le opere di allargamento stradale <b>[NOTE ALLE IMMAGINI ALLEGATE]</b></li> </ul>	<p>Negli elaborati allegati al Pian di Recupero non sono indicati gli strumenti urbanistici previgenti (PRG 1984 e PRG 1994) in quanto essendo non più vigenti ormai da decine di anni non hanno nessuna rilevanza urbanistica.</p>	<p>Osservazione non accolta</p>
	<p>7. Si <b>Osserva</b> che, la comunità e le amministrazioni succedutesi, per mantenere la collocazione dell'ex Enel, ha dovuto scendere a molti compromessi, non ultimo consentirne l'ampliamento e la ricollocazione della centrale, così</p>	<p>Il Piano delle regole vigente ha destinato i terreni ricompresi nel Piano di Recupero a destinazione residenziale fissando una potenzialità edificatoria e un'altezza massima. Una richiesta di</p>	<p>Osservazione non accolta</p>

	<p>dicasi per tutti i residenti della zona che hanno subito ed accettato disagi e inquinamenti dei luoghi e costruzioni a ad altezze considerevoli a confine; ora si dovrebbe puntare a riqualificare l'area con recupero dei terreni, che prima di costruire il deposito, ad esempio, erano agricoli – a verde -, o la demolizione, questi sì di fabbricati (2), posti a confine che non hanno più quella occorrenza per cui furono costruiti, e imposti. Sicuramente si avrebbe maggior respiro dell'area, anche a suo beneficio.</p>	<p>riconversione di tali aree a destinazione verde doveva essere presentata in sede di approvazione del Piano delle Regole. Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di 2.165 mq. di SLP massima come prescritto dall'art. 25.2 delle NTA vigenti e prevedendo per alcuni edifici altezze inferiori a quelle massime assentite. Nei singoli Permessi di costruire si andranno a definire i singoli interventi nel rispetto dei parametri edificatori definiti in sede di piano attuativo e Vi sarà la possibilità di intervenire con interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti. Osservazione non accolta in quanto contesta scelte progettuali conformi alle NTA del Piano delle Regole vigente</p>	
	<p>8. - rif. alla "tav. r.03-rilievo" 1) si fa presente che dall'aerofotogrammetrico e costruito fin dal 1958, limitrofo all'ingresso di via Cavone, è in essere un garage, fotografato anche nella relazione P.R., ma non riportato nel rilievo dello stato dei luoghi. Tale unità immobiliare di cui il sottoscritto è comproprietario è stata già oggetto di colloquio preliminare con l'amministrazione ed il Responsabile dell'area tecnica, a cui fu fatto presente l'esistenza. Esistenza, di cui si è omesso di rappresentare, ciò è importante al fine di rappresentare correttamente la situazione. Nella tav. 11bis, di cui si osserva non rientra nel P.R., omettendo tale box, si rappresenta la sede stradale di via Cavone per un eventuale marciapiede senza tenere in alcuna considerazione un fabbricato; 2) il rilievo non è esaustivo, infatti mancano le quote sopra e sotto le scarpate vedasi sezioni E'E' e D'D'. 3) non viene rappresentata alcuna sezione da sud a nord o da est ad ovest che interseca i fabbricati 1°, 1B e 2.</p>	<p>1) Il rilievo degli immobili posti sui terreni confinanti è influente se non necessario alla verifica delle distanze con i fabbricati interni all'area d'intervento. La tavola 11 bis individua una possibile sistemazione della viabilità della zona limitrofa all'area di intervento ma che non prevede la sua realizzazione a carico del Piano di Recupero. Eventuali futuri interventi seguiranno gli iter imposti dalla normativa vigente a quel momento e prevederanno il coinvolgimento dei proprietari delle aree interessate 2) Il rilievo individua varie quote dei terreni oggetto di intervento e le quote sul confine dei terreni limitrofi là dove il progetto prevede una modifica altimetrica rispetto all'esistente. Infatti nelle sezioni E'E' e D'D' nel rilievo sono indicate le quote del terreno posto a confine in lato est, non vengono indicate le quote del lotto in lato ovest poiché lungo quel confine il progetto prevede di mantenere le quote esistenti. Si ritiene</p>	<p>Osservazione non accolta</p>

		<p>che il rilievo sia esaustivo e consenta di comprendere la soluzione progettuale proposta.</p> <p>3) In sede di piano attuativo si ritenuto decisivo determinare i profili massimi dei nuovi edifici per valutare la sostenibilità dell'inserimento degli stessi nel contesto del tessuto urbano mediante sezioni schematiche. In sede di permesso di costruire dovranno essere presentati elaborati di dettaglio di ogni singolo edificio sia di quelli di nuova costruzione che quelli oggetto di ristrutturazione che quelli di nuova costruzione.</p> <p>Nella relazione tecnica a corredo del P.R. si specifica che i fabbricati 1° e 2 saranno oggetto di ristrutturazione in quella sede verranno depositati elaborati di dettaglio, le quote planoaltimetriche di tali fabbricati sono esaustivamente rappresentate nella tav. R 03 ter.</p> <p>Osservazione non accolta in quanto non rileva nessuna questione urbanisticamente rilevante.</p>	
	<p>9 -rif. alla "tav. r.05-fabbricato 1"</p> <p>1) la pianta del fabbricato è completamente priva di qualsiasi quotatura;</p>	<p>La pianta è priva di quote in quanto le stesse sono inserite nella tavola P. 09 – verifica grafica e analitica dei parametri urbanistici</p>	<p>Osservazione non accolta</p>
	<p><u>11 -rif. alla "tav. r.05-fabbricati 2,3"</u></p> <p>1)La pianta non veritiera dei luoghi, in quanto la scarpata ad est, è arretrata rispetto al fabbricato, infatti il lato est NON è interrato.</p>	<p>1) Nella <i>Tavola r.05 – fabbricati 2,3</i>, viene indicato l'ingombro dei fabbricati e la pavimentazione esistente, in lato est è indicata la presenza di una superficie verde nella <i>tav. r. 13 – rilievo sezioni</i> è possibile verificare l'andamento del terreno, ed è ben visibile che in lato est vi sia una scarpata che lascia libero il fronte.</p> <p>Osservazione non accolta in quanto non si comprende quale incoerenza venga rilevata.</p>	<p>Osservazione non accolta</p>
	<p>11 -rif. alla "tav. r.13 – rilievo sezioni"</p>	<p>1) L'andamento di monte rappresentato nella sezione AA' è riferito alla livelletta di via Silvio</p>	

	<p>1) in merito alla sezione A'A': viene rappresentato l'andamento di monte e NON quello a valle, è evidente che significativo è l'andamento a valle dove ci sono già gli edificati sarebbe più comprensibile capibile quale sia l'effettiva situazione; l'andamento di monte poi è circoscritto a 50 metri, non significativo.</p> <p>2) si pone il fabbricato 3 a +0,73 max, in realtà il fabbricato è a +5,30, salvo errori.</p> <p>3) in merito alla sezione BB': se la quota 0,00 fosse quella che è stata considerata tutti gli edificati di via Cavone sarebbero di un solo piano fuori terra. – il P.G.T. fissa la quota 0,00 media e di riferimento quella misurata fra due o più estremi opposti. Il P.R. e la sezione BB' definisce la quota su un chiusino della via S. Bonomelli, tra l'altro posto al disopra del terreno attuale – e tutto il progetto è impostato su tale quota di riferimento. Si Osserva che ciò non è conforme.</p>	<p>Bonomelli prosecuzione dell'asta viaria confinante con il P.R.; la rappresentazione non ha correlazione diretta con lo sviluppo del piano di recupero ed è stata riportata su precisa richiesta dell'amministrazione comunale per coordinare l'intervento con le trasformazioni in atto a monte del P.R. stesso.</p> <p>2) L'osservazione risulta incomprensibile; non si rileva nella Tav. R.13 la presenza di una quota pari a +0.73 max.</p> <p>3) Nella sezione BB' la quota +/- 0.00 non rappresenta alcuna base progettuale ma un mero riferimento altimetrico relativo; le quote di riferimento del P.R. sono state fissate dal progetto di piano attuativo, come previsto all'art.3.1.3 comma 4 del vigente Regolamento Edilizio.</p>	
	<p>12- rif. alla "all.02 ter -relazione tecnico illustrativa"</p> <p>1) nella premessa, si dichiara che ... "la collocazione dei volumi è ridotto a due soli piani fuori terra il volume residenziale insediabile sul lotto 3." In realtà il corpo 3A viene indicato e rappresentato con un edificio di tre piani."</p> <p>2) dall'inquadramento territoriale si rileva che "la giacitura del terreno ha una conformazione regolare e pianeggiante che si sviluppa su due piani posti ad un dislivello di circa 5 m.", in realtà se si estrapolano i dati del rilievo a corredo del P.R. la differenza è di ca. 7 metri.</p> <p>3) dal paragrafo INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI: non è citato il PPA,</p> <p>4) si ritiene che il fabbricato 1B possa essere demolito "perché morfologicamente non recuperabile" mentre il fabbricato 2, verrebbe mantenuto. La motivazione non è plausibile vero è il contrario; ovvero è meglio mantenere un fabbricato a confine a scapito di un fabbricato facilmente recuperabile. È incomprensibile diversamente.</p> <p>5) tratto dal paragrafo progetto: "Si verranno così a creare due lotti già occupati dai Fabbricati 1A e 2 che subiranno una ristrutturazione complessiva al fine di convertirli alla destinazione residenziale..." – cosa significa ristrutturazione complessiva?</p> <p>6) tratto dal paragrafo progetto: "I nuovi fabbricati da erigersi sui fondi oggetto di lottizzazione..." è un piano di recupero o un piano di lottizzazione?</p> <p>7) paragrafo STANDARD, e con riferimento anche alla tav. p09 progetto e verifica grafica ed analitica dei parametri urbanistici:</p>	<p>1) L'altezza degli edifici in progetto sul lotto 3B è di tre piani fuori terra mentre quello sul lotto 3A è di 2 piano fuori terra. L'indicazione della limitazione dell'altezza riportata in relazione è riferita proprio al lotto 3A, è stata inserita una più precisa indicazione vedi documento presentato in data 01/04/2021 assunto con prot. n. 7862.</p> <p>2) Il livello medio del piano di campagna in lato Nord del P.R. è pari a circa -6.00 m mentre il livello medio del piano di campagna in lato Sud del P.R. è pari a circa -0.60 m; pertanto l'approssimazione descritta in relazione di "circa 5 m" risulta corretta.</p> <p>3) Nel paragrafo "INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI" sono riportati i soli titoli abilitativi inerenti all'edificazione dei fabbricati; il Programma Pluriennale di Attuazione rappresenta uno strumento di programmazione urbanistica e pertanto non costituisce titolo abilitativo. Peraltro il PPA è uno strumento urbanistico non più vigente e che non ha alcun potere pianificatorio sull'area.</p>	<p>Osservazione non accolta</p>

	<p>il parcheggio colorato di azzurro P=815,67, è già attualmente area standard, previsto nel ppa precedente, realizzato dalla demolizione di ex cascina e realizzato all'epoca della costruzione del fabbricato 1B, perché viene indicato nuovamente nella proprietà se era già standard?</p> <p>8) Così dicasi anche per l'area S2, cioè area extra P.R. che era già stata ceduta quando è stato realizzato l'ingresso da via Cavone, per cui i mezzi pesanti non passavano, e quindi l'Enel di concerto con l'amministrazione dell'epoca allargò la strada. Tale area non può rientrare nella sommatoria degli standard.</p> <p>9) La quantità di area a verde pubblico è ridicola, in rapporto all'area del piano di recupero. La porzione di area a verde V è a lato dell'area S1, si osserva che, laddove sono i parcheggi P, aree a verde sono inglobate nella superficie di parcheggio, mentre in questo caso viene conteggiata distintamente.</p> <p>10) L'area standard C per futura connessione stradale, alla via S. Bonomelli, si fa notare che tra la quota attuale e la via S. Bonomelli ci sono ca 15 metri, impensabile evincere tale dislivello in un tratto così esiguo. Inoltre tale previsione non è inserita nel PGT vigente.</p> <p>11) Nei parametri stato di fatto, faccio osservare che non sono individuati graficamente per campitura, le superfici relative a mq. 844,55 (standard attualmente già assolti)? Il P.R. non indica dove sono stati assolti, se alcuni edifici vengono trasformati alla residenza, quelli precedenti non esistono più. Non possono essere conteggiati standard, gli uffici che in precedenza soddisfacevano l'Enel, e scomutarli ora perché prima erano assolti con la realizzazione di detti uffici.</p> <p>12) paragrafo DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:  - si osserva che "L'area sarà in grado di ospitare 20 posti auto di cui 2 per soggetti diversamente abili..." – n. 20 posti auto sono del tutto insufficienti per la previsione del piano di recupero che prevede non meno di 30 nuove unità, come si evince dalla bozza di convenzione.</p>	<p>4) L'osservazione non è pertinente attenendosi a scelte progettuali discrezionali di competenza dei proprietari, che vengono accolte purché rispettino i parametri urbanistici vigenti.</p> <p>5) La definizione di ristrutturazione edilizia è stabilita dall'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/01.</p> <p>6) Si tratta di un piano di recupero, come chiaramente indicato nell'istanza, l'utilizzo improprio del termine è ininfluente sotto il profilo urbanistico, si è in ogni caso provveduto a far correggere l'imprecisione, vedi Relazione tecnico illustrativa depositata in data 01/04/2021 assunta con prot. n. 7862.</p> <p>7) Il parcheggio così come individuato negli elaborati di progetto è un'area di proprietà privata e gli spazi di sosta risultano in dotazione esclusiva ai fabbricati ex ENEL. Nella concessione edilizia n. 35 del 19 aprile 1978 ha per oggetto demolizione di fabbricato esistente e realizzazione di parcheggi autovetture dipendenti Enel. Non vi è alcun atto che abbia previsto la sua cessione come area pubblica.</p> <p>8) L'osservazione non è pertinente, l'area S2 NON è stata conteggiata quale standard, come ben specificato all'art. 9 della convenzione urbanistica.</p> <p>9) L'osservazione non è pertinente, la dotazione di standard è stata oggetto di definizione tra committenza, progettisti, U.T. e A.C. Non vi è una dotazione di aree a verde pubblico minima da reperire in occasione di piani di recupero.</p> <p>10) Lo spazio predisposto per la futura connessione è una previsione effettuata per specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale per consentire uno sbocco alternativo a via S. Bonomelli al terreno posto sul confine est al Piano di Recupero. Non è prevista nessun collegamento viabilistico con via S. Bonomelli;</p>	
--	---	--	--

		<p>11) In caso di piani attuativi che interessano contesti già edificati la quantificazione delle aree a standard è rapportata all'aumento del peso insediativo a seguito dell'attuazione, pertanto è necessario calcolare il fabbisogno delle aree a standard attuale e il fabbisogno delle aree a standard determinato della soluzione progettuale proposta. I soggetti attuatori devono reperire e/o monetizzare unicamente gli standard necessari a soddisfare l'eventuale maggiore fabbisogno.</p> <p>Il conteggio degli standard legati ai volumi edilizi esistenti viene effettuato applicando i parametri definiti per le singole destinazioni dal Piano dei Servizi e si ritiene già assolto dalle aree per servizi pubblici presenti sul territorio.</p> <p>12) Il parcheggio ceduto quale area a standard non soddisfa il fabbisogno di parcheggi pertinenziali che sono reperiti all'interno del lotto che rimarrà di proprietà privata. Le nuove residenze verranno dotate di autorimesse interrato pertinenziali nella misura minima o superiore a quanto prescritto dalla normativa vigente; è stato inoltre previsto in progetto un ulteriore parcheggio privato aggiuntivo alla dotazione di standard.</p>	
	<p>13) dalla tav. p11bis, si evince una pianificazione che non riguarda il P.R. ma aree limitrofe, fra cui parte della proprietà del sottoscritto.</p> <p>Tale progetto è forse un accordo con l'attuale Amministrazione per acquisire aree private, senza attuare le procedure previste dalle Leggi?</p> <p>Si Osserva che la situazione dei luoghi rilevata dai progettisti NON è veritiera dei luoghi, come tra l'altro ho evidenziato in un colloquio verbale con il Responsabile dell'area tecnica alla presenza del Dott. Quetti.</p> <p>Il progetto nella fattispecie è stato realizzato senza alcuna consultazione del sottoscritto, oltre che degli altri comproprietari.</p> <p>Si fa presente che la rappresentazione cartografica è errata soprattutto nella fattispecie, così dicasi per i confini in proseguimento fino all'intersecazione con via S. Bonomelli.</p>	<p>13) L'amministrazione ha richiesto ai soggetti attuatori di verificare ipotesi progettuali di adeguamento della viabilità posta nelle vicinanze del comparto ma esterne allo stesso, al fine di risolvere problematiche viabilistiche esistenti da anni. Qualora l'Amministrazione decidesse di procedere a realizzare gli interventi di adeguamento adotterà tutti gli atti necessari. Non corrisponde a verità che l'Amministrazione abbia posto in carico agli attuali soggetti attuatori la realizzazione di opere che interessano aree di altra proprietà.</p>	<p>Osservazione non accolta</p>

	<p>Non è comprensibile questo intervento, visto che via Cavone non ha alcun marciapiede, e a mio avviso deve rimanere a senso unico, visto le recinzioni e gli ingressi alle abitazioni attuali.</p>		
--	--	--	--