

## **Consiglio comunale del 6 maggio 2025**

*(In presenza)*

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Buongiorno a tutti. Grazie per esserci. Volevamo provare, insieme alla Segretaria e insieme a voi, come vi ritrovereste di più nella gestione di questo Consiglio Comunale, che ha anche dei tempi diversi dagli altri da Regolamento. Chiedo l'appoggio della Segretaria che è più precisa di me sui tempi. Da Regolamento i tempi del Consiglio sul PGT vanno raddoppiati, quindi c'è una serie di dieci più dieci. La questione è quella poi, ripeto, la Segretaria entrerà nel merito del tempo esatto. Se preferiste avere voce per tutto questo tempo che è dedicato alla fine delle osservazioni, oppure se questo tempo preferireste fosse spezzettato osservazione per osservazione, posto che non so se tutte saranno meritevoli di discussione allo stesso modo. E' chiaro che ci sono delle osservazioni più o meno importanti. Questa era un po' la decisione che volevamo prendere insieme a voi. Chiedo alla Segretaria di essere più precisa sui vari tempi, come sono scansionati.

### **Segretario comunale dott.ssa Elisa Chiari**

Buongiorno. Per quanto riguarda i tempi degli interventi, l'articolo 54 del Regolamento disciplina la discussione e i tempi assegnati a ciascun gruppo, e qui dice "Questi tempi sono raddoppiati nel caso si tratti di piani urbanistici", quindi sarebbe il Capogruppo o il Consigliere incaricato può parlare due volte, non più di 15 minuti, quindi in questo caso sono 30 perché sono raddoppiati; la seconda per non più di cinque, quindi diventano dieci; gli altri Consiglieri due volte cinque minuti ciascuno, raddoppiati diventano dieci. Totale sarebbe un'ora a gruppo. Si può decidere di spezzettare quest'ora nei vari interventi, oppure decidere, non so come vi siete preparati, decidere di fare un intervento finale, o entrambe le cose.

### **Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Per ogni osservazione intende dire?

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Per ogni argomento totalmente.

### **Segretario comunale dott.ssa Elisa Chiari**

Qua parla di argomenti all'ordine del giorno, e l'argomento è l'approvazione piano di governo. Infatti noi diciamo che serve raccordarci...

.....

Interveniamo in ogni singola osservazione che ci interessa intervenire.

### **Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Nel PGT nel Regolamento non è mai stato così.

**Segretario comunale dott.ssa Elisa Chiari**

La proposta era assolutamente di accoglienza nei vostri confronti per discutere e parlare.....

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Mi sembra strana questa cosa, molto strana.

**Segretario comunale dott.ssa Elisa Chiari**

Il nuovo Regolamento dice questo, era per attenersi a tempi ragionevoli nella discussione, in modo da favorire anche un andamento efficiente dei lavori.

**Consigliere Dario Lazzaretti**

Io credo che ai fini della comprensione di questo corposo argomento, valga la pena di valutare ogni singola osservazione oggetto di..... E' chiaro che alcune meriteranno degli approfondimenti, ma anche richieste di chiarimenti, perché oggettivamente - vi anticipo quello che ..... - siamo stati un po' spiazzati dalle tempistiche della documentazione consegnata. Faccio un esempio: la relazione della Provincia da un mese è presente in Comune, perché è protocollata a fine marzo, ci è stata consegnata a fine aprile. Vuol dire cinque giorni prima del nostro Consiglio Comunale. Sono..... pagine corpose. L'abbiamo letta, con dei riferimenti tecnici importanti. Era il caso magari anche in sede di discussione di chiedere a chi ha esteso, ai tecnici presenti..... in più, perché lì ci sono la variante con le osservazioni e le controdeduzioni che voi presentate oggi, ci sono state date praticamente su un formato quasi illeggibile mercoledì pomeriggio. Ieri mattina abbiamo avuto l'incontro con i tecnici, un incontro con gli esperti del Comune, i tecnici comunali, ringraziamo per la disponibilità, e l'abbiamo vista per la prima volta. Onestamente leggere le controdeduzioni in una notte, diventa un po' difficile. Quindi, e ritorno al discorso, se a ogni osservazione ci sarà necessità di chiarimento, un minuto in più o un minuto in meno penso che non turbi l'andamento della questione.

L'ultima faccenda è questa: non vediamo la fretta di concentrare questo Consiglio Comunale..... tipo quello di oggi, quando magari potevano essere resi i tempi un po' più distesi, nell'arco di due o tre giorni, cinque ore al giorno, magari la sera dopo le 17, in modo che anche magari qualcuno nel pubblico potesse essere presente. Cioè sta venendo avanti una variante al PGT importantissima e che detterà il futuro di Corte Franca nei prossimi anni, ammesso e non concesso che le Amministrazioni che verranno dopo vogliono mettere mano alla faccenda. Ripeto, tutte queste cose ci lasciano un pochino spiazzati, per cui secondo noi è più logico intervenire osservazione per osservazione..... Dopo se si sforerà di cinque minuti.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Va bene, quindi ci regoliamo così. Spero che sia registrato o meno, pazienza, intanto noi ci sentiamo. Cerchiamo tutti nei limiti della decenza di attenerci a dei tempi che siano consoni, che ci consentano di procedere con una certa speditezza, ovviamente dando l'importanza necessaria, sì, soprattutto immagino rispetto a certe osservazioni che prenderemo in esame, cerchiamo di stare in tempi umani. Questo sì.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Direi che forse potremmo partire, risolte le questioni tecnologiche. Lascerei la parola alla Segretaria per l'appello.

**Segretario comunale dott.ssa Elisa Chiari**

**Appello**

BECCHETTI Anna	presente
MARINI Giulia	presente
FORESTI Giuseppe	presente
OLIVERO Lorenzo	presente
FRANZONI Sara	presente
GOTTI Catia	presente
GOTTARDI Manuel	presente
DACCHINI Marco	presente
LUE' Renato	presente
LAZZARETTI Dario Giovanni	presente
SORTENI Giovanni	presente
ORLOTTI Diego	presente
BONOMELLI Elena	presente

Presenti: 13

Assenti: 0

Assessore esterno	
COPPETTI Roberto	presente

Il numero è legale e possiamo procedere.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

**PUNTO N. 1 – CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI PRESENTATI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE, IN ADEGUAMENTO ALLA VARIANTE AL P.T.R. LOMBARDIA AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2025.**

Buongiorno a tutti, iniziamo questo Consiglio Comunale sull'approvazione del PGT, che è stato un lavoro molto lungo, lo sappiamo tutti, è durato circa tre anni. Partiamo dalla fine del 2021 e arriviamo adesso in approvazione a portarlo in Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva. D'altro canto l'approvazione del PGT, la variante generale è uno degli atti più importanti che l'Amministrazione possa prevedere di fare nel suo mandato, e quindi noi siamo francamente orgogliosi di questo risultato ottenuto.

Ci tengo a dire che è risultato ottenuto in maniera molto corale, molto partecipata vorrei dire, adesso si usa per l'arte di solito questo aggettivo, ma mi sembra di poterlo usare anche per

questo atto tecnico, che è un atto molto tecnico ma anche molto politico ovviamente, perché disegna un po' il futuro del nostro Comune, del nostro paese, e riflette le aspettative che un'Amministrazione può avere rispetto ad esso. E' stato un iter lungo ma molto partecipato, perché devo dare atto a tutti i tecnici che sono qua oggi con noi, l'estensore del PGT stesso, ma anche i nostri tecnici, quindi l'Ingegnere Marino che ha guidato tutto questo iter, di essere stati particolarmente attenti alle esigenze del territorio ovviamente, ma anche dei cittadini e di chiunque abbia presentato le proprie osservazioni.

L'Ingegnere Rosa, che è l'estensore appunto del PGT, diceva in una delle ultime riunioni che è stato un PGT un po' più complesso rispetto a quello di altri Comuni, però lo diceva in maniera positiva, nel senso che questa complessità è derivata proprio dall'ascolto soprattutto di queste esigenze, che spesso hanno portato a chiarimenti, perché un conto è presentare un'osservazione scritta e un conto invece è un dialogo che è in molti casi chiarificatore.

Quindi in questo senso è stato un po' più complesso di altri, ma il risultato mi sembra di poter dire che è di grande soddisfazione per tutti, e quindi noi portiamo oggi in approvazione questo PGT in maniera molto trasparente e molto condivisa. C'è stata una condivisione di intenti sempre fra Giunta, gruppo allargato anche e i nostri tecnici, ai quali va ancora una volta un grande, grande ringraziamento, una rinnovata fiducia nel loro operato, perché sono stati veramente fonte di spunti, di consigli e hanno sempre cercato di far collimare le esigenze di chi avesse presentato queste osservazioni, e quindi dei nostri cittadini e di chi avesse a cuore alcune di queste aree con i principi che guidano questa Amministrazione.

Sappiamo che alcune di queste aree sono particolarmente importanti. E' sotto gli occhi di tutti e quindi a queste aree in particolare fino alla fine devo dire è stato dedicato tempo, attenzione; queste osservazioni anche diciamo sono state accolte veramente fino alla fine. Si è posto un limite soltanto alla convocazione di questo Consiglio. Questo ovviamente ha significato dover rivedere alcune decisioni già prese, quindi davvero voglio ringraziarli per tutto questo lavoro.

Vorrei anche dire che nessun pastrocchio è stato fatto da questa Amministrazione. Qualcuno dei Consiglieri di minoranza si è permesso ieri sera di postare questo sui social. E' vero quello che ha detto più volte il Consigliere Lazzaretti che ognuno, in queste esternazioni, risponde per se stesso, ma chi ha un ruolo risponde anche per il ruolo che riveste e credo che se l'utilizzo del linguaggio ha un qualche significato, credo che sia estremamente offensivo, non solo nei confronti dell'Amministrazione, ma proprio per le modalità in cui è stato portato avanti questo PGT, sia offensivo anche nei confronti dei tecnici. Vorrei dire non della loro persona ovviamente, ma dell'aspetto professionale e della loro professionalità; tecnici che hanno dimostrato e continuano a dimostrare nei confronti di tutti, devo dire, un'estrema professionalità, quindi rinnovo un'altra volta la mia più totale fiducia nei loro confronti; tecnici che hanno attuato questo ascolto anche nei confronti delle minoranze, che sono sempre state ascoltate con credo pazienza e alle quali sono stati sempre forniti tutti gli strumenti possibili, legali e tecnici per operare e quindi io lascerei la parola a loro, a chi davvero si è occupato di questo PGT per un'introduzione, quindi in primis all'Assessore Franzoni che naturalmente è l'Assessore che ha lavorato più a stretto contatto con i tecnici per il ruolo che ricopre e anche per la sua professionalità, e di conseguenza è l'Assessore che ha guidato insieme all'Ingegnere Marino tutto questo grande lavoro.

Naturalmente l'Ingegnere Marino è stato in questo coadiuvato anche dal suo ufficio, in particolare dall'Architetto Jore, che è qui con noi stamattina, che ringraziamo per la puntualità, per esserci sempre stata con precisione davvero in questo gruppo. Mi sembra che sia stato un gruppo che ha lavorato, per quello che ho visto io, in grande accordo e in maniera

molto collaborativa. Da questo è scaturito poi tutto quello che portiamo in approvazione. Quindi adesso direi che lascio la parola a loro. Prima l'Assessore Franzoni e poi l'Ingegnere Marino che per gli aspetti tecnici. Grazie.

### **Assessore Ing. Sara Franzoni**

Grazie Sindaco. L'iter per l'approvazione del PGT è stato un percorso lungo e per nulla facile e trova finalmente la sua conclusione dopo ben tre anni dall'avvio, comunicato con la delibera del Consiglio di Giunta n. 140 del 5 ottobre 2021. Ciò testimonia quanto questo strumento pianificatore sia complesso e quante siano molte le variabili in gioco da valutare. Molti si sarebbero aspettati tempi più brevi e anch'io, da Assessore di riferimento, non nascondo che fin dall'inizio mi ero prefissata di concludere l'iter in tempi stretti, come se riuscire a redigere il PGT in poco tempo fosse un valore aggiunto e un pregio. Mi sono dovuta ricredere.

Durante questo percorso di costruzione del PGT, come ben ha illustrato il Sindaco, ho appreso invece quanto questo importante strumento pianificatore richieda tempo, non tanto per le procedure e le tempistiche normative burocratiche da mettere in atto, ma per il valore che rappresenta. Redigere un piano di governo del territorio significa avere il tempo per ascoltare le esigenze del territorio, conoscere le sue peculiarità ma anche le sue criticità; significa capire la vocazione e il potenziale di quel territorio; significa avere tempo per valutare le richieste, tempo per condividere le scelte, tempo per confrontarsi, tempo per trovare soluzioni, tempo per approfondire alcune tematiche, tempo per trovare un equilibrio tra interessi pubblici e privati; tempo che questa Amministrazione ha voluto assecondare. E lo dimostra il fatto che questa Amministrazione si sia messa a disposizione ad ascoltare il territorio accogliendo anche tutte le richieste fuori dai termini, riprendendo alcune importanti decisioni solo poco giorni prima della convocazione di questo Consiglio Comunale.

Definire lo sviluppo urbanistico futuro di Corte Franca ha richiesto tempo, perché progettare il futuro di un territorio significa soprattutto progettare il futuro di chi lo abita e tutto questo richiede tempo, tutto questo merita tempo.

Nella fase iniziale dell'avvio dell'iter sono pervenute 90 osservazioni da privati e Associazioni, e ulteriori 86 osservazioni sono pervenute a seguito della pubblicazione il 4 dicembre 2024 sul bollettino ufficiale del BURL della Regione Lombardia, dell'avvio di adozione della variante al PGT, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 novembre 2024, per un totale di 176 contributi. Grazie a tutti questi spunti e agli innumerevoli incontri fatti, è stato possibile redigere uno strumento condiviso e concreto; una sintesi tra le richieste private e le linee programmatiche di una visione politica collettiva più ampia; uno strumento che come già detto in precedenza, non stravolge il vecchio PGT del 2011 nei suoi principi generali di tutela, ma che pur adottando un approccio in continuità, ripensa e rivede alcune strategie, rendendole maggiormente aderenti alle attuali dinamiche nel territorio e rispondenti agli indirizzi degli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali.

Come Amministrazione crediamo infatti che per affrontare le sfide dei prossimi decenni e per governare i profondi cambiamenti in atto, come cambiamenti economici, sociali, territoriali e ambientali, sia necessario ampliare la propria visione di pianificazione locale e gettare lo sguardo oltre i propri confini comunali. E' necessario cioè recepire le linee programmatiche di un quadro strategico di governance più ampio a livello regionale, europeo e mondiale, perché nel contesto odierno non è più possibile parlare di economia senza parlare di giustizia e di equità sociale o di competitività delle imprese senza la necessaria transizione ecologica, ambientale, energetica e climatica.

Assumere un nuovo modus operandi diventa d'obbligo; un modus operandi in cui lo sviluppo

dal punto di vista economico, sociale, ambientale, istituzionale, debba avvenire in maniera sostenibile secondo una logica sistemica ed integrata.

Per tutti questi motivi, i principi che hanno guidato la redazione del PGT sono stati: la riduzione del consumo di suolo, il recupero dei centri storici e il potenziamento del tessuto consolidato, la rigenerazione di alcune aree degradate, la valorizzazione del patrimonio storico ambientale promuovendo una vocazione turistico ricettiva sostenibile, la salvaguardia delle peculiarità ambientali del territorio, delle aree agricole, della Riserva delle Torbiere, del Monte Alto e della rete idrogeologica, il potenziamento della mobilità ciclopedonale, andando ad individuare una rete ciclabile capillare, in grado di interconnettere il nostro Comune ai Comuni limitrofi; raggiungere i principali punti storici culturali, ma soprattutto interconnettere fra loro le quattro frazioni, offrendo così ai propri cittadini una modalità alternativa di vivere il proprio territorio.

Il primo obiettivo della variante del PGT è la riduzione del consumo di suolo, in adeguamento agli obiettivi dell'Agenda 2030, agli indirizzi del Parlamento Europeo e alla variante del PTR della Lombardia, che richiede una riduzione minima del 25% del consumo di suolo rispetto alla situazione alla data del 31 dicembre 2014. Oggi è necessario comprendere che il suolo non ha un valore economico solo nel momento in cui diviene fabbricabile, ma anche un suolo sano e ineditato può avere un valore economico, sociale e ambientale attraverso la fornitura dei cosiddetti servizi ecosistemici di approvvigionamento. Il suolo diviene una risorsa economica in quanto produce..... accresce la nostra resilienza ai cambiamenti climatici e agli eventi meteorologici estremi, accresce la conservazione della biodiversità, tutela il patrimonio naturale culturale, garantendo così il benessere dei suoi abitanti.

Pertanto come Amministrazione non abbiamo costruito il PGT con l'unico obiettivo di progettare un quadro finanziario che consideri il suolo solo come mera fonte di guadagno economico speculativo, bensì considerando il suolo nel suo valore più ampio come una risorsa anche economica, ma soprattutto sociale e culturale per l'intera comunità che lo abita.

In controtendenza dunque con l'andamento nazionale e provinciale che vieta un incessante incremento del consumo di suolo, il PGT di Corte Franca riproduce una riduzione del 30% degli ambiti di trasformazione; un comportamento virtuoso, quello del nostro Comune, confrontato ai dati del rapporto ISTAT sul consumo di suolo per il biennio 2023-2024, che assegna alla Lombardia questo primato del consumo di suolo, sia in termini percentuali con il 12,19% che assoluti con oltre 290.000 ettari del suo territorio coperto artificialmente, equivalente al 13,5% delle aree artificiali italiane e proprio in questa Regione.

Dal 2014 ad oggi il consumo medio per il Comune di Corte Franca è stato del 24,97%, con un consumo pro capite di 486,40 metri quadri ad abitante; di molto superiore se paragonato al 10,50% e ai 400 metri quadrati ad abitante a livello provinciale.

L.....del PGT adottato invece frena questa folle corsa, riducendo la trasformazione del suolo del 40% rispetto alle previsioni del precedente PGT. Questo è stato possibile grazie allo stralcio di tre ambiti di trasformazione: l'ATR 3-a Timoline, la Via Conicchio e Via X Giornate, l'ATR-8 a Nigoline, tra le Vie Tito Speri, Volta, Castagnole e Padania, e l'ATR-16 a Borgonato, la Via Risorgimento e Via Indipendenza, sottraendo nel complesso alla cementificazione circa 35.000 metri quadrati di area agricola.

Se da un lato il PGT persegue la riduzione del nuovo consumo di suolo, dall'altra per controbilanciare pone l'attenzione su ciò che già esiste, ovvero punta a recuperare i centri storici, a potenziare il tessuto consolidato e a valorizzare il patrimonio storico ambientale quale potenziale per vivere bene dei suoi cittadini, per incentivare così uno sviluppo del turismo sostenibile.

Tra le principali manovre messe in atto nel tessuto consolidato, a titolo esemplificativo e non esaustivo, si annovera: il recupero di due grandi realtà presenti sul nostro territorio, l'ATP-2, area dell'ex Vela, con i suoi 170.000 metri quadrati, e l'ATP-3, area del Number One con i suoi complessivi 75.000 metri quadrati.

Una particolare attenzione il recupero dei sottotetti nei NAF, per cui sono state consentite lievi modifiche delle pendenze delle falde; la possibilità di chiusura dei portici e delle logge sempre nei NAF, in modo da migliorare la distribuzione interna degli alloggi; la possibilità dei NAF di inserire pannelli fotovoltaici integrati con colorazione coerente con le coperture esistenti; la possibilità di realizzare piscine su tutto il territorio, quindi anche nei NAF; l'introduzione di un incremento, pari al 20% della superficie lorda esistente alla data di entrata in vigore del PGT in tutte le zone B a tessuto consolidato a destinazione d'uso prevalente e per tutti gli edifici residenziali nelle aree agricole EC, ES, ED; l'inserimento dell'articolo 29 nelle norme tecniche attuative sulla rigenerazione urbana ai sensi della Legge Regionale 18/2019, che individua edifici degradati con delle premialità che ne incentivino il recupero; la semplificazione delle NTA che recepiscono le DTU regionali, le definizioni tecniche uniformi; l'introduzione di nuove definizioni sulla destinazione d'uso ammesse sul territorio nei diversi ambiti territoriali, perché è stata eliminata su tutto il territorio comunale la presenza della....., delle attività produttive classificate come a rischio di incidenza..... e dell'industria insalubre di prima classe; il divieto di insediamento delle medie strutture di vendita di secondo livello che delle grandi strutture di vendita; la tutela del Monte Alto, la cui trasformazione è minata dall'ormai nota salita in quota della coltura vitivinicola; un problema che, nell'attesa venga affrontato in maniera sinergica dal territorio della Franciacorta, abbiamo deciso di affrontare imponendo negli ambiti di elevata..... un movimento di terra pari a zero, in modo da poter preservare l'orografia e la naturalità di questo patrimonio arboreo; e l'inserimento della procedura di controllo per i nuovi impianti e gli impianti ..... che introduce l'obbligo di presentare una CIL con autocertificazione nel rispetto dell'articolo 22.10 delle NTA e di quanto riportato nel Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei Comuni della Franciacorta.

Come dice la Ministra dell'ambiente austriaca Leonore Gewessler, quando la posta in gioco è garantire una vita sana e felice alle generazioni future, è necessario prendere le decisioni coraggiose e credo proprio con questo PGT la nostra Amministrazione l'abbia fatto.

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Grazie all'Assessore Franzoni per questa relazione introduttiva. La parola adesso all'Ingegnere Marino.

### **Ing. Pasquale Marino**

Buongiorno a tutti. Non ho molto da aggiungere rispetto all'intervento che ha fatto l'Assessore Franzoni, che di fatto ha delineato il procedimento che è partito nel 2021 e che è stato poi l'inizio di una - tra virgolette - avventura che ci porta oggi ad approvare definitivamente questo PGT. C'è stata un'ampia fase partecipativa sia nella prima fase in cui è stato avviato il procedimento perché, come ho ricordato quando abbiamo adottato la variante, l'obiettivo dell'ufficio era quello di fare in modo che le osservazioni che potessero pervenire da parte dei residenti che avessero interesse, fossero ridotte al minimo e pertanto abbiamo cercato nella fase di generazione dello strumento urbanistico di fare in modo che..... soprattutto i tecnici che operano nella zona, di farci avere delle osservazioni e dei contributi..... e il lavoro fatto con i tecnici della zona è stato anche utile per poter appunto inserire all'interno delle

norme tecniche di attuazione del piano delle regole, quindi per il recupero degli edifici esistenti, delle norme anche molto snelle, alla luce anche delle norme regionali e nazionali che nel frattempo hanno liberalizzato molti interventi. Quindi l'obiettivo non era soltanto quello di andare a inserire o togliere aree nel documento di piano, ma era anche quello di creare delle norme molto più snelle, molto più veloci, affinché il cittadino che ha come obiettivo principale quello di ampliare la propria abitazione, perché per esigenze familiari ha bisogno di realizzare l'appartamento o l'ampliamento della casa per la figlia o per in nipoti, renda quindi la vita più facile per fare queste operazioni.

L'Assessore parlava quindi..... portici, delle logge, la possibilità nelle zone sacre di poter ampliare. Tutti questi interventi oggi, con l'approvazione di questo strumento, sono fattibili e nel momento in cui noi li approviamo, vi posso assicurare che riusciamo a dare risposta positiva verso diversi cittadini, diversi tecnici che in questi anni hanno sempre chiesto di poter intervenire su questi aspetti, e non vi posso negare molte pratiche edilizie attualmente sospese perché scattano norme di salvaguardia in quanto oggi molte persone, molti cittadini, non possono fare anche minimi interventi. Quindi se da una parte oggi il Consiglio Comunale andrà ad approvare uno strumento che va a normare e a meglio regolarizzare ristrutturazioni e interventi urbanistici in zone molto importanti che poi vedremo, dalla stessa parte non consideriamo meno importanti questi piccoli interventi che per la singola famiglia, il singolo proprietario, sono molto importanti.

Diciamo che questo percorso ha coinvolto ovviamente tutti gli Enti, parlo della Provincia, dell'ARPAV, ATS, il Parco delle Torbiere, e posso dirvi che comunque i risultati e i pareri che sono prevenuti sono pareri ampiamente positivi. Vi dico, la Provincia di Brescia su uno strumento di questo genere ha fatto una semplice richiesta di integrazione che è stata prontamente trasmessa da parte dell'estensore del piano e, nell'arco di 10-15 giorni ci ha dato un parere favorevole, non ci sono grosse criticità, anzi se voi dovrete leggerlo tra le righe, vedrete che relativamente ad alcune aree importanti come può essere l'area Vela o il Number, ci sono stati tra virgolette quasi elementi di elogio nei confronti del lavoro fatto da parte dell'estensore del piano e degli uffici in merito alle scelte che andiamo adesso a fare per poter gestire al meglio queste aree.

Sull'area Vela non dimentichiamoci da dove siamo partiti, perché io ricordo all'inizio i vari incontri fatti con gli operatori e i proprietari, l'esigenza di poter realizzare per poter anche rientrare nei costi dell'operazione, la possibilità di poter realizzare totalmente una zona artigianale industriale, con tutti i problemi che potevano esserci. Grazie appunto a questa, tra virgolette, mediazione, con questa partecipazione con questi ma anche con altri attori, siamo riusciti oggi a portare uno strumento urbanistico che in qualche modo salvaguarda quello che è tutto il territorio complessivo comunale.

Io non voglio rubare altro tempo perché penso che la giornata sarà anche lunga, importante e soprattutto voglio lasciare spazio a voi per poter intervenire, anche perché il lavoro adesso più importante ce l'avrà l'Ingegnere Rosa, che dovrà vedere di volta in volta tutte le osservazioni pervenute e leggervi le contro deduzioni.

L'unica cosa che ci tengo a evidenziare, che abbiamo avuto molto, molto a che fare con diversi cittadini e con diversi tecnici, e su questo aspetto siamo stati anche molto disponibili a venire incontro alle esigenze dei cittadini cercando, come dicevo prima, di risolvere criticità che fino a ieri ovviamente lo strumento in essere poneva, creando ovviamente problemi per l'attuazione di alcune previsioni che potevano essere difficili da poter realizzare.

Io mi fermerei qui perché a questo punto i pareri pervenuti degli Enti ovviamente fanno parte del documento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Grazie mille. Mi perdoni, possiamo intervenire a che titolo? Cioè che cosa vuole essere?

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

La nostra dichiarazione, avete dichiarato anche voi, dichiariamo anche noi il nostro punto di vista su questo andamento del PGT. Poi entreremo nello specifico.....

Credo che, come è stata esternata la lettura politica da parte dell'Amministrazione su questo importante strumento urbanistico, anche le minoranze possono dire la loro e credo che faccia parte della dialettica politica.

Ci troviamo oggi ad approvare una variante che ha avuto un iter molto lungo e mi rimando un po' alla dichiarazione di voto che abbiamo letto durante la seduta di avvio del procedimento ovvero quando avete presentato questa.....

Noi come minoranza possiamo semplicemente sottolineare alcuni aspetti che adesso vado ad elencare. Abbiamo avuto tempistiche molto strette nella lettura dei documenti a corredo di questa variante, e faccio un esempio molto preciso. Proprio la relazione di adozione è diversa dalla VAS, perché ad esempio nella VAS su certi ambiti non era accennato al fatto dell'esproprio delle aree per realizzare le piste ciclabili, cosa che invece nella relazione c'era, ci è stata consegnata una settimana prima del Consiglio Comunale di adozione, 210 pagine. Non siamo tecnici, siamo politici, però questa la dice lunga.

Altro esempio molto più recente, le osservazioni della Provincia di Brescia, 28 pagine. Sono state protocollate in entrata nel Comune di Corte Franca il 28 marzo, a noi sono state consegnate pochi giorni fa, 28 pagine da leggere con rimandi tecnici importanti. Anche qui..... con dentro fra l'altro il 1° maggio.....

L'ultimo aspetto, le vostre controdeduzioni ci sono state consegnate in un formato quasi illeggibile, perché impostate in modo orizzontale; durante l'incontro con i tecnici comunali ieri, che ringraziamo..... ci è stata data finalmente una copia ieri.

Quindi capite bene che leggere tutte queste controdeduzioni praticamente in una giornata diventa quasi uno sforzo..... e quindi forse quel tempo poteva essere dedicato un po' anche a noi, dando i documenti per tempo, in modo che anche noi potessimo avere cognizione di causa di quello che oggi andiamo ad approvare.

Un altro aspetto, si è parlato tanto di coordinamento del territorio, di ascolto del territorio, e mi riferisco all'area Vela. Secondo noi, l'abbiamo già detto in fase di adozione, è mancata una cabina di regia da parte dell'Amministrazione. Sappiamo che molti imprenditori locali hanno partecipato a varie codate per l'acquisto dell'area, si sono disperse energie, ma probabilmente un'azione di coordinamento o di linea guida da parte del Comune per dire in quell'area noi politicamente..... che il turismo abbia una propria parte, vogliamo che le cantine e la produzione vitivinicola della Franciacorta possa avere un proprio punto di riferimento; non a caso alcune cantine chiedono di ampliare i propri spazi perché le modalità di produzione del Bollicine ormai richiedono spazi e tempi molto lunghi. Secondo noi era importante che questo avvenisse. Poi se ognuno preferiva andarsene per proprie strade, nulla di particolare, però era molto importante che l'Amministrazione sull'area strategica più importante della Franciacorta, anche al PTR, piano territoriale d'ambito, al quale abbiamo partecipato da anni, perché Corte Franca è stato uno dei Comuni che prima ha aderito, più volte da Assessore a mio tempo dissi che questa era una risorsa per tutta la Franciacorta..... ma dal PTR ci sono giunte che cosa? Solo indicazioni di vincoli e nessun'altra proposta condivisa. Forse era l'occasione perché i Sindaci che fan parte di questo PTR facessero su questo territorio un

progetto pilota che andasse in una direzione per cui la Franciacorta è famosa in tutto il mondo ad esempio.

Un altro aspetto che così ci lascia un po' stupiti, l'ho già detto prima e lo ribadisco, lo svolgimento di questo Consiglio Comunale. Oggi siamo qui, tempi lunghissimi, ..... partecipazione di pubblico onestamente ci sono zero persone in sala, cioè lo strumento più importante del Comune, che ipotizza e ipotizza, in qualche modo indirizza meglio il destino del territorio comunale, pubblico non ne vediamo. Forse andava pensato in una modalità un po' diversa.

*(Intervento indistinto)*

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

I manifesti andavano forse esposti.... Tutto questo per portare le persone ad essere presenti. E' questa fretta che ci risulta un po' incomprensibile: tre anni e un mese per gestire questa variante, qualche giorno in più per discuterne e condividerla con la popolazione, penso fosse una scelta politica che premiava una certa trasparenza.

Ribadisco il nostro ringraziamento ai tecnici. Poi su alcuni temi toccati dall'Assessore, entreremo nel merito perché non ci sembra proprio che le scelte che avete portato vadano nelle direzioni..... Non ci sembra proprio, però ne parleremo a tempo debito nelle opportune..... o meglio nella trattazione dei singoli argomenti. Grazie.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Grazie. Lasciamo la parola all'Ingegnere Rosa per l'analisi appunto delle osservazioni e delle controdeduzioni. Grazie.

**Ing. Francesco Rosa**

Buongiorno a tutti. Hanno già ..... la sostanza della variante sia l'Assessore, che il Sindaco prima, che l'Ingegnere Marino. Solo una precisazione procedurale, visto che sono un tecnico: vorrei specificare che sia chiaro che questa variante è in adeguamento diretto al PTM, quindi non è una variante a semplice consumo di suolo zero, ma è una variante che anticipa anche il prossimo PTCP che dovrebbe essere approvato. Non si sa ancora quando, però dovrebbe essere a breve. Quindi i parametri che diceva prima l'Assessore del 25% di riduzione di consumo di suolo è riferito agli ambiti di trasformazione rispetto al 2 dicembre 2014, mentre dal punto di vista..... la Provincia ci ha riconosciuto un decremento su tutto il PGT, quindi non solo sugli ambiti di trasformazione, quindi .....

Per essere sintetico, andiamo al succo dell'osservazione. Avete visto sono tre allegati. Il primo allegato è la proposta delle controdeduzioni alle osservazioni presentate dai cittadini, il secondo è quello ai pareri di ATS e ARPA, e il terzo è quello della Provincia. Sono tre allegati, a volte li trovate uniti perché sono tre commi differenti dello stesso articolo 13, però per chiarezza normalmente preferisco tenerli indipendenti.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Ingegnere scusi, ho dimenticato di ricordare a tutti l'obbligo di astensione ex articolo 78, comma 2, del Decreto legge del 18 agosto 2000, è una nota che è stata mandata a tutti dalla Segretaria Comunale e che indica appunto i gradi di parentela e quindi l'obbligo di ciascuno, chiaramente ciascuno personalmente è responsabile di questo e si comporterà di conseguenza. Grazie. Scusi, mi ero dimenticata.

**Ing. Francesco Rosa**

Adesso io procederò a leggere una sintesi, magari partendo dalle osservazioni dei cittadini, se riesco però una sintesi dell'osservazione che è riportata, poi se volete chiarimenti ci sarà modo, e una sintesi della controdeduzione che abbiamo proposto, di cui ciascuna deve essere votata.

Osservazione n. 1. Era una richiesta di ampliamento del 30% sui lotti saturi. Questo vale in generale, se vogliamo leggere la prima frase, poi si ritrova in molte altre controdeduzioni, nel senso che in considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del consumo di suolo e che pertanto sono stati introdotti solamente due nuovi ambiti residenziali di piccole dimensioni, si ritiene condivisibile l'osservazione, consentire per i lotti saturi a destinazione prevalentemente residenziale un ampliamento un tantum pari al 20%. Quindi la proposta è di accoglimento parziale, non di 30 ma 20% dei lotti saturi, però rispetto alla data di entrata in vigore del PGT.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Una precisazione a proposito di questa osservazione. Qui c'è la presenza di un negozio di vicinato nella lottizzazione. I lottizzanti chiedevano di poter ampliare in modo indistinto. Questo 20% sarà destinato quindi solo all'abitazione, solo al negozio o ad altra parte? Prima osservazione.

Seconda cosa ....., nel computo del consumo di suolo, e qui se c'è un aumento del 20% di consumo probabilmente ci sarà qualcosa.

**Ing. Francesco Rosa**

In merito alla prima precisazione richiesta, si tratta di zona B3, quindi sono prevalentemente residenziali. L'articolo 51 della 12 prevede una serie di destinazioni compatibili alla residenza e quindi quando si parla di destinazione prevalentemente residenziale si intendono anche negozi di vicinato fino a 150 metri quadri. Quindi l'ampliamento è complessivamente sull'esistente, però la superficie di vendita del negozio, del commerciale, dovrà rispettare i requisiti di un negozio di vicinato, quindi 150 metri quadri di vendita, non di slp, quindi sono esclusi eventuali depositi, magazzini. Adesso non conosco la tipologia esatta di questo negozio.

In merito al secondo punto, quando si parla di consumo di suolo, si parla di trasformazione di area agricola, si parla di prima trasformazione di area agricola. Qua siamo in area B3, e quindi siamo già all'interno di quello che si chiama consumo urbano consolidato e quindi gli ampliamenti che abbiamo concesso in generale del 20% non comportano alcun nuovo consumo di suolo.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Questo principio lo avevo annunciato anche nella mia relazione dell'incremento del 20%: è una regola che abbiamo utilizzato per tutte le richieste, quindi abbiamo analizzato tutte le richieste che erano pervenute e abbiamo trovato una regola che appunto fosse il filo conduttore. Quindi qualsiasi richiesta di un cittadino che chiedeva il 30, 35, 40, abbiamo stabilito che per tutti da oggi, dall'adozione, avranno il 20% in più della superficie lorda e, come ha detto il tecnico, non fa consumo di suolo, perché è già comunque un tessuto urbanizzato. Quindi le troverete nelle prossime osservazioni. E' una regola che ci siamo dati: a tutti indistintamente il 20%.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Passiamo alla votazione.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 2. Si tratta di una richiesta di riclassificazione da agricola a residenziale per cui si propone di non accogliere l'osservazione. E' un ambito che tra l'altro si trova all'interno degli ambiti agricoli strategici, quindi dovrebbe essere sottoposto sia a VAS che alla richiesta di variante al PTCP della Provincia. Ripeto, si propone di non raccogliere l'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Ci sono altri interventi?

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Stiamo chiedendo lumi e ci stiamo mettendo d'accordo perché in un'analisi che abbiamo fatto tempo fa, avevamo delle nostre osservazioni..... di essere favorevoli all'accoglimento dell'osservazione.....

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Anche qui volevo precisare: tutte le osservazioni che richiederanno consumo di suolo, va da sé che sono tutte respinte tranne forse un caso, una rettifica, 75 metri quadrati. Comunque anche qui c'è la regola madre: tutti i nuovi consumi di suolo sono state respinte, perché tutta l'analisi è stata fatta prima nella fase di adozione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi andiamo in votazione.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Osservazione n. 3.

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 3 era in due punti, ma non li aveva ufficialmente separati i due punti, perché il secondo era in subordine, quindi chiedeva che gli fosse attribuita una determinata sl oppure un ampliamento del 20%, e quindi abbiamo ritenuto opportuno accogliere il secondo punto, e

quindi risulta accolta con un ampliamento del 20%. Non parzialmente perché chiedeva o una o l'altra, quindi non si potevano accogliere entrambe, e quindi abbiamo accolto un solo punto e quindi per noi risulta accolta.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 4. Si tratta della correzione di un refuso grafico che era già presente anche nel PGT vigente. Non avevano chiesto niente in fase di adozione, l'hanno chiesto adesso, però ovviamente è proprio un refuso che risale non so a che anno, e quindi possiamo accogliere l'osservazione. Quindi la proposta è di accoglimento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 5. Anche questa chiede una classificazione in B4 per avere un piccolo aumento della volumetria. E' stato ritenuto opportuno accogliere l'osservazione, quindi la proposta è di raccoglimento con riclassificazione da B5 a B4.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Qui ci sarebbe qualcosa da dire. Siamo favorevoli eventualmente, ma innanzitutto questo signore qui deve ottemperare ancora a quanto avrebbe dovuto fare quando ha costruito la casa, perché doveva fare il muro di contenimento e fare il marciapiede; cosa che non ha mai fatto. Va bene ampliare, ci sta, perché è una zona..... completamento, però deve ottemperare a quello che non ha fatto in precedenza. Questo secondo noi è un vincolo. Se andate a vedere quando ha costruito la casa, firmato da lui e accettato questo impegno, che poi non ha più portato a termine. Se voi avete notato, lì c'è un marciapiede, poi c'è tutta la ripa, non so come si dice, e lui doveva sistemarlo ancora quando ha costruito e non l'ha mai fatto. Io penso che sia una cosa giusta, e per completare anche il marciapiede che viene da via.....

**Ing. Francesco Rosa**

Secondo me, più che da PGT, nel caso di attuazione di questo ambito, sarà nella presentazione della pratica all'ufficio tecnico che dovrà....

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Quindi loro propongono l'inserimento di un lotto a norma particolare, cerco di sintetizzare, in cui faccia espresso riferimento alla cessione della realizzazione, alla cessione del marciapiede.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Che era previsto.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

..... Sono venuta in Comune a chiedere come mai questa pianta..... Si sono accorti da lì che la pianta era la loro.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Viene accolta quindi con....

**Ing. Francesco Rosa**

..... di un'esplicitazione d'obbligo in fase di attuazione dell'ambito e realizzare e cedere il muro di contenimento..... quanto era previsto precedentemente.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 6, era un ambito anche questo già consolidato. L'osservante chiede di realizzare un ampliamento di 1.000 metri quadri di sl. La proposta è di accoglimento, visto che si tratta di un ambito già consolidato però, visto che all'epoca del PGT vigente, c'erano delle prescrizioni da parte della Provincia, abbiamo quindi specificato che in fase di attuazione il progetto dovrà porre particolare attenzione alla fascia di rispetto ambientale nel passaggio pedonale. Non so se vedete l'estratto, questo non comporta consumo di suolo, è un'area già industriale per ora destinata solo a piazzale, però vedete che c'è una fascia verde e quella è intoccabile, e quindi anche al confine con..... dovranno fare attenzione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 7. E' un'osservazione molto molto ricorrente, riguarda La 7, la 8, la 10, la 12, la 16, la 19, la 20 e la 24. Non dico di votarle insieme, si potrebbe anche, però magari parliamo di queste e dopo le altre facciamo riferimento alla 7.

L'osservazione era per rendere più facile la possibilità di reimpianti o di installazione di nuovi vigneti. Noi, in fase di adozione, pensavamo già di aver fatto una cosa gradita, perché il PGT precedente chiedeva di sottoporre all'Amministrazione Comunale i progetti e la relazione agronomica in caso di nuovo impianto e reimpianto, e noi avevamo trasferito con la stessa possibilità, non ..... ma con CILA. A seguito dell'osservazione, visto gli incontri che si sono effettuati, invece della CILA si è proposto questa osservazione di accoglierla parzialmente e si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico, con la CILA corredata da auto dichiarazione e/o atto d'obbligo unilaterale, con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei Comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto all'articolo 22.13 del vigneto. Quindi si propone di accogliere parzialmente l'osservazione. Il punto n. 1.

Poi farei anche il punto n. 2, quello dei 5 metri, perché le osservazioni erano due punti. Nel secondo si parlava del rispetto delle distanze, osservavano che c'era già il Regolamento sull'uso degli agro farmaci, però aveva alcuni punti sui casi dei reimpianti, e quindi anche questa risulta accolta parzialmente perché, per tutto quanto previsto dal Regolamento sugli agro farmaci, si richiama al Regolamento stesso; dove non c'è prescritto nulla, nel primo capoverso si ritiene importante anche per..... mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi..... perché il Regolamento sugli agro farmaci degli impianti non dice nulla. Quindi magari uno dimostrava che già esisteva, non a distanza di 5 metri, avrebbe potuto continuare con la strada oppure con una zona B addirittura. Questo sappiamo che non è compatibile e quindi, per evitare ogni ambiguità, abbiamo confermato la distanza minima di 5 metri.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Mentre per i nuovi rimane 20 metri?

**Ing. Pasquale Marino**

Sì, a seconda delle destinazioni.

**Ing. Francesco Rosa**

A seconda delle destinazioni confinanti, quello che è previsto dal Regolamento che riguarda tutti i Comuni della Franciacorta.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Volevo aggiungere un'osservazione su questo intervento da parte appunto delle cantine. Sappiamo che viviamo in un territorio dove i vigneti sono all'ordine del giorno e quanto questa tipologia di agricoltura anche per i cittadini molte volte crea disagi, quindi

L'Amministrazione con questo intervento ha voluto mettere un po' attenzione anche a questa peculiarità del territorio e non abbiamo fatto altro di cercare di normare in maniera anche concertata con ogni cantina, perché poi a seguito di tutte le osservazioni, noi le abbiamo incontrate, abbiamo cercato di capire come mai avessero avuto questo muro, come diceva anche l'Ingegnere Rosa..... per agevolare le cantine. Invece non avevano forse capito un po' gli intenti. Grazie a questi incontri, siamo riusciti ad arrivare a questa soluzione che è condivisa con le cantine e anche dà pregio a questo Regolamento che comunque esiste, e che magari non tutti i viticoltori conoscevano, e invece in questo modo sono obbligati a mettere in atto, visto che comunque è uno strumento che è stato votato dalla Franciacorta. Quindi credo che sono i primi dei Comuni della Franciacorta che pongono l'attenzione su questo tema, di questi nuovi impianti o reimpianti, e danno valore a questo strumento del Regolamento dei fitofarmaci che comunque è presente in Franciacorta.

### **Ing. Pasquale Marino**

..... di carattere tecnico, che queste attività, che sono poi delle attività di tipo..... a livello nazionale il legislatore le ha liberalizzate, però fatto salve e impregiudicate eventuali norme regolamentari locali. Quindi in questo caso questo Regolamento noi ci consente di poter in qualche modo normare questo tipo di attività; in assenza di queste attività potevano essere libere.

### **Assessore Ing. Sara Franzoni**

Aggiungo che all'interno appunto delle NTA ci sono tutta una serie di prescrizioni che devono comunque rispettare, oltre alle distanze, anche la cura degli alberi e all'attenzione alle acque meteoriche, all'inserimento di siepi all'inserimento di alberature, cioè non è un semplice prendo un campo, ci faccio il vigneto e tutto quello che c'è a contorno non è..... siamo in Franciacorta, dobbiamo convivere con questa realtà, ma questa realtà deve avere delle norme che stanno in equilibrio con il territorio in cui si insedia. Questa è stata un po' l'idea della nostra Amministrazione: vigneti va bene, ma a certe regole e vogliamo che chi impianta un nuovo vigneto se ne prenda la responsabilità. Quindi autodichiari che ha fatto tutto quello che era descritto a livello di Regolamento di fitofarmaci e anche a livello delle norme tecniche comunali.

### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Allo stato attuale, prima dell'approvazione di questa variante, che cosa succede? Faccio l'esempio di Via Grumi..... è stato messo l'impianto nuovo. Di fatto c'è un piccolo alveo che porta via l'acqua dalle case nuove; d'estate i vigneti arrivano forse a 2 metri dalla stradina. Questo intervento, questa delibera va a correggere..... (*Intervento indistinto fuori microfono*) o si può intervenire anche su quella.....

### **Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

C'era una specie di fosso, lì c'è sempre stato, ma che pian piano arano e arrivano quasi ad arare l'asfalto. Fra un po' arrivano al confine.

### **Assessore Ing. Sara Franzoni**

..... perché è proprio il caso emblematico che è quello che ci ha fatto riflettere cosa succede sul nostro territorio, e la generazione, appunto l'iter è stato avviato dagli uffici, quindi c'è un'istruttoria aperta.

**Ing. Pasquale Marino**

Si sì, ci era già arrivata una segnalazione in merito a questo aspetto qui, tanto è vero che abbiamo avviato il procedimento amministrativo in merito alla modifica di quanto è stato realizzato e quanto è stato organizzato. Sono venuti già i proprietari con il tecnico a relazionarci in merito a questo aspetto. Comunque c'è un procedimento amministrativo di verifica in corso, per cui se avete poi necessità, potete prendere visione degli atti, però è già attenzionata.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 8 è analoga alla 6, per cui si propone il parziale accoglimento. Magari visto quello che abbiamo detto prima, è importante ricordare che per noi il vigneto... io quando faccio le passeggiate i vigneti sono belli, però dal punto di vista ambientale il rischio nel territorio della Franciacorta è un po' la monocoltura, quindi anche la Regione si sta muovendo in questo senso e quindi era giusto porre particolare attenzione. Quindi liberalizzare, come faceva riferimento prima l'Ingegnere Marino, l'ha trovato nel PTR, e infatti nella controdeduzione abbiamo messo un estratto per cui è chiaro che noi abbiamo la titolarità all'interno del PGT mettere..... *(Intervento indistinto fuori microfono)* Quindi anche per la n. 8 si propone parziale accoglimento dell'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi.

Passiamo alla votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 9. E' in tre punti. Nel primo punto chiede di modificare la definizione dell'altezza. Dobbiamo ricordare, come dicevamo prima, che noi andando, in adeguamento al PTR siamo pubblicati a recepire le DTU, che sono le famose definizioni tecniche uniformi, secondo la 695/20218, quindi non possiamo modificare. La DGR prevede addirittura che il PGT nelle sue norme tecniche non dovrebbe nemmeno riscriverle, ma solo fare riferimento

perché, in caso di variante da parte della Regione, la stessa non si configuri come variante al PGT. Però una cosa la potevamo fare, visto le sollecitazioni di alcuni tecnici, che per ..... ad applicare la definizione, insieme allegato del DTU c'è uno schemino che gira tra tecnici e colleghi, è stato approvato dalla Regione Lombardia, per cui rivedono anche in caso di tetti piani o in caso tetti a una o a due falde, il calcolo dell'altezza. Quindi riteniamo di accogliere parzialmente questo punto, aggiungendo questo allegato.

Nel punto 2, anche qua chiedono di specificare delle distanze dalle strade per edifici extra agricoli. La proposta è di accoglimento parziale anche di questo punto. Infatti si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, consentendo però all'interno del centro abitato una distanza minima pari a 5 metri, mentre è chiaro che non è possibile accogliere l'osservazione relativamente alle fasce di rispetto all'esterno del centro abitato, dove vige il Regolamento del Codice della Strada. Tra l'altro anche la Provincia nel parere, sempre quelle 28 pagine come diceva prima il Consigliere, sta cercando di uniformare i PGT di tutti i Comuni, cercando di mettere per tutti i Comuni la definizione delle distanze, perché hanno approvato nel 2024 il nuovo Regolamento viario, che è andato un po' a riassumere tutte le varie sentenze perché in materia di distanza ognuno dice la propria e quindi, dato che a livello di infrastrutture è prevalente la Provincia, allora siamo tenuti a recepire quanto detto dalla Provincia. Anche il punto 3 parla delle distanze e comunque anche al punto 3 sulle distanze dei confini si ritiene condivisibile quanto indicato e anche in questo caso si propone di accogliere l'osservazione, consentendo per gli edifici extra agricoli in zona agricola una distanza pari a metà dell'altezza del fronte, comunque minore di 5 metri, salvo convenzione tra i confinanti così come previsto dall'articolo 7 delle NTA. Questo perché c'era anche un po' un buco nella normativa tecnica del PGT vigente.

Come accennavano in premessa, vedrete che abbiamo cercato, pur volendo mantenere il corpo normativo simile a quello del PGT previgente, soprattutto nel caso delle zone agricole abbiamo cercato di evitare molti rimandi, vedi l'articolo, vedi l'articolo, vedi l'articolo, e abbiamo inserito nei parametri urbanistici le varie distanze e altezze.

Quindi si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 10..... quindi si propone l'accoglimento parziale.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Possiamo votarla. E' uguale a quella delle cantine già precedentemente votata.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 11. Questo è un refuso. Si chiede di eliminare la perimetrazione relativa al PGT 13 e 20 in quanto sono già andati attuati, quindi si propone di accogliere.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 12. Si propone di accogliere parzialmente.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Va bene, lo segniamo. Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 12 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti 1 astenuto

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 13. Chiedeva una riclassificazione d'uso da agricola a residenziale e, come dicevamo prima, si è ritenuto opportuno non accogliere tale osservazione. Tra l'altro era proprio nelle zone che sono fra le più tutelate, quindi non si accoglie l'osservazione.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

No no, era tra il PI e la riga nera degli ambiti ad elevata naturalità. Questa avrebbe comportato consumo di suolo e tutto il resto.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 14. Anche questo è un refuso grafico già contenuto all'interno del PGT vigente, per cui si propone l'accoglimento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Possiamo votare.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 15. Anche questa chiedeva a una porzione dell'area superficie pari a 1.500 metri quadri possa essere assegnata una potenzialità edificatoria di 300 sl e di 100 metri quadri di superficie coperta. Inoltre chiedono che la superficie destinata all'attività commerciale possa essere dismessa e accorpata alle due unità residenziali esistenti. Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, in quanto andremo a togliere, come chiesto da loro, la B, che vedete all'interno degli elaborati cartografici, però come ampliamento rimaniamo con uniformità per tutti gli altri casi che hanno un più 20%. Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 16. E' la solita delle cantine. Si propone il parziale accoglimento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 17. Noi, durante la fase partecipativa, abbiamo incontrato più volte i tecnici, abbiamo fatto anche un incontro e abbiamo chiesto anche a loro, visto che sul territorio si occupano di presentare materialmente le pratiche, di proporre eventuali contributi e li hanno riassunti in questa osservazione. Si propone di accoglierla parzialmente. Se volete la guardiamo punto per punto. Nel primo punto chiedono di uniformare la sl massima realizzabile per residenza di servizio nelle zone produttive in quanto c'era scritto in un articolo 150 e nell'altro 200, quindi si propone di uniformare tutti i parametri a 150 metri quadri.

Nel secondo, si chiede di esplicitare meglio quali siano i lotti omogenei, che siano la B1, la B2, la B3 o la B4, al fine di consentire il trasferimento volumetrico. Questo sarebbe già consentito dalla legislazione, però comunque per chiarezza, male non fa e quindi proponiamo di accogliere questo punto dell'osservazione.

In merito al punto 3, chiedono di modificare l'articolo 16.1 nel rendere obbligatorio il piano attuativo per interventi di edificazione o di ristrutturazione con sl maggiore di 1.000 e non di 500 come nel caso dell'articolo adottato, nel senso che anche nel tessuto urbano consolidato, se l'intervento è grosso, noi avevamo stabilito maggiore di 1.000 metri quadri, anche se sono in consolidato, quindi zona ad attuazione diretta per il vincolato del piano attuativo. Diciamo che è quello che abbiamo sull'area Vela, che era una superficie superiore e quindi c'era l'obbligo di presentare un piano attuativo, e quindi l'Amministrazione poteva un po' regolamentare e controllare la trasformazione urbanistica. In questo caso loro chiedono 500 noi avevamo messo 1.000; si è andati a confrontare un po' la legislazione e si è preferito scegliere come proposta tecnica 600 metri quadri. Quindi nelle norme tecniche approvate la soglia minima per obbligare gli attuatori a presentare un piano attuativo è 600 metri quadri. Si passa da 500 a 660 metri quadri.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Io ho usato un giro di parole, lei è andato a prendere il 20%, quindi ha capito che la variante è su quello.

Al punto 4, gli osservanti chiedono che sia modificato l'articolo 19.5 inserendo un limite di altezza entro il quale non si debba applicare il rispetto del limite delle distanze per i muri di contenimento. Si propone a tal fine un'altezza massima di 1,80 metri. Questo a mio parere era un po' un errore contenuto nelle NTA rispetto alla normativa vigente, perché la distanza è dal Codice Civile, e quindi l'articolo 873, se volete leggerlo ho preso anche le ultime sentenze che hanno fatto a Sezione Unite, in cui specificano chiaramente che se il muro è di sostegno, fin dove serve per sostenere non può che generare, quindi si propone di accogliere il punto 4. Se io invece ovviamente alzo il muro rispetto a quello che devo sostenere, allora quello fa distanza.

Punto n. 5. Chiedono che anche per le aree B4 sia consentito il superamento fino a metri 1 di altezza massima di metri 7 necessaria per il recupero dei sottotetti. Si propone di accogliere l'osservazione perché era in tutte le zone B, tranne nella zona B4, quindi se io ho dei sottotetti da poter recuperare, posso sfruttare questa differenza di un metro come nelle altre zone B, che tra l'altro nella zona B4 l'altezza era 7 metri, quindi era anche un pochino più bassa. Quindi si propone di accogliere anche il punto 5.

Punto n. 6. Gli osservanti chiedono di ripristinare gli articoli stralciati nelle NTA vigente,

l'articolo 5.F e l'articolo 5.K. Visti che noi siamo, come dicevo prima, nel Regolamento del PTR, dobbiamo reperire le DTU, gli articoli che nominano gli osservanti, chiedono di agire sulle DTU, quindi non possiamo accogliere quell'osservazione.

Punto n. 7. Gli osservanti chiedono che sia consentito l'ampliamento fino a un massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti NTA; inoltre chiedono che venga specificato a livello generale, che l'ampliamento può essere realizzato anche distaccato dall'edificio di riferimento, purché all'interno del lotto su cui insiste quest'ultimo e non solo all'interno dell'area di pertinenza. Come abbiamo detto il 20% è accolto; in secondo luogo si propone di specificare meglio l'articolo 5 per quanto riguarda le dimensioni della pertinenza. Quindi visto che ci sono sempre litigi sul che cosa sia una pertinenza, avevamo fatto anche un parere, una rettifica all'epoca, andiamo a dettagliare esattamente cosa sia la pertinenza, soprattutto per quello che riguarda la zona agricola. Qua non c'è il numero dei metri perché l'abbiamo inserita nell'osservazione finale dell'ufficio, in cui abbiamo stabilito l'offset dei muri perimetrali che mi sembra di 20 metri e non i 10 metri iniziali, per cui posso considerare come pertinente un intervento. Quindi si accoglie parzialmente l'osservazione di cui al punto n. 7.

Punto n. 8. Chiede che per le zone EC ed EA sia modificato l'articolo 32 tra i due, stralciando il capoverso per motivi di adeguamento funzionale degli stabili, purché non abbiano già usufruito di tale possibilità successivamente alla data dell'1.01.1989. Come dicevamo prima, abbiamo ritenuto opportuno togliere tutti i limiti temporali, e quindi il 20% parte dalla data di approvazione.

Punto n. 9. Gli osservanti chiedono di specificare che per gli immobili residenziali non adibiti ad attività agricole, quindi non attività agricole inserite in centri storici nei NAF e in altre aree assimilate alle precedenti, i portici e le logge vengono incluse nelle sl. Qua proponiamo di non accogliere l'osservazione però abbiamo messo la possibilità di chiudere portici e logge, quindi diciamo che è stata una scelta.

Punto n. 10. Gli osservati chiedono che sia specificata la possibilità di realizzare piscine interrato di pertinenza dell'edificio residenziale non adibiti ad attività agricola, ma inseriti in aree agricole di rispetto ambientale normate dall'articolo 32.3.2. Come dicevamo prima, io in zona agricola non posso fare la piscina dove voglio perché andrebbe a perturbare l'ambito agricolo, ma abbiamo stabilito l'offset - come vedete al punto 10 - di 20 metri, quindi se io ho un edificio extra agricolo in zona agricola devo fare la piscina all'interno dei 20 metri per essere ritenuto pertinente.

Punto n. 11. Gli osservanti chiedono che sia consentita la deroga al verde permeabile minima da reperire nei lotti edificati appartenenti al TUC nelle zone B1, B2 e B3, per la realizzazione di locali accessori o piscine, compensando la mancata superficie di infiltrazione con ulteriori opere di drenaggio. Come dicevamo prima, il verde è una definizione delle DTU e quindi si propone di non accogliere questo punto. Tenete conto che anche nelle DTU il parametro di verde permeabile è importante perché, essendo definita in molti portici come superficie che non viene computata come sl, il rispetto del verde permeabile è quello che mi consente di mantenere eventuali portici o altri elementi accessori di dimensioni ridotte e contenute.

Punto n. 12. Gli osservanti evidenziano che non è stata pubblicata la tavola inerente l'identificazione delle categorie degli indici dei NAF e chiedono se tale classificazione sia stata rivista e la possibilità di visione della suddetta tavola al fine di segnalare errori di classificazione degli edifici. La tavola dei NAF non era oggetto di variante, che tra l'altro appartiene al PTR, quindi non ha data di scadenza, quindi non c'era la necessità, non avendola toccata, di riadottarla, cioè non era prevista una revisione generale. Se qualcuno ha indicato in

osservazione, un caso mi sembra ci sia, che la classificazione fosse non conforme a quello che desiderava lui, ce lo poteva mettere in osservazione.

Quindi la sintesi di questi 12 punti è un accoglimento parziale, perché alcuni sono accolti, alcuni parzialmente accolti, alcuni non accolti. Penso che si possa fare una votazione unica.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Direi anch'io, se siete d'accordo la votiamo tutta insieme.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

La 18 , questa qua era un po' complicata. L'osservante, non so se riuscite a vedere la perimetrazione in rosso. L'osservante non dispone della proprietà esclusiva e chiede che il marciapiede e la relativa servitù possa terminare in corrispondenza della proprietà dei sottoscritti. Io non so bene come mai faccia questa osservazione l'osservante, però non è che lui ha un lotto che può trattare come vuole. Il suo lotto è all'interno del PTC 7 e quindi qualunque attuazione deve rispettare quello che è previsto per il PTC 7. Potrebbe anche essere che, visto che l'edificio a fianco è molto grande, potrebbe anche essere che l'area di questo lotto sia stata utilizzata per costruire l'edificio esistente. Quindi in caso di attuazione bisognerà fare le opportune verifiche e comunque, indipendentemente da questo discorso, anche per la sicurezza stradale non si può fare come diceva prima il Consigliere, tipo un marciapiede che si interrompe a metà o un muretto che si interrompe a metà. Quindi questa non era proprio possibile accoglierla.

Si sarebbe potuto fare qualcosa se entrambi, cioè tutti i proprietari, avessero fatto un'osservazione, però non è così.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Quindi vuol dire che questa persona deve realizzare un marciapiede anche su proprietà altrui?

**Ing. Francesco Rosa**

E' un lotto normato come PTC 7, quindi se vogliono fare qualcosa in teoria devono presentare qualcosa insieme a tutti i proprietari oppure chiedere di controfirmare anche l'altro proprietario. Sta di fatto che la finalità del PTC 7 era sistemare la viabilità e quindi o si mettono d'accordo o non possono attuarla. Questo tecnicamente, perché noi non possiamo agire su altre proprietà.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 19. E' sempre quella delle cantine, quindi si propone l'accoglimento parziale.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi la diamo per approvata all'unanimità.

**Ing. Francesco Rosa**

Così anche la 20 è sempre quella per le cantine.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Idem lo stesso.

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione 21. Questa era la rettifica che dicevamo prima. Se vedete l'estratto, aveva ragione l'Assessore, era 75 metri quadri. Se vedete l'estratto, si tratta proprio di una piccola rettifica. Ovviamente non è in ambiti agricoli strategici. Effettivamente si tratta di uniformare l'ambito per rendere possibile l'attuazione e quindi si propone di accogliere l'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione 22. E' ancora la cantina però è diversa. L'osservante chiede di reintrodurre l'ampliamento aziendale entro il limite dei diritti edificatori consolidati con lo strumento vigente, ovvero 1.800 metri quadri di SL per progetti di ristrutturazione e adeguamento aziendale da realizzarsi sul mappale 28, foglio 23, e destinato alla definizione del layout funzionale dell'ospitalità, servizi per il personale e altre aree connesse al ciclo produttivo. Diciamo che 1.800, forse avevo fatto un errore io perché pensavo l'avessero già realizzato, invece no: il capannone che c'è poco più a nord era già realizzato quindi non fa parte di quei 1.800 e quindi, essendo una previsione al piano delle regole, sarebbe stato forte togliere una previsione dal piano delle regole. Però rispetto a quello che era previsto, quindi noi lo reintroduciamo, però un limite d'altezza dobbiamo aggiungerlo a mio parere, perché è una zona abbastanza di valore paesaggistico abbastanza elevato e, visto anche il capannone che hanno realizzato, secondo me è meglio dare un po' di attenzione.

.....

Anche perché l'altezza nella previsione attuale non c'era.

**Ing. Francesco Rosa**

Per quello che ho detto rispetto al PGT vigente era meglio, perché poi uno magari domanda alla Commissione Paesaggio, però la Commissione Paesaggio non è che può dire... dei paletti è sempre meglio metterli nelle nostre zone. Altri Comuni magari non hanno pregio quindi non c'è problema, ma hanno provato in alcuni PGT, chi ha fatto l'osservazione, ha provato nel PGT a cercare di non mettere dei paletti e alla fine si sono scontrati con Sovrintendenza, Provincia e Regione, per cui dei paletti è meglio metterli. Se vuoi superare i paletti, si tratta di un'attività produttiva, quindi potrà magari avranno un progetto bellissimo, per cui si potrà fare anche sopra i 10 metri, però in questo caso potrebbero fare un SUAP andando in deroga all'altezza del PGT, però demandare solo una Commissione Paesaggio senza mettere un limite di altezza, secondo noi è troppo oneroso perché come fa un Commissario... ci sono anch'io in tante Commissioni Paesaggio, come faccio a dirti no, 11 metri no. Dove è scritto? Magari poi mi denunciano anche. Non voglio problemi.

.....

Non dimenticatevi dei poveri tecnici comunali, perché la Commissione Paesaggio è consultiva ma non è vincolante. Poi la scelta degli 8-18 metri spetta al povero tecnico, quindi le regole vanno messe chiare, magari non ci sia un minimo di discrezionalità.

**Ing. Francesco Rosa**

Diciamo che ho insistito anch'io a mettere un paletto.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Posso chiedere una specifica? Quindi vengono riconfermati 1.800 metri quadri di capannone e l'altezza invece è fissata in 10 metri?

**Ing. Francesco Rosa**

10 massimo.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

E' stato specificato l'utilizzo di questo capannone? Perché, se diventa un capannone di stoccaggio delle bottiglie, magari può essere che 10 metri siano pochi. Ma se ho ben capito potrebbero, attraverso un intervento successivo, chiedere una specifica.....

**Ing. Francesco Rosa**

Sì, loro hanno specificato che è destinato alla ridefinizione del layout funzionale dell'ospitalità servizi, quindi probabilmente avremmo come se fosse un'attività ricettiva commerciale.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Volevo un attimo anche puntualizzare. Noi comunque abbiamo incontrato le proprietà, abbiamo cercato di capire quali erano le esigenze e si è anche concordato rispetto alla norma tecnica precedente, dove dava le dimensioni di un rettangolo, 60x30, che comunque sono 1.800 metri quadrati, di dare semplicemente non la geometria ma i 1.800 metri quadrati, perché per necessità la proprietà ha anche detto che poteva anche magari fare queste superfici dislocate in più punti proprio per aiutare la parte produttiva, quindi la realizzazione delle mense per i propri dipendenti, la realizzazione delle aree di relax oppure altre aree

relative legate alle specialità, quindi non sono 1.800 metri quadrati concentrati, ma possono essere anche suddivisi e quindi ci è sembrato più logico quindi sganciarci dal dato fisso 60x30 e dare questi 1.800 metri quadrati, ponendo appunto l'unico veicolo dell'altezza che mancava.

.....  
Diciamo che l'unico vincolo è l'altezza. Pertanto, qualora mi chiedessero di poter fare un intervento, come diceva l'Assessore, anche spostando i vari volumi sempre nel termine massimo dei 1.800 all'interno del proprio comparto, lo possono fare con un semplice permesso di costruire diretto. Qualora invece dovesse superare l'altezza massima, non è più conforme allo strumento urbanistico ma essendo attività produttiva, possono farlo attraverso processo di SUAP. All'ultimo Consiglio Comunale mi sembra di ricordare il Consiglio ha approvato il SUAP per quanto riguarda..... e lo stesso procedimento anche per questo eventualmente intervento che dovevano fare per superare l'altezza,

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Essendo senza scadenza, una previsione dei NAF che sono interni al piano delle regole, toglierlo avrebbe anche dato la possibilità di eventuali ricorsi, o rimborsi o contestazioni, quindi reinserirlo era quello che si doveva fare. Diciamo che abbiamo ottenuto di reinserirlo aggiungendo dei vincoli che prima non c'erano, quindi sicuramente l'ambito è un pochino più salvaguardato. Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 23. Per questa si propone il non accoglimento. Chiedevano di stralciare l'area indicata come area per servizi pubblici ed interesse pubblico generale. Effettivamente l'area è privata, però l'utilizzo fino a oggi è comunque di uso pubblico. Considerando che si trova vicino a una chiesa e a un oratorio, per l'Amministrazione Comunale era opportuno mantenerlo nella previsione del piano dei servizi. Quindi si propone di respingere l'osservazione e di mantenerla all'interno del piano dei servizi.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Consigliere sig. Giovanni Sorteni**

Penso che l'osservazione sia legata al fatto che c'è l'ingresso e quindi durante la settimana loro hanno difficoltà di manovra, infatti ci sono dei paletti.....relativamente all'applicazione del divieto.

**Ing. Francesco Rosa**

Diciamo che mantenerlo nella previsione al piano dei servizi sicuramente vi consente che non sia recintato; in caso un domani ci siano delle discordanze tra Amministrazione Comunale e la proprietà, per cui la proprietà dice "E' privata, allora posso volerlo recintare", allora voi, essendo all'interno nel piano integrato dei servizi ci sarebbe un vincolo preordinato all'esproprio. D'altro canto loro possono anche dire che "Allora mi dovete rimborsare perché sono passati cinque anni", quindi la sentenza 179 dopo cinque anni potrebbero chiedere, però se loro continuano a lasciare l'uso pubblico, si può continuare così.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Diciamo anche questo, nel senso è una cosa che comunque con loro ne abbiamo parlato e quindi è stata una soluzione un po' condivisa, come diceva il Consigliere Sorteni hanno problemi nelle manovre e quindi per loro riuscire avere questa proprietà mia, quindi posso gestirlo come più mi è opportuno, però dall'altro, come è stato detto, si trova vicino all'asilo, si trova vicino alla scuola e quindi lì problemi di parcheggio ce ne sono, cioè come Amministrazione noi ci siamo sentiti di toglierlo dai servizi pubblici perché secondo noi..... Quindi visto che comunque alla fine la proprietà dice che una soluzione l'ha sempre trovata con quieto vivere dei cittadini di Borgonato, continuerà anche in questa modalità e quindi troveranno il compromesso, quindi loro potranno accedere però il servizio comunque rimane ancora un'area pubblica.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Se posso un piccolo contributo, magari normare la sosta con un orario di divieto di sosta dalle alle, laddove si capisce che in fase lavorativa, durante il giorno lavorano e la sera no..... potrebbe essere una soluzione intermedia per garantire la possibilità di entrata e uscita senza togliere i servizi. Al sabato e domenica non lavorano.....

**Ing. Francesco Rosa**

Sicuramente sarebbe una cosa più da concordare con loro anche perché così..... che l'uso è pubblico, quindi non è più loro, quindi implicherebbe magari anche delle convenzioni e delle cose, però non è tema da PGT.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Mi pare che si vedrà se servirà.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Esatto. Siccome finora ha sempre funzionato, si è pensato tutti di comune accordo che si sarebbe potuto procedere così. Poi vedremo. Se andrà male, se si rileveranno delle criticità particolari vedremo di normarlo.

Metterei in votazione quindi favorevole al non accoglimento.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 24, è la solita delle cantine per cui si propone il parziale accoglimento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi anche qua votiamo tutti all'unanimità.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 25 è un'osservazione sulle norme tecniche. Chiedono di modificare l'articolo 5, come già accolto nelle precedenti, specificando le aree di pertinenza. Quindi si propone l'accoglimento. Allo stesso tempo si amplia la dimensione delle stesse, cioè le aree pertinenziali, in quanto la misura del lotto viene incrementata a 20 metri in sostituzione dei 10 metri previsti in adozione. Quindi si propone l'accoglimento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 26, anche questo era un refuso già presente nel PGT vigente, in quanto è indicato come servizio tecnologico una zona privata in cui c'è un servizio tecnologico, ma mai a servizio dell'attività, e quindi si propone di accogliere l'osservazione e di correggere gli elaborati grafici.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione 27. E' in tre punto. Mi sembra che sia di norme tecniche di attuazione. Primo punto: chiede di modificare i punti C e D delle aree EC, stralciando l'obbligo di poter realizzare l'ampliamento massimo del 20% dell'esistente esclusivamente mediante portici e logge

perché in adozione avevamo obbligato a poter fare il 20% in più solo mediante portici e logge. Vista anche la specifica sulle nuove DTU invece si è deciso di accogliere l'osservazione e di consentire, come per tutti gli altri casi, il famoso 20%. Quindi si propone di accogliere il punto 1.

Punto 2: chiede di modificare l'articolo 32.3.2, gli edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole produttive con caratteri paesaggistici, specificando se il 20% di ampliamento consentito sia ammissibile all'89 ancora attuale. Abbiamo già risposto in un'osservazione analoga che noi facciamo partire tutto dall'approvazione del nuovo PGT.

Punto 3: l'osservante chiede di modificare l'articolo 5 specificandolo che le pertinenze siano l'area circostante per un edificio limitato geometricamente da..... pari a 10 metri, misurata a partire dalle pareti perimetrali dell'edificio principale solamente per le zone agricole e/o edifici sparsi e non per tutte le zone urbanistiche. Qua si è ritenuto di accogliere l'osservazione perché la tematica pertinenza è importante nelle zone agricole e non nel consolidato, però non era scritto, quindi è giusto specificarlo, quindi accogliamo la proposta del tecnico. Quindi si propone di accogliere l'osservazione n. 27.

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

### **Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

### **Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 28. Sono fabbricati però sono cerchiati. La loro forza, volendo dire, è che sono che sono cerchiati e quindi l'osservante chiede la rettifica dell'identificativo corretto in quanto subalterno. L'osservante poi propone l'accorpamento e il cambio di destinazione d'uso delle capacità edificatorie di tre piccoli edifici identificati da subalterno 2, la traslazione delle possibilità edificatorie in un'area limitrofa dove la classe di fattibilità sismica sia pari a 3, invece della 4 dove sono collocate attualmente. Qua per sicurezza e visto che non siamo certi della reale consistenza che sia o meno legittima, abbiamo deciso di accogliere parzialmente l'osservazione e indicare quali fabbricati per cui è applicabile l'articolo 43 della 12, cioè il famoso articolo sulla rigenerazione urbana all'interno delle zone agricole. Quindi si propone di accogliere parzialmente l'osservazione identificandoli quali edifici soggetti a rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 29 delle NTA del PTR. Ovviamente l'ho specificato perché appunto sembravano casotti di dimensioni e di strutture non molto grandi, quindi a tal riguardo si specifica che tale possibilità è subordinata alla richiesta di effettuare i necessari e opportuni adeguamenti dal punto di vista della viabilità, nell'organizzazione degli standard urbanistici e dalle infrastrutture primarie. Questo è stato aggiunto per tutti gli ambiti di rigenerazione per cui in caso ci sia una rigenerazione prevista in situazione in cui o le strade non ci sono o sono brutte, o i parcheggi, o mancano le urbanizzazioni, non è che poi loro rigenerano il loro suolo e poi chiedono a voi Amministrazione di fare le strade, parcheggi e urbanizzazione, ma si devono arrangiare loro.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Posso chiedere una cortesia? Stavo rileggendo l'osservazione presentata sulla quale stiamo discutendo. Questi tre manufatti si trovano in aree oggetti di erosione torrentizia con potenziale formazione di dissesti nelle scarpate, addirittura con pendenza superiore al 40%, mi sembra di leggere qua. Chiedono di spostare il nuovo il nuovo fabbricato in classe 3, dove la pendenza è solo del 35%, se non maggiore addirittura. Non è che cambi molto lo stato delle cose. Oltre tutto dice prevalente..... ricoperti da boschi con valenza ecologico paesistica, al fine di poter realizzare un nuovo edificio in condizioni di sicurezza migliori dal punto di vista geologico e statico. Mi sembra un po' .....

**Ing. Francesco Rosa**

Loro sono attualmente in classe 4 che c'è il vincolo assoluto di inedificabilità. Spostarli in zona 3, con delle prescrizioni, è possibile realizzare gli interventi. Quindi dal punto di vista della sicurezza un salto di classe è meglio 3. Poi con la ristrutturazione sappiamo che noi abbiamo messo alcuni paletti, però posso demolire e ricostruire anche traslando il sedime. Quindi secondo me già costringendo e sistemare con il capoverso che ho letto prima per i necessari e opportuni adeguamenti dal punto di vista viabilità, organizzazione standard, infrastrutture primarie, secondo me è già una prescrizione abbastanza.....

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Pur rimanendo in una zona alquanto delicata.

**Ing. Francesco Rosa**

Sì, però ce ne sono tante, perché anche le zone..... ne avete di zone 3, non è che sono poco. Più che altro la pendenza.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ci sono alcuni precedenti da questo punto di vista..... molto alto, la casa è stata ristrutturata ma chiedevano addirittura di asfaltare la strada che passa davanti alla..... perché non riescono andare e ci fu un..... al contenzioso per dire non fate solo le due parti centrali in cemento per favorire..... un altro precedente si trova a Colombaro, sempre più o meno in questa zona, dove da un fienile si è ricavato una mega villa, una grandissima casa, ma la strada per scendere è decisamente oggetto di frane, perché quando piove..... Poi nascono contenziosi perché ti dicono "Io voglio asfaltare la strada, voglio sistemarla, voglio metterla a posto, e quindi fammi avere la possibilità di..... si creano di nuovo precedenti.....

**Ing. Francesco Rosa**

Sicuramente abbiamo aggiunto questo capoverso proprio per garantire l'Amministrazione Comunale. Poi teniamo conto che noi non gli diamo delle premialità. Diamo solo le premialità previste dalla normativa sulla rigenerazione e secondo me passare da 4 a 3, anche dal punto di vista delle strade e delle frane, è un miglioramento. I precedenti non so se fossero o meno in classe 4 o 3, però comunque io ho già qualcosa in 4, piuttosto che far sistemare in 4, che loro lo spostino in 3..... però sulla carta dovranno fare tutto.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Passiamo alla votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti 4 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 29. Anche questa riguarda gli ampliamenti volumetrici. In subordine chiede che venga concesso un ampliamento volumetrico pari a 90 metri quadri di sl a destinazione residenziale. Noi diamo il 20%, perché abbiamo cercato di limitare le norme particolari. In coerenza con gli altri, abbiamo inserito non i 90 metri richiesti, ma il 20%.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Erano quelle zone per cui era previsto.... Vede che c'è l'asterisco: c'era il 50% tranne quelle con l'asterisco. Allora come dicevamo prima, abbiamo cercato di semplificare e abbiamo dato il 20%. Quindi qua per chiarezza, qua ho già inserito la proposta delle NTA, per cui viene stralciata la possibilità di incremento del 50% dell'indice non si applica, è quindi è stato stralciato il 50% che non si applica, ed è stato aggiunto che è consentito un incremento pari al 20% della sl esistente. Si propone il parziale accoglimento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi votiamo anche per questo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 30. Nell'allegato..... refuso nel copia e incolla, si propone, come è scritto, l'accoglimento dell'osservazione. Chiedono che l'altezza dell'edificio sia pari ad almeno 14,50 metri, in modo che possa realizzare un blocco uffici lungo il fronte di Via Tito Speri. Poi ha integrato l'osservazione con protocollo 5440 chiedendo di recepire l'accordo ex articolo 11 e successiva variante, in cui era consentita questa altezza. Quindi anche a mio parere non si poteva fare molto diversamente se non recepire una variante che era stata approvata definitivamente nel Consiglio Comunale, perché era stata approvata da una delibera del Commissario straordinario, però il Commissario straordinario ha gli stessi poteri del Consiglio Comunale, quindi è a tutti gli effetti un'approvazione. Diciamo che avrebbe dovuto essere pubblicata e, non essendo stata pubblicata, nelle NTA non risultava ancora questa possibilità, però se non c'è stata nessuna revoca la variante risulta approvata definitivamente, quindi a mio parere era doveroso prenderne atto. Ovviamente si prende atto, come specificato, se volete lo leggiamo, non solo l'altezza dei 14,50 metri ma, dato che la variante era abbastanza

delicata perché è un'altezza abbastanza impegnativa, è stata sottoposta a parere di Provincia e di VAS, e quindi non è che abbiamo potuto mettere solo i 14,50 metri, ma abbiamo ripristinato anche tutte le condizioni in cui era sottoposta. Quindi se voi leggete il PTC ad un certo punto, non è un capoverso, è a metà strada, che il PTC dovrà essere integrato da uno studio ambientale al fine di garantire un corretto inserimento. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del permesso di costruire convenzionare la monetizzazione fino al 100% dell'area standard, però contestualmente alla reintroduzione del PTC Via Tito Speri viene reintrodotta anche il progetto speciale PS 1 a cui era allegato come da PGT vigente. Sinceramente io non sapevo l'esistenza di questa variante perché noi guardiamo sul portale regionale e, non essendo stata pubblicata, per me tecnicamente era come se non esistesse. Allora avevo detto "Cos'è il PS 1? Non trovo nessun riferimento", e quindi l'abbiamo stralciato nella mia proposta delle norme tecniche adottate. Invece reinserendo i 14,50 ho reinserito anche il PS 1, che prevede dei monitoraggi.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Io credo che su questa vicenda penso che la minoranza ci possa un po' illuminare, visto che è stata una vostra introduzione, una vostra rettifica del PGT, quindi conoscete bene la storia. Noi abbiamo solo dovuto recepire una scelta che ci è stata tramandata, nel senso che Rosa ci ha raccontato la cronistoria. Penso che però voi la conosciate forse meglio di noi.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Che mi risulti e che ricordi, visto..... questa richiesta era già stata discussa durante il PGT nel 2011, e già allora si era concordato di fare una relazione, una parte del fabbricato che si trova su Via Tito Speri, per intenderci quello nero..... per una parte..... uffici. Questo è quello che io ricordo e non credo ci siano state altre variante da questo punto di vista.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Scusi Lazzaretti, guardi che nel 2011 la proprietà dell'ex Chicco non era ancora di Botti. E' arrivata successivamente la richiesta, quando c'era il Dottor Foresti, non nel primo PGT fatto insieme. Viene più avanti la richiesta. E comunque non era stata accolta già allora nella prima variante in cui lui aveva fatto richiesta.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Però poi è stata concessa dal Commissario.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Diciamo che è stata accolta dalla vostra Amministrazione..... perché abbiamo innanzitutto una delibera di Consiglio Comunale dove si approvano delle linee di indirizzo da assumersi al fine della valutazione delle proposte di variante al PGT puntuali. Visto che non eravate in grado di fare il PGT, avete iniziato a richiedere ai cittadini che volessero appunto proporre delle varianti, con questa delibera la possibilità di avanzare delle proposte. La proposta è arrivata verso maggio; una proposta dalla Società che ha richiesto l'ampliamento, maggio del 2019, e successivamente è stata fatto una bozza di convenzione che avete approvato in Giunta, e il giorno dopo è stata siglata la convenzione. Quindi praticamente avete

definito un destino di questa area che noi come Amministrazione ci siamo sentiti semplicemente l'obbligo di recepire, anche se crea purtroppo un precedente sul nostro territorio, e quello che mi auguro è solamente che fortunatamente l'interlocutore è una persona che ha grandi visioni dal punto di vista progettuale e architettonico, e quindi possa fare un intervento di qualità. Però da Assessore all'urbanistica, scusate, io sinceramente sono profondamente amareggiata da questa scelta che siamo costretti, ripeto, ad accogliere per una scelta che ci viene da una vostra scelta precedente. Avremmo preferito gestirla in un altro modo e in una maniera del tutto forse più trasparente, attraverso appunto un SUAP che si valutava il progetto e non una semplice richiesta poi di permesso di costruire.

### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Entriamo nel campo delle discussioni. Chissà quanti rammarichi nasceranno da questa variante per le future Amministrazioni, quindi siamo nel campo delle valutazioni politiche e soggettive, eccetera, eccetera. Noi ribadiamo che le aziende debbano essere in qualche modo seguite, assecondate, guidate, perché il percorso e il lavoro su questo territorio è importante. Certe scelte che vedremo dopo invece vanno a penalizzare le aziende. Ecco perché dico che sicuramente qualcuno più avanti si rammaricherà molto di più di quello che possiate fare voi per questa scelta che comunque riguarda dare la possibilità a un'azienda che lavora sul territorio, e non vorrei andare oltre, ma che comunque offre lavoro, di poter realizzare qualcosa di bello, di estetico e di funzionale al proprio lavoro. Quindi che ci si rammarichi sia un dato di fatto. Questo succede a voi, ad altri succederà più avanti.

Un altro ragionamento da farsi qual è? Che sicuramente un intervento di questo tipo darà una visione del territorio, permetterà a questa azienda di migliorare un capannone che è sicuramente squadrato, e vedremo le soluzioni che verranno avanti. L'ultima parola comunque l'ha avuta il Commissario, quindi a questo noi rimandiamo.

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi per l'accoglimento.

### **Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

### **Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 31. L'osservante chiede di specificare meglio le opere organizzative che siano in carico all'ATR-4, gliene diamo atto e quindi si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e infatti inseriamo che per evitare qualunque incertezza si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, specificando che il tratto di pista ciclabile in carico all'ambito ATR-4 è quella che va da Via Cinquino e arriva fino alla cosiddetta Casa del Custode, che c'è nel golf. Pertanto all'interno della scheda inseriremo, faremo magari una scala differente, in cui si potrà vedere chiaramente il tracciato della pista ciclabile. Si tratta dell'ambito ATR-4. Per chiarezza andiamo anche a specificare che, in caso di attuazione dell'ambito, al Comune spetta l'avvio della procedura di esproprio delle aree esterne all'ATR-4, mentre al soggetto attuatore, cioè a chi presenterà il piano attuativo per attuare l'ATR-4, spettano tutte le spese necessarie per la progettazione e la realizzazione dell'intervento, incluse le acquisizioni immobiliari. Quindi il costo delle acquisizioni immobiliari è a carico dell'ATR-4, però ovviamente la procedura la deve iniziare

l'Amministrazione Comunale.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Questa è una delle osservazioni sulle quali volevamo un attimo aprire un confronto, anche perché si parla di due pesi e due misure, almeno da quello che scrive colui che firma questa osservazione. Innanzitutto si chiede l'indefinita entità dell'intervento, sia in termini economici che in termini quantitativi, quanti metri lineari di pista ciclopedonale, valore indennizzo per l'esproprio. Sono punti di domanda che colui che deve poi intervenire si chiede.

Oltretutto dice che l'impegno a carico del soggetto attuatore sia meglio definito sopra gli aspetti richiamati, limitandolo tra l'altro alle sole spese di progettazione e realizzazione del tratto di pista ciclopedonale di sua competenza, escludendo l'onere dell'acquisizione delle aree. Perché? Perché cita più avanti, in un altro intervento che è qui vicino a noi, che il Comune si impegna non solo a espropriare ma anche a pagare le aree. Quindi si chiede qual è l'uniformità di intervento: se ..... è giusto che fosse anche gli ambiti....., oppure se l'altro dice B, che anche..... Volevamo capire perché questa differenza, ma soprattutto che preoccupa è quando si parla di avviare delle azioni di esproprio, che sicuramente possono portare a contenziosi, aprire delle questioni che vanno molto in là nel tempo; ma al tempo stesso si conferma che assolutamente la pista deve essere realizzata anche se l'ATR non dovesse partire. Ci sembrano prese di posizione molto vincolanti che fanno compiere all'Amministrazione un salto nel buio per quanto riguarda i tempi, eventuali..... indefinitezza di quelli che sono i costi per l'acquisizione delle aree e, permettetemi, come scrive qui l'osservante, anche delle disparità di trattamento tra le varie .....

**Ing. Francesco Rosa**

Disparità di trattamento non ho capito quale sia l'area, se è sempre un ambito di trasformazione o che area è.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

E' scritto dall'osservante, dal richiedente più avanti: la sopra citata modifica prende spunto dall'articolo 33, area dal campo di golf e attrezzature connesse, nel quale per la stessa tipologia di intervento, realizzazione pista ciclabile, da parte del soggetto attuatore si legge "la messa a disposizione delle altre aree rimanenti necessarie all'attuazione della pista ciclopedonale provvederà il Comune, la cui acquisizione è a totale carico dello stesso". Così viene riportato.

**Ing. Francesco Rosa**

Anche nelle altre osservazioni noi in tutti questi casi abbiamo messo che la procedura deve iniziarla il Comune, ma tutti i costi sono a carico del lottizzante.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Questa pista ciclabile non è stata introdotta dalla nostra Amministrazione. Viene dal PGT vecchio e nel PGT vecchio c'era questa prescrizione, quindi può essere che il lottizzante abbia letto questa prescrizione che era rimasta come errore, ma in realtà non c'è nessuna disparità. Come ha ben spiegato l'Ingegnere Rosa tutte queste procedure per realizzare queste piste ciclabili hanno un'unica procedura che ha appena descritto.

**Ing. Francesco Rosa**

Per quanto riguarda la quantificazione della pista ciclabile, come dicevamo invece abbiamo accolto

in toto le osservazioni in quanto faremo vedere proprio l'estratto. Abbiamo tenuto conto ovviamente che, come diceva nell'introduzione anche l'Assessore, si riteneva importante in questa variante al PGT proporre una rete di piste ciclabili, tanto è vero che abbiamo fatto anche una tavola che normalmente nel PGT non c'è, in cui sono evidenziate le piste ciclabili esistenti di progetto, di primo e di secondo livello, che consenta di unire tutte le frazioni del Comune di Corte Franca, perché dal punto di vista urbanizzativo si vede che il Comune di Corte Franca è l'unione di alcune frazioni che magari prima erano più indipendenti, e quindi si riteneva opportuno cercare di completare questa rete viabilistica, per cui abbiamo visto anche un apprezzamento da parte della Provincia. Quindi si propone di accogliere parzialmente l'osservazione n. 31.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 10 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti 3 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 32. L'osservante chiede di modificare l'articolo 33 delle NTA adottate aggiungendo l'espressione "7 D uguale metri quadri 700 in seguito a convenzione urbanistica", la dicitura "a completamento di quanto edificato". Si intende parzialmente accolta specificando che i 700 metri quadri di sl previsti sono comprensivo di quanto è già stato realizzato, cioè non gli si dà nulla di più di quello che avevano già nel PGT vigente. Quindi è parzialmente ascolta. Non era neanche chiarissima secondo me l'osservazione 32.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 33 invece è un po' più complessa, soprattutto era complessa la struttura della normativa riguardo al golf, e chiedono di reinserire all'articolo 33 il periodo stralciato in adozione che recita "ammesso il trasferimento e la capacità edificatoria entro il limite di quella complessiva assegnata alle stesse aree, con possibilità di incrementare o diminuire la potenzialità attribuita alle singole aree, nel rispetto comunque, in caso di incremento entro ciascun area, del limite massimo di indice di utilizzazione fondiaria (UF) di 0,22 metri quadri su metro quadro, verificando di volta in volta rispetto alle condizioni stabilite". Visto che c'erano vari lotticini, alcuni anche molto distanti tra di loro, la proposta è di respingere l'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Possiamo votare.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 34. Chiedono l'introduzione nella zona agricola ES, cerchiatura dell'immobile in oggetto, riconoscendo il fatto che siano edifici non adibiti all'uso agricolo in zone agricole, ai sensi dell'articolo 32.3.2. Effettivamente, considerando che gli obiettivi, sempre la minimizzazione del nuovo consumo di suolo, si ritiene condivisibile accogliere quanto richiesto, in quanto gli immobili in oggetto effettivamente non sono adibiti all'uso agricolo da tempo. Pertanto si propone di accogliere l'osservazione.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

In soldoni vuol dire che il fabbricato esistente che era a destinazione agricolo viene convertito in abitazione..... almeno c'è il 20% in più.

**Ing. Francesco Rosa**

Quello c'è, perché su tutto c'è. Però non è un lotto a norma particolare a cui gli danno il 20%. Il 20% c'è perché c'è su tutti.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Però attualmente è già utilizzata come residenza, perché altrimenti avrebbe dichiarato un falso.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 35. L'osservante chiede che l'area in oggetto inserita attualmente nell'ambito ATR-2 possa essere riclassificata in zona B3, a seguito dello stralcio di un ambito che è stato attuato abbastanza di recente. Considerando che l'attuazione non ha interessato quell'ambito perché anche il PGT precedente prevedeva una doppia ipotesi, essendoci già un edificio, sembrava condivisibile l'osservazione. Dobbiamo aggiungere una cosa. Considerato che l'articolo 31, questo qua non è importante però leggiamo, in trasformazione non viene spiegata chiaramente la normativa di riferimento aree CA del PA Conv si propone di modificare l'articolo dettagliando anche chiaramente che per le aree CA del PA Conv i parametri urbanistici fanno riferimento a quelle delle convenzioni approvate e registrate. La cosa più importante è che prima era un ambito di trasformazione, poi è stato attuato, quindi era un PA Conv, però non era all'interno del PA Conv,

era giusto assoggettarlo al pagamento degli standard. Quindi abbiamo specificato che proponiamo di riclassificare l'area in zona B3 come richiesto, la cui attuazione però sarà subordinato al permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione di parcheggi pubblici in fregio a Via Malpensa; il calcolo del contributo compensativo aggiuntivo dovrà essere il medesimo di quello riferito agli ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale, quindi lui potrà attuare l'area ma mediante un permesso di costruire convenzionato per uniformità di trattamento con le altre aree che erano all'interno del piano attuativo. Ce ne sono un paio simili a questo. Quindi la proposta è parzialmente accolta, perché lui vorrebbe un B3 semplice, invece noi abbiamo un B3 ma con contributi.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Domande di curiosità: avete incontrato questa persona? L'avete informata di quelle a cui va incontro? Perché chiedete i parcheggi, chiedete di pagare gli oneri. Magari.....

**Ing. Francesco Rosa**

Non lo so, lui ha fatto un'osservazione e secondo noi era giusto perché altrimenti, chi è all'interno dello stesso ambito, ha attuato pagando gli oneri, si sentirebbe..... Anche perché è stato attuato di recente, non è un ambito che risale a chissà quando, quindi nell'arco di due o tre anni si troverebbe un indice maggiore magari, adesso non mi ricordo gli indici dell'ambito, però comunque un indice a destinazione residenziale senza pagare di standard, sarebbe una bella differenza.

**Ing. Pasquale Marino**

Io ricordo che questo comparto originariamente faceva parte dell'ATR 2.1.1, che è quello dietro Via Malpensa..... quest'area qui abbiamo dovuto ovviamente stralciarla per fare in modo che gli altri potessero partire. Diciamo che oggi l'accoglimento parziale..... è corretto anche nei confronti di quei soggetti che hanno ovviamente fatto di intervento con un semplice permesso di costruire, ma hanno convenzionato, fatto strade, ceduto standard e quant'altro, quindi un accoglimento nella sua totale integrità dell'osservazione così come è stata formulata sarebbe stato moralmente scorretto nei confronti degli altri, per cui è giusto che loro, se vogliono partire, non devono fare un piano attuativo con le regole di allora, ma quantomeno un permesso di costruire convenzionato attraverso il quale si adeguano un minimo di gestione di standard di realizzazione di opere a scomuto come gli altri, quindi ci sta.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Possiamo mettere in votazione.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 36. L'osservante chiede che l'area in oggetto della superficie territoriale pari a 3.750, classificata come zona agricola di salvaguardia, possa essere classificata in zona B3. Come dicevamo prima, questa si comporterebbe consumo di suolo, dovrebbe comportare anche una procedura di VAS per le dimensioni del lotto e quindi si propone di non accogliere l'osservazione.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Una riflessione nata da quello che diceva prima Marino: quando è stata approvata la realizzazione del famoso impianto di GPL, siamo in questa zona, e qualcuno aveva detto che probabilmente tutta quella zona compresa tra Via Gaddi, Via Roma e la zona dove c'è la scuola materna di Timoline, poteva avere come futura destinazione un completamento per Timoline. Prova ne sia che questo signore che ha preso lì comincia a portarsi avanti, però forse la presenza di quel distributore diventa un po' ingombrante. Era solo per richiamare questo.

**Ing. Francesco Rosa**

Quindi si propone il non accoglimento dell'osservazione n. 36.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti 4 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 37 era divisa in vari punti, quello che dicevamo prima riguardo un po' all'area golf che è abbastanza complicata. Nel punto 1 chiede, all'interno dell'ambito contrassegnato con la lettera X, che possa essere realizzata una struttura per l'ospitalità con un massimo di 25-30 camere e relativi servizi, nonché il piano interrato locale di circa 600 metri, con accesso per la quota di parcheggi esistenti per riunioni, conferenze e relative servizi. Considerando l'attività del golf, che comunque è riconoscibile nella Franciacorta e a Corte Franca, e che l'accoglimento non comporta consumo di suolo, si propone di accogliere l'osservazione del punto 1, però dando dei paletti, in quanto chiedevano 25-30 camere e abbiamo specificato che per il lotto contrassegnato con la lettera X saranno consentiti 1.800 metri quadri, 600 interrato, 600 piano terra e 600 al piano primo, e saranno finalizzate alla realizzazione di struttura per l'ospitalità e sale riunioni e conferenza, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato. Quindi dovranno pagare gli standard. La norma dovrà altresì prevedere che, in prossimità della zona di tiro, dovranno essere messe in atto le soluzioni necessarie a protezione dei fruitori della pista mediante l'inserimento di alberature, reti o strutture in carpenteria o legno, perché c'è una pista ciclabile nelle vicinanze e le palline del golf fanno male se le prendi in testa soprattutto, e quindi votiamo evitare che succedano.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Perché non è consumo di suolo?

**Ing. Francesco Rosa**

Perché all'interno di questa area era già consolidata, perché se vedete l'ambito verde era una zona ricettiva e quindi non è zona agricola. Tra l'altro, cosa che mi aveva colpito all'inizio del lavoro, che il golf per me era una cosa naturale, invece è una delle attività che inquina di più in assoluto. Mi ricordo che all'Università dicevo "Che bello il golf, quanta natura"....

Per il punto 2 l'osservante chiede che utilizzando il sedime di uno dei due campi da tennis esistenti si possa realizzare un locale da adibire a ricovero ricarica delle car golf elettriche. Qua si ritiene di accogliere l'osservazione e acconsentire la realizzazione della copertura sul sedime dei due campi da tennis esistenti.

Al punto 3, chiede la possibilità di ampliare la Club House verso nord nella misura del 30% della sl esistente per i nuovi locali a servizio del Circolo del golf, e si ritiene di accogliere l'osservazione dandogli questo 30%.

Infine al punto 4, l'osservante chiede che il fabbricato individuato al mappale 194, destinato ora al ricovero dei mezzi per la manutenzione del verde, possa essere ampliato nella misura del 30% della sl per consentire il deposito dell'attrezzatura necessaria. Anche questa si propone l'accoglimento.

Diciamo che come parere tecnico, a mio parere sarebbe stato anche più comodo per me dare un indice, una perimetrazione a questo ambito, però ci sono varie convenzioni in essere, ho capito anche varie proprietà in essere e quindi fare quello che proponevo io non era consentito. Volendo comunque salvaguardare l'attività del golf e considerando anche le nuove attività e quanto richiesto dalla nuova tipologia di ricettività, è stato ritenuto opportuno proporre l'accoglimento.

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Lo mettiamo in votazione.

### **Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

### **Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 38 fa parte di una delle due aree più delicate del PGT di Corte Franca. Per la precisione si tratta dell'unità minima di intervento, quella a nord, quindi non il Number One, ma il Number..... su due punti. È stata anche oggetto di ricorso al TAR. L'osservatore chiede di confermare o garantire che l'intervento di riqualificazione della strada sterrata delle Fornaci possa trovare realizzazione in maniera indipendente rispetto alla riconversione funzionale prevista per l'ambito ATP-2 e in maniera autonoma tra le UMI di interventi individuati. Propone di stralciare l'ultimo capoverso relativo alla UMI-1 nella scheda di piano e di modificare alcune diciture nella scheda UMI-2. Preferisco leggere la proposta. Si conferma che l'attuazione in ciascuna UMI è autonoma, come indicato al primo capoverso delle prescrizioni per la progettazione per l'ambito ATP-2 due nell'allegato "scheda degli ambiti di trasformazione". Quindi la prima parte che ha chiesto era già, magari lo chiariremo meglio, non lo so, però parte proprio con le attuazioni autonome. Poi la riqualificazione di Via Fornaci e la realizzazione della pista ciclopedonale sono inserite all'interno del piano dei servizi quale dichiarazione di pubblica utilità e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, in modo da assicurare che in caso di attuazione della sola UMI-2 il Comune potrà procedere, ove necessario, all'attivazione della procedura di esproprio dell'area interna alla UMI-1. Si conferma quanto indicato al secondo capoverso della UMI-2 come da relativa sentenza n. 683 del 2023 del Tribunale Amministrativo, nel senso che, se voi leggete - non l'ho riportata ovviamente perché è lunga - però nella scheda dell'ambito abbiamo riprodotto le conclusioni della sentenza e all'interno della sentenza parla anche dei costi. Gli osservanti chiedevano di togliere la parte dei costi che spettava a loro, e invece nella sentenza c'è scritto quello che spetta a loro; quindi, noi confermiamo il mantenimento della sentenza.

Quindi si propone di accogliere parzialmente l'osservazione individuando più chiaramente nella

scheda di dettaglio il sedime dell'area necessaria all'allargamento di Via delle Fornaci e alla realizzazione della pista ciclopedonale anche nel tratto fuori comparto, e pertanto le superfici delle schede saranno rettificate. Così anche loro, visto che chiedono una maggiore chiarezza sull'indipendenza delle due UMI, si vedono il tracciato rosso e così siamo sicuri.

Al punto 2, l'osservante chiede di stralciare quanto previsto in ordine al contributo compensativo aggiuntivo, CCA - qui sarebbero standard aggiuntivi - di cui agli articoli 15 e 16.7 del documento di piano e l'entità del medesimo di cui alla scheda nell'ambito di trasformazione ATP-2. L'attuazione di tutti gli ambiti, anche quelli di riqualificazione soggetti CCA di cui agli articoli 15 e 16, pertanto si propone di non accogliere il punto 2 della presente osservazione. Si ricorda che, come risulta nelle schede d'ambito, le opere sopra citate, quindi alcune opere, potranno essere scomutate dal costo contributo compensativo..... quindi potrà comunque chiedere per alcune opere realizzare le opere e non pagare.

### **Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

E la pista è a carico di?

### **Ing. Francesco Rosa**

Nella zona a nord era un po' complessa, l'allargamento di Via delle Fornaci è questa zona e quindi riguarda parte la UMI-2 e parte la UMI-1. Nella sentenza per cui hanno ..... le varie unità minime di intervento in cui era interessato anche il Comune, c'è scritto chiaramente di rendere l'accesso alla UMI-2 indipendente rispetto alla UMI-1, e quindi la soluzione, segnata anche nella sentenza, è l'allargamento di Via delle Fornaci. L'allargamento di Via delle Fornaci ovviamente, sia per comodità che dal punto di vista urbanistico, è meglio che sia effettuato a sud e non a nord, andando a espropriare aree di qualcun altro. Quindi questa parte della UMI-2, se la UMI-2 partirà con l'attuazione, la sua attuazione è subordinata all'allargamento e realizzazione di questa zona della pista ciclabile della strada. Però la strada delle Fornaci è stretta, e quindi se la UMI-1 non dovesse partire, il Comune è obbligato - per quello che dicevo che c'è uguaglianza di trattamento - il Comune, in caso di attuazione della UMI-2, sarebbe obbligato a far partire la procedura di esproprio dell'area necessaria alla realizzazione della strada e della pista ciclopedonale che sono in incarico alla UMI-1, però tutti i costi vanno comunque attribuiti alla UMI-2. La UMI-2 paga tutto, però lo può scomutare, però ovviamente lo può scomutare dagli oneri, se la UMI-1 non partisse. Per noi è molto più facile, gli operatori sembravano orientati così, almeno quando li abbiamo incontrati una volta, però non si sa mai, sarebbero orientati a far partire entrambe le UMI, però noi dobbiamo garantire che se non partissero entrambe le UMI, non ci sarebbero problemi. Quindi il primo che parte autonomamente può partire. Se dovesse partire uno solo, ovviamente è più comodo la UMI-1 che parta, però abbiamo tutelato la UMI-2 riproponendo quello che è scritto nella sentenza, mettendo come vincolo preordinato all'esproprio anche questo passaggio. Anche la Provincia ha concordato con noi, tanto più che li hanno esaminati attentamente ambiti, perché io non avevo visto che c'era anche una fermata dell'autobus nelle vicinanze, allora la Provincia ha detto "Non arrivate fino lì, ma aggiungete anche 10-20 metri, quindi arrivate fino alla fermata dell'autobus con la pista ciclabile". Quindi fa parte dell'opera urbanizzativa, per cui la UMI-2 probabilmente non è che vi darà dei soldi, ma realizzerà tutto questa opera. Pertanto, è un accoglimento parziale.

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Lo mettiamo votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 39. Visto l'estratto, ho detto facciamo anche l'altra area importante, invece è quella a fianco, è più facile. L'osservante chiede che nella stesura definitiva della variante del PGT si possa riconvertire le aree da EP in residenziali mi sembra. In considerazione del fatto che noi vogliamo minimizzare il consumo di suolo, si propone di non accogliere l'osservazione, perché comporterebbe un nuovo ambito, un nuovo consumo di suolo, e quindi la proposta è di non accoglierla.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Volevo chiedere dei chiarimenti perché la cartina non..... (*Intervento indistinto fuori microfono*) ..... La persona in questione chiede che i mappali 283, 339 e 340 in aree agricole, confermando l'intera proprietà alla stessa destinazione d'uso, cioè è all'interno della proprietà attualmente disponibile di questo signore?

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Secondo me volevano la stessa destinazione d'uso non residenziale ma agricola produttiva, invece di EP.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Il problema di questo signore era che ha dei macchinari per la lavorazione dei campi da golf, questi macchinari sono eternamente sotto le intemperie; so che è questione vecchia, discussa anche nel vecchio PGT, poi per una questione di presenza di un pozzo..... in zona, il capannone non era stato consentito, per cui chiedeva di poter realizzare delle coperture per tenere questi macchinari quanto meno al sicuro. Questo è lo scopo.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

(*Intervento indistinto fuori microfono*)

**Ing. Francesco Rosa**

Il riassunto è corretto allora in area EP.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

La sua funzione principale era proprio quello di creare questo spazio di copertura non per i macchinari..... A questo si aggiunge l'attività in continua crescita negli ultimi anni che ha portato all'acquisto di macchinari e attrezzature specifiche che hanno bisogno di spazi coperti e di rimessaggio, e quelli esistenti sono insufficienti per..... dell'attività. Quindi io credo che lo scopo di questa.....(*Intervento fuori microfono*)

**Ing. Francesco Rosa**

Secondo me era un lotto ben configurato e quindi vede che tutto..... il giardino le EP, quindi secondo noi era giusto confermare questo rettangolo così com'era e mantenere la 39 in ambito E.

**Ing. Pasquale Marino**

Non dimentichiamoci comunque che nelle zone agricole il presupposto perché si possono fare

nuove edificazioni è quello di avere dei requisiti soggettivi previsti dalla legge regionale 12 e quindi io non so se questi soggetti sono imprenditori agricoli. Se sono imprenditori agricoli, lo possono già fare adesso, perché quella è zona agricola, quindi escludendo, secondo me, le attività produttive, eccetera....

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. I requisiti sono ben definiti nella 12, bisogna vedere anche l'importo. Devo guadagnare almeno il 50 più 1% dall'attività agricola come Società; essendo S, ho comunque degli indici e quindi se io sono imprenditore agricolo posso. Abbiamo vietato per esempio gli allevamenti, mi sembra anche non intensivi e intensivi, abbiamo vietato anche le serre nelle S, però se gli indici ci sono comunque, e quindi io avevo capito che chiedessero anche una riqualificazione in S, comunque la proposta rimane di respingimento.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)* .... quindi chi ha un'attività che non possa mettere al coperto i mezzi mi sembra un po'....

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Ha l'area NT e troverà posto in quell'area lì. Nell'altra parte metterà altra roba, le piante, non lo so.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari 4 contrari

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 40. Gli osservanti chiedono che venga mantenuta l'importante prescrizione di interrimento della linea e spostamento del traliccio all'esterno del centro abitato, come previsto nel PGT del 2015. Se necessario, gli osservanti invitano il Comune a concorrere alle spese necessarie all'intervento nell'interesse pubblico e di tutela ambientale, mettendo a disposizione le somme complementari, ovvero rivalutando i parametri agli indici urbanistici dell'area di trasformazione, trattandosi di ambito residenziale che al momento rientra come previsione nella fascia di densità bassa. A supporto si precisa che la prescrizione del completamento dell'interrimento in ambito urbano è ancora contenuta nel PTR. Questo l'avevamo già accennato nella fase di adozione, nel senso che noi abbiamo tolto l'obbligo di subordinare l'attuazione dell'ATR-2 alle spese dell'interrimento, perché rendeva l'ambito non economicamente sostenibile, però le previsioni le avevamo mantenute, l'avevamo anche confermato in sede di adozione, che comunque l'Amministrazione Comunale è interessata a che venga interrato l'elettrodotto. Per dare maggiore chiarezza, questa è la proposta: si conferma che l'interrimento della linea elettrica ad alta tensione è ancora contenuta negli elaborati di piano in quanto rientrano nelle linee strategiche del mandato dell'Amministrazione Comunale. Lo stralcio di tale previsione all'interno dell'ambito ATR-2 prende atto dal fatto che i costi effettivi sono talmente elevati da rendere inattuabile l'ambito. Tutti i proventi derivanti dall'attuazione di tale ambito sono vincolati nella loro utilizzazione a contribuire alle spese necessarie all'interrimento della linea ad alta tensione. Si propone pertanto di accogliere

parzialmente l'osservazione modificando la scheda di piano dell'ambito ATR-2, prescrivendo in maniera più esplicita che i proventi dell'ambito serviranno a concorrere alla copertura delle spese necessarie all'interramento della linea ad alta tensione, perché si parlava solo di contributo aggiuntivo ma non si diceva che era finalizzato solo a quello. In questo caso nella scheda vincoleremmo gli introiti derivanti da questo ambito a essere utilizzati per l'interramento.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

No. Bisogna fare dei tavoli con anche ARERA o anche altri Enti, bandi.

**Ing. Francesco Rosa**

Facciamo parte del piano dei servizi, poi il resto deriverà o dagli introiti di altri ambiti, o lo vedrete con il programma triennale delle opere pubbliche, di ritrovare finanziamenti esterni o sovralocali, oppure concentrare alcuni introiti derivanti appunto da altri ambiti o anche da permessi di costruire convenzionato.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Non so se addirittura un milione, era arrivato un preventivo, era arrivato un costo più o meno di un milione.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

E qui quanti oneri si recuperano da questo?

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

270 mi sembra.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Diciamo che costa molto di più. Anch'io non pensavo costasse così tanto.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

L'obiettivo è quello, bisogna unire le forze, quindi non si può pensare di risolvere il problema mettendolo a carico nei lottizzanti, ma è una questione che va affrontata da più punti di vista, quindi anche con Terna, eventualmente fare un tavolo, l'Amministrazione, bandi, Enti. E' un tema che se le future Amministrazioni hanno a cuore, dovranno affrontare in maniera sinergica. Da solo non si risolve.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Infatti questa è simile all'osservazione..... Forse bastava che nella fase di adozione si dicesse "Assumiamo i 205.000 euro di oneri e ci impegniamo comunque a portare a termine l'operazione". *(Intervento fuori microfono)* ..... Probabilmente i costi sono andati..... non abbiamo mai sostenuto che dovesse essere tutto addosso....., cioè presa atto di quello per loro danno, trovare le forze per..... Comunque di quello ne parleremo dopo. Quindi ben venga

quello che.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi votiamo per il parziale accoglimento.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 41. Questo era un ambito anche molto grande per cui si chiede la riclassificazione d'area in S in zona residenziale e si propone il non accoglimento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Possiamo passare alla votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 42. Gli osservanti chiedono di reinserire l'ambito ATR-8 che è stato stralciato in fase di adozione. Dicono nonostante la volontà più volte espressa nel tempo di attuare l'ambito. In subordine si chiede di inserire un ambito come da allegato all'osservazione. Rimane confermata lo stralcio dell'ambito che era stato stralciato non in adozione ma ancora in fase di VAS. In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali è la minimizzazione del consumo di suolo, e visto che tale ambito è previsto fin dall'anno 2011 ma non è mai stato attuato in quanto, come risultava dalle schede di piano vigente, una sua eventuale attuazione era subordinata a notevoli prescrizioni, si conferma lo stralcio di tale ambito. Si evidenzia infatti che l'area in oggetto è caratterizzata da problematiche importanti dal punto di vista della fattibilità geologica e idrologica, e dal punto di vista dell'urbanizzazione primaria qual è la fognatura. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione. Il nuovo studio ipotizza quest'area di idrogeologico e ipotizza quest'area addirittura come un'area di riserva per le piene. Dal punto di vista idrogeologico non è classe 4, inedificabilità assoluta, però è come una classe 3, ma con delicatezza rispetto all'invarianza idraulica. Quindi l'Amministrazione ritiene ancora di confermare lo stralcio di tale ambito.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Già in fase di adozione avevano espresso la nostra contrarietà a questa scelta di togliere l'edificabilità a questo lotto, per una serie di motivi. Il primo è che il lottizzante o i lottizzanti che qui dovevano intervenire, si erano impegnati ed erano disponibili a realizzare quelle opere di gestione delle acque reflue come si è detto, anche perché erano state sottolineate dallo Studio Pezzagno: in fase di adozione avevo chiesto al tecnico presente se quello studio fosse ancora valido

e lui mi rispose di sì. Per cui la prima cosa da dire è che se il lottizzante lì non fa nulla, queste opere sono da fare, e chi le paga? ..... E questa è la prima osservazione.

La seconda è questa. È stata tolta questa edificabilità, riconosciuta nel 2011 con il PGT, interessati comunque a intervenire, perché si sono interfacciati con l'Amministrazione e hanno presentato un progetto alla fine giusto per ridare consapevolezza di questa scelta; ripeto, è stata scelta tolta edificabilità a questo lotto per darlo ad altri due lotti. Quindi si toglie da una parte per dare ad altri due, tipo quelli di cui abbiamo parlato prima, per cui questa sembra per noi una lesione grave del diritto acquisito da questa persona anche perché, ripeto, non si è mai sottratto ai propri obblighi. Non solo, il Comune aveva già fatto la propria parte in quanto aveva già sottoscritto con il golf un accordo per creare una zona di passaggio interrato per permettere lo smaltimento di queste acque reflue, una servitù di passaggio, che credo anche all'ATR che si sta realizzando in Via Tito Speri adesso in qualche modo abbia coinvolgimento.

Sappiamo che in altri Comuni situazioni di questo tipo hanno poi fatto ricorso, impugnavano addirittura la scelta e portavano addirittura all'annullamento dell'intera variante, anche perché, ripeto, sono dei diritti acquisiti, non sono sufficientemente dimostrati; per di più l'intervento su fognature e opere il lottizzante è disposto a realizzarle, non si capisce il perché di questa scelta. Qualcuno dice perché interferisce sul cono ottico della misura del muro di cinta al Palazzo Monti della Corte. Io vi invito a passare in questi giorni: gli alberi, con tutte le foglie ben messe, impediscono difatti questa visione, quindi dovremmo in questa logica abbattere anche gli alberi proprio noi vogliamo..... Quindi non riteniamo che questa sia una scelta condivisibile. Pertanto il nostro voto è contrario.

#### **Ing. Francesco Rosa**

Ogni ricorso fa la sua strada. Ci sono anche tanti ricorsi che invece sono stati persi. Diciamo che non si tratta proprio, mi permetto di dire i requisiti, in quanto era un ambito previsto nel documento di piano che ha validità cinque anni e, secondo la legge 12, il documento di piano non ha valore sul regime giuridico dei suoli, come è invece per il piano delle regole. Quindi diciamo che Brescia ha fatto anche scuola con il caso Sanpolino, per cui in primo grado il TAR aveva dato ragione ai lottizzanti, invece poi il Consiglio di Stato ha dato ragione a Barberini, lì si trattava di molti metri quadri in più, e quindi in caso di eventuale ricorso si vedrà, però dal mio punto di vista la legislazione adesso è abbastanza chiara. Uno ha avuto tempo, non solo cinque anni, ma dal 2011, quindi sono 14 anni, e non hanno mai presentato alcuna attuazione. E' evidente che una sua attuazione creava dei problemi ai lottizzanti, perché se altri ambiti sono partiti, e questo no dopo 15 anni, vuol dire che è evidente che c'è qualcosa che creava delle difficoltà. Quindi l'Amministrazione nella fase appunto di adeguamento al PTR, ha fatto delle scelte. E quindi io tecnicamente ho spiegato i paletti che ci possono essere. Poi sui ricorsi, siamo in Italia, tra voi c'è anche un Avvocato, quindi ognuno fa la sua strada, però dal mio punto di vista era sarebbe stato molto più difficile quello di cui parlavo prima all'interno del piano delle regole, che lì che sono dei diritti acquisiti e togliere i 1.800 metri quadri famosi dal piano delle regole avrebbe comportato il rischio molto maggiore rispetto a questi indicati nel documento di piano.

#### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Per la cronaca, altri ATR anche qui non sono partiti, dal 2011 ad oggi, quindi alla stregua di quelli automaticamente anche questo.....

#### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari 4 contrari  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 43. Si chiede che nelle NTA venga introdotta la possibilità di chiudere portici anche non disponendo di volumetria residua, almeno per quelli in complessi plurifamiliari. Qualora non fosse possibile modificare la norma generale si chiede di introdurre una norma ad hoc per questo condominio, chiamiamolo così. Noi, come abbiamo detto in varie osservazioni precedenti, riteniamo di averla accolta parzialmente, attribuendo ai lotti saturi un 20% in più che potrebbero usare per chiudere portici e logge. Quindi secondo noi è parzialmente accolta

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 44. Era il famoso ambito ATR-3. L'osservatore chiede che per l'attuazione dell'ambito sia esclusa la realizzazione prevista a carico dei lottizzanti delle opere esterne alla perimetrazione del comparto, consistente in percorsi ciclopedonali strada parco, la forte caratterizzazione esterna al comparto di collegamento con Via della Chiesa e Via Conicchio, e l'attrezzatura dell'area esterna al comparto, il lato nord est, da destinare al ricovero e manutenzione mezzi comunali. Si ritiene di proporre il parziale accoglimento dell'osservazione, considerando però che alcune prescrizioni erano derivate anche dalle schede di piano precedenti e che l'Amministrazione Comunale ha l'obiettivo del percorso ciclopedonale della strada, quindi si propone di accogliere parzialmente l'osservazione confermando l'obbligo della realizzazione del percorso ciclopedonale e della strada parco. con le relative opere a verde, pista ciclabile; mentre si concorda con l'osservante di stralciare l'obbligo della realizzazione dell'attrezzatura da destinare al ricovero e manutenzione mezzi comunali. Era previsto nel PGT vigente. Pertanto la scheda di piano sarà rettificata specificando, oltre a quanto proposto dal capoverso precedente, che la direzione libera da ringhiera, necessaria alla microfauna per la rete ecologica, è quella est ovest parallela alla strada parco, indicando nella scheda di dettaglio il tratto del percorso ciclopedonale che deve essere realizzato dai lottizzanti. Inoltre, vista la presenza della muratura storica a sud lungo Via Conicchio, viene stralciato l'obbligo della realizzazione del filare di alberi da parte dei lottizzanti in corrispondenza della stessa. E' un muro storico di pregio e quindi non ha neanche tanto senso ricoprirlo con alberi dalla visuale. L'importante per l'Amministrazione è la direzione est ovest, perché loro chiedevano particolarità sulle recinzioni e abbiamo specificato appunto la direzione per cui le recinzioni possono essere cieche opache.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Posso chiedere cosa vuol dire la realizzazione dell'attrezzatura da destinare a ricovero e

manutenzione mezzi comunali. Non ho capito cosa voleva dire.

**Ing. Francesco Rosa**

Sinceramente è una previsione che non avevamo inserito noi, ma era all'interno del PGT precedente e probabilmente all'interno degli SP però non c'era la consistenza di questa attrezzatura, si pensava di fare un deposito per gli attrezzi piuttosto che per dei mezzi o qualcosa. Quindi non essendoci la necessità, non conoscendo a fondo che cosa fosse, secondo noi concordavano con l'osservante di togliere questa prescrizione. Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione 44.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Leggendo l'osservazione, vengono puntualizzati altri aspetti che noi vogliamo..... Sulla base di quanto sopra esposto, quindi tutto quello che è già stato detto, dicono che i costi di realizzazione di tutte le opere sopracitate sono insostenibili rispetto al ritorno economico dovuto alla superficie al lordo realizzabile; che non c'era certezza relativa alla possibilità di scarico in fognatura comunale come citato al capitolo 3, e a tutt'oggi, nonostante la richiesta all'Ente gestore, non ci sia ancora nulla al riguardo; che in base alle quote altimetriche di impostazione delle fognature pubbliche di Via Conicchio, in zona centro anziani, pensionati..... non è possibile scaricare nelle stesse, bensì tramite impianto di.....; che l'estendimento di detto acquedotto avrà un costo non indifferente per le distanze dell'allaccio; che bisognerà rinunciare alla rete gas in quanto improponibile l'estendimento a rete per la considerevole distanza di allaccio dei costi sostenibili; he per quanto riguarda l'elettrificazione dell'insediamento residenziale l'Enel ha risposto alla richiesta fatta dal sottoscritto prescrivendo la realizzazione di cabina elettrica, nonostante che l'energia non verrà impegnata per alimentare il peso insediativo, 500 kilowatt, non ha una grande potenzialità per dover ricorrere alle cabine di trasformazione; che l'importo presumibile degli standard di qualità da scomputare è di parecchio inferiore al costo delle opere ..... in premessa e citate anche nella scheda d'ambito in oggetto. Allora qui chiedono di escludere la realizzazione prevista a carico dei lottizzanti nei lotti esterni alla pavimentazione a comparti, consistenti in percorso ciclo pedonale o strada del parco, collegamento con Via della Chiesa e Via Conicchio, l'attrezzatura dell'area esterna al comparto nord est da destinare a ricovero attrezzi, che è già stato detto, e certi parcheggi esterni al comparto in lato est, eccetera, eccetera. Cioè pare di capire che per poter dare servizi a questa zona i lottizzanti non restino a piedi. C'è stato un confronto, una valutazione?

**Ing. Francesco Rosa**

Sì, infatti ho riassunto l'osservazione, forse troppo magari, perché li abbiamo incontrati e abbiamo spiegato un po' come funziona la scheda d'ambito. Quindi possono scomputare sia gli standard che gli standard di qualità. Poi abbiamo spiegato appunto che eravamo d'accordo con loro di non realizzare quella struttura di cui non abbiamo trovato grossi riscontri all'interno del PGT.

Per quanto riguarda le cabine, opere e fognature sono opere che fanno di normali in ogni ambito di trasformazione e quindi alla fine anche il proprietario, nell'incontro congiunto, c'è un tecnico, diciamo uno fortunatamente che li segue almeno tutti, che così abbiamo potuto fare un incontro tutti insieme, quindi avevano concordato di volerlo attuare.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Mi sembrava che nella prima fase di raccolta delle osservazioni più volte questi futuri lottizzanti avessero detto di rinunciare, di non voler fare più nulla. Poi improvvisamente c'è stata tra virgolette, questa conversione al fare, e non si è capito, avallata però da difficoltà in quanto questa enunciazione è abbastanza pesante dal punto di vista economico.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Questo ambito per l'Amministrazione, per la posizione in cui si trova, è sicuramente molto importante perché permetterebbe di collegare il parco del Conicchio e tutta l'altra parte della zona dell'Acquasplash e zona del campo sportivo, e quindi il progetto che abbiamo ereditato, ha sicuramente il suo valore, e quindi..... un ambito su cui l'Amministrazione crede.

Abbiamo fatto un sacco di incontri ed è vero, le prime osservazioni erano discordanti, ma c'erano dei problemi all'interno familiare, per cui è stato quindi anche in questo caso un lavoro da parte dell'Amministrazione, e fortunatamente del tecnico, in cui abbiamo fatto più e più incontri con le varie proprietà, e siamo riusciti a trovare una soluzione che andasse bene a tutti. Quindi anche in questo caso, per questo ambito molto importante, che effettivamente veniva richiesta anche la realizzazione di un percorso ciclopedonale molto più grave, direi il doppio di quello che noi andiamo adesso a realizzare, quindi è stato veramente un lavoro molto partecipato in cui abbiamo condiviso con la proprietà tutti i passi, e quindi siamo riusciti ad ottenere poi un prodotto finale che mettesse in equilibrio interessi privati e pubblici.

Ovvio che loro sottolineano tutta una serie di criticità, che in ogni ambito le opere di urbanizzazioni vanno fatte, e diciamo che il tecnico era anche già a livelli esecutivi, quindi se uno non ha neanche la voglia di portarlo avanti, non va neanche a fare un progetto così di dettaglio. Si stanno portando avanti perché l'interesse c'è e quindi la fattibilità è anche alta, quindi noi ci auguriamo che ..... in questo modo.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

L'ultima cosa: è previsto l'utilizzo anche di quello spazio sotto le mense dell'Auditorium, che è sterrato, era una struttura nata a suo tempo per il ricovero dei mezzi, eccetera, eccetera. Quindi l'allargamento della strada che lo costringe rispetto al parcheggio, ovviamente potrà consentire finalmente di utilizzare quello spazio lì che è stato chiuso per proteggere.....

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Sì esattamente. Tutto questo ambito creerà un nuovo accesso da questo lato dell'auditorium, quindi potendo utilizzare in maniera totalmente separata dall'auditorium e dalla scuola, la parte sottostante, quindi con un ingresso dedicato e anche con dei parcheggi che sono adibiti alle residenze ma anche eventualmente ai fruitori di quell'area sottostante. Questo proprio permette di rendere autonoma quella porzione di edificio.

**Ing. Francesco Rosa**

Vorrei aggiungere che ho partecipato anch'io agli incontri con questi proprietari, che inizialmente erano un po' distanti tra di loro, tanto è vero che vedete chiaramente la distinzione nelle quattro unità minime di intervento. Noi abbiamo comunque proposto l'attuazione indipendente per ciascuna UMI, perché non si sa mai, magari si litiga, non ci si mette d'accordo, e quindi ogni attuazione è comunque possibile in maniera indipendente. Però, visto che quello che interessava all'Amministrazione era questo collegamento in direzione est ovest, nella scheda di ambito, se vi ricordate, è previsto che in caso di attuazione unitaria si ha un incentivo volumetrico e quindi si vede che pensando al valore economico dell'area questo incentivo volumetrico li ha portati a iniziare a mettersi d'accordo, poi hanno trovato un tecnico che li segue tutti, e quindi si spera che lo attuino in realtà. Però le interlocuzioni sono state numerose. Si propone l'accoglimento parziale.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 12 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Propongo un attimo di sospensione per consentire alla Segretaria di allontanarsi un attimo.

*La seduta viene sospesa.*

*La seduta viene ripresa.*

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Riprendiamo con la n. 45. Prego Ingegnere.

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 45. Silvio Parzanini di Legambiente. L'osservante ha fatto tre osservazioni, mi sembra. La prima è la n. 45, riguarda l'area ex Vela. Propone che in via principale l'area ex Vela identificata come ambito di rigenerazione urbana, subordinata alla presentazione di una pianificazione attuativa unitaria sulla base dell'articolo 40-bis della 12. In subordine si chiede che la pianificazione attuativa dovrà riguardare l'intero ambito sulla base di un disegno unitario, eventualmente approvabile a stralci, nella quale vengono dati gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale prescrittivi, precisando le opere compensative che l'Amministrazione Comunale intende acquisire, da sottoporre comunque a VAS o verifiche di assoggettabilità a VAS, per garantire trasparenza e sostenibilità. All'interno del PA si potrà valutare la conservazione della cascina con portico e loggia, come testimonianza di architettura rurale ed eventualmente al mantenimento e riuso di alcune strutture. Si chiede inoltre che, come previsto dal PTRA Franciacorta, l'iter di gestione e riqualificazione di un'area così importante e vasta necessiti di un coinvolgimento degli Enti sovracomunali.

Leggo magari in questo caso, visto è che Legambiente, leggo la controdeduzione proposta per cui non si ritiene opportuno, come suggerito da Legambiente, individuare l'ambito ex Vela ai sensi dell'articolo 40-bis, in quanto lo stesso articolo era stato introdotto nella 12 per incentivare gli ambiti la cui attuazione non risulterebbe economicamente sostenibile. L'ambito in oggetto, recentemente acquisito in seguito a numerosi ribassi d'asta, non ha la necessità di dare premialità in quanto ha una considerevole appetibilità. Si ritiene che la classificazione in ambito di trasformazione normato all'interno del documento di piano sia migliore rispetto a un'eventuale classificazione del piano attivo all'interno del piano delle regole, in quanto fornisce all'Amministrazione Comunale più strumenti di controllo necessari ad ambiti di queste dimensioni. Si conferma che, come previsto nell'articolo 4 delle schede di piano, l'eventuale attuazione per stralci deve essere preceduta dalla predisposizione di un piano volumetrico unitario esteso a tutto il comparto. Si specifica che l'iter di approvazione del PGT è un percorso partecipativo per mezzo del quale tutti gli Enti sovracomunali e i Comuni confinanti hanno potuto contribuire, e che la proposta dell'ambito è stata sottoposta a VAS e compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole. Tutti gli Enti preposti hanno avuto la possibilità di fornire il loro contributo, per cui non si ritiene opportuno sottoporre all'attenzione dell'ambito una seconda VAS, anche al fine di evitare duplicazione di procedimenti. Si evidenzia, come risulta anche nel verbale di concertazione con la

Provincia di Brescia, che è stata apprezzata la scelta dell'Amministrazione Comunale di inserirlo come ambito di trasformazione, pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Abbiamo qualche osservazione, qualche intervento? Oppure lo vogliamo mettere in votazione?

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Su questo intervento, su questo ambito, ne parleremo più avanti, avremo occasione di approfondire più avanti quando toccheremo altri aspetti. Legambiente chiaramente fa la propria parte, sta lavorando in questa direzione, e quindi probabilmente una concertazione un po' più ampia sarebbe stata apprezzata. Questo mi sembra di capire da quello che state dicendo..... comunque ci riserviamo di intervenire più avanti.

**Ing. Francesco Rosa**

Magari Legambiente forse non ha capito che noi andiamo più incontro a quello che afferma lei perché mettere l'ambito all'interno del 40-bis avrebbe creato maggiori possibilità edificatorie per idee, perché noi abbiamo dato parecchi vincoli come ambito di trasformazione; l'articolo 40-bis invece, più che vincoli dà delle possibilità edificatorie maggiori e tra l'altro a scempero degli standard. Quindi secondo me è giusto, come poi vedremo, metterlo nel tematismo chiamiamolo, come lo chiama la Regione, degli ambiti di riqualificazione, ma non all'interno del 40-bis. Se leggiamo l'articolo 40-bis, ha molte premialità e quindi lui magari capirà che facciamo un favore anche a Legambiente.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi votiamo per il non accoglimento.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti 4 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 46, sempre Legambiente, riguarda l'altro ambito. Chiede che tutta la superficie dei mappali 66 e 230 sia considerata inedificabile, riducendolo alla tipologia di area agricola e di valore paesaggistico ambientale ed ecologico, oppure estendere il verde di mitigazione ambientale, non consentendo nessun tipo di struttura sia orizzontale che verticale, siano essi chioschi, parcheggi di alcun tipo, impianti sportivi, percorsi pavimentati, eccetera. In alternativa procedere ad individuare una zona ad hoc chiamata Valle del Longherone, zona agricola di pregio ambientale. La controdeduzione proposta è che considerando che la capacità edificatoria prevista era stata ipotizzata al fine di rendere economicamente sostenibile l'attuazione del piano, che era già previsto nel 2011, e che la rinaturalizzazione dell'intera superficie dei due mappali oggetto dell'osservazione attualmente asfaltata e destinata a parcheggio di pertinenza della discoteca esistente, oltre che essere economicamente rilevante, originerebbe una edificazione densa, non compatibile con il contesto paesaggistico circostante, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, individuando due fasce a verde di mitigazione: la prima fascia in direzione nord sud dovrà avere uno spessore pari almeno a 40 metri, misurati a partire dalla sponda idrografica destra, perché si scende giù, quindi a sud, del torrente Longherone; mentre la seconda fascia dovrà avere una larghezza pari a 20 metri,

misurati dalla strada provinciale SP49. Il verde di mitigazione dovrà essere assoggettato ad uso pubblico e mantenuto dai lottizzanti. Quindi non si tratta di verde in cessione. Nella scheda dell'ambito verrà specificato che l'attuazione nell'ambito potrà avvenire per stralci, previa approvazione di un masterplan planivolumetrico complessivo, ma che il primo intervento dovrà obbligatoriamente riguardare la rinaturalizzazione dell'area individuata come verde di mitigazione. Se non è chiaro, vuol dire che il primo intervento su cui è subordinata l'attuazione dell'ambito è rinaturalizzare il parcheggio esistente, quindi da asfaltato a verde, per una fascia minima dei 40 metri che abbiamo scritto al punto precedente.

Punto 2. Si chiede altresì che le linee che delimitano la fascia di rispetto del Longherone, 150 metri per lato sulla base dell'articolo 142 del Codice urbani, se non riportate non solo sulle tavole dei vincoli ma anche sulle tavole generali di dettagli del piano delle regole. Si propone di accogliere il punto 2 alla presente osservazione, inserendo anche nella cartografia del PTR le fasi di rispetto del Longarone. Io non ero tanto d'accordo perché abbiamo già molte informazioni su una tavola, secondo me potevano quasi essere sufficienti, però effettivamente il Longherone è stato anche un po' una mia sorpresa perché non sapevo che appartenesse a reticolo principale, perché era il fiume da cui usciva il Lago d'Iseo, cioè l'acqua che usciva dal Lago d'Iseo. Quindi si ritiene comunque condivisibile reinserire le fasce di rispetto.

Punto 3. Si chiede che per i mappali parli 65 e 73 venga eseguito il calcolo della superficie coperta attuale e dell'slp. Il valore ottenuto sia implementato del 50%; in alternativa mantenere la normativa precedente che regola l'ambito ATR-15, consentendone slp di 10.000 per la UMI-1 e 1.200 per l'UMI-2. Considerato che alcune prescrizioni nella scheda di piano derivano da quelle del PGT previgente e visto che le stesse hanno comportato evidenti difficoltà nell'attuazione, si ritiene utile confermare le capacità edificatorie previste in adozione al fine di verificare la sostenibilità economica dell'attuazione dell'ambito. Pertanto si propone di non accogliere il punto 3.

Punto 4. Si chiede che venga tolta qualsiasi quota di residenziale da entrambi le UMI. Si propone di non accogliere il punto 4, perché l'intenzione ovviamente è che si spera che la discoteca non continui la sua attività e quindi, non essendoci l'attività, non c'è più l'incompatibilità delle residenze con la discoteca, e quindi si propone di non accogliere la destinazione e di confermare le destinazioni nella scheda dell'ambito in adozione.

Punto 5. Si chiede che l'area di cui ai mappali 65 e 173 venga identificata come ambito di rigenerazione urbana subordinata alla presentazione di un PA unitario sul 40-bis, come era prima per il Vela. Come prima, considerando il contesto di pregio dell'area in oggetto, non si ritiene opportuno individuare l'ambito di trasformazione ai sensi del 40-bis, in quanto tale articolo è stato introdotto al fine di assegnare significative premialità edificatorie. Quindi si propone di non accogliere il punto 5.

Complessivamente la proposta è di un parziale accoglimento della n. 46.

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Abbiamo qualche intervento? Votiamo direttamente.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti 4 astenuti.

### **Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 47, sempre Legambiente. Punto 1: chiedono alcune modifiche relative alle NTA adottate. In particolare auspica che le possibilità edificatorie indicate all'articolo 32.2,1, aree ES,

siano ammesse solo se esistenti alla data di prima approvazione del PGT, come diceva la legge, però in considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali è la minimizzazione del consumo di suolo compensati nell'applicazione di modalità di intervento più favorevole sull'esistente, si ritiene coerente confermare che nelle ES sia consentito il 20% da calcolarsi alla data di approvazione delle NTA. Pertanto si propone di non accogliere il punto 1.

Punto 2, articolo 8.8 destinazioni ammesse. Si propone che la realizzazione di maneggi, scuderie e centri ippici siano vietati nelle zone EA e EC siano consentiti in zone ES solo in ampliamento e non superiore al 20% dei fabbricati esistenti e consentiti solo nelle ET. Si propone inoltre di inserire la seguente dizione "L'edificazione di nuove strutture agricole e residenziali è ammessa solo per aventi diritto, con una superficie aziendale minima presente nel territorio di Corte Franca non inferiore a 30.000 metri quadri". Qua è stata anche utile per riorganizzare gli articoli delle NTA sulle zone agricole, quindi considerando che le possibilità edificatorie nelle zone agricole sono stabilite in via generale dagli articoli 59 e 60, che gli indici previsti sono prevalenti sugli strumenti urbanistici generali nel caso in cui le NTA non prevedano esplicite normative specifiche e che le zone EA e EC sono di particolare tutela, si propone di accogliere l'osservazione escludendo in tali aree la realizzazione di maneggi, scuderie e centri ippici, e consentendo nelle ES un ampliamento massimo un tantum pari al 20% dell'esistente, al fine - questo è importante - al fine di eliminare qualunque ambiguità tra quanto previsto dalla legge regionale dalle NTA si specifica che gli indici relativi alla zona ES saranno pari a quelli delle zone ET oltre il 50%. Tali destinazioni saranno ammesse nelle zone EP secondo gli indici di zona previsti nelle NTA. Pertanto si propone di non accogliere il punto 2 della presente osservazione. È importante perché c'era un po' un buco nelle norme agricole previgenti, anche perché risale al 2011, quindi non era chiaro che gli indici previsti dagli articoli 59 e 60 della 12 sulle zone agricole fosse prevalente e quindi, non essendoci scritto niente, probabilmente l'estensore del piano precedente era convinto che non si potesse fare niente. Invece se non c'è scritto niente vale la 12 e quindi gli indici paradossalmente, a mia interpretazione a un confronto, paradossalmente si rischiava di poter fare di più nelle ES che nelle EP, perché nelle EP gli indici erano scritti e sono più o meno un terzo, mi sembra, di quelli previsti dalla legge regionale; mentre nelle ES non c'era scritto nulla, quindi avremmo avuto un indice triplo.

### **Ing. Pasquale Marino**

Diciamo che le attività di edificazione in zona agricola per quanto riguarda le nuove costruzioni, è regolata dalla legge regionale 12, e le norme della 12 prevalgono sugli strumenti urbanistici, a differenza per gli interventi sulle edificazioni esistenti, valgono le norme del PGT. Quindi se noi nelle nostre norme di attuazione non andiamo a regolarizzare quantomeno gli indici di edificazione, per regola dobbiamo applicare le norme della legge regionale, che sono il massimo, tre per mille sulla residenza e il 10% sulla superficie coperta e sulla superficie aziendale. Facendo in questo modo noi andiamo a regolarizzare. E' chiaro che nella zona agricola produttiva dove è consentito la realizzazione entro che le stalle, i capannoni agricoli, l'edificazione deve essere più importante rispetto alla zona di salvaguardia.

### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Posso chiedere una precisazione sempre su questo punto? Siccome sul territorio stanno nascendo delle fattorie didattiche, stanno nascendo dei maneggi, mi pare di capire che Legambiente suggeriva di non poterle autorizzare laddove ci fossero..... quella dimensione lì. Quella norma che state proponendo a voi, qual è la dimensione minima per poter dar vita a queste realtà? Perché a molti agriturismi cercano di dare risposte anche a domande in questa direzione, per le scuole visitare una fattoria didattica piuttosto che un maneggio, diventa anche un'attività didattica interessante. Non vorremmo che magari con troppa rigidità si precludesse la possibilità.....

**Ing. Francesco Rosa**

In merito ai lotti minimi si considerano i 30.000; per le fattorie didattiche invece, dal mio punto di vista ha anche una valenza di servizio pubblico e quindi secondo me come fattoria didattica potrebbe essere pensabile anche con l'Amministrazione Comunale attuare un permesso di costruire in deroga al PGT, perché appunto è didattica e quindi legata al servizio pubblico. Quindi non è necessario indicare dei paletti. Se vogliono fattoria didattica come fosse un'attività agricola, utilizzano gli indici dell'attività agricola. Adesso però non mi ricordo se siamo al punto 3 o 4.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Abbiamo finito il 2. Dobbiamo fare il 3.

**Ing. Francesco Rosa**

Aree EC, si propone di estendere il divieto all'attività di agriturismo per l'imprenditore agricolo e ristorazione in genere, tra le limitazioni già previste a pagina 25 delle NTA. Secondo noi invece all'interno delle zone agricole, visto anche la legge regionale, bisogna consentire l'attività di turismo agriturismo, tanto più che è sull'edificio esistente. Abbiamo fatto delle verifiche, quindi...

Punto 4. Edifici non adibiti ad usi agricoli. Si ritiene che per tali edifici nelle aree ES, C e A, le destinazioni ammesse siano solo quelle relative ad ambiti a destinazione d'uso prevalentemente residenziali e le relative destinazioni..... Qua anch'io non ho capito bene come mai propongo un'osservazione del genere, perché secondo me in area agricola sarebbe un bene che un edificio esistente ritornasse a essere destinato ad agricolo. Quindi la mia proposta tecnica era di non accogliere il punto 4 della presente osservazione, perché secondo me se un ambito agricolo realizza un qualcosa di agricolo, secondo me è meglio rispetto ad avere delle residenze.

Punto 5, sui sottotetti. Si propone di vietare la possibilità di recuperare i sottotetti nella zona ambientale di....., consentendo il recupero solo per gli edifici che si sviluppano su un piano terra. Anche qua, in considerazione al fatto che uno degli obiettivi della minimizzazione del consumo del suolo è il recupero dell'esistente, si ritiene coerente consentire il recupero dei sottotetti, ricordando anche che il recupero nelle zone agricole non comporta aumento dell'altezza degli edifici in deroga a quanto previsto dal PGT. Si propone pertanto di non accogliere il punto 5 della presente osservazione.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Di quale parla a questo punto la scheda n. 15?

**Ing. Francesco Rosa**

E' un edificio all'interno delle Torbiere. Il PGT aveva fatto un'analisi edificio per edificio dei fabbricati esistenti all'interno delle Torbiere. E' stato un lavoro anche abbastanza importante perché hanno fatto le fotografie, hanno descritto l'edificio e hanno definito le possibilità edificatorie. Non è oggetto di variante; andare ad agire solo su un edificio all'interno del piano delle regole, non era una cosa da proporre.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Stavo giusto guardando l'accoglimento parziale perché mi sono diletto a cercare i nomi. Sono quasi tutti nomi tranne un punto al punto 2.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi per il parziale accoglimento.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti 4 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 48, ancora Legambiente. Riguarda l'ambito ATR-4. Chiede di stralciare questo ambito perché lo ritiene incompatibile con gli obiettivi generali della variante. In particolare afferma che saltano lo spazio tra la zona residenziale e quella produttiva, creando un continuo edilizio in una zona dalla sensibilità paesistica elevata; inoltre si evidenzia che l'area di 5.542 metri quadri è inferiore ai lotti residenziali già previsti dal PGT e non ancora edificati. Qua noi specifichiamo che la rete sentieristica era un obiettivo principale dell'Amministrazione, e questo ambito dava l'opportunità di realizzare la pista ciclabile. Quindi si specifica che l'area interessata non ricade fra quelle classificate come ambiti agricoli strategici da parte della Provincia di Brescia e che durante l'iter di approvazione la proposta di tale ambito è stata sottoposta a VAS e compatibilità con il PTCIP, ottenendo in entrambi i casi i pareri favorevoli. In tale procedura tutti gli Enti hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto, per cui si ritiene che l'adozione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Possiamo mettere in votazione o avete qualche osservazione da fare? Lo metto in votazione. Votiamo per rendere questa osservazione n. 48 respinta.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 49, l'ATR-1. Gli osservanti chiedono in prima istanza che l'accesso veicolare riferito all'ATR-1 in questione avvenga esclusivamente da Via Brescia, con conseguente chiusura da Via del Pozzo dell'area di Via Parcheggio. Inoltre si chiede che venga posta in opera apposita segnaletica verticale all'ingresso di Via del Pozzo che identifichi la ciclovia da affiancare all'attuale cartello di divieto. Considerate le caratteristiche del sistema della viabilità dell'intorno tra Via Brescia e del Pozzo con l'incrocio con Don Angelo Roveglia, si ritiene condivisibile la proposta di impedire la formazione di un anello viabilistico che possa comportare un aggravio dei flussi di traffico e creare percussioni dal punto di vista della sicurezza stradale per i residenti, soprattutto in occasione di eventi organizzati dall'attività ricettiva limitrofa. Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, modificando la scheda di piano, trasladando nella zona meridionale dell'ambito i parcheggi pubblici; si conferma la prescrizione della realizzazione di una fascia a verde di mitigazione della larghezza di 5 metri, eliminandone però la necessità di cessione al Comune; si evidenzia nel dettaglio la realizzazione del tratto di pista ciclabile in direzione est ovest al collegamento con la Ciclovia Brescia-Bergamo; si conferma inoltre che i parcheggi pubblici in cessione dovranno avere una superficie di almeno 500 metri e non saranno collegati direttamente a Via Brescia, al fine di non generare alcun anello di circolazione. In sostanza era condivisibile la

preoccupazione di creare un anello di circolazione che vada a gravare una stradata. Si propone il parziale accoglimento.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

*(Intervento indistinto fuori microfono)* .... giusta la difficoltà, anche perché chi viene da Via Roma si infila per andare a Provaglio, spesso e volentieri è imbrogliato un po' dal fatto che c'è..... dei pericoli.....Quindi è legittimo che gli utenti chiedono che si eviti proprio questo passaggio. Spostare i parcheggi in lato sud cosa vuol dire? Che vengono portati tutti verso.....

**Ing. Francesco Rosa**

Sì, quelli pubblici.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Quelli del ristorante rimangono su e.....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Qui si parla di una superficie di parcheggi di almeno 500 metri quadri. Mi sembra che in un'altra però forse questi 500 metri quadri non vengano rispettati. C'è un'osservazione tra l'altro nostra.....

**Ing. Francesco Rosa**

Abbiamo fatto un po' di conti.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Anzi si chiede addirittura che venga reperito lo spazio altrove per compensare alla mancanza di parcheggi. Ma lo vedremo nel dettaglio dopo.

**Ing. Francesco Rosa**

Lo vediamo nel dettaglio perché c'è anche una richiesta degli stessi proprietari di ridurre a 1.400 metri quadri la volumetria, quindi poi i conti tornano.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi votiamo per accogliere parzialmente.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 50. Associazione Monte Alto. .... vari punti anche questa associazione.

Punto 1: modificare la tavola della viabilità per recepire tutti i percorsi di viabilità minore già presenti nella tavola del piano dei servizi. Si propone di accogliere parzialmente perché alcuni sono sostituiti da quelli di nuova previsione e quindi verrà aggiornata la tavola sulla mobilità, quindi inserendo anche quelli previsti nel precedente.

Punto 2. L'osservante chiede lo stralcio dell'ambito ATP-1 in quanto comporta consumo di suolo

con caratteristiche di pregio. Si tratta di un'area che attualmente ha funzione di laminazione delle piene in caso di piogge torrenziali. Si aggiunge che recenti indagini hanno evidenziato la presenza di una stratificazione di interesse archeologico e che l'intervento in questione non soddisfa necessità imprenditoriali locali, ed esiste un rischio significativo di estensione dell'inquinamento della falda acquifera già presente a causa dell'attività di riciclo metalli nella zona. Noi ricordiamo che l'ambito era già previsto nel PGT precedente, questa è l'ATP-1, e che la presenza variante ne ha ridotto la superficie territoriale di circa 5.000 metri quadri, oltre a prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale di ulteriori 5.000. Quindi si è ridotto di buona parte. Si specifica che l'iter di approvazione al PGT è percorso partecipativo per mezzo del quali tutti gli Enti sovracomunali e i Comuni confinanti hanno potuto contribuire, perché la proposta dell'ambito è stata sottoposta a VAS compatibilità con il PTCP ottenendo parere favorevole. In tale procedura tutti gli Enti hanno avuto modo di contribuire. Per cui si ritiene che l'attuazione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano. Pertanto si propone di non accogliere questo punto dell'osservazione.

Punto 3, sempre sull'ATP-2. Chiede lo stralcio della concessione dell'aumento delle volumetrie in quanto rileva l'assenza di rete fognaria adeguata allo scopo, di tutelare le aree del centro al fosso Longherone. L'osservante propone l'opportunità di creare una zona di espansione a..... per prevenire i rischi idraulici e preservare l'ecosistema locale. Inoltre si evidenzia che la destinazione abitativa proposta è totalmente disconnessa dai centri abitati, dai nuclei storici del Comune, rendendo difficile l'integrazione e l'accesso ai servizi essenziali; che l'attuazione dell'ambito comporta speculazione edilizia senza benefici per la collettività. Si ricorda che l'ambito era già previsto nel PGT e che la presente variante ha aumentato le capacità edificatorie al fine di rendere economicamente sostenibile la sua attuazione. Inoltre, proprio al fine di tutelare l'area adiacente al fosso, l'attuazione è stata subordinata alla realizzazione di un'importante area verde di mitigazione. Non si ritiene condivisibile che si tratti di speculazione edilizia senza benefici per la collettività, in quanto la riqualificazione dell'ambito consentirebbe di sostituire l'attuale attività di discoteca con destinazione urbanistica incompatibile nel contesto della zona. Si specifica inoltre che l'iter è approvazione partecipativo e che tutti hanno potuto fornire contributi. In tale procedura tutti gli Enti hanno avuto possibilità di fornire il loro apporto, per cui si ritiene che l'adozione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nelle schede di piano. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 3.

Punto 3, riguarda l'ATR-4. Si chiede lo stralcio in quanto comporta un nuovo consumo di suolo ed è collocato e disconnesso dai centri abitati e comporta una speculazione edilizia senza benefici per la collettività. Inoltre viene evidenziata la rete fognaria. Visto che uno degli obiettivi è quello di realizzare una rete di collegamenti di mobilità dolce che possa mettere in comunicazione le frazioni che consenta agli abitanti di raggiungere in sicurezza gli elementi di pregio paesaggistico, e visto che l'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile che colleghi Via Cinquino con Via Golf Franciacorta, si propone di non accogliere l'osservazione. Si specifica, come abbiamo aggiunto prima, che l'area interessata non ricade fra quelle classificate come ambiti agricoli strategici da parte della Provincia di Brescia e che durante la procedura hanno avuto parere favorevole. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione di cui al punto 4.

Punto 5, riguarda l'ATR-2, l'interramento di elettrodotto di alta tensione. A salvaguardia della tutela della salute dei residenti e al fine di non perdere il valore aggiunto, oltre che al recupero del valore paesaggistico generato da tale interrimento che renderebbe l'aria più gradevole e integrata. Quindi si chiede come prima di non stralciare interamente. Come prima, si conferma che l'interramento è ancora previsto negli elaborati in quanto rientra nelle linee strategiche del mandato dell'Amministrazione Comunale. Lo stralcio di tale previsione all'interno dell'ambito ATR-2 prende atto dal fatto che i costi effettivi sono talmente elevati da renderlo inattuabile. Tutti i proventi

saranno vincolati nella loro utilizzazione a contribuire alle spese necessarie all'interramento. Si propone pertanto di accorrere parzialmente l'osservazione modificando la scheda di piano dell'ambito ATR-2, prescrivendo in maniera più esplicita che tutti i provenienti dall'ambito serviranno a concorrere alle coperture delle spese necessarie all'interramento della linea alta tensione.

Punto 6. In relazione all'ATP-3 ex Vela, si chiede l'adozione di strumenti di tutela della cascina Bracchi, considerata come una delle più antiche fornaci della Franciacorta, che si era realizzata un'ampia vasca di laminazione dal presente sino ai tempi del primo dopoguerra. Diciamo che come prima abbiamo riassunto l'iter di approvazione del PGT e soprattutto, come risultano i verbali di concertazione con la Provincia di Brescia, evidenziamo che è stata apprezzata la scelta di inserirlo come ambito di trasformazione e che l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire rispettando la normativa relativa all'invarianza idraulica e che eventuali criticità relative al paesaggio saranno esaminate in fase progettuale anche dalla Commissione Paesaggio. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione al punto 6, nel senso che i Cascina Bracchi non è vincolata e quindi si vedrà poi la progettazione; dall'altro punto di vista bisogna mettersi in regola con il Regolamento dell'invarianza idraulica e quindi questi problemi sono problemi di natura esecutiva.

Punto 7, ultimo. In relazione all'ambito ATR-5 l'osservante chiede di tutelare le..... storiche presenti. Si ricorda che l'area interessata non ricade fra quelle agricole strategiche da parte della Provincia e che durante l'iter di approvazione la proposta è stata sottoposta a VAS ottenendo parere favorevole. Si specifica che l'ambito prevede la ridefinizione del rapporto edificato verde attrezzato attraverso la realizzazione di una fascia di ..... mitigazione lato nord e ovest largo 8 metri, in rafforzamento della cosiddetta Strada delle Sorelle e in rafforzamento della quinta alberata già esistente di elevata valenza ecologica. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 7 in quanto le alberature oggetto di osservazione risultano essere già adeguatamente tutelate da quanto prescritto, perché si chiede il rafforzamento. Tra l'altro siamo passati da 5 a 8 metri, normalmente sono 5 metri, ne abbiamo previsti 8, quindi..... La proposta complessiva è di parziali accoglimento dell'osservazione n. 50.

### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

In questa osservazione ci sono parecchi punti che riprenderemo anche più avanti e che in qualche modo per qualche verso ci vedono anche tutto sommato d'accordo con il presentatore dell'osservazione. Per esempio la seconda nota, l'ATP-1, l'ambito di trasformazione produttivo, dove si voleva fare il famoso centro di raccolta, si è visto che invece è stato confermato..... di 5.000 metri quadri, altri 5.000 sono di proprietà dell'Amministrazione Comunale e 5.000 ..... quindi 28.000 meno 15.000 siamo a circa 13.000 metri quadri di area prettamente industriale. Qui una domanda ci viene spontanea: ma l'area di proprietà comunale in quell'intervento, dov'è che è prevista? Dove c'è il parcheggio? A ridosso del parcheggio? Non riuscite a individuarlo. Siamo andati a vedere anche certe foto....

### **Ing. Francesco Rosa**

Nella scheda è prevista dove c'è la zona verde con all'interno la pista ciclabile, per cui è stato chiesto di non fare anche una pista ciclabile rettilinea.....

### **Assessore Ing. Sara Franzoni**

Eccolo qua, è questo qua, è questo verde. Tutta questa qua.

### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ma è stata traslata rispetto a dove era prima?

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Sì. Dove ci sono i parcheggi verrà permutata e posizionata nel lato esterno, a confine con le aree agricole, per dare continuità.

**Ing. Francesco Rosa**

Il Comune sarà anche parte attiva nell'attuazione di questo ambito.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Cosa vuol dire essere parte attiva?

**Ing. Francesco Rosa**

Perché è proprietario di un'area che è all'interno dell'ambito di trasformazione. Per evitare difficoltà, di fare prima il frazionamento, divisione delle aree, a mio parere era più comodo che facesse parte anche lui come soggetto attuatore, in cui dovrà solo mettersi d'accordo nella convenzione per fare lo scambio delle aree.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Però succede che se io sono proprietario di 5.000 metri quadri su 20.000 per ipotesi, vuol dire che un quarto delle spese per realizzare il parcheggio, per realizzare la strada, sono in campo a me?

**Ing. Francesco Rosa**

No, perché dipende come ti metti d'accordo con gli altri lottizzanti, quindi nella convenzione il Comune non deve sostenere delle spese.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Anche sulla faccenda del Number, ovviamente vedremo dopo. Sull'ATR-4 abbiamo già detto che lì c'è stato un po' uno sgarbo rispetto all'ATR-8, togliere da una parte per mettere dall'altra; quella dell'elettrodotto meno male che è stata accolta..... anche noi, e sulla Vela anche lì ci sarà tutta una serie di valutazioni perché, da come siamo partiti, siamo arrivati dopo due o tre passaggi a una situazione completamente diversa e su quella andremo a.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi per il momento mettiamo in votazione questa e poi ci risentiamo sul resto, per parzialmente accolta.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti 4 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 51 di..... gli osservanti chiedono che l'area venga classificata nella variante generale al PGT come area B3 residenziale a densità media come tutte le aree confinanti. Considerando che l'ambito è stato attratto completamente per le zone sono B3, si propone di riclassificare l'area oggetto di osservazione in zona B3. L'attuazione però sarà subordinata alla richiesta di rilascio di permesso di costruire convenzionato. Il calcolo del contributo compensativo

aggiuntivo dovrà essere il medesimo di quello riferito agli ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale. Quindi, come nel caso precedente, parzialmente accolta. Questi c'è un refuso con il verde, ma la dichiarazione è parzialmente accolta. Anche l'80 e l'81 ho lasciato due refusi. Quindi parzialmente accolta.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

La mettiamo in votazione.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 52. L'osservante chiede che l'area individuata dai quesiti com'era destinata a parcheggio venga riportata all'uso proprio.....in quanto si tratta di un vigneto storico alla realizzazione parcheggio piccolo ha mostrato l'alterazione del paesaggio urbano storico. Si evidenzia che l'esproprio del terreno ci ha comportato una diminuzione della produzione a svantaggio dell'azienda. Visto che in quel tratto di strada la circolazione in Via Castello avviene in maniera difficoltosa e che la forte richiesta di parcheggi pubblici, anche per la presenza di attività ristorative e ricettive, dimostra insufficiente il parcheggio esistente, e considerando che già il piano dei servizi prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale tra le due vie sopraccitate, si propone di non accogliere l'osservazione. Quindi si conferma l'individuazione come servizi pubblici.

Punto 2. L'osservante chiede che l'area individuata dal PGT come area destinata a parcheggio venga riportata a vigneto per le medesime ragioni già espresse al punto precedente. Non rientrava nell'ambito, quindi nell'estratto che ho fatto in scala simile è poco più a sud dell'area verde. Visto che nel tratto di strada Via Nazario Sauro non c'è sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici e che gli spazi ristretti all'interno del nucleo di antica formazione non rendono possibile reperire parcheggi in altra zona, si propone di non accogliere l'osservazione, confermando la destinazione a parcheggio pubblico dell'area oggetto di osservazione. Nei centri storici ho visto anch'io che effettivamente c'è difficoltà di parcheggio, già era previsto e quindi lo confermiamo.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

E' quello sotto parallelo alla strada?

**Ing. Francesco Rosa**

Sì, è quello lì. Punto 3. L'osservante chiede che ambito di proprietà della Guido Sas non sia più classificata come zona umida ma agricola di salvaguardia in quanto è adibita a vigneto da almeno 15 anni. Considerando l'aggiornamento dello studio geologico e idrogeologico, che ha confermato la classificazione precedente, si propone di non accogliere l'osservazione. Era un'area di quelle verdi scure che rimangono tutelate. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione 52.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Il PGT del 2011 voleva mettere mano anche a quel traffico che transita da Clusane verso Adro passando per Colombaro, e soprattutto la presenza di pullman piuttosto grandi per portare ..... eccetera, eccetera, e tra le altre cose si era pensato di intervenire su questa parte di

strada Via Nazario Sauro, quella strada sterrata che scende dove si vogliono fare i parcheggi e proseguire poi per creare un anello in modo che si creasse un senso unico per chi viene da Clusane transitando dopo la ..... verso Adro in direzione Nigoline, si scendesse su quei parcheggi, si risalisse dall'altra parte per far sì che i pullman potessero transitare in sicurezza. Però si è visto che questa realizzazione era veramente corposa, intersecava tante realtà e quindi anche quei parcheggi quindi nacquero in previsione proprio di queste scelte. Ora che la zona Castello abbia una sua particolarità, lo sappiamo, però ci meraviglia il fatto che ci siano ben due lotti edificabili ancora presenti, riconosciuti da tanto tempo là sopra, che uno di questi sia stato anche oggetto di intervento per intervenire sui confinanti, in modo che ..... abbia più possibilità edificatoria. Quindi ci si chiede: forse era il caso di togliere questi due ambiti da sopra, vista la penuria di parcheggi che ci sono, e a questo punto avremmo gravato di meno sulla presenza di necessità di spazio. Il parcheggio che esiste su Via Castello non è sempre pieno, quando siamo passati noi l'abbiamo visto, e la necessità di continuare fino lì in fondo era per replicare a quanto già detto prima: Via Castello e Via Madonna, creare una specie di senso unico ad anello, ma anche questo dipenderà..... Quindi riteniamo che questa necessità di spazi non ci sia. Forse era meglio prevedere meno insediamenti così..... che già ci sono, che forse non si gravava sulla .....

L'ultima precisazione, la realizzazione eventualmente di questi parcheggi entrano nel piano dei servizi.....

.....  
C'è un preventivo di costo?

**Ing. Francesco Rosa**

No, non c'è.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

C'è già un bel parcheggio privato.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

A servizio del ristorante, proprio per evitare di gravare.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Però è privato. Se fosse stato pubblico, non avremmo dovuto.....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Allora torniamo al discorso di prima: le attività che rilanciano l'economia locale sappiamo che vertono anche sulle cantine, vertono sui ristoranti. Lì si è fatto una scelta di riconversione aziendale. Il giovane imprenditore ha avuto un bel coraggio a investire in un'economia di questo tipo, perché quella cantina sappiamo bene che non ha una storia antichissima, sebbene la Barboglio de Gaioncelli, visto anche il cognome altisonante, sia sul territorio da tanto tempo e quindi adesso ha una propria realtà. Creare un ristorante che offre lavoro, offre opportunità, ha necessità anche di parcheggio. Quindi in un'area propria si è intervenuto, anzi aveva addirittura allargato leggermente il cancello per favorire l'accesso delle persone, ma un'osservazione ha fatto sì che dovesse ripristinare il luogo, quindi l'attenzione c'è sempre a senso unico in quella direzione. Quindi il parcheggio c'è. Piuttosto chiedere al proprietario una parte cederla a un utilizzo anche pubblico,

senza dover andare a intaccare ulteriormente..... una scelta, con un muro perimetrale si accennava prima in fondo a Via Lama, che si parlava dell'ATR per il passaggio pedonale verso lo Stadio, esiste un muro di..... storico. Paragonato a quello, questo è un ..... rispetto a quell'altro, quindi la tutela là sopra crediamo forse migliore. Quindi la proposta è dire: parlate con il proprietario e chiedete che il suo parcheggio diventi a utilizzo pubblico.

### **Assessore Ing. Sara Franzoni**

Credo che sia poco fattibile, anche se avrebbe un senso, nel fatto che comunque questo parcheggio, che ormai è già esistente, quindi il brolo è già stato comunque compromesso a pro di un'attività di ristorazione, una cantina, sia decontestualizzato rispetto all'urbanizzazione, quindi credo che nessuno di chi comunque abita all'interno del contesto e quindi sicuramente c'è un peso maggiore rispetto alla cantina, vada a parcheggiare le proprie auto in una zona molto lontana dove poi anche a livello pedonale, per poi tornare alle proprie residenze, deve comunque passare su una stradina molto stretta. Quindi a livello proprio di sicurezza e a livello proprio urbanistico e logistico dell'area, quindi non credo sia contestualizzabile. Il parcheggio là sopra invece si trova in una situazione a metà del contesto storico e quel parcheggio è sempre pieno, perché comunque io ci vado abbastanza regolarmente, comunque chi di noi ci abita, e purtroppo è stato progettato molto male perché non ha sfruttato al massimo le potenzialità dello spazio.

La possibilità di ampliare questo parcheggio è anche dettata da una possibile rivalutazione della viabilità che possa magari creare un anello in entrata in Via Castello e un'uscita dall'altra parte, anche perché uscire da via Castello risulta essere molto, molto pericoloso. Quindi la volontà di mettere questa area a parcheggi apre una riflessione in questa zona. Poi le Amministrazioni future faranno le proprie valutazioni, però ci sembrava sicuramente importante attenzionare le necessità di chi abita in questa zona.

### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ringrazio l'Assessore perché mi era sfuggito il fatto che il parcheggio che si vuole realizzare a sud della realtà, quello che si diceva prima, è in condizioni peggiori rispetto a quello che diceva adesso, perché chi parcheggia lì sicuramente sarà chi abita in alto, non a Via Castello, ma la strada stretta che sale vicino al cancello della Barboglio de Gaioncelli, deve attraversare una strada e deve scendere ancora un bel po'. Quindi il ragionamento fatto sull'utilizzo del parcheggio della Barboglio de Gaioncelli rispetto a questo è migliorativo e quindi è ancora più pericoloso creare un parcheggio lì sotto perché, ripeto, i destinatari che utilizzano quel parcheggio sono quelli che a piedi devono scendere dall'alto di Via Castello, attraversare la Via Nazario Sauro e poi arrivare..... Non lo so.

### **Consigliere sig. Giovanni Sorteni**

L'affermazione "E' pericoloso uscire dalla Via Castello", da cosa è determinata? Non ricordo sinistrosità importante, anzi non ricordo sinistrosità. Non capisco che problemi ci siano uscire da Via Castello.

### **Assessore Sig.ra Giulia Marini**

Dal momento che arrivo da Via Castello, ricordo che negli anni passati sul l'incrocio, sullo stop di Via Castello, ci sono state due vittime negli anni passati, un po' passati, però ci sono state due vittime. Ultimamente noi che usciamo da Via Castello, quando scendiamo abbiamo il problema, avendo anche cambiato diverse volte lo specchio, chi arriva da Clusane effettivamente c'è questo problema qua, perché se tu vieni avanti e guardi verso Nigoline, non c'è nessun problema. Il problema si crea guardando chi arriva da Clusane: non si riesce neanche a trovare uno specchio che

possa dare la distanza. Però, Consigliere Sorteni, io veramente la invito a venire a fare una verifica proprio perché lei forse mi può capire un po' di più e magari ci può dare anche qualche consiglio, però i morti ci sono stati.

.....

Ma quanti anni fa? Saranno 50 anni, 40 anni.

**Assessore Sig.ra Giulia Marini**

Saranno anche 30-40-50, fatto sta che la viabilità è sempre quella, comunque, non è mai cambiata negli anni.

**Consigliere sig. Giovanni Sorteni**

Io parlavo di sinistrosità recente.

**Assessore Sig.ra Giulia Marini**

Le posso dire che una persona di mia conoscenza tre anni fa, nell'uscire dallo stop, arrivava un motorino a tutta velocità, ma questo non vuol dire che chi esce dallo stop ha ragione, non è riuscito a vederlo dallo specchio e l'ha centrato in pieno. Fortunatamente il ragazzo non si è fatto niente, però il sinistro c'è stato e anche dopo forse qualche mese un altro.... Il problema è proprio quello, che non si riesce a calcolare chi sta arrivando, la distanza.

**Consigliere sig. Giovanni Sorteni**

Bisogna lavorare sulla strada sotto.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Ma c'è proprio la curva: tu devi uscire proprio di muso, ma tanto devi uscire, e quindi sei già in mezzo alla strada. Per riuscire a vedere, devi uscire molto.

**Consigliere Diego Orłotti**

Se posso una considerazione veloce su questa questione. Io ho notato che non c'è mai stata da parte del Comune di Corte Franca un'attenzione così particolare a questa famosa Via Castello da quando la signora Marini è diventata Assessore, perché due anni fa discutevamo di un pseudo abuso edilizio sostenuto da un Regio Decreto di Benito Mussolini; adesso andiamo addirittura ad avere problemi di viabilità, sinistrosità, eccetera, eccetera, quando fino a quattro anni fa questa benedetta Via Castello non destava tutto questo problema, tutti questi casini. Per cui, come si suol dire, a pensar male si fa peccato, ma spesso si indovina.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

L'Assessore Marini è un po' che frequenta il Comune. Forse è l'immissione del Consigliere Dacchini., che lo stesso viene da Via Castello, per cui può darsi che sia quello, può essere che il raddoppio degli interessi abbia fatto sì che.... può essere, può essere.

**Assessore Sig.ra Giulia Marini**

Volevo solo dire che, se lei mi conosce un po', sa che mi interessa di tutta Corte Franca, non in particolar modo a Via Castello. È un problema che da quando ci siamo insediati sicuramente gli abitanti di Via Castello lo sottopongono sia al Consigliere Dacchini che a me, ma come può succedere a tutti voi dove abitate se c'è un problema. Poi io è tantissimi anni che non abito più neanche in Via Castello però, siccome il Consigliere Sorteni ha fatto una domanda, mi sembrava

corretto rispondere alla domanda se c'erano stati sinistri oppure no. Tutto qua.

**Consigliere sig. Giovanni Sorteni**

Io ho fatto una constatazione, perché prima c'era la questione dell'abuso edilizio, adesso c'è la questione della sinistrosità, del problema dei parcheggi, eccetera. Per quattro anni.....

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Mi aggiungo come causa di questa richiesta, anche perché viene anche da me, pur non abitando nella zona di Castello, comunque persone che ci abitano mi hanno sottoposto varie volte questa criticità. Frequento quell'area perché appunto ho persone che conosco. Mi è capitato un sacco di volte, soprattutto di sera, di uscire da quello stop e si fa veramente fatica, perché è posto anche proprio su una curva. Quindi scendendo da Via Castello tu hai un'abitazione, hai un muro e non vedi chi viene da Colombaro e, per poter rivedere - l'ho provato - devi uscire con il muso della macchina già a metà carreggiata. Quindi essendo già a metà carreggiata, sei già oltre. Quindi veramente visto che il consigliere Sorteni ha un ruolo nella viabilità come Polizia Locale, la invito veramente a farla a scendere e noterà che per uscire deve proprio invadere la carreggiata. quindi è già in mezzo ed è molto difficoltosa.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Quindi vuol dire che si creerà un senso di andata e di ritorno? Questa è la domanda, perché cosa c'entrano i parcheggi con la pericolosità dell'uscita?

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Questa è semplicemente una proposta da attenzionare perché le criticità ci sono, sono oggettive. Si è pensato che l'inserimento di quel parcheggio potesse avere la qualità della soluzione, sia nel reperire parcheggi, perché appunto, ripeto, frequentando quell'area mi sono trovata più volte a non trovare parcheggio; quel parcheggio non è progettato per la sua capacità massima; quindi, gli spazi non sono stati utilizzati in maniera definitiva, quindi è necessario anche ripensare e riprogettare, eventualmente ampliando o dare la possibilità di uscire dall'altro lato. Ma ripeto, sono tutte azioni e verifiche che si faranno eventualmente quando l'Amministrazione avrà intenzione di mettere mano a questo problema.

**Ing. Francesco Rosa**

Dico che normalmente come PGT noi individuiamo la slp, per dar modo all'Amministrazione, eventualmente anche in base a studi sul traffico o qualche altro studio, di individuare la soluzione migliore per intervenire sulla viabilità. Quindi l'ambito è classificato come SP, non ci sarà per forza un parcheggio rettangolare di questo tipo, ma magari ci sarà un intervento sulla viabilità.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Direi di passare alla votazione, così poi chiudiamo qua la prima sessione.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari 4 contrari  
Astenuiti Nessuno

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Ci rivediamo qui quindi alle 13.30. Grazie.

*La seduta viene sospesa.*

*La seduta viene ripresa.*

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Osservazione n. 53. Prego Ingegnere, a lei.

**Consigliere dr. Giuseppe Foresti**

Io esco, perché sono interessato...

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Foresti si allontana.

**Assessore Sara Franzoni**

Anch'io. Bisogna proprio uscire o astenersi?

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Astenersi dal voto come ha fatto prima l'Avvocato Orloff.

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 53. L'osservante chiede che nella norma relativa alla zona in oggetto venga inserita la possibilità di destinare alcuni spazi, come da planimetria allegata alla residenza, pure slegata dall'attività commerciale esistente. Non era chiarissimo perché aveva fatto in una prima istanza alcune individuazioni. In seguito allora si protocolla un'integrazione in cui chiede il riconoscimento come edifici extra agricoli di zona agricola, perché si vede che quello che aveva intenzione di fare può farlo anche semplicemente mediante tale riconoscimento. Quindi si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, recependo quanto chiede nell'integrazione all'osservazione. Quindi si propone di accogliere parzialmente, individuandoli come edifici di extra agricoli in zone agricole. Pertanto l'attività che è in essere può mantenerla in essere, e poi un domani, che vuole riconvertire il residenziale, sono riconosciuti come edifici extra agricoli in zona agricola. Quindi parzialmente accolta.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Sì sì, c'era anche residenziale. Era mista, poi non avevano molto le idee chiare nella prima osservazione, c'era un po' di commerciale..... come pianificazione non possiamo mettere..... nei centri storici si fa, nelle zone B è un po' brutto scrivere "al piano terra fai". Loro si vede che si sono consultati con un tecnico o qualcosa. allora hanno capito che avendo il riconoscimento come edificio extra agricolo in zona agricola, potevano mantenere l'attività in essere e un domani potevano convertirla in residenziale, perché appunto è in quelle famose.....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ricorrono due elementi che riteniamo importanti: uno, è dare la possibilità a un'attività commerciale di continuare e quindi avere la propria garanzia di continuità; due, siccome lì sono tutti parenti mi sembra di ricordare che abitino, andare incontro a quelle famiglie che vogliono stabilirsi quindi, anche se domani questi locali adibiti a mobilificio dovessero diventare abitazioni, non è sempre una speculazione edilizia, ma un andare incontro a un'esigenza di una famiglia.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Metto in votazione, parzialmente accolta.

**Votazione - presenti 11**

Favorevoli 11 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Credo che possiate rientrare per l'osservazione n. 54-

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservante chiede di precisare che per i fabbricati in area ES che ricadono in zona AS, quelle delle Torbiere, valga sempre la normativa specifica riportata nella scheda dell'elaborato P4. Ne abbiamo parlato prima. Si chiede pertanto che la destinazione d'uso venga mantenuta invariata. Confermiamo che non abbiamo toccato l'elaborato 4, quindi rimane tutto vigente. Diciamo che abbiamo messo parzialmente accolta anche se non dobbiamo cambiare nulla nel PGT, però era brutto mettere rifiutata che poi loro possono fare questa cosa. Evidentemente non sapevano di poterla fare e quindi era corretto indicare come parzialmente accolta.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 55. E' in tre punti. Primo punto: chiedono che venga integrato l'articolo 58 con la definizione più specifica di pergolato e discipline di caratteristiche costruttive, possibilità o meno di copertura, limiti di metratura per ogni unità residenziale, eccetera. Considerando che la presente variante di adeguamento diretto al PTR, e che pertanto deve essere adeguato al Regolamento edilizio tipo, si specifica che le definizioni sono quelle stabilite nelle DT, che i Comuni devono limitarsi a richiamare senza apportare modifiche. Per i pergolati si può rimandare a quanto previsto dall'articolo 6-bis del PTR 380 e le distanze da rispettare sono quelle al Codice Civile. Si ricorda inoltre che ulteriori specificazioni potranno essere indicate

nel Regolamento edilizio. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 1.

Punto 2. Gli osservanti chiedono che venga integrata la definizione di dimensione minima degli alloggi, chiarendo che per gli immobili edificati in epoca remota e privi di agibilità è comunque possibile la suddivisione in più unità abitative, come già previsto per gli immobili che hanno ottenuto l'agibilità, anche con il silenzio-assenso dopo cinque anni. Si ritiene condivisibile modificare il punto 5, dimensione minima degli alloggi, dell'articolo 5, confermando quanto previsto per il primo capoverso per gli immobili che hanno ottenuto l'agibilità anche per silenzio-assenso da almeno cinque anni. Pertanto, si propone di stralciare la dicitura delle precedenti quote relative a tutto il capoverso fino a "unità abitative". Quindi si accoglie il punto 2.

Punto 3. Gli osservanti chiedono di chiarire che i portici e le logge edificati in epoche in cui tali superfici dovevano essere conteggiate nel calcolo della slp e del volume possono essere chiuse in quanto già considerate ai fini del calcolo della..... e dei volumi. Come in un'osservazione analoga precedente, noi puntiamo a quel famosa una tantum del 20%, per cui loro possono scegliere come distribuirlo. Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione chiarendo che l'ampliamento consentito anche nelle zone EC non sarà vincolato e sarà solo tramite portici e logge. Parzialmente accolta.

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

### **Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

### **Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 56.

### **Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Dovrei uscire e non voterò.

### **Ing. Francesco Rosa**

Gli osservanti chiedono che l'area venga riclassificata in ambito di trasformazione come l'ambito confinante ATR-2, per quello che abbiamo detto prima, nuovo consumo di suolo, e quindi si propone di non accogliere l'osservazione.

### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

*(Intervento indistinto fuori microfono)* .... Però un incremento del 20% sul fabbricato esistente.....

### **Ing. Francesco Rosa**

Sì, quello è confermato, il 20% c'è. Noi abbiamo non accolto l'espansione che tra l'altro riguarda anche le zone di elevata naturalità al di sopra delle C, quindi, secondo me, sarebbe anche bocciata poi dalla Provincia.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 12

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti 3 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 56 riguarda l'ambito ATR-1. Come dicevamo prima hanno chiesto la diminuzione degli indici della potenzialità edificatoria da 2.400 a 1.400, quindi si ripropone di accoglierla. Inoltre, si provvede a modificare la scheda, quello che specificavamo prima, ridefinendo l'ubicazione delle aree in cessione e inserendo una scheda di dettaglio e l'esatta indicazione del percorso ciclopedonale in direzione est ovest, in collegamento con la Ciclovia Brescia-Bergamo e deve essere realizzato dai lottizzanti. Nel dettaglio i parcheggi pubblici saranno traslati nella zona meridionale nell'ambito, mentre si conferma la prescrizione di realizzare una fascia verde di mitigazione larga 5 metri, eliminando però la necessità di cessione al Comune. Infine, i parcheggi pubblici in cessione dovranno avere una superficie di almeno 500 metri quadri e non saranno collegati direttamente a Via Brescia al fine di non generare alcun anello di circolazione. La destinazione ammessa è quella residenziale e turistico ricettiva. Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Ne abbiamo parlato prima. Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 58. Questa era quella delicata di cui accennavamo prima che è l'ambito del Vela. L'osservante chiede di rimodulare quanto previsto nella scheda di piano, modificandola come da allegato. In particolare, si chiede di suddividere tre autonomi comparti la cui proposta di piano attuativo dovrà essere preceduta dall'approvazione..... Si osserva che dalle rilevazioni effettuate, la superficie territoriale valga 168.272 metri quadri e si chiede che siano individuate la UMI-1 di 85.000, la UMI-2 di 16.000 e la UMI-3 di 19.300. Per il comparto 1 si conferma la destinazione produttiva con aumento del rapporto di copertura 60% e una si pari al 150%; per il comparto 2 si conferma la destinazione residenziale turistico ricettiva con un indice pari un metro cubo su metro quadro; per il comparto 3 la destinazione commerciale anche per strutture di vendita di secondo livello con rapporto di copertura pari al 30% e si di 150%.

A titolo chiarificatore si allega la scheda dell'ambito proposta dai soggetti attuatori. Normalmente non allego le schede delle proposte, però, secondo me, era utile per una

discussione, altrimenti avrei dovuto scrivere, per far capire gli ambiti, perché la proposta è abbastanza articolata. Fatto salvo che abbiamo consultato tutti gli Enti e abbiamo avuto parere favorevole, a seguito di un confronto con il soggetto attuatore e a seguito dell'osservazione protocollata si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e aggiornare le schede dell'ambito, con la ridefinizione delle unità minime di intervento suddivise per destinazioni urbanistiche e parametri edificatori, l'individuazione della sede della Protezione Civile e l'individuazione di un piazzale privo di capacità edificatoria in cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale denominato UMI-4, che è quello cerchiato in rosso in alto. In considerazione della distanza della zona sensibile delle Torbiere e delle destinazioni previste nell'ambito, si ritiene condivisibile consentire alle insegne luminose subordinatamente alla redazione di un piano dell'illuminazione, perché nel PGT precedente c'era addirittura una prescrizione che era vietato mettere insegne luminose. A seguito si allega l'estratto cartografico della scheda proposta dall'osservante e si riepilogano brevemente i parametri urbanistici e le dotazioni di servizi pubblici conseguenti alla proposta di accoglimento parziale. Quindi fatto salvo che la superficie è quella perché non risultava ancora agli atti una cessione, una vendita o quant'altro di un piccolo capannone, che è quel capannone lì, quindi nella scheda in adozione era compreso ma non è più di proprietà della..... quindi successivamente ovviamente il proprietario ha fatto osservazione di essere stralciato dall'ambito. Quindi poniamo, fatte salve le verifiche strumentali, che la superficie territoriale è 668.272, si propone un accoglimento parziale dell'osservazione, identificando non tre UMI ma quattro UMI: la UMI-1, che è la più grande, ed è a ridosso dell'ambito produttivo, per cui abbiamo preferito scrivere proprio i numeri, che così non abbiamo ambiguità; su una superficie territoriale di più di 85.000 sono previsti 50.526 metri quadri, circa il 60% come hanno richiesto anche i proprietari della superficie territoriale, una su 75.789 metri quadri, che non è il 150 - che sarebbe troppo - della superficie territoriale ma il calcolo che hanno fatto, che però noi probabilmente non mettiamo in scheda perché non ha molto senso con le nuove definizioni, il 150 della superficie coperta, quindi non mettiamo il numero; l'altezza massima è, come per gli ambiti produttivi, 10 metri, 11 con..... ; come servizi pubblici affidati alla UMI-1, sono quelli che vedete con il verde più il corridoio ecologico a nord e la sede della Protezione Civile è verde annesso, quindi il verdino un pochino più chiaro è quello che fa parte della UMI-1.

La UMI-2, per cui si prevede il residenziale, ha una superficie territoriale di 16.000 metri quadri, per cui si ottiene, applicando gli indici pari a quel ..... una su di 5.600 metri quadri, un'altezza massima, noi abbiamo stabilito due piani in sostanza, 7,50 metri; il verde pubblico, quello che vedete, il verdino, è quello lì. Più ovviamente la realizzazione della loro parte di competenza della pista ciclabile.

Ultima UMI, quella sulla strada, il commerciale direzionale e ricettivo alberghiero, quindi una terziaria polivalente con una superficie territoriale di 19.300 consentiamo una su di 4.000. Qua è l'unico caso in cui alla fine, viste le dimensioni dell'area, si poteva pensare di consentire una superficie di vendita fino a una media struttura di 1.500 metri quadri; l'altezza massima anche qua è prevista per 10 metri. L'Amministrazione ha proposto inoltre un'introduzione non più di cessione a verde pubblico della UMI-4, che è la parte più a nord, che adesso è destinata a piazzale, che non ha capacità edificatorie, con una superficie territoriale di 7.300 metri quadri, che verrà ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. Quindi il resto della superficie, più o meno 40.100 metri quadri, sarà destinata a verde. Quindi questo è l'ambito un pochino più delicato. Diciamo che abbiamo fatto, qua conviene già anticipare visto il discorso poi della Provincia che vedrete nel verbale di concertazione, che ci sono stati vari

incontri con gli operatori; loro hanno protocollato l'osservazione prima che noi facessimo la concertazione per il PTCP. Quindi quando ci hanno chiesto le integrazioni, io ho visto che l'Amministrazione era interessata a raccogliere parti di quelle osservazioni, ho inviato anche una proposta che si pensava accogliere la Provincia, per cui se vedete nel verbale di concertazione della Provincia c'è anche un capitoletto che riguarda il nuovo ambito di trasformazione ATP-3-A ex Vela, e quindi diciamo che siamo andati in concertazione sia con quello che abbiamo adottato, che con l'eventuale accoglimento della proposta tecnica. Diciamo che da un punto di vista ambientale loro hanno avuto parere abbastanza favorevole e hanno aiutato anche me perché, come avevo detto in adozione, all'inizio c'era un ambito con delle macro-zone più grandi, per cui non era definita esattamente la destinazione. Invece in questo caso ogni UMI ha la sua destinazione prevalente perché anche dal punto di vista del computo degli standard mi è più facile avere che siano UMI separate, quella residenziale da quella commerciale direzionale, ricettivo alberghiero; cose che prima invece nella scheda erano consentite tutte e tre le destinazioni. Quindi abbiamo convenuto anche con la Provincia che dal punto di vista del dimensionamento del piano c'è più chiarezza. Poi questa ovviamente è la proposta che abbiamo partorito dopo varie vicissitudini. Quindi la proposta è di accogliere parzialmente l'osservazione dei proprietari dell'ex Vela. Immagino che ci siano dei chiarimenti.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Perché parzialmente?

**Ing. Francesco Rosa**

Perché chiedevano altri indici e loro individuavano tre aree, tre UMI, e invece noi preferiamo avere una quarta UMI, quella del piazzale, anche per le esigenze dell'Amministrazione ovvero quello a nord non era moltissimo utilizzabile, quello cerchiato in rosso, perché era già importante la realizzazione della pista ciclabile, del collegamento in direzione est ovest, che va a collegarsi con tutto il progetto delle reti che abbiamo previsto nel PGT. E quindi visto che c'erano parecchie esigenze delle attività circostanti per ampliarsi, allora per l'Amministrazione era più comodo "Non datecelo come verde, tanto non ha capacità edificatoria. Ce lo cedete a titolo gratuito"; loro hanno convenuto che per loro era possibile e quindi potrebbe entrare a far parte dei terreni, delle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale e si potrà decidere con un piano delle alienazioni che cosa farne. Paradossamente potreste anche pensare di affidare poi successivamente un indice e venderlo magari valorizzato con l'indice, piuttosto che mantenere un piazzale. Questo sono decisioni dell'Amministrazione Comunale. Era più appetibile un piazzale, visto che è già un piazzale, e questa è la proposta.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Tante cosettine che adesso cerchiamo di mettere in ordine perché non è facile, però cercheremo. Abbiamo votato su questo intervento una variante che prevedeva i famosi 7.000 metri quadri della UMI-1, quella non edificabile, 50.000 metri quadri per le attività produttive, 62.000 metri quadri per le attività cosiddette polivalenti e 50.000 metri quadri di verde che deve essere ceduto all'Amministrazione. L'incontro con la proprietà e con l'Amministrazione ha creato invece un ribaltamento completo di questa impostazione: passiamo per la zona industriale da 50.000 a 85.000 metri quadri, quindi più 35.000, e qui mi sorge un dubbio: quelli che avevano partecipato alle aste per acquisire l'area, dopo che era stata approvata con

la delibera del Consiglio Comunale in cui, come atto di indirizzo, avete messo nell'ultimo bando di assegnazione e di aggiudicazione della vendita che c'era questa impostazione che ho appena descritto, magari ci hanno ripensato, perché con 50.000 metri quadri di capannone forse i conti non venivano; con 85.000 metri invece i conti potrebbero tornare.

Poi abbiamo la UMI-2, abbiamo detto che 50.000 diventano 85.000; residenziale commerciale, mettiamoli insieme alla famosa area polivalente, da 62.000 scendono a 16.000 più 19.000, quindi 35.300; l'UMI-4 in alto a destinazione senza capacità edificatoria da 7.300 rimane a 7.300 e il verde ceduto scende a 40.000. Questa è sicuramente un'impostazione completamente diversa dalla variante adottata, tanto è vero che la Provincia a pagina 20 dice, dopo che si è specificato che l'Ingegnere Rosa spiega in sostanza "La Provincia - questa frase direi è molto importante - nel ricordare che oggetto della valutazione di compatibilità è la variante adottata", quindi quella del novembre, che prevedeva cose diverse da quelle che noi oggi stiamo discutendo. Quindi per noi si profila una variante, quella che portate oggi, di una variante che non è stata discussa. E allora ci viene il dubbio, che forse qualcosa qui non quadri dal punto di vista formale perché, se una variante che è stata adottata ed è stata dalla Provincia riconosciuta come quella di riferimento, oggi viene in qualche modo stravolta nei termini, pensiamo che possa creare dei problemi in ordine alla correttezza formale di questo. Magari chiederemo anche al Segretario se può a verbale mettere un suo parere sulla correttezza formale di questo sistema, perché credo sia importante.

Altro discorso: scoperchiamento del fosso. È una scelta che avete fatto, però di fatto con la pista ciclabile, ma soprattutto questo scoperchiamento del fosso crea l'impossibilità per un'azienda che si trova a nord, quella che produce tegole, è anche scritto in un'osservazione che vedremo dopo, di possibili sviluppi della proprietà per la propria attività, e non credo che i 7.000 metri quadri a confine lato ovest possono per loro essere sufficienti, però questo ce lo dirà il futuro.

Altra valutazione alla quale chiedo conferma perché non sono un tecnico: si è portato praticamente alla possibilità di realizzare medie strutture di vendita, ovvero da 600 a 1.500 metri quadri, quindi vuol dire che non si parla più di negozietti di vicinato, come si era detto in fase di adozione, ma di un supermercatino, quindi creiamo il terzo polo commerciale a Corte Franca, in contraddizione con quella che è invece la dichiarazione ben formulata e che dividevamo in qualche modo della variante adottata a novembre. Anche questo è un altro elemento che crea difficoltà a far sì e a comprendere che questo nuovo discorso sia in linea con quanto si va a decidere.

L'altro aspetto, lo accennavo prima: questo stravolgimento delle indicazioni di riferimento potrebbero forse sollevare qualche perplessità a quella cordata di amministratori locali che avevano partecipato alle varie aste ma che poi probabilmente, vista la delibera del Consiglio Comunale citato, hanno fatto un passo indietro e la cosa è andata come doveva essere andata. Quindi parlo da profano, ma penso che un po' di turbativa d'asta all'interno di questa storia si possa anche configurare, presumo perché, se tu mi cambi da 50.000 a 85.000 una volta aggiudicato, io fossi un imprenditore ci ripenserei magari..... Per tutelare i miei interessi. Sono mie supposizioni e magari suffragheremo poi in sede di confronto.

Quindi concludendo, questa che voi state proponendo oggi è una variante di una variante, e Io credo, come gruppi crediamo, che non sia formalmente corretta un'approvazione di una variante che va in variante - scusate il gioco di parole - a una variante che non è stata approvata. Questo è un po' il dubbio tecnico che abbiamo e chiediamo magari al Segretario se potesse magari a verbale mettere un parere proprio personale su questa scelta che state.....

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)* ..... perché per noi questo è illegittimo perché..... sto dicendo che si prospetta un'illegittimità perché andava sottoposta di nuovo a VAS, secondo noi, ma non solo secondo noi, secondo altri tecnici. Quindi è per quello che chiediamo alla Segretaria di esprimere se questo atto può essere legittimo, che ci dia il suo parere, perché, secondo noi, andrebbe sottoposto a VAS. Anche perché andare ad approvare un'adozione fatta in modo diverso, è palesemente contraddittorio e, secondo noi, illegittimo, proprio secondo noi, e non solo secondo noi.....

**Ing. Pasquale Marino**

Vorrei fare un discorso un po' più ampio generale, anche per collocare un po' la questione in un ambito più contestualizzato. Partiamo da determinati presupposti: quant'è la superficie massima che loro possono realizzare all'interno del comparto? Abbiamo detto sono i 168.000 metri quadrati circa. All'interno di questo comparto viene individuato un sub comparto e all'interno del sub comparto si distribuiscono le varie superfici, nell'ambito però di destinazioni urbanistiche che sono già state individuate. Che cosa abbiamo fatto dall'adozione all'approvazione definitiva? Non abbiamo fatto altro che dire: all'interno di questi comparti specifichiamo, addirittura in un comparto non mettiamo nulla, in altri comparti andiamo a gestire l'edificazione; è importante evidenziare che chi potrebbe dichiarare un'eventuale illegittimità di questo punto? Se noi abbiamo verificato con il soggetto attuatore e stiamo accogliendo una propria osservazione, quale potrebbe essere l'elemento che potrebbe far sì che qualcuno possa dichiarare l'illegittimità di questa parte della delibera, di questo punto, di questa osservazione? Quindi, secondo me, il problema non si pone, anche perché ipotizziamo che noi oggi approviamo questo comparto come l'abbiamo adottato; domani il soggetto attuatore viene in Comune, presenta una proposta di piano attuativo conforme a questa previsione che è oggetto di osservazioni. Dal mio punto di vista io non avrei la difficoltà a dire che questo intervento è conforme allo strumento urbanistico per una serie di motivazioni: la prima è che alla fine le destinazioni urbanistiche che possono essere inserite all'interno del comparto sono nella sua complessità uguali a quelli.....Lo stato urbanistico non diminuisce, per cui è come se fosse una variante non allo strumento urbanistico, potrebbe essere una variante a un eventuale piano attuativo presentato che non è necessario che venga approvato in subordine ad una variante al PGT. Non so se mi spiego. Non ritengo, secondo me, necessario sottoporre a un'altra valutazione di VAS questa modifica che loro chiedono. Peraltro, se voi leggete le norme del documento di piano, in tutte le schede noi abbiamo scritto la possibilità che l'Amministrazione Comunale, e lo stesso discorso l'abbiamo fatto per l'ATR-2.1, c'è scritto espressamente che, con una delibera adeguatamente motivata, noi possiamo anche andare a spostare il verde, la strada, i parcheggi, le destinazioni, purché questi comportino un risultato migliore a livello edilizio urbanistico. Quindi io non ho grosse perplessità, non trovo perplessità grosse su questo discorso qua. Un conto era se magari avessimo inserito destinazioni che non erano già contemplate all'interno, che potevano eventualmente creare qualche problema. È chiaro che se oggi la proprietà ci avesse detto "Guardate, siccome ho un grosso imprenditore che vuole fare una logistica, datemi la possibilità di fare la logistica", allora in quel caso gli ho detto "Assolutamente no, nel modo più assoluto". Questo è il primo aspetto.

Il secondo, la delibera che è stata adottata dal Consiglio Comunale dove erano stati degli indirizzi in tempi non sospetti, su questo aspetto all'inizio quando il proponente era venuto

qui addirittura a fare la logistica, perché non possiamo nascondere il fatto che all'inizio, almeno l'ufficio era anche preoccupato perché, qualora avessero presentato una proposta di piano attuativo conforme al PGT vigente, e ancora non avevamo le norme di salvaguardia, sarebbe stato difficile da parte del comune bloccare il piano attuativo magari con 100.000 metri quadri di superficie produttiva e magari anche con una logistica. Sarebbe stato molto difficile. Il fatto che non siamo riusciti poi ad adottare, scartando l'onere di salvaguardia, abbiamo eliminato questo problema. Ma quella delibera di Consiglio Comunale, anche su pareri espressi dall'Avvocato Bezzi, ma anche poi in un'occasione anche all'Avvocato Baldini avevamo chiesto: dal punto di vista vincolante, non creava nessun problema nei confronti della ditta, nel senso che non sarebbe stato un elemento di forza a difesa della posizione dell'Amministrazione Comunale, al di là della volontà espressa dal Consiglio Comunale, Perché o si faceva una variante ad hoc che andava a modificare le norme attuali inserendo quelle norme di salvaguardia dal punto di vista ambientale, o altrimenti è una delibera fine a se stessa.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

E quindi perché l'abbiamo fatta?

**Ing. Pasquale Marino**

Io non c'ero, non so perché l'avete fatta. È una scelta dell'Amministrazione Comunale, non è che a me interessa come farla e come non farla, non lo so.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Se posso permettermi, giustamente l'Ingegnere non era presente, quindi non poteva saperlo. Erano delle linee di indirizzo che l'Amministrazione Comunale, rispetto ad un'area così importante come questa, aveva voluto ratificare in Consiglio, pur sapendo che non sarebbero state del tutto vincolanti per la proprietà. Di fatto però tutte le interlocuzioni che abbiamo poi in seguito avuto, e sono state tante, con la proprietà hanno sempre recepito queste linee di indirizzo che erano state date. E queste linee di indirizzo risalgono - adesso io non ho la data, non la ricordo - ma abbastanza presto, quasi subito dopo l'insediamento. Di conseguenza anche chi ha acquisito l'area, chi ha partecipato alle varie tornate delle aste, lo ha sempre fatto consapevole di queste linee di indirizzo che l'Amministrazione in qualche maniera aveva deciso di portare in Consiglio.

**Consigliere Dario Lazzaretti**

Glielo dico io, Sindaco, se lei non si ricorda: queste linee di indirizzo le avete approvate due giorni prima dell'esperimento d'asta, due giorni prima. Quindi che sia proprio una casualità come dice lei mi sembra....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mi dia la data, visto che ce l'ha.

**Consigliere Dario Lazzaretti**

Non mi ricordo la data.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Ma ce l'avrà la data.

**Consigliere Dario Lazzaretti**

Mi lascia parlare?

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Prego, prego.

**Consigliere Dario Lazzaretti**

La data precisa non me la ricordo. Mi ricordo benissimo che erano esattamente due giorni prima l'esperimento d'asta.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

E cosa ha prodotto? Quali sono le conseguenze?

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Quella è andata deserta.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

E poi alla fine il cerchio?

**Consigliere Dario Lazzaretti**

Voluto o non voluto, c'è stato un condizionamento.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Alla fine siamo qua.

**Consigliere Dario Lazzaretti**

Probabilmente c'è stato un condizionamento, voluto o non voluto, io presumo voluto, comunque c'è stato un condizionamento.

**Ing. Pasquale Marino**

Posso concludere il mio intervento? Sono stati toccati più aspetti legati appunto all'asta e alla turbativa d'asta. Per quanto mi riguarda, a me di questi aspetti, di asta e turbativa d'asta non mi interessa, nel senso che io non penso che oggi l'ufficio tecnico debba essere condizionato di una scelta urbanistica da condividere con l'Amministrazione Comunale, perché io possa pensare o prevedere che la mia indicazione, la mia previsione, possa creare un disagio economico, un problema al soggetto attuatore privato. A me non interessa proprio di nulla. A me interessa raggiungere l'obiettivo, quello di fare in modo che quest'area possa essere attuate nel miglior modo possibile per il bene della collettività. Il resto a me non interessa nulla.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Adiamo ordine. Quell'area inserita nel PGT di Corte Franca già prima come area industriale con l'indice 0,60. Le prime aste avevano come oggetto quello, tanto è vero che ci sono state delle valutazioni e quant'altro. Stavo cercando l'ultima asta, dove praticamente dopo la delibera citata, il testo dell'asta è stato modificato mettendo in grassetto che questa delibera

del Consiglio Comunale, come mero atto di indirizzo, stabiliva che...". Risultato: due giorni dopo c'era un'asta andata deserta, che è stata indetta qualche mese dopo, e dei tanti imprenditori che si erano presentati alle altre, più nessuno..... ma quello ci sta e questo è il percorso di riferimento. Non stiamo dicendo che quella delibera abbia creato problemi, però di fatto le conseguenze sono queste. Ripeto, fossi parte in causa, riflettere e qualcosa cercherei di fare. Punto n. 1.

Punto n. 2, il tema è un altro. La Provincia scrive, e leggo questa frase perché mi hai illuminato ieri sera, "La Provincia del ricordare l'oggetto della valutazione di compatibilità alla variante adottata". La variante adottata di novembre aveva delle indicazioni di utilizzo ma soprattutto di superfici che oggi vengono stravolte nei numeri e anche nella sostanza, perché da piccoli negozietti di vicinato si dà la possibilità di fare un supermercatino. Questo è il riferimento.

Viene rivista l'area verde, viene abbassata, e quell'area là sopra, probabilmente la parte migliore di questa storia, viene messa a disposizione del Comune quando un domani potrebbe dare un aiuto a quell'azienda che ha chiesto di ampliarsi, ma che per la presenza del fosso scoperchiato, anzi andate a vedere al Bettolino come si presenta quel fosso scoperchiato, andate a vedere il Longherone come si presenta. Siccome è un corso d'acqua spesso e volentieri asciutto, andate a vedere in che stato pietoso si trova e lo abbiamo nel centro abitato di Corte Franca quel fosso. Comunque a prescindere quel lotto là sopra potrebbe andare incontro alle esigenze di un'azienda.

Sappiamo pure che altre aziendine del lato ovest volevano acquistare delle aree per fare dei depositi di materiale, ma visto che il costo del metro quadro è passato dai 53 euro pagati in sede d'asta, facendo i 9.300.000 diviso..... Ai quasi 200 e adesso si chiede dopo la bonifica e quant'altro, ha raffreddato tantissimo gli entusiasmi di queste aziendine, e io dico anche, volevano prendere delle arie per continuare la propria attività, e l'ho già detto in sede di previsione di adozione, ma c'è stata una risposta quasi ironica da parte di qualcuno, cioè se queste aziendine un domani se ne vanno, poi cosa facciamo? Andiamo in piazza a protestare perché perdiamo posti di lavoro? E' questa è l'attenzione che noi chiedevamo

. Comunque, uscendo da questa logica, abbiamo adottato una variante con dei contenuti; la Provincia dice "Io valuto quella che avete adottato". Oggi stiamo approvando una cosa sostanzialmente diversa.

Questa è la nostra obiezione sulla legalità, ed è per quello che chiediamo al Segretario se vuole un pronunciamento a verbale per dire..... dopo non è compito nostro andare a verificare perché non siamo, tranne il collega, Avvocati o quant'altro. Però di fronte a questa situazione ritenevo opportuno precisare che oggi noi approviamo una variante di una variante che non è stata adottata.....

### **Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Ma poi la negazione di permettere a un'azienda vicina, perché questo fosso è quello che impedisce, impedisce in pratica..... Ride Franzoni, ma è così Assessore.....

### **Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

In che senso?

### **Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Quando uno si mette a ridere, è già finito il discorso.

### **Ing. Francesco Rosa**

Io posso parlare dal punto di vista della procedura. Io sinceramente non condivido che sia una variante della variante. Sarei d'accordo con il Consigliere se noi non avessimo concertato anche la variante proposta in accoglimento parziale dell'osservazione. Ero proprio consulente del PGT confinante, in un caso simile una variante abbastanza impegnativa di più di 100.000 metri quadri a un suo Comune confinante, che ha fatto una variante del genere, però senza proporre la proposta di accoglimento da parte dei lottizzanti e la Provincia ha espresso chiaramente che ogni attuazione differente dovrebbe essere sottoposta a VAS. Loro sono stati anche costretti a scrivere così, perché la variante proposta non ha nessuna legittimità, quindi non potevano scrivere un parere su una variante diversa da quella adottata però, visto che gli ho fatto vedere cosa era il progetto che si pensava di accogliere, avrebbero aggiunto la frasettina quando dicono, come dice giustamente il Consigliere, che l'oggetto dell'incompatibilità è questa, avrebbero aggiunto che "la proposta presentata dovrà essere sottoposta a valutazione ambientale" e questo non l'hanno scritto.

Poi dal punto di vista delle prescrizioni, hanno confermato che la prescrizione che in sede anche di adozione ne avevamo parlato, riguarda le passività ambientali, che noi eravamo stati un pochino generici, invece chiedono e ribadiscono di volerla esplicitare. Ma addirittura anche dopo, quando parlano dell'ambito del PTRR della Franciacorta confermano che l'ambito di trasformazione si accorda con gli obiettivi del PTCP e del PTA Franciacorta. Se noi guardiamo il totale sulle sl previste, non cambiano di molto; ovviamente cambiano un po' ma si tratta di un ambito di 168.000 metri quadri e hanno apprezzato il fatto che noi non avessimo proposto un permesso di costruire convenzionato all'interno del piano delle regole, ma l'abbiamo normato a seconda del documento di piano.

Inoltre bisogna ricordare che alla fine, se verranno recepite come da proposta le osservazioni, poi bisognerà l'Autorità competente dovrà comunque inviare anche in Provincia il parere motivato finale. Per cui se ci saranno delle richieste, potrebbero venire anche dalla Provincia, perché da parte degli altri Enti non è venuta la prescrizione di sottoporre a VAS.

Capisco che è un po' diverso, però se noi facciamo la sl prevista in adozione e la sl prevista con il parziale accoglimento, non vedo grossissime differenze. Poi ognuno ha le proprie esperienze e quindi ho visto delle cose migliori e delle cose peggiori che sono state sottoposte a VAS.

**Segretario comunale dott.ssa Elisa Chiari**

Scusate, solo per intervenire visto che mi hanno chiesto anche come metodo, anche per evitare in futuro richieste di questo tipo. Se una proposta è stata presentata al Consiglio Comunale e ha il parere tecnico favorevole, io condivido e non rilevo che ci siano profili di illegittimità, perché altrimenti il mio ruolo mi imporrebbe di bloccare prima, di trovare prima una soluzione che riterrei conforme.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Lo verbalizza questo?

**Segretario comunale dott.ssa Elisa Chiari**

Sì sì, risulta registrato. È il ruolo del Segretario questo, non ho detto niente di più.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Ringrazio per le precisazioni la Segretaria e anche i tecnici. Non so se l'Ingegnere Marino ha qualcosa da aggiungere a quanto ha già ampiamente espresso.

**Ing. Pasquale Marino**

Volevo soltanto leggervi integralmente l'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 12, che si riferisce ai piani attuativi in variante e dice "Non necessita di approvazione e di preventiva variante, in fase di esecuzione o modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterano le caratteristiche.....; non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici..... cioè a fronte di 168.000 metri quadrati che sono questa superficie, e non cambia, non modifichiamo dal punto di vista tipologico perché..... tali e quali, cioè lo standard urbanistico anzi è di più rispetto a quello che ci devono dare, cioè non necessita approvare una preventiva variante, Faccio un esempio ancora prima: ipotizziamo di respingere questa osservazione, i soggetti attuativi presentano un piano attuativo conforme alla previsione adottata, lo approviamo; il giorno dopo mi presentano una variante come quella che va oggi in adozione. Io, ai sensi di questo articolo 13, comma 12, potrei dire "Benissimo, guarda questa variante che tu mi proponi non è sostanziale, la ritengo conforme allo strumento urbanistico, per cui tu la puoi portare avanti. Vado in Giunta, la approvo e di conseguenza..... le previsioni". Poi è chiaro che tutti possono giustamente contestare tutto e ci saranno poi eventualmente le sedi opportune per dire "Sì, è giusto o non è giusto", però in questo momento con questi elementi mi sento di poter difendere la posizione che oggi noi abbiamo proposto al Consiglio Comunale, che è quella di accogliere parzialmente questa osservazione.

**Ing. Francesco Rosa**

Confermo che anche in tutte le prescrizioni di tutti gli Enti non c'è nessuna richiesta di sottoporre nuovamente l'ambito a VAS. È stato oggetto di concertazione, come dicevo prima, soprattutto i due ambiti anche abbastanza approfondita, e quindi la richiesta sarebbe stata scritta.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Mi scusi, ma gli altri Enti sono informati della prima adozione, non della seconda. Anche della seconda? No.

**Ing. Francesco Rosa**

Ci potrebbero guardare perché è pubblicato.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Cioè, non che questa non possa andar bene, per l'amor del cielo, però se lì non hai i sacri crismi, secondo me..... per quello che possiamo sapere o avere saputo voi.

**Ing. Francesco Rosa**

Mentre è prevalente..... La Provincia ha avuto tutte le delucidazioni che richiedeva, come si legge anche dall'ambito, e quindi anche per lei era più chiaro avere questa distinzione come destinazione d'uso. Poi come dicevamo, fatto salvo una migliore anche per me dal punto di vista urbanistico suddivisione delle destinazioni d'uso, non c'erano profili che necessitassero una nuova procedura di VAS. In molti casi lo scrivono: quando si ha una variazione considerevole, è una delle prescrizioni, e succede abbastanza spesso, soprattutto per gli ambiti di queste dimensioni. Difatti prima dell'incontro con la Provincia era un'eventualità che avevo messo le mani avanti, come si suol dire, all'Amministrazione Comunale perché si tratta di un ambito che ha già un occhio di buca addosso e quindi poteva esserci questa ipotesi, tant'è

vero che mi sono sentito con la Provincia più volte e, quando ci hanno chiesto l'integrazione, mi sono sentito di poter mandare anche la proposta di eventuale accoglimento. Dobbiamo dire anche che, ringraziando la Provincia, che se non avesse voluto esaminare il progetto, non avrebbe messo il capitoletto 3 con nuovo ambito ex Vela, e avrebbe detto "Io non mi esprimo, mi esprimo solo su quello adottato". Quindi l'atteggiamento è stato abbastanza costruttivo. Come vedete degli altri ambiti non c'è il capitoletto magari nuovo ambito piuttosto che altro. Il nuovo sta proprio nel fatto che è la nuova proposta dell'ambito ATP-3- Capisco che in questo caso non si è d'accordo. Io cerco di convincere e faccio il mio lavoro, però se voi sfogliate tutto il parere, risulta proprio chiaro che l'unico ambito si chiama nuovo ambito proprio perché abbiamo consegnato una nuova proposta in concertazione.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Come ha detto il Sindaco stamattina, ognuno si prende le proprie responsabilità e le proprie conseguenze. Il nostro dovere di minoranza era quello di evidenziare queste macroscopiche differenze. Voi dite che tecnicamente va bene. Ci sarà qualcuno che andrà a verificare se va tutto bene. Noi non stiamo discutendo. Però quella frase della Provincia che dice "Ci riferiamo alla variante adottata", permettetemi un po' di dubbi ce li ha creati.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi io ringrazio ancora per tutti i chiarimenti che i tecnici hanno apportato. Credo che siano stati esaustivi e quindi passerei direttamente alla votazione.

.....

Volevo chiedere come mai la scelta di aumentare, triplicare praticamente la superficie di vendita? Cioè da cosa scaturisce questa scelta che è prettamente politica? Perché se c'era l'intenzione che potevamo..... Vicinato, adesso questa superficie di vendita, quando sappiamo già che ne abbiamo a sufficienza, come mai?

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Come già più volte detto, questa Amministrazione per quest'area avrebbe voluto un destino totalmente diverso, ma dobbiamo essere concreti e tra i vari incontri che abbiamo avuto con la proprietà, proprio per riuscire a riqualificare questa area, la richiesta, quello che comunque il mercato offre, era quello appunto di un punto commerciale di media superficie di vendita. Quindi diciamo questa scheda dell'ambito di trasformazione non è altro che un risultato un po' della valutazione del mercato e delle offerte che la proprietà ha avuto, quindi il commerciale, la media struttura di vendita, e una possibilità, anzi che è quella che trainerà un po' tutto il settore, quello che comunque ci hanno prospettato che era un volano attrattivo per l'area, insieme all'area industriale. E per ultima sarebbe partita la zona residenziale. Quindi è un circolo di varie attività, oltre al commerciale anche il direzionale, perché so che hanno avuto anche offerte sul direzionale, quindi il mercato richiede quella tipologia, quindi questo è stato un po' l'equilibrio che abbiamo trovato.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Passiamo quindi alla votazione. L'osservazione è parzialmente accolta.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari 4 contrari  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 59 è analoga a quella precedente- È sempre all'interno del ..... Sant'Afra. Chiedono la riconversione in area B3 e, come nel caso precedente a fianco, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, stralciando l'area in oggetto dall'ambito CA e classificandolo in un lotto a norma particolare area B3 subentrata a PA..., quindi con il pagamento dei costi del contributo compensativo aggiuntivo. La proposta è parzialmente accolta.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 60. Gli osservanti chiedono di riclassificare la zona come zona a verde privata, come già previsto anche sul lotto confinante. Verificato che l'area fa parte di quelle previste in cessione a seguito dell'attuazione di una lottizzazione, si propone di non accogliere l'osservazione confermando la destinazione pubblica. Si dovrà procedere a perfezionare la ricessione. Questo sembra un reliquato che non era stato a suo tempo ceduto all'Amministrazione, che invece dovrà essere ceduta. Pertanto, si propone il non accoglimento dell'osservazione.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Una precisazione, è molto tempo che non si discute di queste cose. Se vado male ricordando, zona verde privato, una volta che è riconosciuto, vuol dire che quell'area può far aumentare il volume dell'abitazione? Il 50% o ricordo male io?

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Verde privato sì, c'è il 50%.....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Vado a memoria.

**Ing. Francesco Rosa**

Era B6, non era verde privato.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

..... in zona verde privato, ci sembra di ricordare che permettesse un implemento del fabbricato pari al 50%.....

*(Interventi indistinti per voci sovrapposte)*

**Ing. Francesco Rosa**

Era la B6 quella del 50%, però non mi ricordo.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Per me era B6, e quelli con l'asterisco non era consentito il 50%, perché noi il verde privato non l'abbiamo toccato.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Perché questi sono dei pezzetti.....*(Intervento indistinto fuori microfono)* ..... a Nigoline.

**Ing. Francesco Rosa**

Sì, loro chiedevano che non fosse SP ma che fosse verde. Per me non c'era neanche come destinazione verde privato.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Possiamo votarla quindi.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Uguale l'osservazione n. 61: si attraversa la strada ed è la stessa cosa e quindi si propone di non accogliere l'osservazione.

**Consigliere sig. Manuel Gottardi**

Io mi assento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo.

**Votazione - presenti 12**

Favorevoli 12 favorevoli

Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 62. Sono le vostre osservazioni. Ne abbiamo già un po' accennato. Questo qua era l'ambito ATR-1, in cui chiedevate di fare un calcolo rispetto ai parcheggi. Sono sufficienti..... previsti 500 metri quadri rispetto ai 655 che risulterebbero dalle MTA generali. Nel dettaglio gli osservanti calcolano il numero di posti auto ritenendoli insufficienti. Osservano che già attualmente, in occasione di eventi, anche i parcheggi pubblici in Via Brescia e in Via del Pozzo risultano occupati. Le schede di piano dettagliano per tutti gli ambiti il calcolo relativo al reperimento degli standard urbanistici al CCA, e pertanto l'attuazione, di ciascun ambito è subordinata al reperimento di quanto descritto. Si specifica che le opere descritte nelle prescrizioni per la progettazione sono quelle prioritarie per l'Amministrazione Comunale..... Le opere descritte nella prescrizione per la progettazione sono quelle prioritarie per l'Amministrazione Comunale, ma non sono sostitutive di quanto risulta secondo il calcolo descritto nella dotazione territoriale aggiuntiva e compensazioni territoriali. Pertanto si darà applicazione dei parametri di calcolo, la superficie a parcheggio risulterà maggiore di quella indicata nelle prescrizioni e gli attuatori dovranno necessariamente reperire altri parcheggi. Potranno proporre una differente ubicazione per la superficie rimanente oltre i 500 metri quadri. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione. Qua non ne avevate parlato forse, o comunque ne abbiamo parlato prima, che si riduce da 2.400 a 1.400, quindi dai calcoli risulta comunque adeguato, anche perché si potrà decidere di monetizzare magari solo il verde e non i parcheggi. C'è bisogno di parcheggi, magari monetizzeranno quelli. Quindi si propone di non accogliere l'osservazione.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Noi questa osservazione l'abbiamo presentata il 3 febbraio. Probabilmente quella della riduzione deve essere pervenuta dopo, quindi non potevamo sapere questo. Prima precisazione.

Seconda, il conteggio era legato al fatto che si costruissero 2.400 metri quadri, abbiamo fatto dei conti, quindi anche gli standard diminuiscono, ne prendiamo atto. Che ci lascia un po' imperterriti è quella faccenda di dire se i 500 metri quadri di superficie per i parcheggi non bastassero - adesso qui parliamo in forma teorica e non specifica - si può reperire parcheggi altrove?

**Ing. Francesco Rosa**

All'interno dell'ambito. Ho capito cosa dice, ho capito adesso. Prima non avevo capito. E' all'interno dell'ambito. E' priorità per l'Amministrazione che 500 metro siano a sud; poi se dal calcolo dei 1.400, a me sembra che 500 tornino perché non c'entrano quelli pertinentziali, sono un altro ho capito. Quindi se per caso abbiamo sbagliato i conti o comunque vengono 600 metri, 500 però l'Amministrazione li vuole lì; gli altri 100..... però nell'ambito.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

La domanda era a quale distanza? Perché io vado al ristorante, devo parcheggiare a Timoline..... non è casuale perché dove abito è successo: ho dovuto reperire degli ambiti di parcheggio a 20 chilometri..... È per quello che dico.....

**Ing. Francesco Rosa**

Quindi è non accoglimento, però abbiamo visto anche che sono cambiati i parametri.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi. Risulta respinta.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari 4 contrari  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 63 riguarda l'ATR-2, ne abbiamo parlato prima. Gli osservanti chiedono di ripristinare l'obbligo da parte del soggetto attuatore dell'interramento della linea elettrica, che confermiamo che l'interramento della linea elettrica è ancora contenuta negli elaborati di piano e, come anticipato prima, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando la schema di piano dell'ambito ATR-2, descrivendo in maniera più esplicita che tutti i proventi dall'ambito serviranno a concorrere alla copertura delle spese necessarie all'interramento della linea ad alta tensione. Come dicevamo prima, il resto bisognerà approvarlo.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Giusto per correttezza, nella sintesi dell'osservazione c'è un distinguo..... Nella nostra osservazione non abbiamo detto che si voleva imporre all'attuatore di pagare..... ma volevamo dire che prendiamo atto che è stata riconosciuta la possibilità all'attuatore di concorrere fino a quella somma e chiediamo che eventualmente il Comune si impegni..... senza buttare tutto addosso.....

*(Interventi indistinti per voci sovrapposte)*

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi per il parziale accoglimento.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 64. ATP-2, quello del Number. Gli osservanti affermano che la scheda di piano è di difficile applicazione in quanto si segnala che in relazione alla cessione delle aree, realizzazione della pista ciclabile, non risultano chiari gli obblighi per la proprietà. Nello specifico si chiede se tali opere siano a scomputo degli oneri..... Due, in relazione all'ampliamento della strada vicinale delle Fornaci non sono chiare le modalità di cessione di tali aree tra UMI-1 e UMI-2. Non vengono definite le modalità di realizzazione di idonei ponti

sui corsi d'acqua, valle, fontane, torrente Longarone, che parrebbero essere esterne all'ambito. La previsione di un adeguamento del depuratore esistente dovrebbe essere definita anche in caso di..... Si chiede pertanto di rendere univoco e attuabile la prescrizione del comparto ATP-2.

In relazione al primo punto dell'osservazione, ne abbiamo parlato anche prima, si conferma che l'attuazione di ciascun UMI è un'autonoma, come indicato al primo capoverso della prescrizione per la progettazione, e che la cessione delle aree e la realizzazione delle opere pubbliche è suddivisa per ciascun ambito a seconda della proprietà; punto 2, in relazione all'ampliamento della strada: a recepimento della recente sentenza del TAR, la riqualificazione di Via Fornaci e la realizzazione della pista ciclopedonale sono inserite nel piano dei servizi quale dichiarazione di pubblica utilità e apposizione di vincolo preordinato all'esproprio in modo da assicurare che in caso di attuazione di una sola UMI, il Comune potrà procedere all'attivazione della procedura di esproprio dell'area interna alla UMI-1, per garantire l'accesso alla UMI-2. In relazione all'urbanizzazione, in particolare il percorso ciclopedonale, dovrà essere concertata con l'ufficio tecnico la fattibilità della messa in sicurezza del predetto tratto, compresa l'eventuale manutenzione dei ponti e l'attraversamento dei canali ammalorati a cura e spese del soggetto attuatore. Il sistema di smaltimento delle acque, come da normativa vigente, sarà necessariamente concertato con gli Enti preposti..... Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, individuando più chiaramente nella scheda di dettaglio il sedime dell'area necessario all'allargamento di Via delle Fornaci e alla realizzazione della pista ciclopedonale ..... fuori compatto. Ricordo che già nelle schede adottate avevamo fissato una larghezza di 10,50 metri, di cui 2,50 della pista ciclabile. Quindi si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Rimandiamo magari le osservazioni a questa proposta quando affronteremo la 85, laddove la proprietà ha avanzato una proposta che ci sembra molto diversa da quella che in realtà era stata adottata, per cui magari rimandiamo il discorso all'interno.....Grazie

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Grazie a lei. Quindi votiamo questa, intanto, parzialmente accolta.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 65 è quella del Vela. Punto 1: la descrizione di tre UMI è una diversa rappresentazione grafica in quanto nell'estratto..... compaiono due perimetri e sulla planimetria di dettaglio nessuno. Non è chiaro se la verifica obiettiva della matrice ambientale vada applicata a tutto il comparto e quale sia il motivo di riferimento alla colonna A della tabella 1 dell'allegato 5, considerando che parte delle destinazioni non lo richiedono. Punto 3: non sono definite le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e non è chiaro se siano a scemputo degli oneri o del CTA; manca qualsiasi indicazione in relazione alla consistenza della sede della Protezione Civile; non risultano

definite le modalità di suddivisione degli obblighi di cessione degli standard tra le diverse UMI che potrebbero avere attuazione in tempi differenti; poiché la UMI-1 è priva di capacità edificatoria, parrebbe non essere interessata né dal versamento monetizzazione del CCA né della cessione degli standard. Si chiede pertanto di rendere univoche e attuabili le prescrizioni del comparto al PT-3.

Quindi in relazione al primo punto, è un refuso, quindi si provvede, l'avevamo già accennato in adozione, a correggerlo. In relazione alla suddivisione di UMI, si specifica che essendo l'unico soggetto attuatore, la scheda di piano adottato non aveva la necessità di specificare particolari suddivisioni in quanto, come previsto dall'articolo 4 degli ambiti di trasformazione, l'eventuale..... per stralci deve essere preceduta dalla predisposizione di un planivolumetrico unitario esteso a tutto il comparto. La stessa scheda specificava che, considerando la complessità della riqualificazione proposta per l'area ex Vela e fermo restando il rispetto dell'sl massima complessiva prevista nel precedente punto, indici parametri urbanistici, per ciascuna destinazione d'uso gli altri parametri urbanistici allo schema indicato nella planimetria di dettaglio devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetti di modificazioni, sempre che le stesse comportino varianti urbanistiche, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso il piano di valutazione della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico ambientale di funzionalità urbanistica. Quello di cui accennavamo prima che sono indicative.

La verifica obiettiva è quello che ci ha tirato le orecchie la Provincia perché è stato introdotto il recepimento del parere ARPA, in quanto non erano state stabilite le suddivisioni per destinazione urbanistica. Si specifica che in riferimento alla tabella 1 dell'allegato 5 sarà applicato esclusivamente per le..... che lo richiedono e non per la zona produttiva, come da decreto legislativo. Come indicato nel paragrafo "Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali", le opere potranno essere scomutate dal costo del contributo compensativo aggiuntivo. A seguito di un confronto con il suddetto attuatore dell'osservazione protocollate, si propone di aggiornare la scheda dell'ambito con individuazione della sede della Protezione Civile. Si ricorda comunque che la consistenza delle opere vengono dettagliate in fase di attuazione dell'ambito negli elaborati progettuali e nella relativa convenzione.

Come indicato al punto precedente, l'articolo 4 dell'allegato A-02 prescrive che l'eventuale attuazione per stralci deve essere preceduta dalla predisposizione di un planivolumetrico unitario esteso a tutto il comparto, soprattutto per le opere di urbanizzazione. Si conferma che nella scheda adottata la UMI-1 è priva di capacità edificatoria, per cui non era soggetta né dal versamento monetizzazione delle CCA, né della cessione degli standard. A seguito di un confronto con il suddetto attuatore dell'osservazione protocollata, si propone di aggiornare la scheda dell'ambito e individuare tale comparto come parziale cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale denominata UMI-4. Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, aggiornando le schede dell'ambito con quanto specificato ai punti precedenti. Proposta parzialmente accolta.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Nell'insediamento abitativo è previsto ancora i 330 abitanti, come indicato a suo tempo?

**Ing. Francesco Rosa**

No, è diminuito di parecchio.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Nei documenti che avevamo in adozione si parlava del Number One, dell'insediamento abitativo, pari a 440.....

**Ing. Francesco Rosa**

Questo è il Vela: il Vela mi sembra 16.000 metri cubi o quadri, adesso non mi ricordo.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quadri, almeno nella 58 così è indicato. Quindi andiamo in votazione come parzialmente accolta.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

L'osservazione n. 66 è quella dell'ATP-1. Gli osservanti chiedono che l'Amministrazione Comunale eserciti il controllo più rigoroso possibile del rispetto di quanto indicato nella prescrizione di progetto in relazione all'equilibrio idraulico dell'ambito. Si ricorda che l'ambito era già previsto nel PGT e che la precedente variante ne ha ridotto la superficie a i circa 5.000, oltre a prevedere la cessione dell'Amministrazione Comunale di ulteriore 5.000. Si specifica che l'iter di approvazione del PGT è un percorso partecipativo, per mezzo del quale tutti gli Enti sovracomunali e i Comuni confinanti hanno potuto contribuire e che la proposta dell'ambito è stata sottoposta a VAS..... ottenendo parere favorevole. Si evidenzia inoltre che l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire rispettando quanto previsto dal Regolamento regionale n. 2017 sulle varianti idrauliche. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 1.

Punto 2. Gli osservanti chiedono che l'area di proprietà comunale venga alienata e con i proventi si provvede alla sistemazione delle case di proprietà comunale senza ricorrere alla vendita del fabbricato e dell'area comunale posta a Nigoline, dell'ex scuola elementare della frazione. Si specifica che il Comune sarà parte attiva nella procedura di PA e che a seguito dell'attuazione di tale ambito, l'area oggetto dell'osservazione di circa 5.000 metri quadri sarà destinata a servizi pubblici a verde e non sarà alienata ma sarà destinata a parco. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.

Punto 3. Gli osservanti chiedono che la strada di collegamento tra il nuovo parcheggio dell'ATP e Via Grumi non venga realizzato, in modo da evitare di sovraccaricare di traffico una zona dalla viabilità precaria. Si ricorda che l'ambito era già previsto nel PGT precedente e che la presente variante ha stralciato la rotatoria di previsione su Via Grumi con la relativa riqualificazione della strada proprio per sgravare il carico urbano. Si specifica inoltre che la sezione della sede stradale di progetto è di piccole dimensioni al fine di incentivare i flussi di traffico a passare per Via Enzo Ferrari, che è la via più a sud. Pertanto l'obiettivo dell'ambito è quello di consentire la maggior fruibilità possibile del cosiddetto polmone verde che, anche a detta degli stessi osservanti, è utilizzato da molti evitati per passeggiate e pratica sportiva. In sostanza il parcheggio penso che sia..... alcune persone che parcheggiano per andare al

canile, quindi quella stradina si pensa, non una strada con elevato traffico produttivo ma più ridotto.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Il punto 1 di questa osservazione ..... confermate quello che vi stiamo chiedendo noi, un rigoroso controllo, quindi la nostra richiesta va nella direzione di..... Sarà parte attiva, l'abbiamo chiesto prima; si è anche capito che l'area comunale acquistata a suo tempo è stata traslata alla zona a verde, altri 5.000 metri quadri verranno ridotti, quindi si riduce tantissimo quello che è l'intervento dell'area industriale sebbene, come voi stessi più volte avete scritto e detto, sia una zona altamente a rischio dal punto di vista della staticità del terreno, delle modalità di costruzione molto impegnativa.

Sulla strada che collega il parcheggio a Via Grumi, qui se potessimo avere un dettaglio perché abbiamo alcune perplessità. Innanzitutto, Via Grumi mantiene la direzione del traffico attuale o viene invertito il senso unico? Perché Via Grumi non può diventare a doppio senso, visto che è molto stretta. La prima domanda è se mantiene la stessa indicazione o senso di riferimento.

In fondo alla strada di collegamento tra il parcheggio e Via Grumi c'è una forcella laddove si vede che, andando a sinistra, può recepire il traffico in discesa da Via Grumi, e andando a destra andrebbe verso Via Generale Dalla Chiesa, verso l'isola ecologica. E' utilità questa, visto che poi da dove sfocia la nuova strada per arrivare all'incrocio con Via Generale Dalla Chiesa c'è Via Grumi ancora che è senso unico al contrario?

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Tutto lo studio di questa viabilità è subordinato alla viabilità minore. Tutto nasce dalla ciclabile che arriva dal Vela, quindi è sulla via, quella dietro che adesso non so come si chiama, quella piccolina, dietro alla zona industriale dove molte volte ci si ritrova, quella che costeggia il fosso. Quella dovrebbe avere una ..... solo ciclopedonale, quindi viene chiusa. Quindi dall'area industriale non sarà più possibile girare in quel senso.

Quindi cosa abbiamo pensato? Di convertire la possibilità per i locali, per chi abita a Nigoline, che è abituato a fare questa scorciatoia, di realizzare questa nuova possibilità di accesso. Quindi verrà chiusa dall'altra tutta la pista ciclabile, quindi solo ciclopedonale, e la viabilità appunto dei locali, quelli di Nigoline che sono abituati a fare il taglio nella zona industriale, potrebbero passare appunto da questa strada che, come diceva Rosa, ha una sezione di area molto ristretta, quindi per un traffico locale. Quindi non è che si va a snaturare quello che succede ad oggi, solo che invece di essere fatto più a est, viene fatto più a ovest, proprio per permettere di creare quest'area solo ciclopedonale.

Il carico che va su Via Grumi c'è un ampliamento della strada, quindi nel momento in cui questa nuova strada entra nell'asse viario di Via Grumi, c'è un ampliamento perché nell'UMI-1 dovrà prevedere la realizzazione della pista ciclabile all'interno del proprio comparto e quindi in quel lasso di strada che ci sia un doppio senso della viabilità in entrata e in uscita, più la ciclabile. E quindi arrivati a quella forcella hai solo la possibilità di girare verso l'Acquasplash, il centro, quindi non ci sarà più la possibilità poi di andare invece dritti, perché quella diventerà semplicemente ciclopedonale e la ciclabile proseguirà fino all'Acquasplash, e quindi si va proprio nell'ottica, siccome abbiamo appunto visto che quest'area è il polmone verde, viene utilizzata molto da persone che comunque vanno a piedi, era quello proprio di creare un percorso protetto con la speranza magari in futuro di riuscire a chiudere tutta Via Grumi. Quindi tutta Via Grumi diventerà pedonale. Quindi tutta quell'area ritornerà a essere a verde, nel senso utilizzata proprio dalla cittadinanza per il passaggio. E il parcheggio per quello che è

stato pensato a supporto del canile, perché così dal canile, nel senso non si sarà più obbligati arrivare da Via Grumi, ma potranno parcheggiare in questo parcheggio e da questo parcheggio ci sono dei percorsi pedonali che arriveranno direttamente al canile. Quindi Via Grumi perde tutta la sua vocazione al traffico in questo modo.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Allora se ho ben capito, io in automobile parto da cimitero di Colombaro e scendo verso l'isola ecologica. Arrivato in fondo non posso più girare a sinistra perché ..... industriale quella strada verrà chiusa, quella che si diceva prima con il fosso vicino.....

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

No no. Per arrivare all'area del centro raccolta, arrivi. Poi da lì in poi non si può più.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Io arrivo alla famosa curva, quindi a sinistra posso andare verso il centro di raccolta e a destra vado in Via Grumi. Quindi mi confermate che lì viene fatto un doppio senso di Via Grumi per consentire di arrivare fino alla forcella e di entrare, con una forcella un po' contromano..... Era per capire se avevo capito giusto.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Ripeto. È una viabilità minore solo per i residenti, quindi è un po' disincentivante, cioè non vogliamo creare questa facilità di accesso. Però, conoscendo le abitudini del paese, chiudere una strada che attualmente viene utilizzata, abbiamo pensato comunque di lasciare questa opportunità alternativa, ma non per nessun tipo di traffico pesante o comunque esterno al paese e solamente locale, un traffico locale.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ultima richiesta: mentre invece all'ultimo intervento di ristrutturazione che è stato eseguito all'inizio di Via Grumi, a parte un intervento anche turistico ricettivo molto pregevole, eccetera, eccetera, che richiamerà sicuramente molte persone, quindi chi vuole andare in quel centro passare dal paese, vicino al muro arancione famoso, scendere. E poi per andarsene potrà scendere da questa strada, uscire dalla zona industriale, un po' contortina, però speriamo che i navigatori aiutino.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Sì sì, quel pezzettino.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Passiamo alla votazione della 66 come respinta.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari 4 contrari

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 67. Si osserva che è stato stralciato l'ambito Bettolino, ATR-16, e si osserva che nel caso del consumo di suolo non si è proceduto per tale ambito come nel caso dello stralcio dell'ATR-8. Gli osservanti inoltre chiedono chi sosterrà il costo della realizzazione della rotatoria che era prima attribuito all'ATR-16. Confermo che l'ATR-16 è stato stralciato e che è stato analizzato nella tavola il consumo di suolo come l'ATR-8, quindi il calcolo rientra nel calcolo degli ambiti stralciati. In relazione alla rotonda, in sede di concentrazione con il settore strade della Provincia, si è concordato di eliminare la previsione della doppia rotatoria in quanto è ritenuto sufficiente effettuare solo la riqualificazione dell'intersezione tra Via Risorgimento SP 49 e Via Luigi Cadorna. Si specifica inoltre che è l'Amministrazione Comunale che deve stabilire la priorità degli interventi e delle opere pubbliche necessarie, e possibilmente non devono essere subordinate all'attuazione di precisi ambiti di attuazione. Si evidenzia infatti che proprio per la stretta connessione tra ambiti e opere pubbliche previsti nel PGT vigente, la non attuazione di alcuni ambiti ha precluso la realizzazione di opere di pubblica utilità. Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione stralciando la previsione della rotatoria in oggetto, quindi anche con settore, visto che è una strada provinciale, la Provincia è prevalente, si è ritenuto opportuno, visto che non c'era più l'ambito di previsione, era sufficiente riqualificare l'incrocio e non c'era più la necessità di individuare una rotatoria, anche perché avrebbe avuto un raggio di 30 metri.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Questa osservazione nasce dal fatto che, probabilmente per carenza nostra, nell'analisi dei documenti..... l'ATR-8 era chiaramente indicato che veniva stralciato. Questo non l'abbiamo trovato. Ecco perché nasce questa osservazione.

L'altra cosa è che quel terreno ha fuori il cartello "Vendesi area edificabile", e questo ci ha creato un po' di difficoltà. Io ho cercato di contattare i proprietari, ma non sono mai riuscito a capire con chi si potesse parlare. Quindi questi due aspetti fanno nascere questa osservazione. Per quanto riguarda la rotatoria, o la Provincia scrive in un modo contorto o noi siamo allergici a leggere ciò che la Provincia scrive: "Nuove previsioni viabilistiche", siamo a pagina 24, al punto 3. "Al riguardo della nuova rotatoria prevista sulla SP49, Nigoline Bettole di Saiano deviante per Passirano, all'intersezione su Via Cadorna si evidenzia che tale previsione era funzionale e collegata agli ampliamenti residenziali previsti dal precedente Piano di Governo del Territorio PGT in ambito ATR-16 non riconfermato", e fin qui va tutto bene.

Poi continua "Il progetto della rotatoria dovrà...", quindi presuppone in futuro che ci sia un qualcosa che deve andare avanti, "dovrà essere concordato per il settore delle strade della Provincia, anticipando sin d'ora che la rotatoria dovrà essere ricollocata non in modo da risultare in asse alle strade servite e prevista con un diametro minimo esterno di 36 metri. Ciò implicherà una diversa giacitura sull'area di intersezione rispetto a quanto previsto nelle tavole del PGT in esame. Si anticipa che a parere della scrivente la fattibilità di tale rotatoria presenta notevoli elementi di criticità e si suggerisce di prevedere nel PGT un intervento più generico di messa in sicurezza dell'intersezione". Qui permettetemi una piccola riflessione. Il traffico che transita in quella zona è generato dai residenti di Corte Franca, di Monterotondo, ma soprattutto, soprattutto lo sottolineo, dal traffico pesante che va nella zona industriale di Provaglio d'Iseo; zona industriale che non ha altra via di comunicazione con l'esterno se non questa. Già quando abbiamo sistemato l'incrocio alla..... questo aspetto era stato

detto e abbiamo imposto al Comune di Provaglio di mettere almeno il lampione, cisto che tutto avveniva sul nostro territorio. Io credo che un passaggio in Provincia possa servire per dire qualsiasi intervento venga fatto a miglioria di questo incrocio, di questo transito, debba essere coinvolto anche il Comune di Provaglio d'Iseo perché forse è il fruitore migliore di questo transito..... c'è un maneggio..... si va a vedere, in una mezz'ora ho contato dieci camion, ma di quelli belli corposi. Io credo che questo sia un passaggio importante che magari in sede di PTRRA tra Comuni confinanti possa essere fatto, perché ricordo ancora che quella famosa rotatoria, imposta nel 2011 dalla Provincia, fu fatta perché il Sindaco di allora di Passirano la chiese. E allora dovevamo anche pagare dopo che lui la chiedeva. Questa è un po' la cronistoria, perché ero presente a quell'incontro, ed esordì con una frase che non posso ripetere, però vabbè, pazienza. Però il Comune di Provaglio d'Iseo credo che vada un po' tra virgolette stanato perché è il fruitore..... e anche le quattro vie, laddove si dovesse intervenire nell'incrocio con la provinciale Lovato-Iseo e la Bettole-Saiano, la 49, anche lì, all'inizio proprio, vedete le code che si formano per uscire da lì, dovrebbe essere un problema magari di miglioramento viabilistico. Ripeto però..... i Comuni contermini soprattutto Provaglio perché.....

**Ing. Francesco Rosa**

Solo una precisazione. La Provincia ci dice che, se vogliamo fare una rotonda, ci sono molte criticità e sono un diametro minimo di 36 metri. Poi dice "A parere della scrivente - cioè la Provincia - la fattibilità di tale rotatoria presenta notevoli elementi di criticità e si suggerisce di prevedere nel PGT un intervento più generico di messa in sicurezza dell'intersezione".. Quindi è stata anche la Provincia che ha detto "E' meglio che non la facciate", quindi noi confermiamo che stralciamo la rotatoria di previsione e si penserà a un adeguamento di messa in sicurezza. Ovviamente, essendoci una strada provinciale, qualunque intervento deve essere concordato con il settore strade della Provincia di Brescia, però in merito al consumo di suolo perché risulta come agricolo e anche nella tavola, magari mi sono dimenticato di riportarle..... Adesso verrà stralciato. Quindi parzialmente accolta.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi la 67 come parzialmente accolta.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 68. Gli osservanti evidenziano che mancano completamente le indicazioni relative all'adeguamento dei servizi esistenti nei nuovi servizi di progetto, della relativa stima economica, delle risorse provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati. L'osservazione elenca una serie di esempi a titolo non esaustivo degli impegni economici ai quali il Comune proverà a far fronte in conseguenza dell'approvazione di questa variante urbanistica. Si elenca l'eliminazione dell'ATM-8 e l'inserimento nell'ATR-4 della realizzazione di una pista ciclabile e l'interramento della linea ad alta tensione a sud dell'abitato di Nigoline e la già sopracitata 'eliminazione dell'ATR-16 che avrebbe dovuto

assorbire i costi della rotatoria di progetto. Qua io ho capito che lo stampo è come quello del PGT precedente in cui si faceva abbastanza una diretta correlazione tra ambiti e opere. Però anche una quantificazione, che è anche indicata nell'articolo relativo al piano dei servizi sulla 12, espressamente si diceva di valutare in alcuni casi una valutazione economica. Anche prima il Consigliere mi ha chiesto "Avete fatto una stima dei costi?". Però è un po' caduta questa necessità, perché lo strumento più agile per il Comune ovviamente è il programma triennale delle opere pubbliche ed è l'Amministrazione che mette in ordine le priorità a seconda delle esigenze momentanee. Per esempio, mi è capitato di fare una perizia anche per una sede di una Protezione Civile in Provincia di Brescia, in cui ho dovuto certificare, dato che c'era un po' un contenzioso con la Società, un aumento di spese al 36%, dovuta ai rincari un po' per il 110 ,un po' per tutto. Quindi bloccare adesso che hanno dei servizi su eventuali costi, sinceramente anche con i colleghi ultimamente non si cerca più di fare questa corrispondenza. Una volta anch'io..... come si faceva il libro dei sogni, per quanto viene a costare tutto quello che vorrebbe l'Amministrazione, si divideva per la slp e si trovava un tot di euro a metro quadro. Sinceramente adesso non risulta più possibile valutare così facilmente una fattibilità e quindi rimane il calcolo del contributo, come previsto anche dalla 12, del contributo compensativo aggiuntivo, e poi starà agli uffici far tornare i conti, tanto è vero che, come ne avevamo parlato in adozione, abbiamo stralciato dalle norme dal piano dei servizi la quantificazione economica di ogni importo. Voi, come ultimo allegato all'interno delle norme al piano dei servizi, avevate tutti gli interventi con una quantificazione. Se andiamo a vedere dal 2011 a oggi, quelle quantificazioni lì sono oscillate enormemente, quindi a mio parere e anche dei colleghi, ormai non è più necessario fare questa equivalenza.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Però l'osservazione prende spunto dalla legge regionale 12/2005, all'articolo 9, piano dei servizi, comma 3, "Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati e i documenti di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione". Al comma 4 dice "il piano dei servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui all'articolo 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche"; opere pubbliche che potrebbero essere foraggiate e finanziate.

**Ing. Francesco Rosa**

Certo, però vede che anche la legge ha previsto di valutare a seconda del programma.....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ho capito, però le opere pubbliche, l'Assessore conosce bene la materia, dice "Posso realizzare quest'opera se ho un'entrata certa", e l'entrata certa spesso mi arriva da..... che ho portato avanti. Quindi se preventivamente io ho un'idea, posso anche un domani rimodulare le opere pubbliche sul piano degli interventi.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo se non ci sono altri interventi. Quindi respinta.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari 4 contrari  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 69. Gli osservanti evidenziano che la variante in itinere non contiene..... ritenendo strumento necessario per avere un quadro d'insieme. In merito all'ATP-2, ATR-15, Number e sull'ATP-3. Pertanto, gli osservanti chiedono che le schede di progetto siano integrate con proposte sulla viabilità concordate tra il Comune di Corte Franca e Provincia. Questa alla fine potremmo dire che è accolta..... visto che in sede di concertazione con la Provincia di Brescia l'Amministrazione Comunale ha concordato con il settore strade che l'attuazione dell'ambito ATP-2 sarà subordinato alla ..... Si rimanda al parere della Provincia per ulteriori approfondimenti. Inoltre, si è stabilito che per l'intervento di riqualificazione dell'allocazione di Via delle Fornaci potrà essere concordato con il settore strade e che la pista ciclopedonale sulla SP11 dovrà essere estesa fino alla fermata TPL. In relazione all'ambito ATP-3 il settore strade ha ritenuto opportuno rendere obbligatorio uno studio sul traffico atto a dimostrare che l'attuazione dello stesso ambito sia compatibile con il sistema della mobilità, sia lo stato di fatto che quello di progetto. Pertanto, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando le schede degli ambiti con quanto concertato con la Provincia di Brescia. Quindi se magari la vostra osservazione era solo per introdurre lo studio sul traffico, potremmo anche dire che è accolta e non parzialmente accolta; se invece c'era anche l'idea di identificare qualche intervento, allora noi demandiamo gli interventi con l'Ente Provincia e quindi sarebbe parzialmente accolta.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

La sostanza era di dire elaboriamo la trasformazione del territorio..... sulla strada. Anche noi abbiamo incontrato la Provincia, siamo stati a parlare, conosciamo, per qui di questi temi abbiamo avuto modo di approfondire, molto probabilmente prima che andaste voi, e questo è il dato di fatto. La mancanza di uno studio del traffico, secondo noi, era grave perché laddove un incremento di 440 abitanti da una parte, 330 dall'altra, l'ATR che parte, delle criticità che già conosciamo, poteva essere quello studio propedeutico a dire nel piano triennale dei servizi, visto che ho..... da questi interventi, prevedo già di fare queste infrastrutture che possono migliorare il traffico. È per questo che abbiamo presentato un'osservazione in questa direzione, anche perché il PGT del 2011, il caro Professor ..... si era speso proprio per uno studio del traffico puntuale.

**Ing. Francesco Rosa**

Diciamo che con il parere poi..... con la Provincia ci è stato utile fare questa procedura perché così, essendo una prescrizione, noi abbiamo agito di mettere questa prescrizione in carico al suddetto attuatore, quindi così il parere noi non te lo abbiamo chiesto, ce lo ha chiesto la Provincia..... Non è che sono io che devo fare la rotonda, ma ce lo prescrivono e quindi se tu..... fai anche gli interventi concordati con il settore strade.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ci aveva un po' spaventato quella frase che compare nella scheda di adozione, laddove si diceva che il soggetto attuatore si metterà d'accordo direttamente con la Provincia. C'erano un paio di indicazioni in questo senso.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi votiamo per il parziale accoglimento dell'osservazione n. 69.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 70. L'osservante, premettendo che le aree sono classificate in zona ES e che l'edificio principale destinato alla residenza identificato..... storico ambientale in area agricola, e che alla data di acquisizione l'attività agricola era dismessa e la casa disabitata, chiede che l'immobile esistente e la relativa area di pertinenza vengano individuati come ambiti della rigenerazione urbana ai sensi del 40-ter. Si ritiene condivisibile e quindi viene accolta. Si propone l'accoglimento con l'individuazione del 40-ter. L'abbiamo già detto però ve lo ripeto: vi ricordo che quella precedente, che è l'articolo 29 degli ambiti di rigenerazione, esplicitiamo che in caso di comprovate esigenze l'opportunità di applicare le premialità relative alla rigenerazione urbano possono essere subordinate alla richiesta di effettuare i necessari e opportuni adeguamenti dal punto di vista urbanizzazione, standard urbanistici e infrastrutture primarie. Quindi come nel caso precedente degli ambiti, potremmo chiedere l'adeguamento strutturale.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi, è accolta.

Votazione - presenti 12

Favorevoli 12 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 71. L'osservante, premettendo che l'articolo 32.2.2. comma 5, per le aree in oggetto è consentito con piano attuativo la realizzazione di attrezzature agricole interrate per una superficie di 3.000 metri quadri. Chiede che venga reintrodotta tale norma. In subordine si chiede l'edificazione di almeno 300 metri quadri di slp da destinarsi ad attività agricola, così come dichiarato all'articolo 8.9. L'osservante spiega che la capacità edificatoria prevista non è stata utilizzata in quanto si è data la priorità dato gli interventi urgenti, ma che sono state effettuate indagini nell'ambito dello sviluppo aziendale per cui l'eliminazione comporterebbe un danno. Come prima, sembrava fosse già stata realizzata, invece effettivamente non era realizzata e quindi il piano delle regole non ha scadenze e quindi si reinserisce esattamente quello che era previsto dal PGT vigente.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi per l'accoglimento.

Votazione - presenti 12

Favorevoli 12 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 72. L'osservante chiede di classificare il terreno di proprietà in categoria A5, consentendo la realizzazione di un limitato intervento edilizio previo..... Il legale osserva, perché è rappresentato da un legale, il legale osserva che l'edificio esistente non possa essere più ricondotto alla categoria A7 in quanto in seguito al frazionamento e avvicendamento dei proprietari, l'area non costituisce più pertinenze a quell'edificio. Bisogna specificare che le categorie topologiche non valgono a seconda della proprietà, ma di quello che vediamo. Qui manca la valutazione concernente le caratteristiche dei fabbricati. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione. Quindi, secondo noi, sarebbe da riconfermare quanto previsto dal PGT vigente.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Possiamo votare. Quindi risulta respinta.

Votazione - presenti 12

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti 3 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 73. L'osservante chiede di classificare il terreno di proprietà della superficie complessiva di circa 21.500 metri quadri, identificando un ambito di trasformazione residenziale che ricomprende i predetti mappali o in subordine la minore superficie che si è ritenuta necessaria al fine di una corretta riqualificazione. Il legale richiama la precedente istanza protocollata il 14 gennaio 2022 con la quale articolavano una proposta di sviluppo urbanistico ipotizzando la cessione di aree finalizzata a risolvere le importanti criticità della sosta del vicino..... Come detto, in considerazione che l'obiettivo principale è la minimizzazione del consumo di suolo e che sono state introdotte solamente nuovi ambiti, introdurre un nuovo ambito di 21.500 metri quadri di superficie..... comporterebbe una nuova VAS. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Anche se non sono di Nigoline, certo l'avrei vista..... perché una strada di ritorno dal cimitero sarebbe necessaria, però capisco.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo, quindi respingendo questa osservazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 74. L'osservante chiede di poter valutare eventuali..... urbanistiche in quanto nella planimetria di dettaglio dell'ATP-3 si evidenzia che l'area in confine sud della proprietà dell'osservante sarà destinata a verde di mitigazione, precludendo qualsiasi possibilità di estensione utile allo sviluppo industriale. Visto che fra gli obiettivi della variante ci sono formazioni ..... ecologici direzione est-ovest, ripristinando il fosso..... e soprattutto la realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali atti a collegare fra di loro le frazioni, dei quali uno dei..... principali è proprio parallelo al fosso sopraccitato, e considerato inoltre che a ovest dell'area in oggetto il PGT prevede la possibilità di ampliamenti produttivi, si propone di non accogliere l'osservazione.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Questa osservazione riteniamo che sia degna di una bella attenzione perché l'azienda in questione, che è la..... ha cambiato nome, non mi ricordo, questa azienda sappiamo, perché si conosce da anni, ha ridimensionato il proprio business plan, nel senso che ha chiuso delle attività produttive e su Corte Franca ha concentrato la produzione penso per tutto il nord Italia. Quindi è un'azienda che sicuramente dà lavoro già a parecchia gente, è un'azienda che per necessità logistica ha bisogno di ulteriori spazi rispetto ai presenti, per cui questa osservazione va nella direzione di dire "Se io non posso espandermi, cosa faccio?". E' vero che la famosa UMI-1 dell'ex Vela potrebbe andare a integrare questa quota, però se guardiamo bene tutto il discorso di scoperchiamento del fosso..... e dalla pista ciclopedonale, da sì che se questa azienda fosse interessata ad acquistare aree nella zona industriale, non può avere un collegamento diretto. Per cui dovrebbe uscire su Via Roma, rotatoria, Via Tito Speri, entra in zona industriale, che fra l'altro sarà bene carica di viabilità e di traffico perché tutta la zona industriale della Vela avrà un'unica uscita sulla quale la struttura aziendale si trova e bene o male che parte quella benedetta rotatoria su Via Tito Speri che mette in sicurezza il tutto. Per cui questa osservazione ci dovrebbe far riflettere, cioè cerchiamo di aiutare le aziende che sul territorio investono e danno lavoro. Ragioniamo, troviamo il modo, senza che si vada a complicare..... o a peggiorare ulteriormente..... Noi saremmo dall'avviso di accogliere questa osservazione.

**Ing. Francesco Rosa**

Solo una precisazione. Non è che il PGT preclude questa possibilità. E' chiaro che è interesse principale dell'Amministrazione Comunale fare il collegamento est-ovest. Adesso io non so di quanti metri abbia bisogno però, come abbiamo detto prima nell'ambito di attuazione della scheda, le planimetrie sono indicative. Quindi se garantisce il passaggio est-ovest si può anche pensare di traslarla in fase di piano attuativo.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Cioè?

**Ing. Francesco Rosa**

Di abbassare la fascia, possono proporre di togliere parte dell'ambito produttivo che è vicino

alla zona produttiva, per darla a nord.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Il fosso più che altro, quello c'è.

**Ing. Francesco Rosa**

È già stato spostato il fosso in ambito di attuazione, tanto è vero che fa una curva.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Fa una curva. È stato intubato ed è stato abbassato.

**Ing. Francesco Rosa**

Sono cose più da attuazione di piano attuativo, però certo, se ha bisogno di 60 metri di una fascia, allora diventa difficile, però se si tratta di qualche.....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Però questa informazione sicuramente andrebbe data all'azienda, quindi se non l'avete ancora incontrato sarebbe il caso di... perché le aziende fanno presto a guardarsi in giro e perdere altri posti di lavoro.... Quando la Vela ha chiuso, tutti eravamo rammaricati, però davvero cerchiamo di far capire che..... è anche quella. Va bene il fosso, va bene il corridoio ecologico, va bene la pista ciclabile, va bene tutto, però anche il lavoro va salvaguardato.

**Ing. Francesco Rosa**

Possono contattare i proprietari dell'area e cercare se trovano qualche accordo. Non siamo in ambito di pianificazione urbanistica, di PGT, di piano attuativo. La cosa vincolante è che si vuole uno spessore di quel tipo in direzione est-ovest, che poi l'ufficio tecnico, come è scritto nella scheda, può rimodulare in qualche modo. Per quello che dicevo ovviamente se si tratta di 60 metri, 30 metri, adesso non lo so, diventa difficile. Però se si tratta, insieme alla UMI-1, di poter dare uno sbocco all'azienda, non è che il PGT lo precluda, perché in ambito di piano attuativo può spostare la destinazione.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Una nota che ho già sollevato, ma diventando vecchi si perde dei colpi, cioè..... non era possibile realizzare ponti o intubare corsi d'acqua anche di entità minima.

**Ing. Francesco Rosa**

Questo è intubato, quindi al massimo noi siamo bravi che lo facciamo uscire dal tubo.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Ma se si sposta, come è stato detto....

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Spostare il fosso?

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

È già stato spostato.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Allora si crea un'ansa, perché questo rallenta il corso del fiume.....

**Ing. Francesco Rosa**

Ma non è un urbanista che lo deve fare. Lì sono studi idraulici..... Per alcune cose con il nuovo PAI.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Nei vari incontri con la BMI, come si chiama adesso, che ci sono stati per altre questioni, non è mai stata avanzata una richiesta del genere. Tuttavia, proveremo a sentirli per questa questione.

Votiamo quindi per respingere l'osservazione n. 74.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari 4 contrari

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 75. L'osservante chiede di poter ampliare il fabbricato in considerazione delle esigenze della proprietà. In particolare si propone di consentire un sovrizzo del fabbricato fino a 10 metri, uniformandosi allo skyline della zona in quanto attualmente il piano terra risulta totalmente al di sotto della quota stradale di Via Seradina. Considerando che, come abbiamo detto prima, siamo in adeguamento al PTR, quindi recepiamo le DTU, proponiamo di non accogliere l'osservazione, in quanto l'altezza massima è la stessa per tutte le zone classificate..... dare un'altezza massima vorrebbe dire dare a loro un piano in più rispetto agli altri, perché loro effettivamente.....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ha una sua logica.

**Ing. Francesco Rosa**

Ha una logica perché uno percepisce quell'altezza, però se io parto da sotto, se resto un B3, si potrebbe fare con una norma particolare, però abbiamo cercato come spirito del PGT avete visto, sia per gli ampliamenti che per tutto il resto, abbiamo cercato di eliminare un po' le norme particolari, ce ne erano un po' tante, e quindi abbiamo preferito non accogliere questa osservazione.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione. Respinta quindi.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti 4 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 76. È analoga alla precedente. Gli osservanti chiedono di individuare gli immobili quali edifici extra agricoli in zona agricola, come disciplinato dall'articolo 32.7. Considerato che effettivamente non sono destinati all'attività agricola da anni, si propone di accogliere l'osservazione, quindi saranno cerchiati.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi va in votazione.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 77. Dalla 77 in poi sono presentate tutte fuori termine, tranne una che è stata presentata dopo, a seguito non dell'osservazione, ma a seguito dell'avviso di un'osservazione che ricadeva sull'ambito del Number, e quindi se mi sta antipatico Marino, faccio un'osservazione per cui dico "A Marino non gli do più un ampliamento", come Amministrazione io posso accoglierla, però devo avvisare Marino "Guarda che ci sono delle osservazioni che ti potrebbero togliere dell'ampliamento. Dimmi quello che ne pensi". Quindi diciamo che dalla 77 in poi sono tutte fuori termine tranne quella osservazione. Ù

L'osservante chiede di riconsiderare il parere espresso con protocollo 15415 del 4 novembre 2024 in quanto a suo parere il vincolo di rispetto della ferrovia può anche essere superato in caso si riuscisse a ottenere una deroga da parte dei competenti uffici ferroviari. A parte che chiedeva un ambito, però addirittura in Conferenza dei servizi è arrivato anche l'Ente Ferrovie Nord e quindi non si ritiene possibile accogliere questa osservazione. Quindi il parere è di non accogliere.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Abbiamo letto il verbale della seconda conferenza, dove le Ferrovie hanno espresso parere su questa..... Il parere, vado a memoria, però la memoria in questo caso è buona, non diceva che le Ferrovie Nord avrebbero negato questo. Hanno semplicemente detto che è il lottizzante che deve chiedere loro permesso utilizzando il tal modulo..... Quindi non era implicito che la risposta fosse no. Quindi questa è la prima considerazione. Quindi la preoccupazione che l'Amministrazione si preoccupi che possa andare incontro a un diniego da parte delle Ferrovie Nord è encomiabile da un lato, però lasciamo che decidano loro.

La seconda osservazione invece è questa, cioè Borgonato è l'unica frazione, tranne quella sberla enorme di Number One e marginalmente il Vela, all'interno del paese non si è individuato nulla per eventuali future coppie o quant'altro. Quindi vedevamo questo intervento, che non è nemmeno esagerato, come: 1) una continuazione di Via Campagnole, perché di fatto quella è stata zona di espansione fino a non molti anni fa; 2) la possibilità di

realizzare interventi minimi e sembrava anche disponibilità da parte dei lottizzanti di fare dell'edilizia convenzionata, proprio per permettere alle giovani coppie di residenti o quant'altro di poter vivere in attuazione dei riferimenti..... Questi sono un po' i motivi per i quali diciamo che probabilmente questa osservazione poteva essere accolta, anche perché non sarà un consumo di suolo esagerato, ma poteva rispondere a queste esigenze che da un certo punto di vista provengono.

**Ing. Francesco Rosa**

Solo una precisazione. Non è che per encomio..... perché se io vado a prevedere, magari se si trattasse solo ..... piccola, allora do un'attuazione diretta, devi pagare anche l'IMU, poi io presento la pratica e non riesco, allora potrebbero anche rivalersi. Poi se vede la fascia di rispetto, si allontana abbastanza dalla strada. Quindi non so bene le case che ci sono secondo me risalgono a parecchio tempo fa. Mi sembra strano che siano case recenti perché, se fossero recenti, non potrebbero essere lì dove sono. Poi magari hanno andato qualche deroga.....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Quindi è di difficile attuazione.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

La costruzione avrebbe tolto la vista del Castello a qualcuno che abitava più in basso.

**Assessore Ing. Sara Franzoni**

Faccio comunque un inciso, cioè dovendo comunque andare in adeguamento al PTR, quindi dovendo produrre una riduzione, se dovevamo tenere l'ATR-8, dovevamo tenere questo, eccetera, non saremmo mai arrivati al 25%. Quindi abbiamo fatto dei ragionamenti sul consumo di suolo. Quindi questo è stato un po' il risultato di quelle che sono state accolte e quelle che non dovevano essere accolte. E poi non abbiamo fatto un ragionamento sulla frazione di Nigoline, Colombaro, Timoline. Abbiamo ragionato sul territorio di Corte Franca e, ripeto, abbiamo voluto andare a recuperare quelle aree che erano già state consumate; quindi, l'area del Number One che potrebbe essere un nuovo polmone residenziale per la frazione, se vogliamo ragionare in termini di frazione, la frazione di Borgonato. Quindi non ci sembrava assolutamente opportuno andare a inserire un'ulteriore area nel centro di Borgonato con l'edificazione di una nuova area in un'area comunque agricola.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione l'osservazione n. 77 che viene respinta.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari 4 contrari  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 78. L'osservante chiede che l'immobile esistenti e la relativa area di pertinenza venga identificato come attività agricola al fine di consentire l'insediamento dell'attività vitivinicola, fermo restando che i fabbricati presenti saranno oggetto di sistemazione e ristrutturazione. In alternativa si chiede di poter realizzare una cantina interrata, nonché consentire la sede dell'azienda agricola. A tale riguardo si specifica che la perimetrazione con il piano di recupero comprende anche fabbricati di altri proprietari.

Questa era un po' delicata, perché hanno fatto osservazione solo in una parte di proprietà, allora abbiamo pensato di poterla accogliere in questo modo. Magari ve la leggo. Considerando che lo stato attuale gli edifici sono identificati fra quelli per cui è applicabile la normativa relativa alla rigenerazione urbana ai sensi della 12 dell'articolo 29 della NTA del PTR, si specifica che tale articolo, quindi sono già identificati come ambiti di rigenerazione urbana, allora siamo andati a modificare l'articolo perché modifiche generali si possono effettuare. Quindi si specifica che tale articolo viene modificato inserendo la destinazione agricola fra quelle ammissibili per gli ambiti di rigenerazione urbana ed esplicitando che in casi di comprovate esigenze - la solita frase - l'attuazione dell'ambito è subordinata alla richiesta di effettuare i necessari opportuni adeguamenti dal punto di vista dell'urbanizzazione a standard urbanistici e dalle infrastrutture primarie. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione ricordando che l'attuazione della rigenerazione urbana è indipendente dalla perimetrazione del PR di cui alla tavola P.3.3,..... Nigoline. Resta salva la possibilità di effettuare in alternativa un piano di recupero complessivo, nel senso che con il 40-ter l'ambito di rigenerazione io posso affrontare come se fosse una ristrutturazione, quindi la posso dare per il mio edificato, per il mio edificio, all'interno del piano di recupero. Non abbiamo stralciato il piano di recupero, perché altrimenti avremmo dovuto avvisare gli altri proprietari e quant'altro. Quindi rimane, fatta salva la doppia possibilità, se si mettono d'accordo fanno un piano di recupero, ma visto gli incentivi della rigenerazione, secondo me per tutti i proprietari è conveniente applicare l'articolo 29. Quindi abbiamo consentito, anche negli ambiti di rigenerazione la destinazione agricola. Si propone l'accoglimento.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

La mettiamo in votazione.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 79. Chiedono di riconsiderare l'ubicazione parcheggi pubblici di progetto, alla cui realizzazione è subordinata l'attuazione dell'ambito ATR-5, in quanto l'area indicata non è di loro proprietà. Propongono di realizzare parcheggi all'interno dell'ambito sul lato ovest del comparto. Si specifica che la previsione urbanistica relativa al parcheggio pubblico era già inserita nel PGT previgente e, come tale, vale come vincolo preordinato all'esproprio. Si ritiene che la collocazione dei parcheggi pubblici debba essere confermata e si conferma che l'Amministrazione Comunale metterà a disposizione dei lottizzanti l'area indicata. Si propone

pertanto di non accogliere l'osservazione.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Se abbiamo capito bene, allora questi devono realizzare dei parcheggi su un'area però che non è di proprietà. Il Comune cosa dice? Io ti propongo di recuperare le aree, però tu mi fai i parcheggi. È così?

**Ing. Francesco Rosa**

Nelle schede, come per gli altri ambiti, il vincolo è subordinato all'esproprio. Il Comune fa partire la procedura e tutti i costi vanno in capo all'ATR-5.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi. È respinta.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti 4 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 80 e 81. Qua ho sbagliato io: se vedete la fascia rossa di "osservazione respinta", invece è parzialmente accolta, quindi è un mio rifiuto. Sono osservazioni gemelle e chiedono di riconsiderare il parere espresso il 4 novembre 2024; chiedono che gli immobili esistenti attualmente destinati alla ristorazione agrituristica, attualmente previsto nella variante al PGT in zona ES, vengano identificati con una nuova destinazione ad uso commerciale. In considerazione della valenza dell'attività svolta dalla Cooperativa Sociale ONLUS, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione; pertanto, si propone di modificare l'articolo 16.1 delle NTA del piano dei servizi al fine di consentire che la Società ONLUS possa dare in gestione i locali ad altri soggetti, a condizione che non venga a meno la natura sociale, che deve rimanere prevalente rispetto all'altra destinazione. In tal caso gli oneri urbanistici dovranno essere corrisposti nella misura relativa agli interventi realizzati in funzione delle destinazioni effettive realizzate. Io inizialmente pensavo potessero già realizzare con il permesso di costruire in deroga. Invece loro giuridicamente pensavano di poter far condurre l'attività agrituristica da un'altra Società e quindi era necessario modificare un pochino la norma. Però confermiamo che rimane all'interno del piano dei servizi, tant'è vero che modifichiamo l'articolo 16.1 delle NTA del piano dei servizi e vincoliamo espressamente a condizione che non venga meno la natura sociale che deve rimanere prevalente. Quindi si propone di accogliere parzialmente.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Problema di individuazione dei luoghi. Stiamo parlando della Caravella: che..... c'è lì?

*(Intervento indistinti per voci sovrapposte)*

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Anche se la Caravella, non lo so se è diventata un business o è veramente una cosa sociale. Questa è la mia domanda.....

**Ing. Francesco Rosa**

Come vede non è accolta perché loro non specificavano sulla destinazione. Noi abbiamo accolto parzialmente perché ci teniamo che rimanga all'interno del piano dei servizi; quindi, deve rimanere prevalente il servizio pubblico.....

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi il primo capoverso è da stralciare tutto.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Il fatto che sia un cambio di destinazione d'uso commerciale, possa mettere in difficoltà il compito svolto da questa cooperativa che è l'inserimento importante di persone, cioè davvero far capire che, anche se diventasse tale, ribadirlo fortemente che la primaria vocazione di questi interventi è per tutelare e dare opportunità a queste persone svantaggiate che sono da tutelare. Anche per questo in passato Clarabella ha collaborato con l'amministrazione nel taglio dell'erba, cioè c'è stata molta collaborazione..... tutte le Amministrazioni che si sono succedute, proprio perché si crede molto nella mission che questa Cooperativa sta svolgendo. Il timore è perché, il Diavolo insegna a fare le pentole ma non i coperchi, che magari questo possa essere un primo passo per una dismissione o monetizzazione, non so se si possa in qualche modo vincolare questa trasformazione al fatto di essere inalienabile per almeno 100 anni. Non so.

**Ing. Francesco Rosa**

Quello la vedo più difficile. Diciamo che abbiamo bloccato una richiesta iniziale che poteva essere di riconversione ad area agricola in area commerciale, come era anche accennato nella loro richiesta, e quello non l'abbiamo fatto. E poi abbiamo espressamente sottolineato che non venga a meno la natura sociale, che deve rimanere prevalente. Quindi, secondo me, un po' di paletti li abbiamo messi. Adesso non so bisogna fare qualche..... Ho sbagliato il primo capoverso, prendiamo atto.

**Segretario comunale dott.ssa Elisa Chiari**

Prendiamo atto dell'errore e lo stralciamo.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi votiamo questa osservazione n. 80 come parzialmente accolta.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 81. È analoga, qua non c'è l'errore della ferrovia. Si propone di accogliere parzialmente come per l'osservazione n. 80. La n. 81 è gemella alla n. 80, è l'altro fabbricato.

Come per la n. 80 proponiamo l'accoglimento parziale.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi per l'accoglimento parziale.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 82. In virtù del contratto d'affitto per l'immobile della superficie di circa 485 metri quadri, si chiede che l'immobile venga riclassificato come aree per attività alberghiera e di ristorazione, in funzione speciale o, in alternativa, come zona area D2 commerciale. In considerazione del fatto che si ritiene importante mantenerla all'interno dei servizi pubblici e che è un'attività consolidata da tempo, si propone di accogliere l'osservazione individuando l'area in oggetto come area per attività alberghiera e di ristorazione all'interno del piano dei servizi. Visto che era una macro-zona a servizi pubblici, si ritiene opportuno confermare la macro zona a servizi pubblici e di consentire l'attività.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Si ha un po' o stupito questa richiesta da parte dell'attuale conduttore del ristorante anche perché, essendo un bene di proprietà pubblica, anche se dovesse essere venduto, c'è un'asta, c'è una gara; se deve essere riassegnato, mi sembra che vanno a scadenza fra non molto..... c'è sempre comunque una gara, per cui non riusciamo a capire quale possa essere il vantaggio da parte del soggetto che ha firmato questa osservazione nel presentarla. Questo era il punto di vista. Lo dico ma così, giusto per trasparenza, cioè sappiamo che già in passato, 2011-2016, l'Amministrazione voleva quel locale..... alla cifra astronomica di un milione. Vendita che non è successa ed è rimasto lì. Non so se questa volontà possa essere condivisa anche da questa amministrazione. Quindi la domanda è questa: rientra nei vostri piani l'eventuale futura alienazione di questo bene, visto che passa da servizi a commerciale? Perché, se questo è lo scopo, forse era più corretto che fosse l'Amministrazione a presentare un'istanza di questo tipo e non il conduttore che, ripeto, non dico che non abbia titolo, però non ha come l'agricoltore dei vantaggi legati al fatto che abbia un principio di uso capione che come gestisce l'area. Qui va tutto a gara, per cui anzi è probabile che, mettendo in vendita questo....., arrivino quelle potenze così, occhi a mandorla, che magari mettono lì una valangata di soldi e poi il resto lo lascio a voi concludere. La domanda era questa.

**Assessore Lorenzo Olivero**

La domanda è assolutamente lineare e legittima. Non credo di dire nulla di strano nell'ammettere che noi stessi siamo stati stupiti, ma dall'avvicinamento da parte dell'attuale conduttore, che ha fatto una richiesta all'attuale Amministrazione suggerendo un eventuale interesse all'acquisto; acquisto che sarà ovviamente da valutare bisognerà fare una serie di passi. L'Amministrazione in questo momento si riserva di decidere quello che sarà. Quello che posso credo aggiungere, per rispondere giustamente al dubbio che ha espresso, è che abbiamo già verificato dal punto di vista procedurale che ci sia la possibilità per l'attuale conduttore di

avere una sorta di prelazione su un eventuale acquisto. Questo andando a pareggiare un'eventuale altra offerta, proprio per evitare lo..... di cui lei ha parlato, che è evidente che ci sia.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Quindi in caso di parità di offerta, la prelazione è che possa premiare.....

**Assessore Lorenzo Olivero**

Comunque c'è l'intenzione dell'Amministrazione..... se è stata fatta questa operazione, questo cambio d'uso.....

**Ing. Francesco Rosa**

Se sarà valutato. Al momento l'immobile non è nel piano delle alienazioni, non esiste nemmeno una stima aggiornata del suo valore, quindi era verrà decisione nell'arco dei prossimi mesi. Questo sicuramente.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione quindi l'osservazione n. 82 come accolta.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari 4 contrari

Astenuti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 83. Ne abbiamo cenato prima, chi ha comprato una parte che era prima del Velo, chiede lo stralcio dal comparto del Vela. Effettivamente si conviene con l'osservante di stralciarlo dall'ambito, quindi si propone l'accoglimento dell'osservazione stralciando il capannone dall'ambito del Vela.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

Vi faccio notare che c'era pure una casetta che non era del Vela, quella di Felicino. Anche quella era inserita e poi è stata tolta nel secondo.....

**Ing. Francesco Rosa**

Può essere perché c'era un buco, abbiamo trovato un mappale con il buco, però quella l'abbiamo già tolta.

**Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Secondo me, se è quella che ho capito io, l'abbiamo tolta prima dell'adozione, perché il buco l'abbiamo trovato con l'aggiornamento catastale.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo quindi per l'accoglimento dell'osservazione n. 83.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 84. L'ufficio tecnico ha fatto il suo. Come dicevo prima, è utile il passaggio di salvaguardia perché convivono e coesistono entrambi gli strumenti urbanistici, e quindi lavorando e consegnando le pratiche, anche gli operatori che avevano qualche dubbio è stato utile a noi; si fa di solito un'osservazione ad uso interno per correggere o refusi che ci saranno ovviamente degli errori, ma anche proprio di questo ci saranno immagini degli errori, però anche dei contributi positivi. Per esempio, voi il riferimento al Regolamento locale di igiene, che non è più in vigore, quindi in adozione non l'abbiamo perché, abbiamo sentito anche la Regione; in merito alle distanze degli allevamenti per esempio, tutte le norme previgenti facevano riferimento a Regolamento locale di igiene, che adesso non c'è più. Questo non esserci più per alcune interpretazioni dà adito a dire che non ci sono più le fasce di rispetto degli allevamenti. Poi a Regione abbiamo chiesto conferma: non sarebbe così perché io faccio riferimento al Regolamento che già c'era e quindi le distanze ci sono. Però per correttezza, ad esempio, se vedete abbiamo inserito uno specchietto con le distanze degli allevamenti; quindi, andremo ad aggiornare la norma con queste distanze.

Come dicevo prima, ci sono state varie osservazioni sulle zone agricole; quindi, abbiamo inserito uno specchietto riepilogativo con tutti gli indici e tutto quello che è previsto. Poi c'è una correzione di eventuali errori. Se volete vedere qualcosa, sono 17 punti. So che vi siete confrontati con l'ufficio tecnico. Se c'è qualche chiarimento, altrimenti propongo di votare l'accoglimento dell'osservazione. Se c'è qualche chiarimento.... ormai sono passate un po' di ore.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi votiamo per l'accoglimento.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Ing. Francesco Rosa**

Osservazione n. 85. Ne abbiamo parlato anche prima. Qua non chiedono di cambiare i parametri urbanistici, ma chiedono una diversa dislocazione del verde di mitigazione. L'osservazione è parzialmente accolta perché loro chiedono di stralciare molto di più rispetto a quello che l'Amministrazione Comunale vuole mantenere. Magari vi leggo quello che abbiamo deciso. Questa osservazione, l'abbiamo accennato prima, è l'85, però vedete che non ho scritto fuori termine, è quello che dicevo prima: è presentata comunque a termine, a

seguito di procedura protocollo 5200 del 3 aprile 2025. Quando è arrivata l'osservazione di Legambiente mi sembra, che chiedeva di far diventare entrambi i mappali 66 e 230 in verde di mitigazione, l'Amministrazione Comunale ha detto effettivamente lungo la fascia del Longarone bello prevedere più mitigazione rispetto a quello che era previsto in adozione. Però come dicevo prima, o proprietari del Number non avevano determinati diritti e non hanno fatto osservazioni. Il ché vuol dire che erano contenti di quello che vedono nell'adozione. Allora noi, dato che l'osservazione è arrivata da altri, abbiamo dovuto informarli che c'era in atto questa procedura, quindi gli abbiamo dato alla fine un mese di tempo per poter proporre delle controdeduzioni. Ci siamo anche incontrati e quindi diciamo che loro chiedevano tot e noi riteniamo di concedere qualcosa di meno.

Quindi considerando che la capacità edificatoria prevista nella scheda di dettaglio adottata era stata ipotizzata al fine di rendere economicamente sostenibile l'attuazione del piano e che la rinaturalizzazione dell'intera superficie dei due mappali oggetto dell'osservazione attualmente asfaltati e destinati a parcheggio di pertinenza alla discoteca esistente, oltre che essere economicamente rilevante ..... un'edificazione..... non compatibile con il contesto paesaggistico, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione individuando - ne abbiamo aggiunta una rispetto a una vecchia osservazione - individuando tre fasce a verde di mitigazione. La prima fascia in direzione nord-sud dovrà avere uno spessore pari ad almeno 40 metri, misurati a partire dalla sponda idrografica destra del torrente Longarone, mentre la seconda fascia dovrà avere una larghezza pari a 20 metri, misurati dalla strada provinciale SP49; il verde di mitigazione dovrà essere assoggettato ad uso pubblico e mantenuto da lottizzanti. Infine, la terza fascia sarà collocata il lato nord nei mappali oggetto dell'osservazione e dovrà avere una larghezza pari a circa 10 metri. Nella scheda dell'ambito verrà specificata che l'attuazione dell'ambito potrà avvenire per stralci, previa approvazione di un master plan e planivolumetrico complessivo, ma che il primo intervento, come abbiamo già anticipato prima, dovrà obbligatoriamente riguardare la rinaturalizzazione dell'area individuata come verde di mitigazione..... come scheda li possiamo obbligare a intervenire prima sui parcheggi, rinaturalizzarli e quant'altro.

Se volete anche gli altri punti, ma sono meno importanti. Al punto 2 c'era un refuso che è rimasto nel PGT previgente e quindi stralciamo la dicitura "misura limitata essenziale" perché è prevalentemente residenziali.

### **Consigliere sig.ra Elena Bonomelli**

*(Intervento indistinto fuori microfono)* ..... Cioè chiede di essere più residenziale che altro?

### **Ing. Francesco Rosa**

Sì, non ci sono dei parametri perché, come dicevo, sono previsti negozi solo di vicinato e per l'articolo 51 della 12 che sia residenziale il negozio di vicinato dal punto di vista della destinazione urbanistiche adesso è uguale, e così anche per l'attività ricettiva fino a 500 metri quadri è uguale. Quindi ha messo in difficoltà anche noi per i ridimensionamenti del PGT, perché è una legge ovviamente regionale, quindi è prevalente su quello che possiamo dire noi. Come altezza massima, loro chiedevano per tutti e tre i piani, la possibilità di fare i tre piani. Le considerazioni della vicinanza alla strada provinciale e la previsione di realizzare negozi al piano terreno con residenza ai piani superiori, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione consentendo i tre piani fuori terra esclusivamente per l'area fronte della SP11, quindi non nelle altre zone anche perché inizia a diventare..... ed è meglio di no. Per quanto riguarda la fascia di rispetto del ..... qua c'è effettivamente un problema che

dovranno risolvere loro; all'articolo 42 venga prevista la possibilità di deroga alle condizioni sovraesposte. Non è facile, però non è neanche impossibile, però non è che siamo noi a dovercene occupare. E quindi in relazione alla data di previsione del depuratore si ricorda che l'Ente competente in materia....., le sue determinazioni hanno carattere di prevalenza rispetto a quanto indicato nel PGT. Pertanto è possibile accogliere parzialmente l'osservazione di cui al punto 4, subordinando l'attuazione dell'ambito all'ottenimento da parte dei lottizzanti al parere favorevole degli Enti competenti e gestore dell'impianto di depurazione.

Dotazioni territoriali: qua chiedono di monetizzare il 100% invece del 50, però noi, come per tutti gli ambiti, non facciamo disparità di trattamento, possono monetizzare il 50% degli standard, mentre il CCA, il contributo compensativo aggiuntivo, quello è sempre monetizzabile, quindi su quello possono agire, ma sugli oneri possono fare monetizzare solo 50%.

Prescrizioni per la progettazione: chiedevano l'eliminazione - gli abbiamo dato ragione - l'eliminazione della seguente prescrizione: sistemazione dell'area a verde sportivo posta a ovest del Longarone, garantendo la permeabilità naturale dell'acqua piovana di una superficie non inferiore al 50%. Era una previsione al PGT previgente ma noi non prevediamo nessun ambito sportivo e specifico, e quindi è un refuso che si trascina dal PGT vigente e quindi proponiamo di accogliere l'osservazione di cui al punto 6 e stralciare la previsione del verde sportivi.

#### **Assessore Ing. Sara Franzoni**

Faccio un inciso: quella che si vede da planimetria è la loro proposta, non è quella dell'ambito; quindi, non sono rappresentate le reali fasce che sono state poi concertate con l'Amministrazione. Questo ci tenevo a sottolinearlo.

#### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Leggendo questa osservazione ci aveva stupito la data: pochi giorni fa. Dopo abbiamo visto che si rimanda comunque al 3 aprile, non è lontanissimo nemmeno quella. Quindi ci chiedevamo se questo intervento era stato in qualche modo visto con la Provincia. Voi vi siete incontrati il 26 marzo, non so se è stato oggetto....

#### **Ing. Francesco Rosa**

No, questo no. I parametri sono rimasti assolutamente identici. È solo una disposizione differente dal verde.

#### **Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Chiedo anche per fare sintesi. Nella variante adottata, le destinazioni d'uso erano prevalentemente residenziale, funzioni compatibili con l'artigianato, il servizio commerciale limitatamente a esercizi di vicinato, dai 350 ai 400 metri; attività ricettive ristorative comprese funzioni alberghiere, eccetera; servizi pubblici, quali attività private legate ai servizi sociali, culturali e assistenziali, addirittura RSA, tempo libero e ricreativi o sportivi. Leggendo l'istanza presentata, verso la fine della terza pagina c'è scritto "A supporto della presente osservazione si allega una proposta di destinazione funzionale dell'area, che costituisce il presupposto delle considerazioni qui espresse: il layout funzionale ipotizzato prevede una prevalente destinazione residenziale articolata in due aree distinte: la prima, posta in adiacenza alla strada provinciale, è caratterizzata da edificazioni a tre piani con destinazione

commerciale al piano terra e funzioni terziarie o residenziali ai piani superiori. E qui la prima domanda è: negozi e traffico, come si concilia l'uscita sulla via provinciale? E questa è la prima. La seconda, che in parte avete già anticipato, la seconda zona collocata nella porzione interna del comparto è costituita da edificazioni a due piani e che da tre piani a destinazione prevalentemente residenziale, distribuendo i volumi in modo da instaurare una relazione più coerente con le contigue aree agricole.

Ultima osservazione, la deroga dal depuratore. Un paio di considerazioni. Nel vecchio PGT si auspicava che diventasse zona alberghiera, tanto è vero che c'erano già stati degli abboccamenti o, meglio, degli incontri - è una bruttissima parola abboccamento - degli incontri per valutare la..... di un albergo a 5 Stelle, da 100 camere addirittura, che per poche decine di centinaia di metri quadri non è passata, che c'era stata una presa di posizione forte e quindi si è arenato il tutto. È stata indagata l'opportunità, la possibilità di avere in questa zona che è decentrata rispetto al paese, che ha una viabilità tutto sommato che può essere considerata una zona più ricettiva turistica, considerato che la PTR stessa e anche i Comuni che aderiscono sottolineano più volte che la carenza di alberghi in zona è molto forte, quindi poteva essere un accessorio in più.

Altro aspetto, e finisco, il discorso..... le abitazioni a ridosso al Number One che festeggeranno laddove la discoteca dovesse chiudere, erano tutte asservite da..... Solo negli ultimi anni nostri si era fatta un'asta fognaria che collegava appena dopo il ..... fino all'incrocio con le quattro vie, con il conseguente collegamento. Ora un insediamento di questo tipo non credo avrà sufficienza del depuratore esistente. Ci sarà tutta la necessità di intervenire sulle fognature, dotazioni idriche, eccetera, eccetera. Sono previste queste compensazioni?

### **Ing. Francesco Rosa**

Sì, sono previste nel senso che si legge al punto 4 con la controdeduzione scriviamo espressamente che devono trovare loro parere positivo da parte dall'ARPAV per quanto riguarda il depuratore, e da parte dell'Ente gestore dell'impianto di depurazione, quindi sono loro che devono riuscire a realizzare perché concordo con lei che l'intervento è un intervento impegnativo.

Per quanto riguarda il traffico, come nel parere della Provincia, come detto anche in occasione della vostra osservazione, il tutto è subordinato allo studio sul traffico e la Provincia nel suo parere detta anche gli elementi minimi che devono risultare nello studio del traffico e quindi anche lì dovranno confrontarsi con il settore strade e vedere anche gli accessi su che cosa fare. Sono andati molto nel dettaglio, come dicevo prima, perché hanno chiesto di aggiungere 10 metri, poi hanno chiesto di fare l'intersezione in un certo modo, però sono oneri che, come dicevo prima, l'Amministrazione Comunale non ha intenzione di sobbarcarsi perché l'ambito è un ambito appetibile. Non è mai partito in 11 anni, quindi è poi quello il motivo per cui abbiamo dato più volumetria, non perché ci stessero..... non è che il motivo è perché stanno simpatici quelli del Number. L'intenzione è cercare, se la discoteca non ci sarà più, sarà una buona cosa per l'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda i tre piani, non abbiamo accolto l'osservazione ma i tre piani sono solo lungo la strada provinciale. Il ricettivo è ancora ammesso. Noi non abbiamo toccato né parametri, né destinazione urbanistica. Per quello che diciamo è ancora più comodo rispetto al ..... del Vela, e quindi non c'era la necessità di sottoporre di nuovo anche questo piano a una concertazione con la Provincia, perché la Provincia nelle cose prevalenti avrà già la concertazione, perché le prescrizioni sono sul traffico, con gli Enti gestori della fognatura, e se

per caso volessero fare qualche intervento sulle fasce di rispetto o sul Longarone, ci sono gli Enti preposti. Quindi noi, una volta che abbiamo soddisfatto i parametri urbanistici e le destinazioni come da PGT adottato, è una diversa dislocazione del verde. Infatti, come diceva l'Assessore, il verde che vedete è molto minore di quello che chiede l'Amministrazione Comunale, perché noi come quantità di verde, non mi ricordo se abbiamo fatto una proiezione, cambiava di qualche centinaio di metro quadro, non è che cambiasse di tanto. Diversa era la loro posizione iniziale che chiedevano di non avere il verde.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Ultime ultimissime precisazioni e poi mi taccio. Su Via Risorgimento sono previste uscite da questo comparto? Ne era prevista una, so che anche la Provincia..... sarà da monitorare. Io credo che sotteso a questo intervento, forse ragiono nella vecchia maniera del PGT del 2011, ci possono essere due obiettivi strategici per l'Amministrazione da raggiungere: da un lato la sistemazione della rete fognaria in questa zona che è molto carente, ritrovando quelle risorse necessarie, e ribadisco quanto detto circa un'ora fa: l'incrocio delle quattro vie va sistemato. Quindi anche la viabilità in Provincia andrebbe stimolata la Provincia affinché tutti i Comuni contermini, Corte Franca, Adro, Provaglio d'Iseo per il miglioramento che ho fatto prima, si diano da fare e concertino l'intervento che mette in sicurezza quell'incrocio. Ci sono stati due incidenti gravissimi, auto ribaltate e quant'altro, oltre alla difficoltà di chi da lì deve transitare, e soprattutto il Comune di Provaglio d'Iseo, sebbene è lontano.....quindi questo potrebbe essere davvero un obiettivo da concertare con la Provincia.....

**Ing. Francesco Rosa**

Quindi la proposta complessiva è di accoglimento parziale.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Mettiamo in votazione.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti 4 astenuti

**Ing. Francesco Rosa**

Ultima osservazione dei cittadini, n. 86. Chiudiamo con facilità. È un refuso delle tavole grafiche che si trascina ancora dal PGT vigente in quanto è segnato come viabilità una zona che invece è di proprietà privata, produttiva, e quindi proponiamo l'accoglimento con correzione degli elaborati cartografiche.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Votiamo l'ultima.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli  
Contrari Nessuno  
Astenuiti Nessuno

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Ringrazio tutti per la conduzione, per la pacatezza, in particolare l'Ingegnere Rosa devo dire che è stato la superstar oggi ed è riuscito a mantenere.....

**Ing. Francesco Rosa**

Grazie. Se riusciremo a risolvere un po' il Vela e il Number, li userò come pubblicità.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Dopo i ringraziamenti però passiamo alla votazione vera, perché dobbiamo mettere in votazione il piano complessivamente. Penso che ci sia una dichiarazione di voto da parte del nostro Capogruppo, non so se voi l'avete. Prego Foresti.

**Consigliere dr. Giuseppe Foresti**

Questa sera approviamo il nuovo PGT del Comune di Corte Franca, aggiornando il vecchio documento del 2011. Nuovi ambiti di trasformazione erano stati inseriti, il piano delle regole era stato aggiornato nell'intento di garantire uno sviluppo il più armonioso possibile del nostro territorio. A distanza di 14 anni molti di questi ambiti non hanno visto la loro realizzazione, in parte per difficoltà legate alle regole esistenti. Necessitava quindi una revisione degli ambiti di trasformazione e allo stesso tempo una ridefinizione di alcune regole. Inoltre, rispetto al vecchio PGT, in un territorio già complesso in presenza di quattro frazioni, sono entrate da protagoniste due grandi aree che sono state oggetto di nuove valutazioni. Mi riferisco all'area del Number One e a quella in dismissione della Vela SpA, obiettivi entrambe di possibili trasformazioni. Fin da subito questa Amministrazione ha affrontato questi argomenti con grande attenzione, accompagnata da un misto di speranza e preoccupazione, consapevole delle grandi ricadute che ogni tipo di interventi in questi ambiti avrà sul futuro del nostro Comune nel bene e nel male.

Come è noto la Vela era un'industria di laterizi situata nella frazione di Borgonato, l'ultima testimonianza di una tipica attività lavorativa del nostro territorio che dopo qualche anno di crisi produttiva dichiarò fallimento nel 2013, con successiva messa all'asta dell'intera area (circa 170.000 mq). In quegli anni il sottoscritto era Sindaco e l'Amministrazione da me guidata collaborò alla pubblicazione, a cura dell'Università di Brescia di un libro in cui vennero raccolti una decina di progetti di rigenerazione dell'area. Erano spunti, approfonditi, in cui si cercava di andare oltre la solita concezione di recupero speculativo, accompagnati da idee e suggerimenti che mettessero insieme interessi privati e bene pubblico.

Nel settembre 2014 fu organizzato un grande convegno a Corte Franca sul tema della rigenerazione umana, partendo proprio da questi lavori. Vennero estesi inviti a vari soggetti del mondo politico, universitario, sindacale, industriale, produttivo, culturale, nella speranza che scattasse una scintilla di interesse nella riconversione di quest'area con interventi inseriti armonicamente nel territorio dove poter lavorare, progettare, studiare sugli ambienti accoglienti. Da allora sono passati ormai più di dieci anni. Su questo tema l'Amministrazione attuale ha posto immediatamente sin dal programma elettorale la massima attenzione, pur con poche frecce a proprio favore in un Consiglio Comunale venne approvato il documento di

intenti nel quale si delineavano alcuni paletti allo scopo di mitigare il più possibile gli effetti dell'intervento in un'area tanto grande, con capacità edificatoria imponenti, allora criticato dalla minoranza, tacciato di essere una dichiarazione che avrebbe allontanato possibili investimenti.

Negli ultimi anni il Sindaco, insieme alla Giunta, ha cercato incessantemente di instaurare contatti con Organi superiori, le Associazioni, Entità economiche e industriali locali e no, livelli politici regionali e nazionali; si sono diffuse iniziative pubbliche, realizzati convegni, per arrivare al più alto numero di soggetti possibili l'intervento sia a livello locale che regionale e nazionale, l'idea di investire nel rispetto del territorio, se possibile anche per attività caratterizzanti la Franciacorta, oppure in attività innovative a basso impatto. Insomma, speravamo che la riconversione di un sito così centrale nel nostro territorio fosse l'occasione per mettere in mostra idee nuove; qualche soggetto illuminato potesse parlare al punto giusto, equo, con una visione più originale e attenta al futuro del territorio e di chi lo abita.

Alla fine qualcuno ci ha provato, qualcun altro ha abbozzato, tanti si sono girati dall'altra parte. Il risultato è che questa Amministrazione si è trovata a trattare con i nuovi legittimi proprietari che si sono aggiudicati l'area all'asta, da sola, opponendosi subito all'intenzione della realizzazione di un polo logistico; ipotesi di cui non si è più parlato in seguito e di cui ne rivendichiamo l'importanza.

Per il resto le trattative si sono concentrate su quanti metri cubi di commerciale, quanto di quello industriale, quanto di residenziale, il quanto di verde lo abbiamo imposto noi, non era previsto, si sa, un'area deve rendere. Avevamo aspirazioni migliori, l'ammetto, ma un segnale è stato dato.

Compito delle Amministrazioni future sarà di verificare che tutte le prescrizioni mitigative vengano mantenute e messe in atto. Discorso simile vale per l'area Number One, attività legittimamente presente da più di quarant'anni e fin dall'inizio comunque incise negativamente sulla qualità di vita dei residenti nelle vicinanze in termini di rumore notturno. Nel corso degli anni più volte il sito assurse alle cronache che non deponavano e non depongono positivamente per l'immagine del nostro Comune, e aggiungerei per la salute di tanti suoi frequentatori. Solo negli ultimi anni è diventato tema di dibattito pubblico tra i nostri cittadini, sui vari canali di informazione e comunicazione, in seguito a turbative dell'ordine pubblico provocate dalla migrazione in entrata e in uscita dalla discoteca di centinaia di soggetti che vagavano attraverso i centri abitati contigui; episodi di disagio e vandalismo fra le strade pubbliche si sono ripetuti in modo sempre più invasivo, sempre più pressante la richiesta di favorire una diversa destinazione d'uso dell'area al fine di ottenere la chiusura dell'attività. Con il presente PGT in fase finale è stato presentato un progetto, anche in questo caso oggetto di trattative approfondite. Dico subito: non soddisfa appieno l'Amministrazione. Scegliamo tra il peggio e il meno peggio.

L'obiettivo principale dell'Amministrazione è che è un'attività del tutto legittima, che ha inciso negativamente sulla qualità di vita dei nostri cittadini senza nessunissima ricaduta positiva, venga definitivamente chiusa. Qualora questo avvenisse, norme e regole sono state scritte per ingabbiare il più possibile il progetto realizzativo; opere mitigative importanti: ripristino della permeabilizzazione di aree, ora coperte da asfalto, è mantenuta la possibilità di interventi alternativi da semplice residenziale, ricettivo, residenze per anziani per esempio.

Naturalmente tutto dovrà essere anche in questo caso attentamente monitorato in fase di realizzazione.

Al netto di vantaggi e svantaggi personalmente l'esperienza relativa a questi due casi la vedo come un'occasione mancata, dove la scelta è tra il peggio, come dicevo prima, e il meno peggio,

e mai come ora in questo specifico settore della rigenerazione di siti abbandonati, che terminano il loro ciclo produttivo commerciale, si sente la mancanza di supporti veri alle Amministrazioni Comunali e vengono lasciate sole in termini legislativi, tecnici, politici, ad affrontare temi enormi senza la possibilità concreta di imporre la propria idea di sviluppo vero del territorio. Da semplice cittadino a digiuno di conoscenze di argomenti di urbanistica, credo che per un territorio come l'intera Pianura Padana, super urbanizzata, super inquinata, una delle aree più inquinate d'Europa, non sia più sufficiente parlare di risparmio di consumo di suolo, ma di recupero del suolo consumato e avremmo bisogno di leggi stringenti che mettono in primo piano il rispetto e la salvaguardia del paesaggio, dove ancora è possibile, rispondendo a dei principi costituzionali. Ci vorrebbe anche una crescita culturale da parte di tutti, che veramente dal basso portasse a un cambio di mentalità che è molto nostra, e di fronte a un'area verde da riconvertire non ci fa pensare ad altro che calcolare quanti metri cubi di cemento possiamo farci stare per raggiungere il massimo del massimo, del massimo del profitto, con la sua trasformazione o, come si dice, valorizzazione.

Invito qui in questa sede i cittadini, soprattutto i giovani, ad abbandonare per un po' le loro stanze e i loro social, dove vivono una vita virtuale e incitarli alla partecipazione attiva veramente, a sporcarsi le mani nelle Amministrazioni in prima persona per occuparsi del bene pubblico, in modo da poter incidere molto più e meglio sul loro futuro.

Dopo queste considerazioni un po' amare, entriamo un po' di più nel tema specifico del PGT. L'intento di questa Amministrazione è stato fin da subito di avere un occhio di riguardo al decremento del consumo di suolo, ad incentivare il recupero dei centri storici delle frazioni, del potenziamento del tessuto consolidato, alla salvaguardia delle peculiarità ambientali dei territori, aree agricole, riserva delle Torbiere, Monte alto e rete idrogeologica. Molti punti di merito ci sono stati illustrati nei contenuti della relazione dall'Assessore Franzoni. Vorrei sottolinearne solo alcuni: la tutela del Monte Alto, la cui trasformazione è minata dall'ormai nota salita in quota della cultura vitivinicola. Il problema che nell'attesa venga affrontato in maniera sinergica dal territorio della Franciacorta, abbiamo deciso di affrontare imponendo negli ambiti ad elevata naturalità un movimento terra pari a zero, in modo da poter preservare l'orografia e la naturalità di questo patrimonio arboreo. E' stato affrontato in maniera organica il tema della mobilità sostenibile, andando ad individuare una rete ciclabile capillare in grado di interconnettere il nostro Comune e i Comuni limitrofi, raggiungere i principali punti storico culturali, ma soprattutto interconnettere tra loro le varie frazioni.

L'obiettivo del risparmio di suolo è stato raggiunto nella percentuale del 30% rispetto alle previsioni del precedente PGT, (stralciando alcuni vecchi ambiti di trasformazione, sottraendo alla cementificazione più di 30.000 metri quadri). Le aree invece che saranno oggetto di nuova edificazione dovranno realizzare opere di mitigazione eco paesistiche in relazione al valore ecosistemico dell'intorno, e introdurre una nuova compensazione ecologica in misura proporzionale alla trasformazione territoriale. Merito di questa Amministrazione è di non avere pensato al PGT con l'unico obiettivo di programmare un quadro finanziario considerando il suolo come una mera fonte di guadagno economico speculativo, bensì considerando il suolo come una risorsa economica ma anche e soprattutto sociale e culturale per l'intera comunità che lo abita.

Per queste considerazioni il gruppo consiliare Prima di tutto Corte Franca esprime parere favorevole all'approvazione del nuovo PGT.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Grazie al nostro Capogruppo. Adesso passiamo alle votazioni.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Mi scusi, facciamo una dichiarazione di voto anche noi.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Sì, va bene, d'accordo. Dicevo che dobbiamo votare anche il recepimento dei pareri degli Enti superiori che, presa dall'entusiasmo, non ho fatto fare prima. Leggete pure la vostra dichiarazione di voto e poi facciamo le tre votazioni dei pareri e di tutto il piano.

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Diversamente dall'altra dichiarazione di voto è stata ..... Abbiamo espresso il parere dei nostri gruppi consiliari sulle singole osservazioni che sono state presentate. Abbiamo notato lo sforzo di dialogo che in questa sede si è tenuto, però le osservazioni e i suggerimenti che abbiamo dato possono andare nella direzione di poter migliorare questo strumento. Tuttavia, non possiamo esprimere un giudizio favore sulla complessità di questa variante, proprio perché alcuni degli ambiti che ritenevamo più importanti, probabilmente il più significativo quello della Vela, secondo noi lascia spazio a molte perplessità e anche a degli aspetti che secondo noi possono essere oggetto di valutazioni diverse da quelle espresse finora. Idem per il discorso del Number One, idem per altri ambiti che sono stati stralciati.

Approfitto di questo momento per ringraziare i tecnici del Comune per il supporto che ci hanno dato. Ribadisco che siamo stati coinvolti in maniera tardiva nella presentazione e nella lettura dei documenti a fornirci a supporto di questa dichiarazione, di questo incontro assembleare. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto annuncio che il nostro voto sarà contrario.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Grazie. Passiamo quindi alla votazione del recepimento dei pareri espressi dagli Enti superiori, che sono: 1) ATS e ARPA. Lo dobbiamo leggere?

**Ing. Francesco Rosa**

Volevo fare un inciso visto che sono Enti prevalenti e quindi ci siamo limitati a una presa d'atto. Diciamo che, visto anche il contributo collaborativo della Provincia, anche se in un'osservazione c'era scritto "a titolo collaborativo si propone", noi abbiamo recepito quello che chiedeva. L'elaborato è una presa d'atto che deve essere comunque votata. Veramente sono due elaborati, perché gli articoli della 12 sono, l'articolo è sempre il 13 per l'approvazione definitiva, però poi fanno riferimento a due commi differenti. Quindi normalmente preferiamo tra colleghi tenere due votazioni: uno, che è il comma 6, ATS e ARPA, recepimento dei pareri di ATS e ARPA, e l'altro comma 5, valutazione di compatibilità del PTCP, perché la Provincia è anche delegata per il riconoscimento della variante come adeguamento..... della Franciacorta e al PTR di Regione Lombardia.

Quindi secondo me, adesso non so se avete visto gli allegati, le pagine sono 28; se avete visto l'allegato, io ho banalmente copiato e incollato le prescrizioni e i suggerimenti della Provincia e ho espressamente detto che ne prendevamo atto. Di molti ne abbiamo già parlato..... in più punti noi riceviamo l'articolo che la Provincia sta cercando di uniformare in tutti i PGT; poi abbiamo convenuto con la Provincia sulla necessità di effettuare lo studio sul traffico degli ambiti più delicati del Number e della Vela, che dovranno essere per forza concertati con il settore strade. E' una presa d'atto perché loro sono prevalente e quindi noi non possiamo dire

“No, lo studio sul traffico non lo fa nessuno, non mi interessa niente”.

*(Intervento indistinto fuori microfono)*

**Ing. Francesco Rosa**

Lo studio sul traffico lo presentano gli attuatori, anche eventuali opere di riqualificazione della strada. Noi però negli elaborati grafici, dobbiamo recepire queste indicazioni modificando e aggiornando sia la cartografia che la normativa tecnica. In particolare, è stato abbastanza interessante agire con il settore della rete ecologica, perché chi mi ha preceduto nel PGT precedente aveva fatto un grosso studio di impatto soprattutto sui vigneti e sulle aree agricole; nel frattempo però il PTCP è stato modificato. Quindi abbiamo cercato, in sinergia con la provincia, di non buttar via tutte queste prescrizioni perché secondo me erano anche coerenti, poi avete visto che abbiamo accolto anche la proposta delle cantine, e quindi secondo noi andava comunque mantenuto qualche paletto visto anche che, come avete rilevato anche voi, c'è stato qualcuno che non ha rispettato le distanze previste e quindi, anche in collaborazione con la Dottoressa..... del settore ambiente della Provincia, abbiamo recepito quello che ci ha chiesto.

Avevamo già recepito nella fase di integrazione quello che era stato prescritto dal Parco delle Torbiere, che è un sito di importanza comunitaria, e quindi diciamo che è una semplice presa d'arte. Poi se avete qualche spiegazione....

**Consigliere sig. Dario Giovanni Lazzaretti**

Molto semplicemente. Se il recepimento di ..... degli organismi sovra comunali, credo che non si debba dire che va bene. La raccomandazione che vengano poi tradotte.....

**Ing. Francesco Rosa**

Come pubblicità dicevo che ovviamente ho evidenziato quando la Provincia ci diceva che eravamo stati bravi..... sia per il PTRa che per il PTCP. Poi speriamo che funzioni.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi mettiamo in votazione il parere della Provincia, il recepimento del parere della Provincia.

**Votazione - presenti 13**

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Adesso il parere di ATS e ARPA. Niente da aggiungere.

**Ing. Francesco Rosa**

Stessa cosa.

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Quindi votiamo anche qua per il recepimento.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 13 favorevoli

Contrari Nessuno

Astenuti Nessuno

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Come ultimo atto mettiamo in votazione tutto il pacchetto di questa delibera, che sono le "Controdeduzioni delle osservazioni e dei pareri presentati ed approvazione definitiva della variante generale del piano di governo del territorio vigente in adeguamento alla variante al PTR Lombardia ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale n. 12/2005". Quindi metto in votazione l'intera delibera.

Votazione - presenti 13

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari 4 contrari

Astenuti Nessuno

Immediata eseguibilità:

Favorevoli 9 favorevoli

Contrari 4 contrari

Astenuti Nessuno

**Sindaco prof.ssa Anna Becchetti**

Vi ringrazio tutti ancora una volta per questa lunga sessione, che comunque direi che è stata condotta in maniera esemplare. Quindi grazie ancora ai nostri tecnici soprattutto, grazie a tutti i Consiglieri ovviamente, ma soprattutto ai tecnici.

**Ing. Francesco Rosa**

Volevo solo fare un ringraziamento agli uffici, ho avuto qualche richiesta di chiarimento e sono stati molto tempestivi. Ho apprezzato anche l'atteggiamento dei Consiglieri di opposizione che sono stati collaborativi e propositivi.