



Regione Lombardia - Provincia di Brescia  
**COMUNE DI CORTE FRANCA**

---

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**VARIANTE GENERALE AL PGT**  
**ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 e s. m. e i.**

---

COMMITTENTE

**Comune di Corte Franca**

Piazza di Franciacorta, 1  
25040 - Corte Franca (BS)  
P.I./C.F. 00789430170

PROGETTISTA



**Ing. Francesco Rosa**

via Psaro, 41 - 25128 Brescia (BS)  
via Siviano, 74/a - 25050 Monte Isola (BS)  
cell. 347.0378160 e-mail: rosafr@libero.it  
P.I. 02719730984

---

TAV.

**PGT\_A02**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

---

SCALA: /

Aprile 2025

emesso per CONTRODEDUZIONI

Revisione: 00

---



**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 1**

Protocollo Comunale n.	<b>489</b>	del	<b>10 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

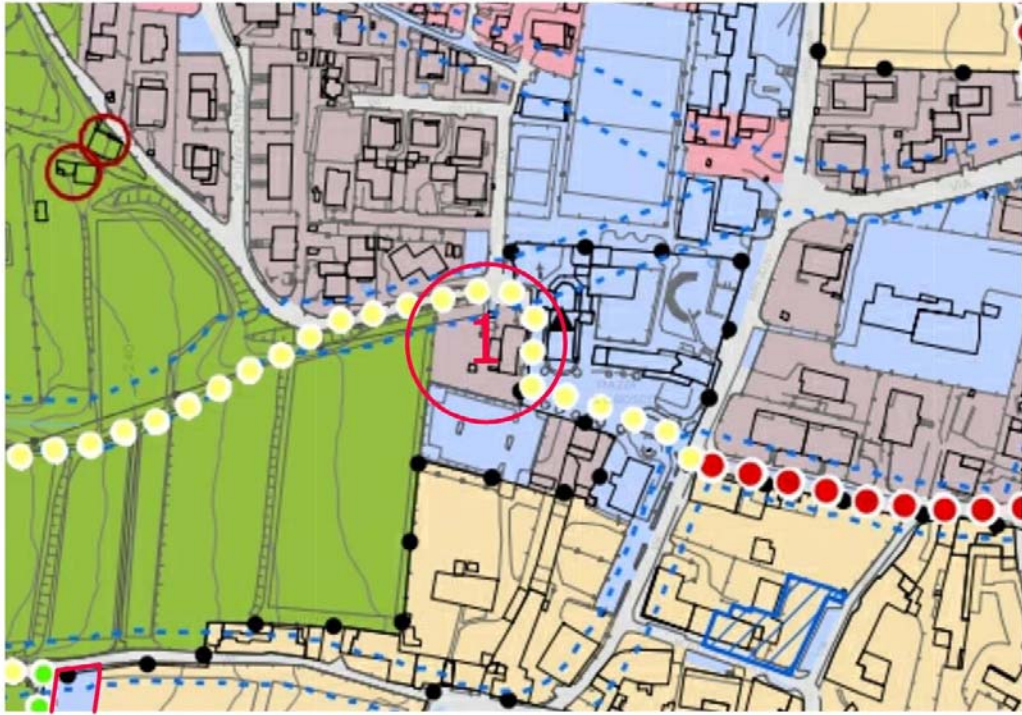
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Fogazzi Luigi e Archetti Rosanna</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
8	284 e 575	B III Area residenziale a densità media	B III Area residenziale a densità media

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	<p>Gli osservanti chiedono che sia concesso un ampliamento volumetrico del 30% delle preesistenze con destinazione residenziale e commerciale al fine di poter rispondere alle esigenze di ampliamento dell'attività di vicinato inserita.</p>	<p>In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT 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 e consentire per i lotti saturi a destinazione prevalentemente residenziale un ampliamento un tantum pari al 20% rispetto alla SL esistente alla data di adozione del PGT.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione aggiungendo tale possibilità all'Indice di utilizzazione fondiaria di cui al punto 4 dell'art.27.</p>
----------	--	--



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 2**

Protocollo Comunale n.	<b>490</b>	del	<b>10 gennaio 2025</b>
------------------------	------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Felappi Maddalena e Bertola Giuseppe****proprietari****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

20

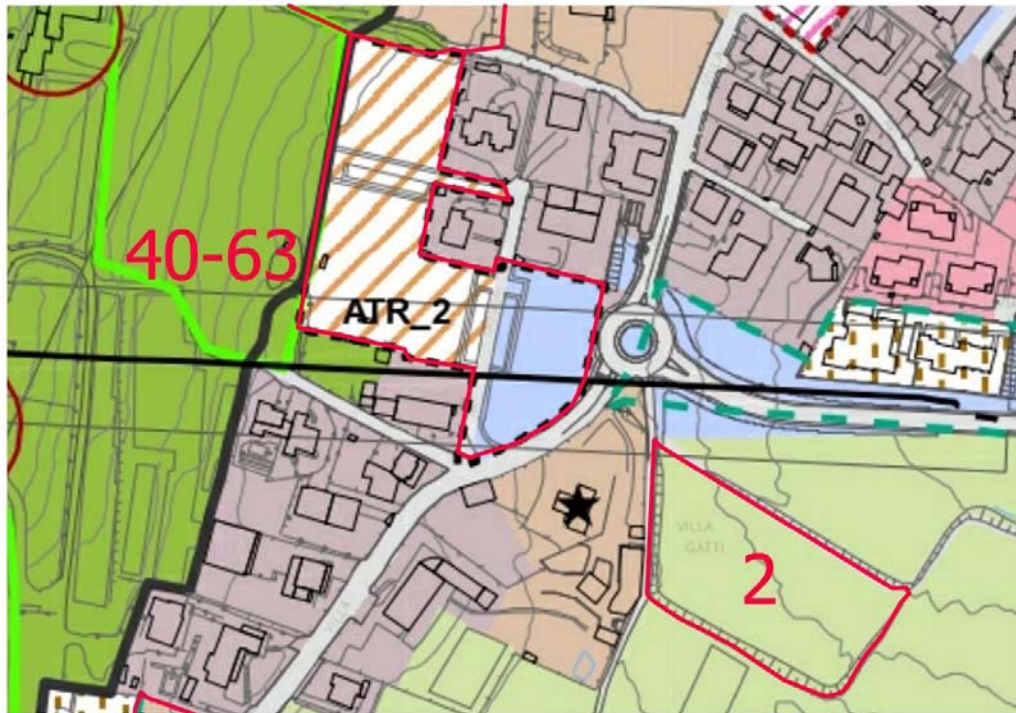
46

ES Agricole di salvaguardia

ES Agricole di salvaguardia

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| <b>1</b> | L'osservante chiede la riclassificazione di parte del lotto di proprietà da agricolo a residenziale con una capacità edificatoria pari a 750 mc (250 mq). | In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che l'ambito è inserito negli Ambiti agricoli di salvaguardia e appartiene agli Ambiti Agricoli Strategici individuati dal PTCP della Provincia di Brescia, si propone di non accogliere l'osservazione. Si evidenzia inoltre che un eventuale accoglimento renderebbe necessario richiedere una variante al PTCP provinciale e dovrebbe essere sottoposta ad una nuova procedura di VAS. |
|----------|---|---|



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 3**

Protocollo Comunale n.	<b>1032</b>	del	<b>21 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Guizzetti Massimo****proprietario****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

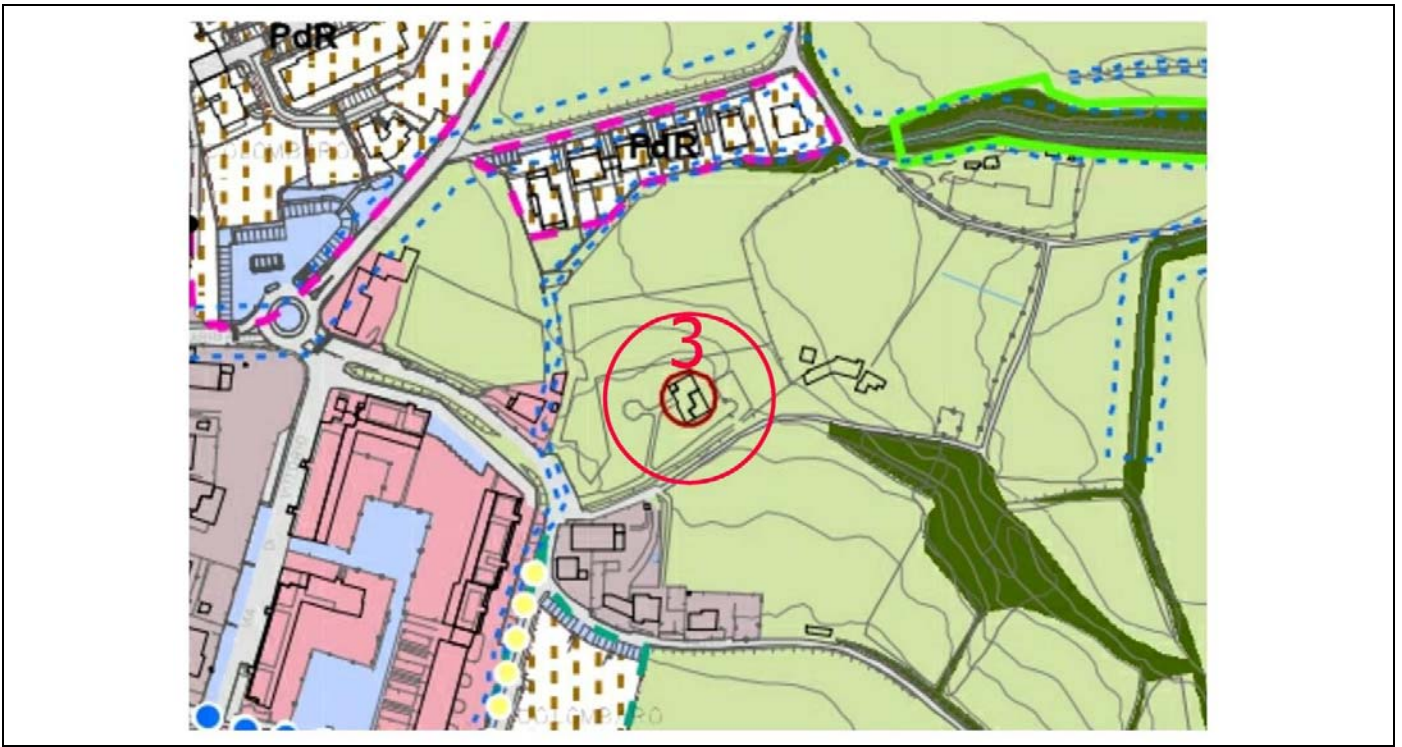
PGT adottato

6

73

Area ES Agricola di  
salvaguardiaArea ES Agricola di  
salvaguardia**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	<p>L'osservante chiede che all'area di proprietà sia riassegnata la SL residua prevista dal PGT vigente, pari a 192,33 mq, al fine di consentire la realizzazione di due unità abitative per i propri figli.</p> <p>In sub'ordine l'osservante chiede che sia consentito un ampliamento delle capacità edificatoria pari al 20% di quelle esistenti stralciando il vincolo temporale del 1 gennaio 1989.</p>	<p>In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT 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 e consentire per i lotti saturi a destinazione prevalentemente residenziale un ampliamento una tantum pari al 20% rispetto alla SL esistente alla data di adozione del PGT.</p>
----------	--	--



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 4**

Protocollo Comunale n.	<b>1086</b>	del	<b>22 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Parzani Giuseppe e Bettinzoli Carla****proprietari****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

20

5, 526, 624, 626 e 655

Viabilità

Viabilità

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          | <b>sintesi dell'osservazione</b>  | <b>controdeduzione</b>   |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | Gli osservanti chiedono di rettificare le tavole di piano identificando correttamente la strada del pomo. | Verificato che si tratta di un refuso cartografico, peraltro già presente nel PGT vigente, si propone di accogliere l'osservazione provvedendo a rettificare gli elaborati grafici con la corretta individuazione della strada del Pomo. |



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 5**

Protocollo Comunale n.	<b>1089</b>	del	<b>22 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Vizzardi Mario</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
19	71, 72 e 73	BV Residenziale a densità bassa	BV Residenziale a densità bassa

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          | <b>sintesi dell'osservazione</b>   | <b>controdeduzione</b>  |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | L'osservante chiede che l'area di proprietà sia riclassificata in ambito "B IV residenziale a densità medio bassa" con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,22 mq/mq. | <p>In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT 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 riclassificando l'area oggetto di osservazione da BV a BIV.</p> <p>Si propone pertanto di accogliere l'osservazione.</p> |



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 6**

Protocollo Comunale n.	<b>1154</b>	del	<b>23 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

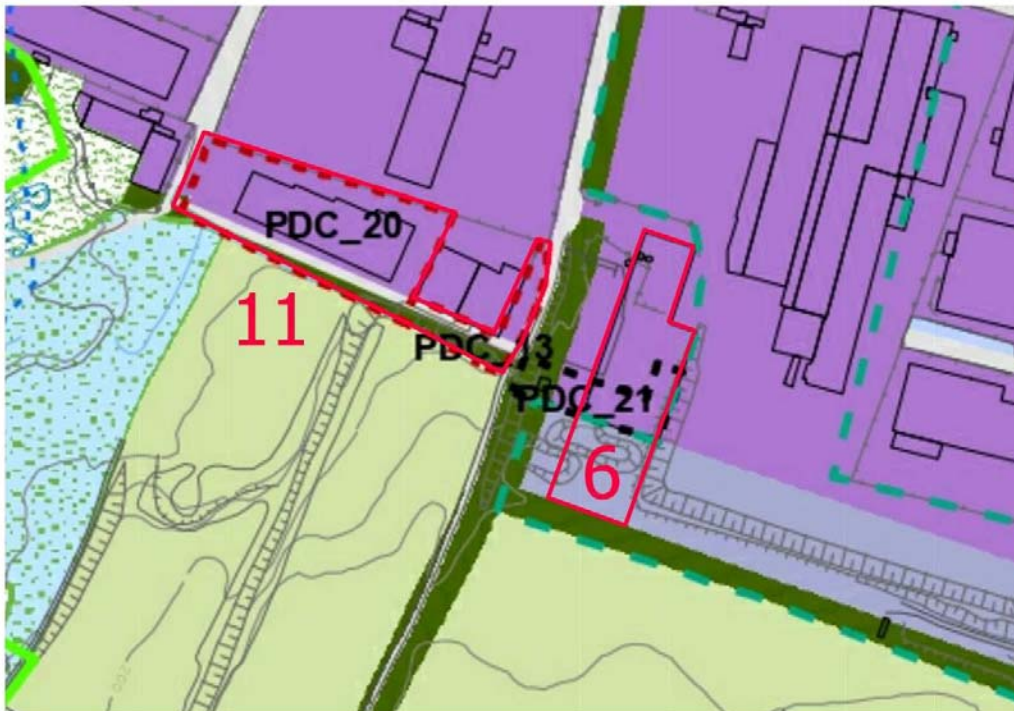
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Ing. Bettoni Carlo</b>	<b>Tecnico incaricato da ditta COBIS S.r.l</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
8	284 e 575	D3 Piazzali a servizio di attività artigianali/industriali o commerciali esistenti	D3 Piazzali a servizio di attività artigianali/industriali o commerciali esistenti

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	L'osservante chiede che l'area di proprietà venga resa edificabile al fine di poter ampliare la propria attività produttiva di circa 1.000 mq di SL.	<b>Considerato che l'area oggetto dell'osservazione appartiene al suolo già consumato in quanto è classificata in zona D3, ma interna al PdC 21 v. Degli Spinosi, si propone di accogliere l'osservazione attribuendo la capacità edificatoria richiesta fatto salvo quanto è previsto per lo stesso PdC 21 dal PGT previgente. Si specifica quindi che in fase di attuazione il progetto dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione della fascia di rispetto ambientale e del passaggio pedonale.</b>
----------	--	---



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 7**

Protocollo Comunale n.	<b>1244</b>	del	<b>24 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>NTA</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Azienda Barone Pizzini</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	Art. 22	Art. 22

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede che per il reimpianto o il nuovo impianto dei vigneti non sia necessario presentare la CILA con allegato il relativo studio agronomico e che tali interventi siano assimilabili alle altre colture descritte nell'art.22 delle NTA del PdR che non prevedono ulteriori adempimenti burocratici.

L'osservante aggiunge che gli impianti e reimpianti dei vigneti non portano cambi di destinazione d'uso e che pertanto non sono classificabili fra gli interventi subordinati a CILA indicati all'art.6bis del DPR 380/2001.

Considerato che l'attenzione in merito alla normativa e vincolistica relativa ai vigneti è in costante e continua evoluzione, come risulta anche dal procedimento avviato da Regione Lombardia relativo alla "Richiesta di apposizione di vincolo di tutela sui boschi e sui prati del Monte Alto e della Franciacorta" a cui altri comuni, oltre a quello di Corte Franca, hanno chiesto di aderire, si ritiene necessario mantenere un controllo sugli interventi nelle aree agricole.

In considerazione della rilevanza dell'argomento, si ritiene importante evidenziare che la normativa adottata aveva già semplificato le modalità di presentazione di nuovi impianti e reimpianti rispetto al PGT previgente, rendendoli ammissibili mediante la presentazione di una CILA asseverata e non dovendo più essere "sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione Comunale" come previsto al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR previgente.

Si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico con la CIL corredata da autodichiarazione e/o atto obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto dall'art. 22 punto 13 Vigneti.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente il punto 1 della presente osservazione modificando in tal senso l'art.22 delle NTA del PdR.

Infine si ricorda che il comma 1 dell'art. 6bis del DPR380/2001 "Interventi subordinati a comunicazione di

		<i>inizio lavori asseverata” prevede che “Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente...”.</i>
2	L'osservante sottolinea che il Comune di Corte Franca ha approvato il “Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei comuni della Franciacorta DOCG” e chiede pertanto che al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR venga stralciata la prescrizione secondo cui “tra l'impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 metri” al fine di non portare ad una sovrapposizione di norme contrastanti.	<p>Considerando che è stato approvato il Regolamento sui fitofarmaci e che lo stesso può essere applicato sui nuovi impianti, si ritiene importante anche per i reimpianti mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi del tessuto urbano.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il punto 13 dell'art. 22 delle NTA del PdR mantenendo i 5 metri per i reimpianti e inserendo quanto previsto dal “Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG” per i nuovi impianti attraverso la presentazione di una CIL di cui al punto precedente.</p>

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 8**

Protocollo Comunale n.	<b>1249</b>	del	<b>24 gennaio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>NTA Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Giovanni Garbelli</b>	<b>Presidente Consorzio per la Tutela della Franciacorta DOCG</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede che per il reimpianto o il nuovo impianto dei vigneti non sia necessario presentare la CILA con allegato il relativo studio agronomico e che tali interventi siano assimilabili alle altre colture descritte nell'art.22 delle NTA del PdR che non prevedono ulteriori adempimenti burocratici.

L'osservante aggiunge che gli impianti e reimpianti dei vigneti non portano cambi di destinazione d'uso e che pertanto non sono classificabili fra gli interventi subordinati a CILA indicati all'art.6bis del DPR 380/2001.

Considerato che l'attenzione in merito alla normativa e vincolistica relativa ai vigneti è in costante e continua evoluzione, come risulta anche dal procedimento avviato da Regione Lombardia relativo alla "Richiesta di apposizione di vincolo di tutela sui boschi e sui prati del Monte Alto e della Franciacorta" a cui altri comuni, oltre a quello di Corte Franca, hanno chiesto di aderire, si ritiene necessario mantenere un controllo sugli interventi nelle aree agricole.

In considerazione della rilevanza dell'argomento, si ritiene importante evidenziare che la normativa adottata aveva già semplificato le modalità di presentazione di nuovi impianti e reimpianti rispetto al PGT previgente, rendendoli ammissibili mediante la presentazione di una CILA asseverata e non dovendo più essere "sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione Comunale" come previsto al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR previgente.

Si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico con la CIL corredata da autodichiarazione e/o atto obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto dall'art. 22 punto 13 Vigneti.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente il punto 1 della presente osservazione modificando in tal senso l'art.22 delle NTA del PdR.

		Infine si ricorda che il comma 1 dell'art. 6bis del DPR380/2001 <i>“Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata”</i> prevede che <i>“Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente...”</i> .
2	L'osservante sottolinea che il Comune di Corte Franca ha approvato il <i>“Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei comuni della Franciacorta DOCG”</i> e chiede pertanto che al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR venga stralciata la prescrizione secondo cui <i>“tra l'impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 metri”</i> al fine di non portare ad una sovrapposizione di norme contrastanti.	Considerando che è stato approvato il Regolamento sui fitofarmaci e che lo stesso può essere applicato sui nuovi impianti, si ritiene importante anche per i reimpianti mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi del tessuto urbano.  Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il punto 13 dell'art. 22 delle NTA del PdR mantenendo i 5 metri per i reimpianti e inserendo quanto previsto dal <i>“Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG”</i> per i nuovi impianti attraverso la presentazione di una CIL di cui al punto precedente.

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 9**

Protocollo Comunale n.	<b>1257</b>	del	<b>24 gennaio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole - NTA</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Arch. Barbieri Alberto</b>	<b>Tecnico libero professionista</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
8	288	Edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole	Edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede di modificare l'art. 32.3.2 specificando le modalità di calcolo per l'altezza massima come di seguito: "L'altezza massima è determinata dalla misura tra la quota di gronda dell'edificio preesistente e l'estremità inferiore della quota del terreno, posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto"

Considerato che la presente variante è di adeguamento diretto al PTR di Regione Lombardia e che, pertanto, lo strumento urbanistico generale deve essere adeguato al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della DGR 695/2018, si specifica che la definizione dell'altezza è quella stabilita nelle DTU che i comuni devono limitarsi a richiamare senza apportare modifiche.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione di cui al punto 1 allegando in calce alle NTA del PdR uno schema descrittivo relativo alla modalità di calcolo delle altezze così come previsto dalle DTU.

**2** L'osservante chiede di modificare l'art. 32.3.2 specificando le modalità di calcolo per la distanza da adottare dalle strade per gli edifici extra agricoli in zona agricola sia all'interno che all'esterno del Centro Abitato. L'osservante propone che la distanza risulti essere pari a m 5 nel caso di immobili ricadenti all'interno del CA e m 10 al suo esterno, aggiungendo che "è comunque sempre ammesso l'allineamento dei fabbricati fronte strada all'interno del centro abitato.

Si precisa che, come risulta anche dal verbale di concertazione con il Settore delle Strade e dei Trasporti" della Provincia di Brescia, per le fasce di rispetto delle strade comunali valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, mentre per quelle provinciali esterne al Centro Abitato si deve far riferimento ai criteri indicati nel Regolamento viario provinciale.

Il regolamento di esecuzione del NCDS (DPR 495/1992) al comma 2 dell'art. 28 stabilisce che all'interno del Centro Abitato "Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. ".

Si ritiene condivisibile quanto indicato dall'osservante e pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione consentendo all'interno del Centro Abitato una distanza minima pari a 5 metri, mentre non è possibile accogliere l'osservazione relativamente alle fasce di

		rispetto esterne al CA. Infine a completamento dell'art. 32.3.2 in oggetto, si propone di riportare tutti i parametri urbanistici relativi agli edifici extragricoli in zone agricole e di stralciare la dicitura "e con caratteri paesaggistici" che nel PGT previgente era riportata erroneamente al punto 4 relativamente alle aree agricole a valenza produttiva.
3	L'osservante chiede di modificare l'art. 32.3.2 specificando le modalità di calcolo per la distanza dal confine per gli edifici extra agricoli in zona agricola. L'osservante propone che la distanza risulti essere pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore m 5 salvo convenzioni tra confinanti.	In relazione alle distanze dai confini si ritiene condivisibile quanto indicato dall'osservante e pertanto si propone di accogliere l'osservazione consentendo per gli edifici extra agricoli in zone agricole una distanza pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore m 5 salvo convenzioni tra confinanti così come previsto dall'art. 7 delle NTA del PdR.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 10**

Protocollo Comunale n.	<b>1368</b>	del	<b>28 gennaio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole - NTA</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Ziliani Chiara</b>	<b>Azienda Agricola Cantina Chiara Ziliani</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	Ambito agricolo	Ambito agricolo

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | <p>L'osservante chiede che per il reimpianto o il nuovo impianto dei vigneti non sia necessario presentare la CILA con allegato il relativo studio agronomico e che tali interventi siano assimilabili alle altre colture descritte nell'art.22 delle NTA del PdR che non prevedono ulteriori adempimenti burocratici.</p> <p>L'osservante aggiunge che gli impianti e reimpianti dei vigneti non portano cambi di destinazione d'uso e che pertanto non sono classificabili fra gli interventi subordinati a CILA indicati all'art.6bis del DPR 380/2001.</p> | <p>Considerato che l'attenzione in merito alla normativa e vincolistica relativa ai vigneti è in costante e continua evoluzione, come risulta anche dal procedimento avviato da Regione Lombardia relativo alla "Richiesta di apposizione di vincolo di tutela sui boschi e sui prati del Monte Alto e della Franciacorta" a cui altri comuni, oltre a quello di Corte Franca, hanno chiesto di aderire, si ritiene necessario mantenere un controllo sugli interventi nelle aree agricole.</p> <p>In considerazione della rilevanza dell'argomento, si ritiene importante evidenziare che la normativa adottata aveva già semplificato le modalità di presentazione di nuovi impianti e reimpianti rispetto al PGT previgente, rendendoli ammissibili mediante la presentazione di una CILA asseverata e non dovendo più essere "sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione Comunale" come previsto al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR previgente.</p> <p>Si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico con la CIL corredata da autodichiarazione e/o atto obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto dall'art. 22 punto 13 Vigneti.</p> <p>Si propone pertanto di accogliere parzialmente il punto 1 della presente osservazione modificando in tal senso l'art.22 delle NTA del PdR.</p> |
|----------|--|--|

		Infine si ricorda che il comma 1 dell'art. 6bis del DPR380/2001 <i>“Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata”</i> prevede che <i>“Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, <u>fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente...</u>”</i> .
2	L'osservante sottolinea che il Comune di Corte Franca ha approvato il <i>“Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei comuni della Franciacorta DOCG”</i> e chiede pertanto che al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR venga stralciata la prescrizione secondo cui <i>“tra l'impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 metri”</i> al fine di non portare ad una sovrapposizione di norme contrastanti.	<p>Considerando che è stato approvato il Regolamento sui fitofarmaci e che lo stesso può essere applicato sui nuovi impianti, si ritiene importante anche per i reimpianti mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi del tessuto urbano.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il punto 13 dell'art. 22 delle NTA del PdR mantenendo i 5 metri per i reimpianti e inserendo quanto previsto dal <i>“Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG”</i> per i nuovi impianti attraverso la presentazione di una CIL di cui al punto precedente.</p>

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 11**

Protocollo Comunale n.	<b>1384</b>	del	<b>28 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Geom. Lazzaroni Romina</b>	<b>Tecnico incaricato da Marini Fratelli” e TECNISTAMP SRL”</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
6	124 e 126	PDC 13 e PDC 20	PDC 13 e PDC 20

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell’osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	L’osservante chiede la rettifica degli elaborati grafici finalizzata all’eliminazione delle perimetrazioni relative ai PDC 13 e 20 in quanto già conclusi.	Verificato che si tratta di un refuso cartografico e che le NTA risultano già essere corrette, si propone di accogliere l’osservazione provvedendo a rettificare gli elaborati grafici stralciando la perimetrazione dei due PdC in oggetto.
----------	--	--

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 12**

Protocollo Comunale n.	<b>1400</b>	del	<b>28 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Cesare Bosio</b>	<b>Società agricola Bosio di Cesare e Laura Bosio</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	Ambito agricolo	Ambito agricolo

**Dettaglio delle motivazioni**

<b>sintesi dell'osservazione</b>	<b>controdeduzione</b>
----------------------------------	------------------------

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <p>L'osservante chiede che per il reimpianto o il nuovo impianto dei vigneti non sia necessario presentare la CILA con allegato il relativo studio agronomico e che tali interventi siano assimilabili alle altre colture descritte nell'art.22 delle NTA del PdR che non prevedono ulteriori adempimenti burocratici.</p> <p>L'osservante aggiunge che gli impianti e reimpianti dei vigneti non portano cambi di destinazione d'uso e che pertanto non sono classificabili fra gli interventi subordinati a CILA indicati all'art.6bis del DPR 380/2001.</p> | <p>Considerato che l'attenzione in merito alla normativa e vincolistica relativa ai vigneti è in costante e continua evoluzione, come risulta anche dal procedimento avviato da Regione Lombardia relativo alla "Richiesta di apposizione di vincolo di tutela sui boschi e sui prati del Monte Alto e della Franciacorta" a cui altri comuni, oltre a quello di Corte Franca, hanno chiesto di aderire, si ritiene necessario mantenere un controllo sugli interventi nelle aree agricole.</p> <p>In considerazione della rilevanza dell'argomento, si ritiene importante evidenziare che la normativa adottata aveva già semplificato le modalità di presentazione di nuovi impianti e reimpianti rispetto al PGT previgente, rendendoli ammissibili mediante la presentazione di una CILA asseverata e non dovendo più essere "sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione Comunale" come previsto al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR previgente.</p> <p>Si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico con la CIL corredata da autodichiarazione e/o atto obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto dall'art. 22 punto 13 Vigneti.</p> <p>Si propone pertanto di accogliere parzialmente il punto 1 della presente osservazione modificando in tal senso l'art.22 delle NTA del PdR.</p> <p>Infine si ricorda che il comma 1 dell'art. 6bis del</p> |
|----------|--|---|

		DPR380/2001 <i>“Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata” prevede che “Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente...”</i> .
2	L'osservante sottolinea che il Comune di Corte Franca ha approvato il <i>“Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei comuni della Franciacorta DOCG”</i> e chiede pertanto che al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR venga stralciata la prescrizione secondo cui <i>“tra l'impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 metri”</i> al fine di non portare ad una sovrapposizione di norme contrastanti.	<p>Considerando che è stato approvato il Regolamento sui fitofarmaci e che lo stesso può essere applicato sui nuovi impianti, si ritiene importante anche per i reimpianti mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi del tessuto urbano.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il punto 13 dell'art. 22 delle NTA del PdR mantenendo i 5 metri per i reimpianti e inserendo quanto previsto dal <i>“Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG”</i> per i nuovi impianti attraverso la presentazione di una CIL di cui al punto precedente.</p>

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 13**

Protocollo Comunale n.	<b>1435</b>	del	<b>28 gennaio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Rubagotti Daniele****proprietari****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

16

191 e 208

Parte in C Att e parte in EC

Parte in C Att e parte in EC

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Premettendo che sull'area di cui al mappale n.208 è edificata la residenza di proprietà, e che sono state completate tutte le opere di urbanizzazioni relative al PL di via Villa, l'osservante chiede che parte del mappale di proprietà, per una superficie di circa 2.200 mq, venga riclassificato al fine di poter edificare un'ulteriore abitazione.

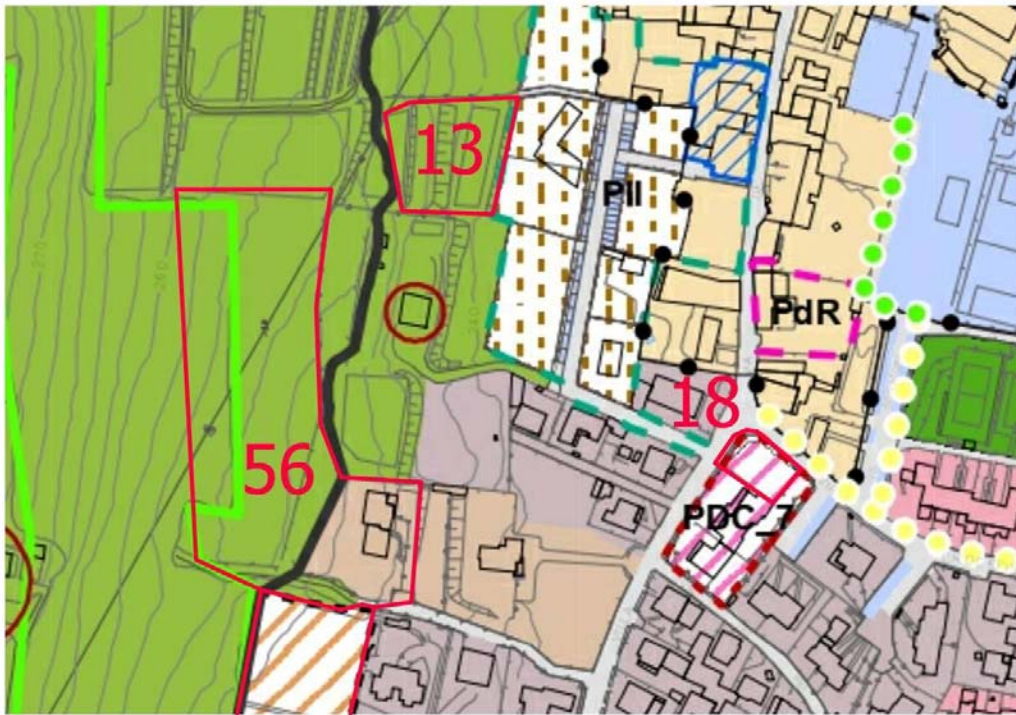
In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che l'ambito è inserito negli Ambiti agricoli di Collina, si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 1.

Si evidenzia inoltre che un eventuale accoglimento dovrebbe essere sottoposto ad una nuova procedura di VAS.

**2** Si chiede anche la possibilità di ampliamento minimo del 20% per il mappale n.191 in relazione al completamento del PA.

Considerando che l'ambito è stato attuato e che le NTA del PGT prevedono un articolo apposito per normare gli ambiti che hanno assolto tutti gli obblighi già previsti dalla convenzione, si propone di riconfermare la destinazione urbanistica C\_Att come da PGT vigente.

Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione confermando la destinazione C-Att.



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 14**

Protocollo Comunale n.	<b>1442</b>	del	<b>28 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Architetto Alessio Giovanni Negri****Tecnico per Balestrini Carlo e Damiano****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

20

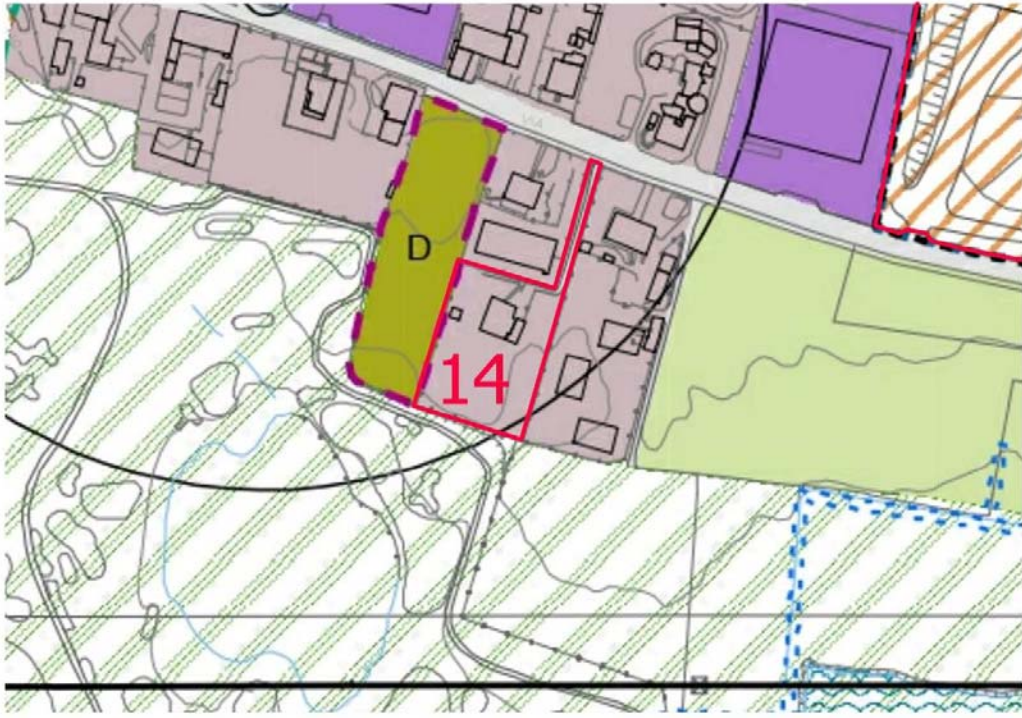
38

Area B III e viabilità

Ambito residenziale

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | L'osservante chiede che una rettifica cartografica in quanto per mero errore parte del mappale di proprietà è stato inserito fra la viabilità. | Verificato che si tratta di un refuso cartografico, peraltro già presente nel PGT vigente, si propone di accogliere l'osservazione provvedendo a rettificare gli elaborati grafici ricomprendendo il vialetto nell'area residenziale di proprietà e stralciandolo dalla viabilità pubblica. |
|----------|--|---|



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 15**

Protocollo Comunale n.	<b>1448</b>	del	<b>28 gennaio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Greco Maura e Greco Anna</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	Mappale	PGT vigente	PGT adottato
9	78	Area ES agricola di salvaguardia	Area ES agricola di salvaguardia

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Le osservanti sono proprietarie di un fabbricato dotato di ampia area di pertinenza che necessita di opere di manutenzione e pertanto chiede che ad una porzione d'area di superficie pari a circa 1.500 mq possa essere assegnata una potenzialità edificatoria di mq 300 di SL e di 100 mq di SC.  
Inoltre chiedono che la superficie destinata all'attività commerciale possa essere dismessa e accorpata alle due unità residenziali esistenti.

In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che, pertanto, sono stati introdotti solamente due nuovi ambiti residenziali di piccole dimensioni, non si ritiene opportuno introdurre un nuovo ambito di 2.200 mq di superficie. Tale reinserimento peraltro dovrebbe essere anche sottoposto alla procedura di VAS.

Ritenendo condivisibile rispondere alle necessità abitative famigliari si propone di concedere ai lotti saturi con destinazione prevalentemente residenziale e agli edifici extra agricoli in zone agricole un ampliamento una tantum pari al 20% rispetto alla SL esistente alla data di approvazione delle NTA.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione aggiungendo tale possibilità all'art.32.3.2.

Inoltre si propone di accogliere il secondo capoverso dell'osservazione stralciando la lettera B dall'individuazione del fabbricato in modo da riclassificarlo come fabbricato extra agricolo a destinazione prevalentemente residenziale.

Si ricorda che la destinazione commerciale e residenziale sono ritenute compatibili e pertanto era già consentito il loro accorpamento limitatamente a quanto è indicato all'art.51 della L.R.12/2005.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 16**

Protocollo Comunale n.	<b>1504</b>	del	<b>29 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Le Quattro Terre</b>	<b>Società agricola Le Quattro Terre s.s</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	Ambito residenziale	Ambito residenziale

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	<p>L'osservante chiede che per il reimpianto o il nuovo impianto dei vigneti non sia necessario presentare la CILA con allegato il relativo studio agronomico e che tali interventi siano assimilabili alle altre colture descritte nell'art.22 delle NTA del PdR che non prevedono ulteriori adempimenti burocratici.</p> <p>L'osservante aggiunge che gli impianti e reimpianti dei vigneti non portano cambi di destinazione d'uso e che pertanto non sono classificabili fra gli interventi subordinati a CILA indicati all'art.6bis del DPR 380/2001.</p>	<p>Considerato che l'attenzione in merito alla normativa e vincolistica relativa ai vigneti è in costante e continua evoluzione, come risulta anche dal procedimento avviato da Regione Lombardia relativo alla "Richiesta di apposizione di vincolo di tutela sui boschi e sui prati del Monte Alto e della Franciacorta" a cui altri comuni, oltre a quello di Corte Franca, hanno chiesto di aderire, si ritiene necessario mantenere un controllo sugli interventi nelle aree agricole.</p> <p>In considerazione della rilevanza dell'argomento, si ritiene importante evidenziare che la normativa adottata aveva già semplificato le modalità di presentazione di nuovi impianti e reimpianti rispetto al PGT previgente, rendendoli ammissibili mediante la presentazione di una CILA asseverata e non dovendo più essere "sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione Comunale" come previsto al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR previgente.</p> <p>Si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico con la CIL corredata da autodichiarazione e/o atto obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto dall'art. 22 punto 13 Vigneti.</p> <p>Si propone pertanto di accogliere parzialmente il punto 1 della presente osservazione modificando in tal senso l'art.22 delle NTA del PdR.</p> <p>Infine si ricorda che il comma 1 dell'art. 6bis del</p>
----------	--	---

		DPR380/2001 <i>“Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata” prevede che “Gli interventi non riconducibili all’elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell’inizio dei lavori da parte dell’interessato all’amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente...”</i> .
2	L’osservante sottolinea che il Comune di Corte Franca ha approvato il <i>“Regolamento sull’uso degli agrofarmaci nei comuni della Franciacorta DOCG”</i> e chiede pertanto che al punto 13 dell’art.22 delle NTA del PdR venga stralciata la prescrizione secondo cui <i>“tra l’impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 metri”</i> al fine di non portare ad una sovrapposizione di norme contrastanti.	<p>Considerando che è stato approvato il Regolamento sui fitofarmaci e che lo stesso può essere applicato sui nuovi impianti, si ritiene importante anche per i reimpianti mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi del tessuto urbano.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l’osservazione modificando il punto 13 dell’art. 22 delle NTA del PdR mantenendo i 5 metri per i reimpianti e inserendo quanto previsto dal <i>“Regolamento sull’uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG”</i> per i nuovi impianti attraverso la presentazione di una CIL di cui al punto precedente.</p>

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 17**

Protocollo Comunale n.	<b>1516</b>	del	<b>29 gennaio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Geom. Ferrari Luigino e arch. Massolini Gianluca</b>	<b>Tecnici liberi professionisti</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
8	284 e 575	Ambito residenziale	Ambito residenziale

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          | <b>sintesi dell'osservazione</b>  | <b>controdeduzione</b>   |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | Gli osservanti chiedono di uniformare la SL massima realizzabile per residenza di servizio nelle zone produttive in quanto l'art. 8.1 comma 8 "attività produttive, residenza di servizio" prevede una SL massima di mq. 200 entro un rapporto di 1 a 3 della SL principale, mentre l'art. 30.1 comma 3 prevede negli ambiti produttivi una residenza di servizio massima di mq. 150 per attività non inferiori ad una SL di mq. 500. | L'osservazione appare condivisibile e pertanto per evitare qualunque incertezza si propone di accogliere l'osservazione di cui al punto 1 uniformando i valori attribuendo a entrambi una superficie pari a 150 mq di SL per attività.   |
| <b>2</b> | Gli osservanti chiedono che sia modificato l'art. 9.6 delle NTA chiarendo che per "lotti Omogenei" si intendano le zone B intese come BI, BII, BIII e BIV al fine di consentire il trasferimento volumetrico.   | Si conferma che già nel PGT previgente l'art. 9.6 intendeva indicare come zone omogenee le zone B. Al fine di evitare qualunque incertezza si propone di accogliere l'osservazione di cui al punto 2 integrando l'art.9.6 specificando nel dettaglio quali siano le zone/sottozone omogenee.   |
| <b>3</b> | Gli osservanti chiedono che sia modificato l'art. 16.1 delle NTA al fine di rendere obbligatorio il PA per interventi di edificazione o di ristrutturazione con SL maggiore di 1.000 mq e non di 500 come nel caso dell'art. adottato.  | Si segnala che l'abbassamento delle soglie per cui l'intervento è subordinato all'attuazione di un PA deriva dal fatto che la normativa regionale ha esteso le modalità di intervento e i cambi di destinazione d'uso e che, pertanto, i 500 mq sono stati stabiliti riferendosi a quanto previsto all'art.51 della L.R.12/2005.<br>In considerazione del fatto che all'interno del tessuto urbano consolidato l'attuazione del PA può essere sostituita dalla richiesta di un PC convenzionato ai sensi del comma 1bis dell'art.14 della L.R.12/2005, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione di cui al punto 3 aumentando la soglia da 500 mq previsti nelle NTA adottate a 600 mq. |

4	<p>Gli osservanti chiedono che sia modificato l'art.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 m.</p>	<p>Per giurisprudenza ormai consolidata, in tema di distanze legali, il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale non può considerarsi "costruzione" agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 c.c. per la parte che adempie alla sua specifica funzione, e, quindi, dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento.</p> <p>La parte del muro che si innalza oltre il piano del fondo sovrastante, invece, in quanto priva della funzione di conservazione dello stato dei luoghi, è soggetta alla disciplina giuridica propria delle sue oggettive caratteristiche di costruzione in senso tecnico giuridico, ed alla medesima disciplina devono ritenersi soggetti, perché costruzioni nel senso sopra specificato, il terrapieno ed il relativo muro di contenimento elevati ad opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando l'art.19.5 inserendo tale specifica.</p>
5	<p>Gli osservanti chiedono che anche per le aree BIV sia consentito il superamento, fino a m 1,00, dell'altezza massima di m 7,00 necessaria per il recupero dei sottotetti.</p>	<p>Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile quanto richiesto.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere l'osservazione inserendo al punto 6.4 dell'art. 27 la deroga di un metro esclusivamente per il recupero dei sottotetti.</p>
6	<p>Gli osservanti chiedono di ripristinare gli articoli stralciati delle NTA vigenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- art. 5 punto f)</li> <li>- art.5 punto k)</li> </ul>	<p>Considerato che la presente variante è di adeguamento diretto al PTR di Regione Lombardia e che, pertanto, lo strumento urbanistico generale deve essere adeguato al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della DGR 695/2018, si specifica che le definizioni della SL e delle superfici accessorie sono quelle stabilite nelle DTU che i comuni devono limitarsi a richiamare senza apportare modifiche.</p> <p>Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 6.</p>
7	<p>Gli osservanti chiedono che sia consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistente alla data di adozione delle presente NTA.</p> <p>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.</p>	<p>In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che, pertanto, si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile l'osservazione e consentire per i lotti saturi a destinazione prevalentemente residenziale un ampliamento un tantum pari al 20% rispetto alla SL esistente alla data di adozione del PGT. Pertanto si propone specificare tale possibilità all'Indice di utilizzazione fondiaria di cui al punto 4 dell'art.27.</p> <p>In secondo luogo si propone di specificare meglio all'art.5 le dimensioni e la definizione di pertinenza in quanto, soprattutto per quanto concerne gli ampliamenti in zona agricola, non si ritiene opportuno che gli stessi siano svincolati dai fabbricati principali.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazioni di cui al punto 7.</p>

8	Gli osservanti chiedono che per le zone EC ed EA sia modificato l'art. 32.3.2 stralciando il capoverso: "per motivi di adeguamento funzionale degli stabili, purchè non abbiano già usufruito di tale possibilità successivamente alla data dell' 01/01/1989"	Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile quanto richiesto. Pertanto si propone di accogliere l'osservazione stralciando sia la dicitura in oggetto che il limite temporale riferito al 01/01/1989.
9	Gli osservanti chiedono di specificare che per gli immobili residenziali non adibiti ad attività agricole inserite in centri storici, nei NAF, e in altre aree assimilate alle precedenti, i portici e le logge vengano incluse nella SL	Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto le NTA adottate già consentono eventuali tamponamenti a scopo residenziale. Si ricorda che come già accennato al precedente punto 6 della presenta osservazione le definizioni della SL e delle superfici accessorie sono quelle stabilite nelle DTU che i comuni devono limitarsi a richiamare senza apportare modifiche.
10	Gli osservanti chiedono che sia specificata la possibilità di realizzare piscine interrato di pertinenza degli edifici residenziali non adibiti ad attività agricole, ma inseriti in aree agricole e di rispetto ambientale normati all'art. 32.3.2.	Si propone consentire la realizzazione di piscine interrato per edifici extra agricoli in zona agricola all'interno delle pertinenze così come definite all'art.5. Si propone di modificare tale definizione specificando che l'art.5 si riferisce specificatamente alle zone agricole e che la misura dell'offset venga incrementata a 20 metri in sostituzione dei 10 metri previsti in adozione.  Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione di cui al punto 10.
11	Gli osservanti chiedono che sia consentita una deroga al verde permeabile minima da reperire nei lotti edificati appartenenti al TUC delle zone BI, BII e BIII, per la realizzazione di locali accessori o piscine compensando la mancata superficie di infiltrazione con ulteriori opere di drenaggio.	Considerato che la presente variante è di adeguamento diretto al PTR di Regione Lombardia e che, pertanto, lo strumento urbanistico generale deve essere adeguato al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della DGR 695/2018, si specifica che le definizioni della superficie permeabile e l'indice di permeabilità sono quelle stabilite nelle DTU che i comuni devono limitarsi a richiamare senza apportare modifiche.  Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 11.
12	Gli osservanti evidenziano che non è stata pubblicata la tavola inerente l'identificazione delle categorie degli edifici nei 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.	Si chiarisce che la tavola inerente l'identificazione delle categorie degli edifici nei NAF non è stata oggetto di aggiornamento a carattere generale e pertanto è rimasta invariata. L'iter di approvazione del PGT prevede numerose opportunità per la segnalazione di eventuali errori di classificazione degli edifici, che, se segnalati, possono essere valutati ed eventualmente corretti. Tali momenti si identificano con l'avvio del procedimento, le consultazioni iniziali, la procedura di VAS la fase finale di presentazione delle osservazioni.

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 18**

Protocollo Comunale n.	<b>1518</b>	del	<b>29 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Bresciani Loris e Capelletti Teresa</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

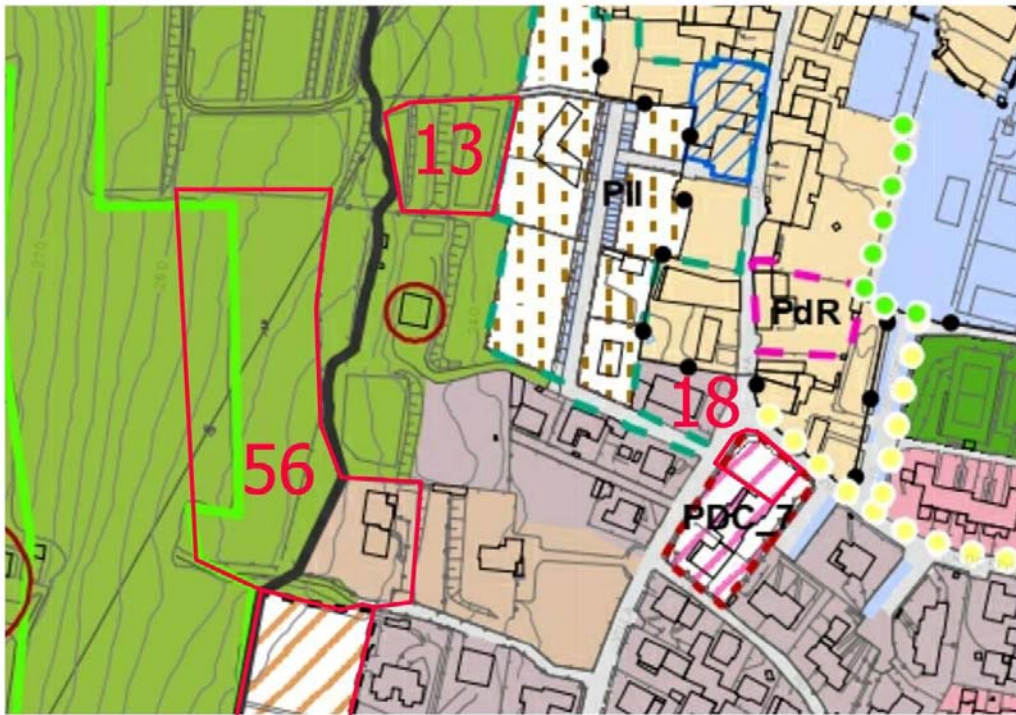
foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
20	346	Ambito residenziale PDC_7	Ambito residenziale PDC_7

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante non disponendo totalmente della proprietà esclusiva dell'area lungo il fronte del mappale 346 su via Crocefisso, chiede che il marciapiede e la relativa servitù possa terminare in corrispondenza alla proprietà esclusiva dei sottoscritti.

In considerazione del fatto che l'area di proprietà si configura all'interno di un unico lotto appositamente perimetrato e contrassegnato con la sigla PDC\_7, si specifica che il marciapiede e la servitù in oggetto fa parte delle opere di urbanizzazione che spettano al lotto nella sua interezza e che riguardano la riqualificazione dell'intersezione fra via Villa e via Crocefisso.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione in quanto in caso di attuazione parziale del lotto il marciapiede e l'allargamento della strada risulterebbero incompleti e genererebbero pericoli alla sicurezza stradale e pedonale (sezioni stradali e del marciapiede di larghezza differente).



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 19**

Protocollo Comunale n.	<b>1521</b>	del	<b>29 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Gatti Roberto</b>	<b>Proprietario dell'Azienda Agricola Ferghettina</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****Controdeduzione**

**1** L'osservante chiede che per il reimpianto o il nuovo impianto dei vigneti non sia necessario presentare la CILA con allegato il relativo studio agronomico e che tali interventi siano assimilabili alle altre colture descritte nell'art.22 delle NTA del PdR che non prevedono ulteriori adempimenti burocratici.

L'osservante aggiunge che gli impianti e reimpianti dei vigneti non portano cambi di destinazione d'uso e che pertanto non sono classificabili fra gli interventi subordinati a CILA indicati all'art.6bis del DPR 380/2001.

Considerato che l'attenzione in merito alla normativa e vincolistica relativa ai vigneti è in costante e continua evoluzione, come risulta anche dal procedimento avviato da Regione Lombardia relativo alla "Richiesta di apposizione di vincolo di tutela sui boschi e sui prati del Monte Alto e della Franciacorta" a cui altri comuni, oltre a quello di Corte Franca, hanno chiesto di aderire, si ritiene necessario mantenere un controllo sugli interventi nelle aree agricole.

In considerazione della rilevanza dell'argomento, si ritiene importante evidenziare che la normativa adottata aveva già semplificato le modalità di presentazione di nuovi impianti e reimpianti rispetto al PGT previgente, rendendoli ammissibili mediante la presentazione di una CILA asseverata e non dovendo più essere "sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione Comunale" come previsto al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR previgente.

Si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico con la CIL corredata da autodichiarazione e/o atto obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto dall'art. 22 punto 13 Vigneti.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente il punto 1 della presente osservazione modificando in tal senso l'art.22 delle NTA del PdR.

Infine si ricorda che il comma 1 dell'art. 6bis del DPR380/2001 "Interventi subordinati a comunicazione di

		<p><i>inizio lavori asseverata” prevede che “Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente...”.</i></p>
2	<p>L'osservante sottolinea che il Comune di Corte Franca ha approvato il “Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei comuni della Franciacorta DOCG” e chiede pertanto che al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR venga stralciata la prescrizione secondo cui “tra l'impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 metri” al fine di non portare ad una sovrapposizione di norme contrastanti.</p>	<p>Considerando che è stato approvato il Regolamento sui fitofarmaci e che lo stesso può essere applicato sui nuovi impianti, si ritiene importante anche per i reimpianti mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi del tessuto urbano.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il punto 13 dell'art. 22 delle NTA del PdR mantenendo i 5 metri per i reimpianti e inserendo quanto previsto dal “Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG” per i nuovi impianti attraverso la presentazione di una CIL di cui al punto precedente.</p>

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 20**

Protocollo Comunale n.	<b>1522</b>	del	<b>29 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Maurizio Zanella</b>	<b>Per società Agricola Azienda Ca' del Bosco</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede che per il reimpianto o il nuovo impianto dei vigneti non sia necessario presentare la CILA con allegato il relativo studio agronomico e che tali interventi siano assimilabili alle altre colture descritte nell'art.22 delle NTA del PdR che non prevedono ulteriori adempimenti burocratici.

L'osservante aggiunge che gli impianti e reimpianti dei vigneti non portano cambi di destinazione d'uso e che pertanto non sono classificabili fra gli interventi subordinati a CILA indicati all'art.6bis del DPR 380/2001.

Considerato che l'attenzione in merito alla normativa e vincolistica relativa ai vigneti è in costante e continua evoluzione, come risulta anche dal procedimento avviato da Regione Lombardia relativo alla "Richiesta di apposizione di vincolo di tutela sui boschi e sui prati del Monte Alto e della Franciacorta" a cui altri comuni, oltre a quello di Corte Franca, hanno chiesto di aderire, si ritiene necessario mantenere un controllo sugli interventi nelle aree agricole.

In considerazione della rilevanza dell'argomento, si ritiene importante evidenziare che la normativa adottata aveva già semplificato le modalità di presentazione di nuovi impianti e reimpianti rispetto al PGT previgente, rendendoli ammissibili mediante la presentazione di una CILA asseverata e non dovendo più essere "sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione Comunale" come previsto al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR previgente.

Si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico con la CIL corredata da autodichiarazione e/o atto obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto dall'art. 22 punto 13 Vigneti.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente il punto 1 della presente osservazione modificando in tal senso l'art.22 delle NTA del PdR.

Infine si ricorda che il comma 1 dell'art. 6bis del DPR380/2001 "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" prevede che "Gli interventi non

		<i>riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, <u>fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente...</u></i>
2	L'osservante sottolinea che il Comune di Corte Franca ha approvato il "Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei comuni della Franciacorta DOCG" e chiede pertanto che al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR venga stralciata la prescrizione secondo cui "tra l'impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 metri" al fine di non portare ad una sovrapposizione di norme contrastanti.	<p>Considerando che è stato approvato il Regolamento sui fitofarmaci e che lo stesso può essere applicato sui nuovi impianti, si ritiene importante anche per i reimpianti mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi del tessuto urbano.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il punto 13 dell'art. 22 delle NTA del PdR mantenendo i 5 metri per i reimpianti e inserendo quanto previsto dal "Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG" per i nuovi impianti attraverso la presentazione di una CIL di cui al punto precedente.</p>

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 21**

Protocollo Comunale n.	<b>1551</b>	del	<b>30 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Minelli Liliana****proprietaria****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

17

335 e 379

EP – Aree agricole

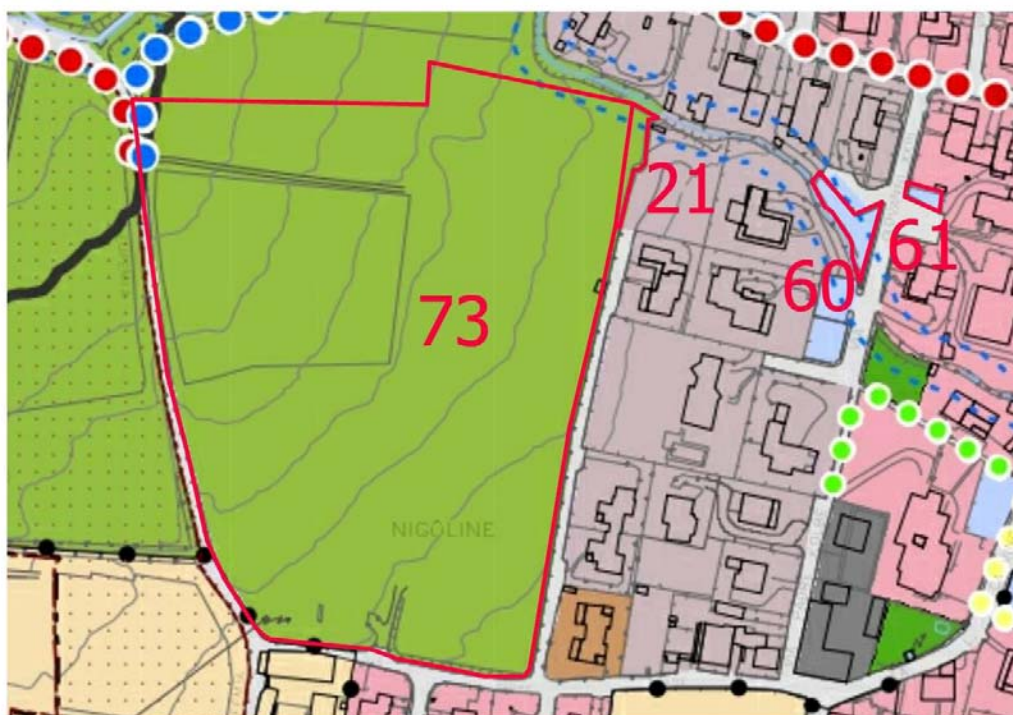
EP – Aree agricole

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

1 L'osservante chiede di verificare e valutare in sede di approvazione della variante, che l'area in oggetto, della superficie di circa 75 mq, possa essere trasformata da zona EP – Aree agricole a Aree residenziale con gli indici di zona.

La modifica richiesta si configura come una rettifica al tessuto consolidato, trattandosi di una superficie di soli 75 mq.

In considerazione del fatto che tale modifica consente una migliore attuazione dei lotti edificabili, si propone di accogliere l'osservazione riclassificando l'area in oggetto in zona residenziale BIII, in analogia a quelle confinanti.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 22**

Protocollo Comunale n.	<b>1565</b>	Del	<b>30 gennaio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

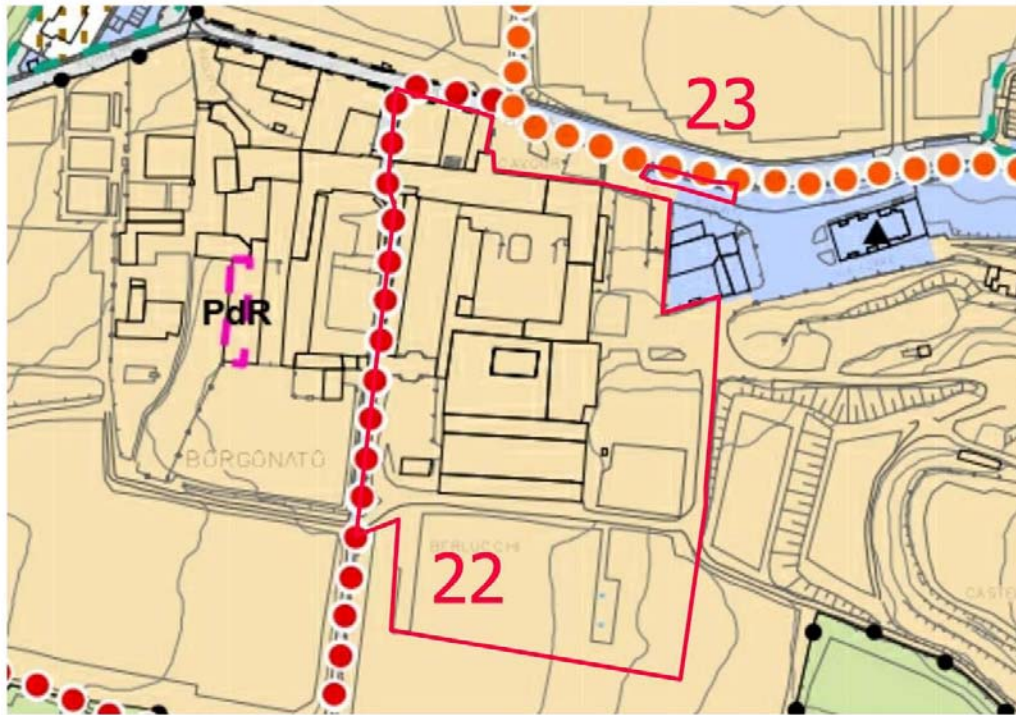
dati identificativi	In qualità di/per conto di
<b>Ziliani Arturo</b>	<b>Legale rappresentante della società Guido Berlucchi &amp; C Spa</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
23	28	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	L'osservante chiede di reintrodurre l'ampliamento aziendale entro i limiti dei diritti edificatori consolidati con lo strumento vigente, ovvero 1.800 mq di SL per progetti di ristrutturazione e adeguamento aziendale da realizzarsi sul mappale 28 fg.23 e destinate alla ridefinizione del layout funzionale all'ospitalità, servizi per il personale e altre aree connesse al ciclo produttivo.	Considerato che la previsione era inserita nel PdR del PGT previgente e che la stessa non è ancora stata attuata, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, reinserendo la potenzialità edificatoria di 1.800 mq di SL, specificando che l'altezza massima non potrà essere superiore a 10 metri.
----------	--	---



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 23**

Protocollo Comunale n.	<b>1566</b>	Del	<b>30 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

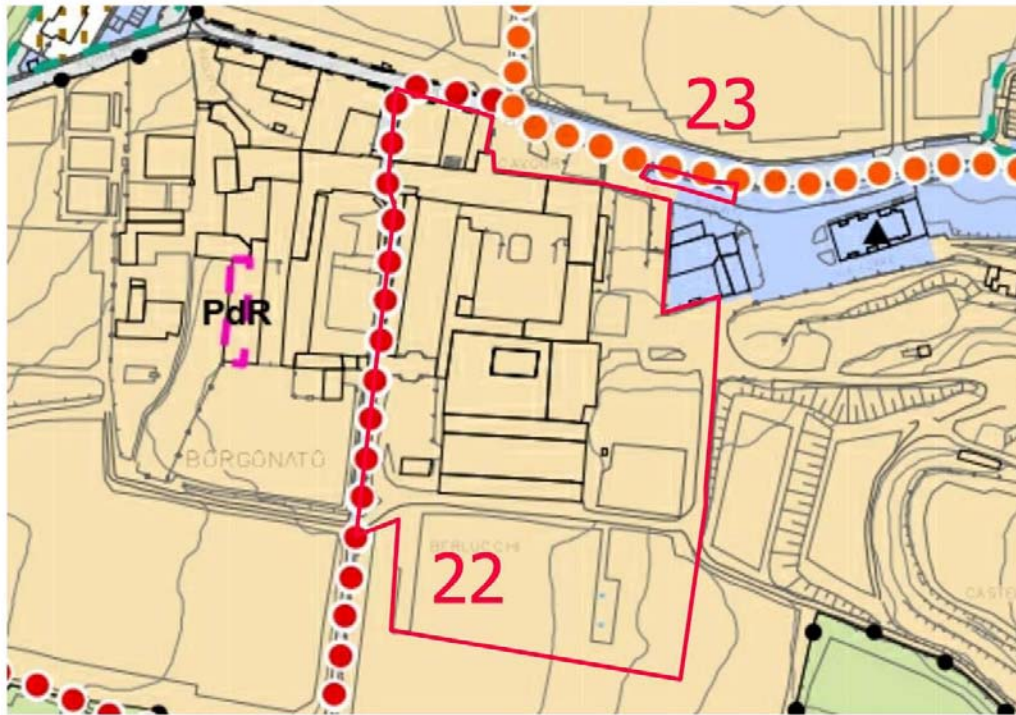
dati identificativi	In qualità di/per conto di
<b>Ziliani Arturo</b>	<b>Legale rappresentante della società Guido Berlucchi &amp; C Spa</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
23	155	SP	SP

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | L'osservante chiede di stralciare l'area indicata nel PdR come "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale" e dal Piano dei Servizi come area a parcheggio pubblico in quanto risulta di proprietà privata del richiedente. | <b>Considerato che le aree oggetto dell'osservazione sono prossime alla Parrocchia di San Vitale e alla scuola materna "Santa Maria degli Angeli" e che, pertanto, soprattutto durante le festività e in caso di eventi religiosi sono utilizzate pubblicamente come parcheggio, si propone di non accogliere l'osservazione confermandone l'individuazione all'interno del Piano dei Servizi.</b> |
|----------|---|--|



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 24**

Protocollo Comunale n.	<b>1567</b>	Del	<b>30 gennaio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	In qualità di/per conto di
<b>Ziliani Arturo</b>	<b>Legale rappresentante della società Guido Berlucchi &amp; C Spa</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede che per il reimpianto o il nuovo impianto dei vigneti non sia necessario presentare la CILA con allegato il relativo studio agronomico e che tali interventi siano assimilabili alle altre colture descritte nell'art.22 delle NTA del PdR che non prevedono ulteriori adempimenti burocratici.

L'osservante aggiunge che gli impianti e reimpianti dei vigneti non portano cambi di destinazione d'uso e che pertanto non sono classificabili fra gli interventi subordinati a CILA indicati all'art.6bis del DPR 380/2001.

Considerato che l'attenzione in merito alla normativa e vincolistica relativa ai vigneti è in costante e continua evoluzione, come risulta anche dal procedimento avviato da Regione Lombardia relativo alla "Richiesta di apposizione di vincolo di tutela sui boschi e sui prati del Monte Alto e della Franciacorta" a cui altri comuni, oltre a quello di Corte Franca, hanno chiesto di aderire, si ritiene necessario mantenere un controllo sugli interventi nelle aree agricole.

In considerazione della rilevanza dell'argomento, si ritiene importante evidenziare che la normativa adottata aveva già semplificato le modalità di presentazione di nuovi impianti e reimpianti rispetto al PGT previgente, rendendoli ammissibili mediante la presentazione di una CILA asseverata e non dovendo più essere "sottoposti ad approvazione dell'Amministrazione Comunale" come previsto al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR previgente.

Si condivide di poter sostituire la necessità della presentazione di CILA e relativo studio agronomico con la CIL corredata da autodichiarazione e/o atto obbligo unilaterale con il quale il soggetto attuatore si impegna a rispettare il Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG e quanto prescritto dall'art. 22 punto 13 Vigneti.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente il punto 1 della presente osservazione modificando in tal senso l'art.22 delle NTA del PdR.

Infine si ricorda che il comma 1 dell'art. 6bis del DPR380/2001 "Interventi subordinati a comunicazione di

		<p><i>inizio lavori asseverata” prevede che “Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente...”.</i></p>
2	<p>L'osservante sottolinea che il Comune di Corte Franca ha approvato il “Regolamento sull'uso degli agrofarmaci nei comuni della Franciacorta DOCG” e chiede pertanto che al punto 13 dell'art.22 delle NTA del PdR venga stralciata la prescrizione secondo cui “tra l'impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 metri” al fine di non portare ad una sovrapposizione di norme contrastanti.</p>	<p>Considerando che è stato approvato il Regolamento sui fitofarmaci e che lo stesso può essere applicato sui nuovi impianti, si ritiene importante anche per i reimpianti mantenere la distanza di almeno 5 metri tra il vigneto e gli elementi del tessuto urbano.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando il punto 13 dell'art. 22 delle NTA del PdR mantenendo i 5 metri per i reimpianti e inserendo quanto previsto dal “Regolamento sull'uso degli agro farmaci nei comuni della Franciacorta DOCG” per i nuovi impianti attraverso la presentazione di una CIL di cui al punto precedente.</p>

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 25**

Protocollo Comunale n.	<b>1571</b>	del	<b>30 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole - NTA</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Lardaro Marcello</b>	<b>Tecnico libero professionista</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	L'osservante chiede di modificare l'art.5 delle NTA del PdR specificando che le pertinenze siano "l'area circostante un edificio limitata geometricamente da un offset pari a 10 metri misurato a partire dalle pareti perimetrali dell'edificio principale" solamente per le zone agricole e/o edifici sparsi e non per tutte le zone urbanistiche.	Si conferma che la definizione di cui all'art.5 si riferisce alle pertinenze di fabbricati extra agricoli in zone agricole. Per evitare qualunque incertezza pertanto si propone di accogliere l'osservazione specificando nel dettaglio la definizione di pertinenze. Allo stesso tempo si amplia la dimensione delle stesse in quanto la misura dell'offset viene incrementata a 20 metri in sostituzione dei 10 metri previsti in adozione.
----------	--	--

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 26**

Protocollo Comunale n.	<b>1572</b>	Del	<b>30 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

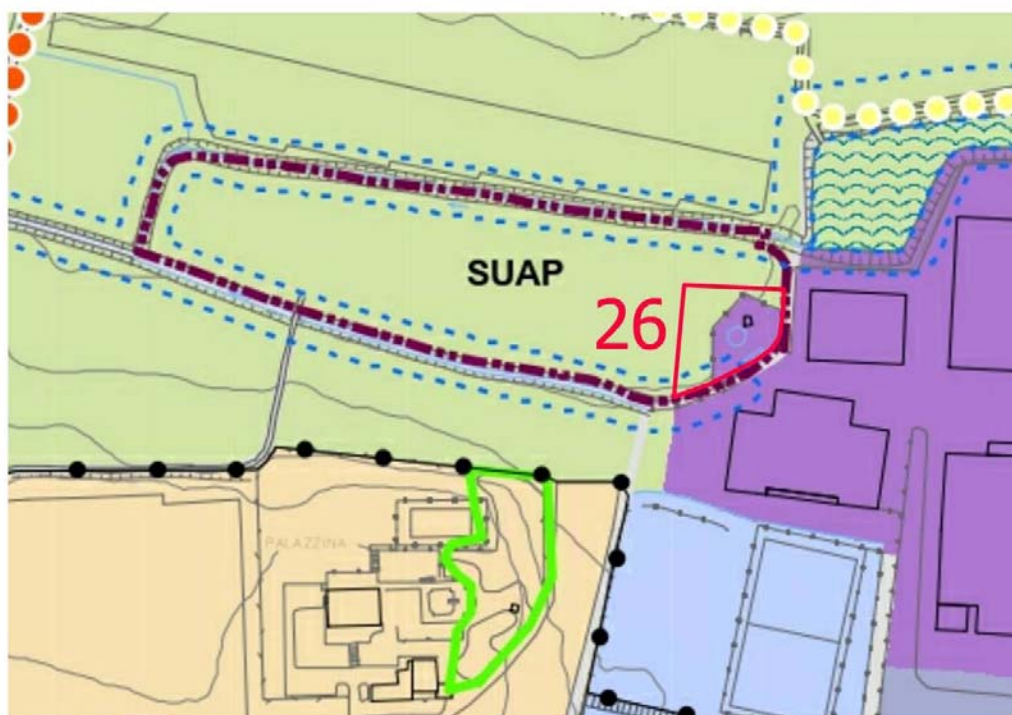
dati identificativi	In qualità di/per conto di
<b>Ziliani Arturo</b>	<b>Legale rappresentante della società Guido Berlucchi &amp; C Spa</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
22	234	IT.a - Servizi Tecnologici	IT.a - Servizi Tecnologici

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | L'osservante chiede di stralciare l'area indicata nel PdR come IT.a - Servizi Tecnologici in quanto risulta a destinazione produttiva e di proprietà privata del richiedente. | Verificato che si tratta di un refuso cartografico, peraltro già presente nel PGT vigente, si propone di accogliere l'osservazione provvedendo a rettificare gli elaborati grafici con la corretta individuazione della proprietà privata. |
|----------|---|--|



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 27**

Protocollo Comunale n.	<b>1587</b>	del	<b>30 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Geom. Rolando Cozzoli****proprietari****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

8

284 e 575

Ambito residenziale

Ambito residenziale

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	L'osservante chiede di modificare i punti c) e d) dell'art.32.2.2 Aree EC stralciando l'obbligo di poter realizzare l'ampliamento massimo del 20% della SL esistente esclusivamente mediante portici e logge.	Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile quanto richiesto e pertanto si propone di accogliere il punto 1 della presente osservazione.
<b>2</b>	L'osservante chiede di modificare l'art.32.3.2 Edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole produttive e con caratteri paesaggistici specificando se il 20% di ampliamento consentito sia ammissibile riferendosi alla capacità edificatoria esistente al 1989 o a quella attuale.	Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile quanto richiesto. Pertanto si propone di accogliere l'osservazione di cui al punto 2 stralciando il limite temporale riferito al 01/01/1989 e specificando che l'ampliamento del 20% è calcolato rispetto alla data di approvazione del PGT.
<b>3</b>	L'osservante chiede di modificare l'art.5 delle NTA del PdR specificando che le pertinenze siano "l'area circostante un edificio limitata geometricamente da un offset pari a 10 metri misurato a partire dalle pareti perimetrali dell'edificio principale" solamente per le zone agricole e/o edifici sparsi e non per tutte le zone urbanistiche.	Si propone consentire la realizzazione di piscine interrate per edifici extra agricoli in zona agricola all'interno delle pertinenze così come definite all'art.5. Si propone di modificare tale definizione specificando che l'art.5 si riferisce specificatamente alle zone agricole e che la misura dell'offset venga incrementata a 20 metri in sostituzione dei 10 metri previsti in adozione.  Si propone pertanto di accogliere l'osservazione di cui al punto 3.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 28**

Protocollo Comunale n.	<b>1588</b>	del	<b>30 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

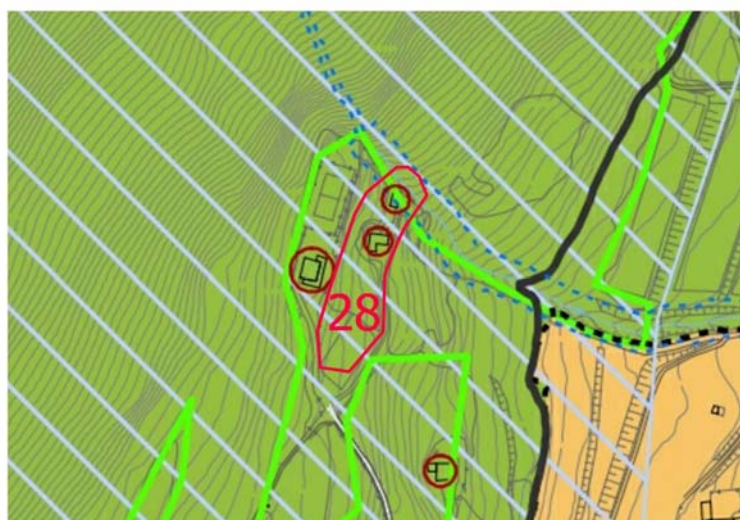
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Geom. Rolando Cozzoli</b>	<b>Tecnico incaricato dalla sig.ra Facchetti maris</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
5	5	Ambito residenziale	Ambito residenziale

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| <b>1</b> | <p>L'osservante chiede la rettifica dell'identificativo corretto in quanto l'immobile è in realtà identificato dal subalterno 2 del mappale 1 del foglio 5/NCT.</p> <p>L'osservante propone l'accorpamento e il cambio di destinazione d'uso delle capacità edificatorie di tre piccoli edifici identificati dal subalterno 2 e la traslazione delle possibilità edificatorie in un'area limitrofa dove la classe di fattibilità sismica sia pari a 3 invece della 4 dove sono collocati attualmente.</p> | <p>Considerato che allo stato attuale i fabbricati possono essere identificati fra quelli per cui è applicabile l'art.40ter della L.R. 12/2005, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione identificandoli quali edifici soggetti a rigenerazione urbana ai sensi dell'art.29 delle NTA del PdR.</p> <p>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, delle urbanizzazioni, degli standard urbanistici e delle infrastrutture primarie.</p> |
|----------|---|---|

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

# COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

### Osservazione n. 29

Protocollo Comunale n.	489	del	10 gennaio 2025
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

#### Individuazione documentazione e cartografia

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

#### Osservanti

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Botti Roberto</b>	<b>proprietario</b>

#### Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
7	158	Ambito residenziale B V	Ambito residenziale B V

#### Dettaglio delle motivazioni

##### sintesi dell'osservazione

**1** L'osservante chiede la modifica dell'art.6.5 delle NTA del PdR eliminando il lotto di proprietà da quelli per i quali sono escluse le possibilità di incremento.  
In subordine chiede che venga concesso un ampliamento volumetrico apri a 90,0 mq di SL a destinazione residenziale per soddisfare le modificate esigenze famigliari.

##### controdeduzione

Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile quanto richiesto.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando al punto 6.5 dell'art. 27 la norma particolare nel seguente modo:

*"la possibilità di incremento del 50% dell'indice Uf non si applica nelle seguenti aree individuate con apposite simbologia e lettera nelle tavole di Uso del Suolo del PR è consentito un incremento pari al 20% della SL esistente alla data di approvazione delle presenti norme".*



**Votanti**

**Favorevoli**

**Contrari**

**Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 30**

Protocollo Comunale n.	<b>1655</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
Integrazione protocollo n.	<b>5440</b>	del	<b>8 aprile 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

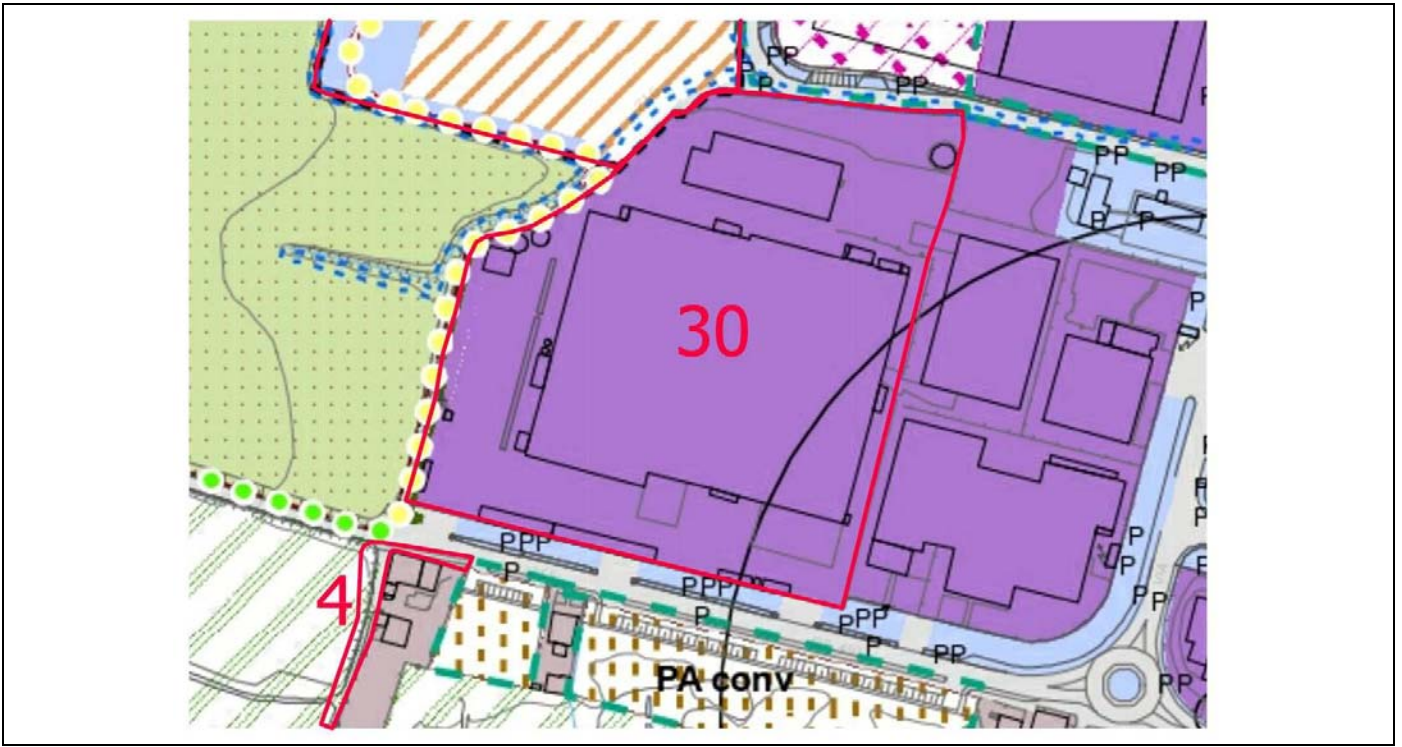
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Botti Roberto</b>	<b>Legale rappresentante Simtech SPA</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
13	89	Area D1 artigianale/industriale	Area D1 artigianale/industriale

**Dettaglio delle motivazioni**

<b>sintesi dell'osservazione</b>	<b>controdeduzione</b>
<b>1</b> L'osservante chiede che l'altezza dell'edificio sia pari ad almeno 14,50 metri in modo che si possa realizzare un blocco uffici lungo il fronte di via Tito Speri. Successivamente con prot. n. 5440 si integra osservazione chiedendo di recepire l'accordo ex art.11 della L.241/1990 e la successiva variante in cui si consente "...realizzare un edificio....1000 mq a piano per 3 piani interasse 14,50...."	Considerato che la variante citata dall'osservante è stata approvata definitivamente con Delibera del Commissario Straordinario (assunta con i poteri del Consiglio Comunale), si propone di accogliere l'osservazione integrando l'art. 30.1 come di seguito indicato, recependo tutto quanto è previsto nella variante approvata congiuntamente alle risultanze della conferenza dei servizi relativa alla procedura di VAS:  <i>"PDC via Tito Speri Simtech spa</i> <i>L'obiettivo è la realizzazione di un nuovo edificio direzionale a servizio dell'attività produttiva anche al fine di integrare l'inserimento visivo dell'edificio industriale esistente che attualmente è un unico blocco a sviluppo orizzontale. L'edificio potrà essere realizzato con un'altezza fino a 3 piani con una slp a piano di mq 1.000 e altezza interna netta tra i piani di m 4.50 costruito in aderenza all'esistente utilizzando principi di sviluppo sostenibile. Il PDC dovrà essere integrato da uno studio ambientale al fine di garantire un corretto inserimento. La cessione delle aree a standard dovrà essere nella misura prevista dalle vigenti normative del PGT per la destinazione produttiva. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare in sede di approvazione del permesso di costruire convenzionato la monetizzazione fino al 100% delle aree a standard.</i> <i>Pertanto, contestualmente alla reintroduzione del PdC via Tito Speri viene reintrodotta anche il progetto speciale PS1 a cui era legato come da PGT vigente.</i>  <i>Si propone pertanto di accogliere l'osservazione.</i>



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 31**

Protocollo Comunale n.	<b>1663</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Documento di Piano</b>	<b>Documento di Piano</b>

**Osservanti**

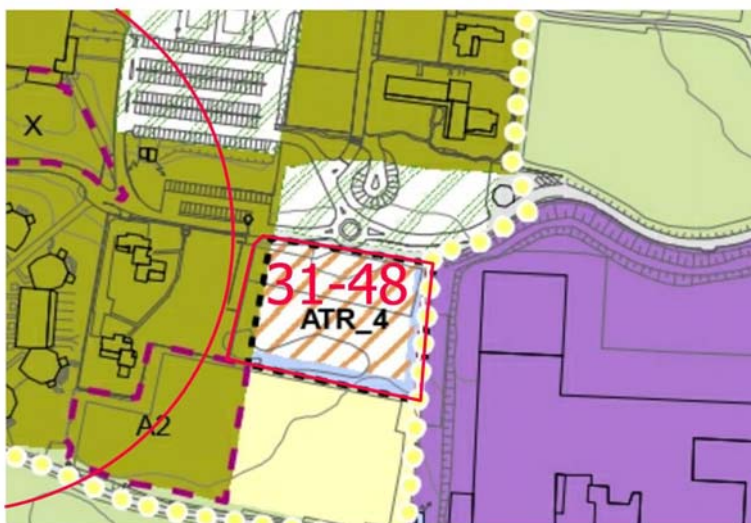
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Vittorio Moretti</b>	<b>Amministratore unico della società Verdelago S.r.l.</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	ATR4	ATR4

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| <b>1</b> | <p>L'osservante chiede che l'impegno a carico del soggetto attuatore relativamente alla progettazione e realizzazione del tratto di pista ciclopedonale sia meglio definito.</p> <p>L'osservante prendendo come riferimento l'art.33 delle NTA propone la seguente dicitura: "Al soggetto attuatore spettano tutte le spese necessarie alla progettazione ed alla realizzazione del tratto di pista ciclopedonale di competenza, sarà cura invece dell'Amministrazione ottenere le necessarie servitù di passaggio o eseguire gli espropri delle aree interessate dal progetto.</p> | <p>Si conferma che in caso di attuazione dell'ambito al Comune spetta l'avvio della procedura di esproprio delle aree esterne ad ATR4, mentre al soggetto attuatore spettano tutte le spese necessarie per la progettazione e la realizzazione dell'intervento, incluse le acquisizioni immobiliari.</p> <p>Per evitare qualunque incertezza si propone di accogliere parzialmente l'osservazione specificando che il tratto di pista ciclabile in carico all'ambito ATR4 è quella che da via Cinquino arriva alla casa del custode. Pertanto la scheda di piano viene aggiornata con l'indicazione esatta del tratto di pista ciclabile che dovrà essere realizzata.</p> |
|----------|---|---|



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 32**

Protocollo Comunale n.	<b>1669</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

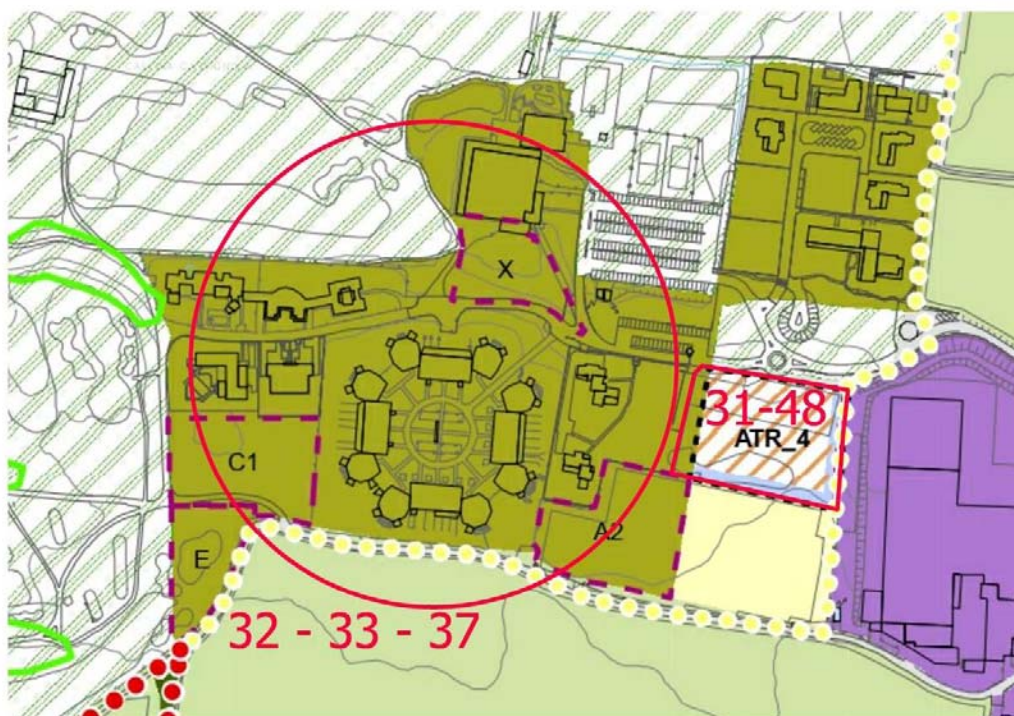
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Vittorio Moretti</b>	<b>Amministratore unico della società Verdelago S.r.l.</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	NTA art.33	NTA art.33

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | L'osservante chiede di modificare l'art.33 delle NTA adottate aggiungendo all'espressione "D = m2 700 (in seguito a convenzione urbanistica del 23.11.2012 P.A. "Residenze di via T.Speri)" la dicitura "a completamento di quanto già edificato". | Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando l'art.33 specificando che i 700 mq di SL previsti sono comprensivi di quanto è già stato realizzato. |
|----------|--|---|



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 33**

Protocollo Comunale n.	<b>1673</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Vittorio Moretti</b>	<b>Amministratore unico della società Verdelago S.r.l.</b>

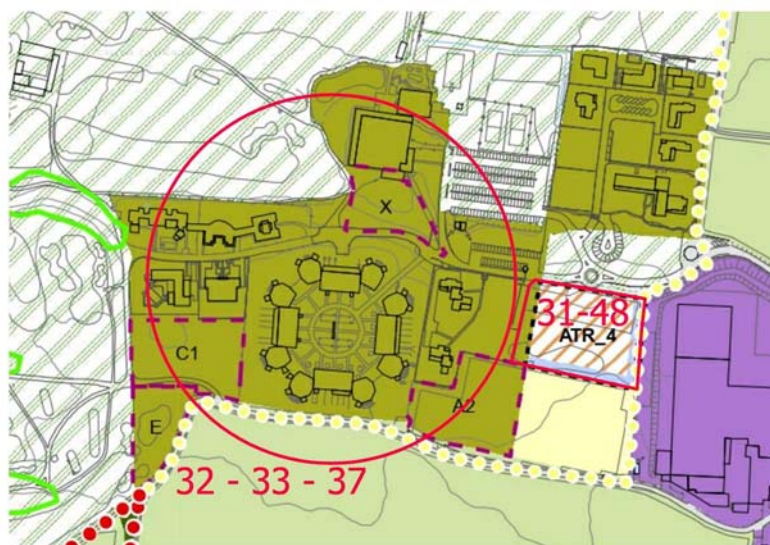
**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	NTA art.33	NTA art.33

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede di reinserire all'art.33 il periodo stralciato in adozione che recita:  
*"E' ammesso il trasferimento della 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 ciascuna area, del limite massimo di Indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,22 m2/m2, verificando di volta in volta il rispetto delle condizioni stabilite."*

Considerando che si tratta di un comparto per la cui attuazione si sono succedute diverse convenzioni, si ritiene utile che venga attuato come risulta da PGT vigente. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione confermando lo stralcio della possibilità di trasferimento volumetrico.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 34**

Protocollo Comunale n.	<b>1678</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Cadei Santo, Cadei Silvana, Lacagnina Arturo</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
10	178	Area ES agricola di salvaguardia	Area ES agricola di salvaguardia

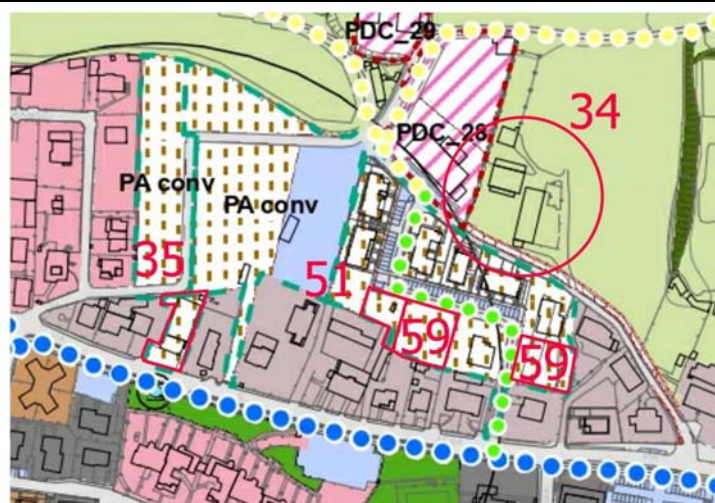
**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** Gli osservanti chiedono la introduzione nella Zona Agricola ES a cerchiatura degli immobili in oggetto riconoscendo il fatto che siano edifici non adibiti all'uso agricolo in zone agricole ai sensi dell'art.32.3.2 delle NTA.

**controdeduzione**

Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile quanto richiesto in quanto gli immobili in oggetto non sono adibiti all'uso agricolo da tempo.

Pertanto si propone di accogliere l'osservazione riconoscendo la destinazione residenziale dell'edificio esistente.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 35**

Protocollo Comunale n.	<b>1684</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Morotti Giuseppe</b>	<b>proprietario</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
10	149, 150 e 216	ATR2	C_Att

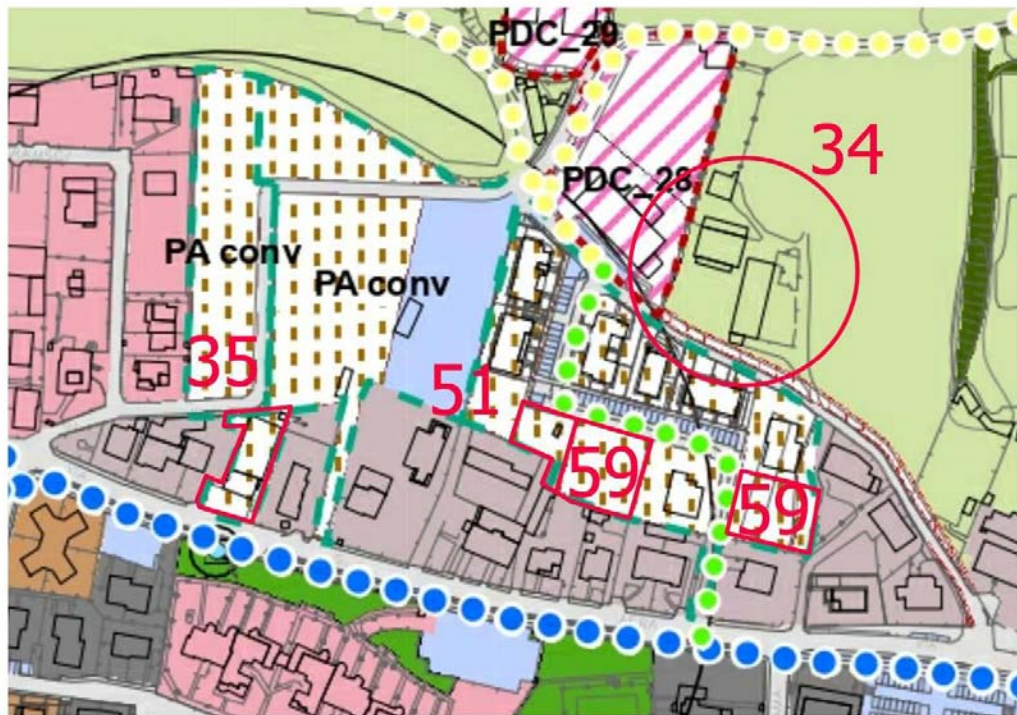
**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede che l'area in oggetto, inserita attualmente nell'ambito di trasformazione ATR2 possa essere riclassificato in zone B III Residenziali a densità media come risulta essere per gli altri immobili fra i quali è posta.

Considerando che l'ambito ex ATR2 è stato attuato di recente e che il Piano Attuativo non ha interessato l'area oggetto dell'osservazione, si propone di riclassificare l'area in zona B III la cui attuazione sia subordinata ad un Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la realizzazione dei parcheggi pubblici in fregio a via Malpensa. Il calcolo del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) dovrà essere il medesimo di quello riferito agli Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione stralciando l'area in oggetto dall'ambito C\_Att e riclassificandolo in un lotto a norma particolare area BIII assoggettata a PC conv.

Inoltre, considerato che all'art. "Art. 31 Tessuto in trasformazione" non viene spiegata chiaramente la normativa di riferimento alle aree C\_Att e P.A. Conv, si propone di modificare l'articolo dettagliando chiaramente che per le C\_Att e i P.A. Conv i parametri urbanistici e le possibilità edificatorie sono quelle stabilite nella relativa convenzione.



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 36**

Protocollo Comunale n.	<b>1692</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Parzani Valerio</b>	<b>proprietario</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
15	356	Area ES agricola di salvaguardia	Area ES agricola di salvaguardia

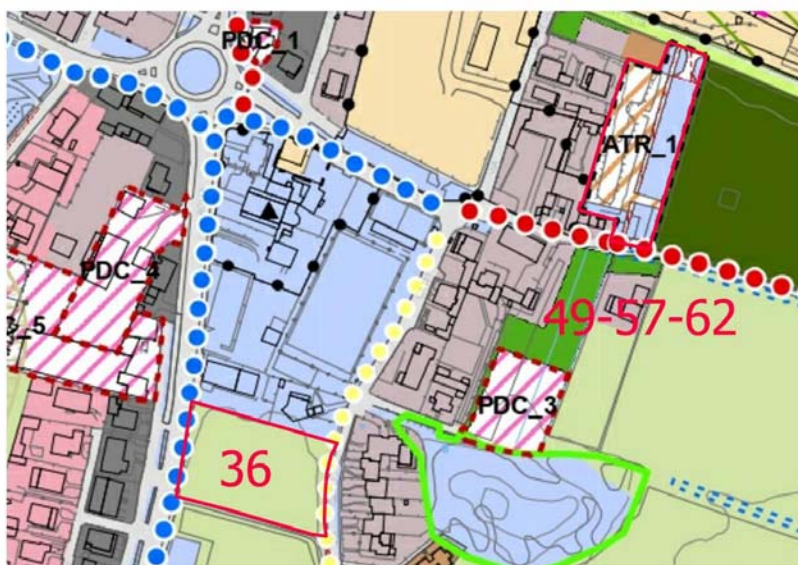
**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** L'osservante riprendendo l'osservazione già protocollata in fase di VAS in data 13 settembre 2024, chiede che l'area in oggetto, della superficie territoriale pari a 3.750 mq e classificata attualmente come Zona agricola di salvaguardia, possa essere riclassificata in zone B III Residenziali a densità media in quanto si tratta di lotto intercluso fra lotti edificati ed è accessibile direttamente da via Roma e da via Gatti.

**controdeduzione**

In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che, pertanto, sono stati introdotti solamente due nuovi ambiti residenziali di piccole dimensioni, non si ritiene opportuno introdurre un nuovo ambito di 3.750 mq di superficie. Tale reinserimento peraltro dovrebbe essere anche sottoposto alla procedura di VAS.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 37**

Protocollo Comunale n.	<b>1701-1702</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Gianpiero Capoferri**

Presidente Golf di Franciacorta S.p.A.

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
20 e 21	194, 335, 338, 380, 394, 395, 398, 496, 497, 500, 502, 594, 617, 624, 626, e 647. 149, 163, 215, 219, 225, 146, 280, 281, 123, 202, 351, 353, 324, 326, 285, 294, 295, 296, 309, 311 e 313	Area del campo da Golf e attrezzature connesse -art.33 NTA PdR	Area del campo da Golf e attrezzature connesse - art.33 NTA PdR

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede che nell'area a sud, all'interno dell'ambito già individuato con la lettera "X" possa essere realizzata una struttura per l'ospitalità con un massimo di 25/30 camere e relativi servizi, nonché al piano interrato un locale di circa 600 mq con accesso dalla quota dei parcheggi esistenti per riunioni e conferenze con i relativi servizi.

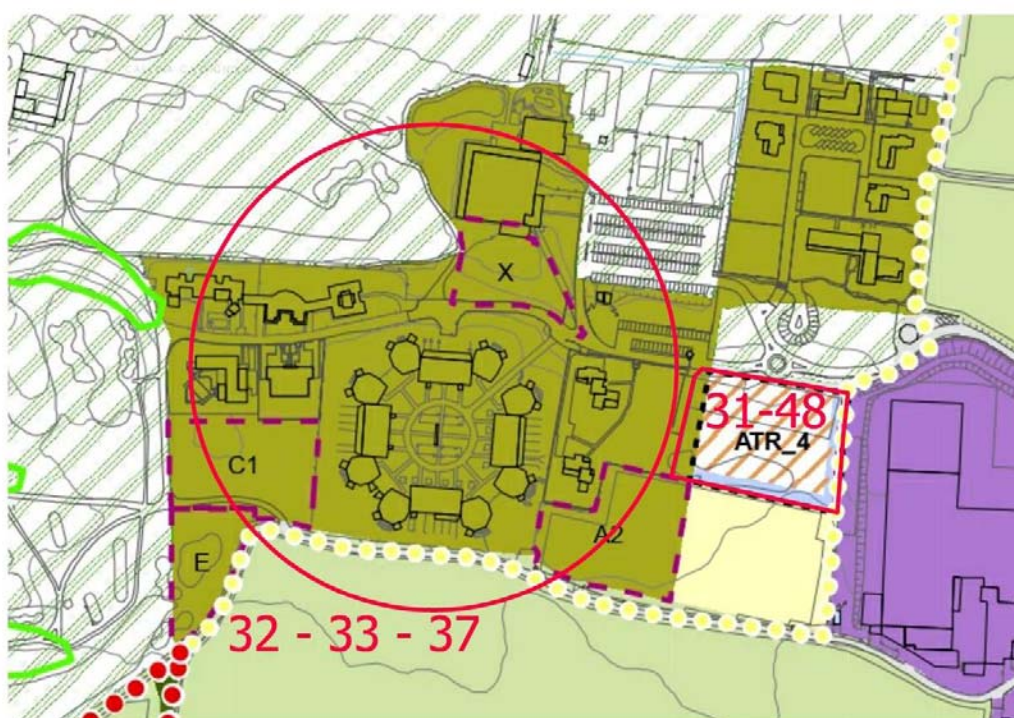
Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile quanto richiesto in quanto gli immobili in oggetto consentiranno una migliore gestione dell'attività ricettiva legata al Golf di Franciacorta.

Pertanto si propone di accogliere l'osservazione modificando l'art.33 incrementando le capacità edificatorie del comparto contrassegnato con la lettera "X" di mq 1.800 (600 interrato, 600 mq piano terra e 600 mq piano primo) finalizzati alla realizzazione di una struttura per l'ospitalità e sala riunioni e conferenze da attuarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato. 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 in legno."

L'attuazione di tale capacità edificatoria è subordinata alla progettazione e realizzazione della pista ciclabile che dalla rotatoria in prossimità della "Casa del Custode" si colleghi in direzione nord fino alla via Tito Speri.

Si conferma che al Comune spetta l'avvio della procedura di esproprio delle aree necessarie alla realizzazione della stessa non di proprietà dell'osservante, mentre al soggetto

		attuatore spettano tutte le spese necessarie per la progettazione e la realizzazione dell'intervento, incluse le acquisizioni immobiliari.
2	L'osservante chiede che utilizzando il sedime di uno dei due campi da tennis esistenti si possa realizzare un locale da adibire al ricovero e ricarica delle car-golf elettriche.	Come anticipato al punto 1 della presente osservazione si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando l'art.33 al fine di acconsentire la realizzazione della copertura sul sedime dei due campi da tennis esistenti.
3	L'osservante chiede la possibilità di ampliare la Club House verso nord nella misura del 30% della SL esistente per nuovi locali al servizio del circolo del golf.	Come anticipato al punto 1 della presente osservazione si propone di accogliere l'osservazione modificando l'art.33 al fine di acconsentire l'ampliamento della Club House nella misura del 30% della SL esistente.
4	L'osservante chiede che il fabbricato individuato al mappale 194 destinato al ricovero dei mezzi per la manutenzione del verde, possa essere ampliato nella misura del 30% della SL per consentire il deposito delle attrezzature necessarie.	Come anticipato al punto 1 della presente osservazione si propone di accogliere l'osservazione modificando l'art.33 per consentire l'ampliamento del fabbricato individuato al mappale n. 194 destinato al ricovero dei mezzi per la manutenzione del verde nella misura del 30% della SL esistente.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 38**

Protocollo Comunale n.	<b>1704</b>	del	<b>31 gennaio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Documento di Piano</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

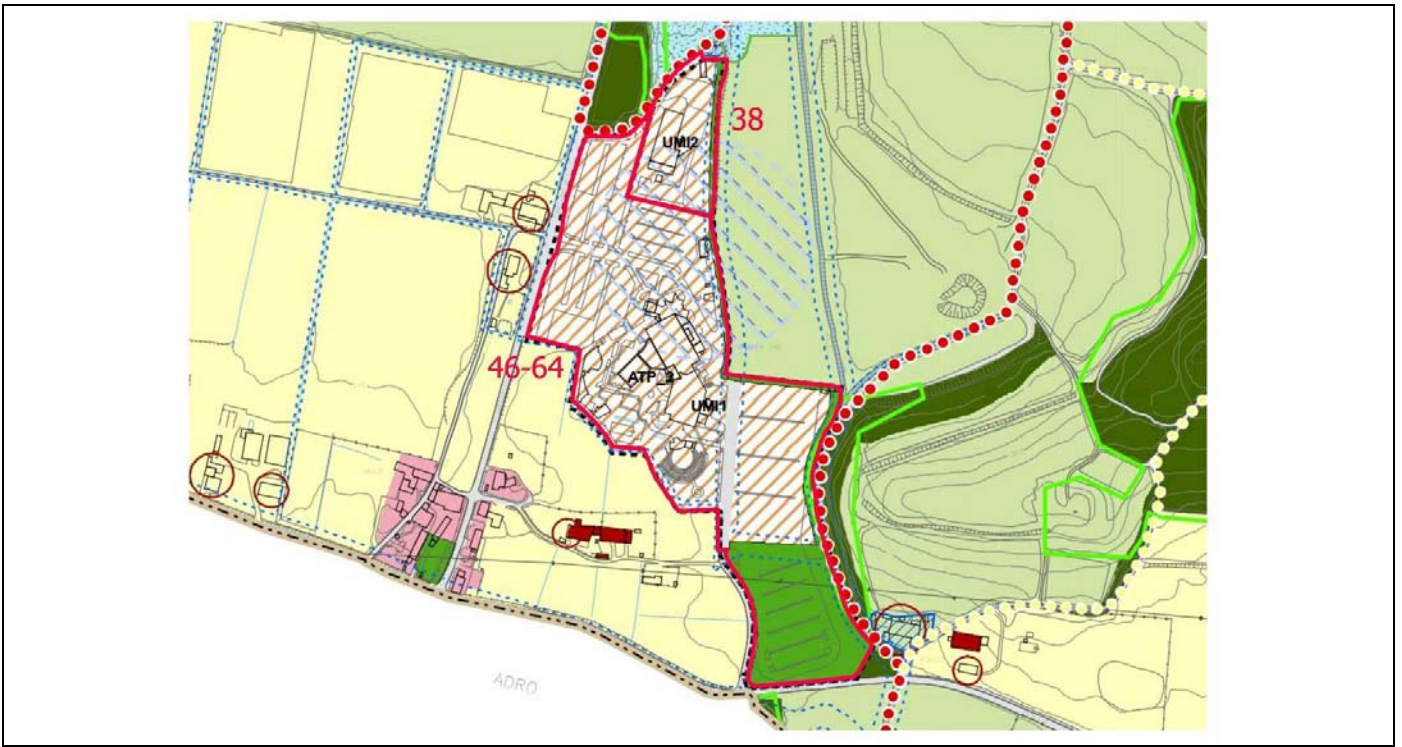
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Cesaroni Antonio</b>	<b>Amministrazione Unico e Legale rappresentante della Business società Immobiliare Finanziaria</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
24	173	ATP2	ATP2

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | L'osservante chiede di confermare e/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 ATP2 e in maniera autonoma tra le UMI di intervento individuate. Propone di stralciare l'ultimo capoverso relativo alla UMI 1 nella scheda di Piano e di modificare alcune diciture nella scheda della UMI2. | <p>Si conferma che l'attuazione di ciascuna UMI è autonoma come indicato al primo capoverso delle "Prescrizioni per la progettazione" per l'ambito ATP2 nell'allegato "Schede degli Ambiti di trasformazione".</p> <p>La riqualificazione di via Fornaci e la realizzazione della pista ciclopedonale sono inserite nel 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 UMI2 il Comune potrà procedere, ove necessario, all'attivazione della procedura di esproprio dell'area interna alla UMI1.</p> <p>Si conferma quanto indicato al secondo capoverso della UMI 2 come da relativa sentenza n. 683 del 2023 del Tribunale Amministrativo.</p> <p>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 rettificare.</p> |
| <b>2</b> | L'osservante chiede stralciare quanto previsto in ordine al "Contributo Compensativo aggiuntivo" (CCA) di cui agli artt.15 e 16.7 del DdP e l'entità del medesimo di cui alla scheda nell'ambito di trasformazione ATP2.   | <p>L'attuazione di tutti gli ambiti, anche quelli di riqualificazione, è soggetta al CCA di cui agli articoli 15 e 16 dell'allegato DdP_A02, pertanto si propone di non accogliere il punto 2 della presente osservazione.</p> <p>Si ricorda che come risulta nella scheda dell'ambito "Le opere sopracitate potranno essere scomutate dal costo Contributo Compensativo Aggiuntivo."</p>   |



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 39**

Protocollo Comunale n.	<b>1730</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Pagnoni Daniel e Pagnoni Giacomo Paolo Valerio</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
22	11/p, 363, 364, 294, 375, 283, 339 e 340	Zone EP Aree Agricole e ES Aree di salvaguardia	Zone EP Aree Agricole e ES Aree di salvaguardia

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** Gli osservanti chiedono che nella stesura definitiva della variante al PGT si possa prevedere la modifica della destinazione d'uso delle aree di cui ai mappali 283, 339 e 340 in aree "EP Aree Agricole" conformando l'intera proprietà alla stessa destinazione d'uso.

**controdeduzione**

In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che, pertanto, sono stati introdotti solamente due nuovi ambiti residenziali di piccole dimensioni, non si ritiene opportuno introdurre nuovo ambito che comporterebbe nuovo consumo di suolo. Tale reinserimento peraltro dovrebbe essere anche sottoposto alla procedura di VAS.

Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 40**

Protocollo Comunale n.	<b>1734</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Documento di Piano</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Condomini di Dimore di Franciacorta</b>	/

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	ATR7	ATR2

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti chiedono che venga mantenuta l'importante prescrizione di interrimento della linea e spostamento del traliccio all'esterno del CA come da previsione del Piano del 2011.

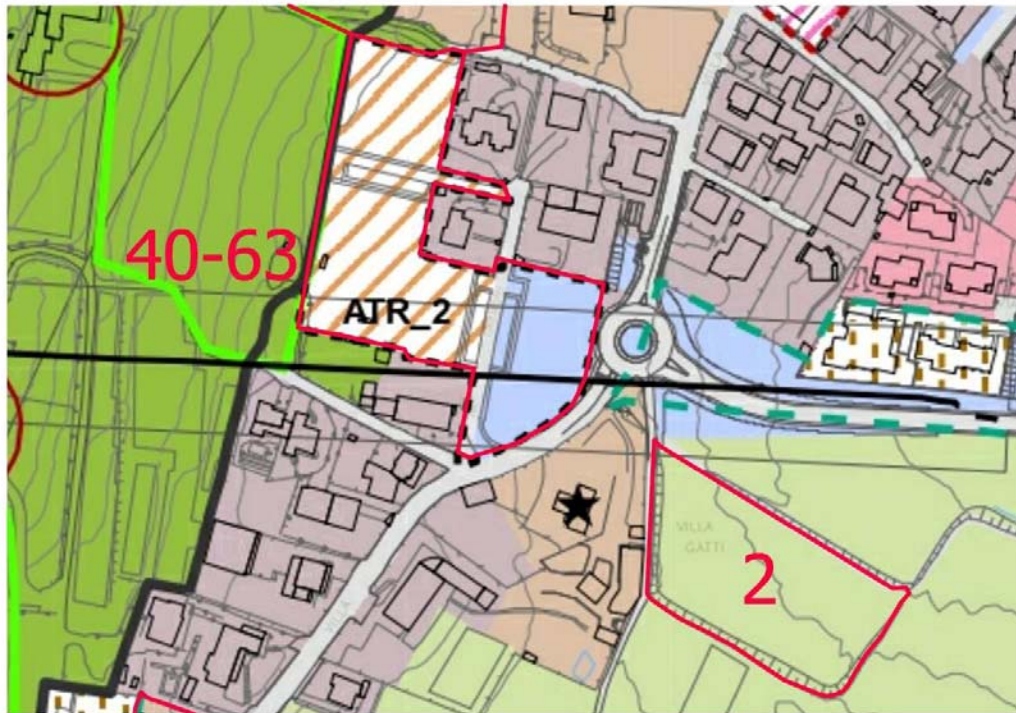
Se necessario gli osservanti invitano il Comune a concorrere alle spese necessarie all'intervento, nell'interesse pubblico e di tutela ambientale, mettendo a disposizione le somme complementari ovvero rivalutando i parametri ed indici urbanistici dell'area di trasformazione, trattandosi di ambito residenziale 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 PdR.

Si conferma che l'interrimento della linea elettrica alta tensione è ancora contenuto negli elaborati di piano in quanto rientra nelle linee strategiche del mandato dell'Amministrazione Comunale.

Lo stralcio di tale previsione all'interno dell'ambito ATR2 prende atto del fatto che i costi effettivi per realizzare tale opera sono talmente elevati da rendere inattuabile l'ambito. Tutti i proventi derivanti dall'attuazione di tale ambito sono vincolati nella loro utilizzazione a contribuire le spese necessarie all'interrimento della linea ad alta tensione.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione modificando la scheda di piano dell'ambito ATR2 prescrivendo in maniera più esplicita che tutti i proventi dell'ambito serviranno a concorrere alle copertura delle spese necessarie all'interrimento della linea ad alta tensione.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 41**

Protocollo Comunale n.	<b>1739</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

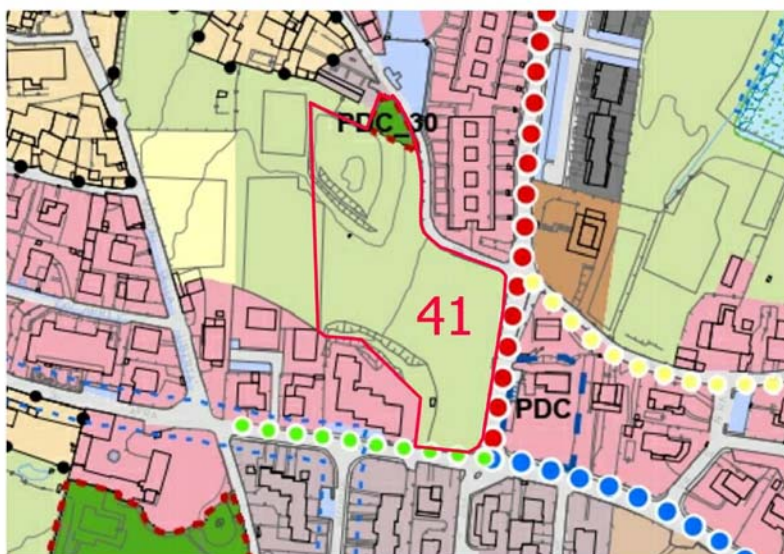
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Berneri Romano Gianluigi</b>	<b>Amministratore Unico della B&amp;C Gest S.R.L.</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
9	313 e 324	Zona ES .- Aree agricole di salvaguardia	Zona ES .- Aree agricole di salvaguardia PDC 30 – via Don Minzoni”

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | L'osservante chiede che l'area di proprietà venga riclassificata in "Area B.II – Residenziali a densità medio alta" o in subordine "Ambito di Trasformazione con destinazione residenziale". Tale attuazione consentirebbe la realizzazione di parcheggi pubblici, verde attrezzato, allargamento di via Don Minzoni e un percorso ciclopedonale protetto. | <b>In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che, pertanto, sono stati introdotti solamente due nuovi ambiti residenziali di piccole dimensioni, non si ritiene opportuno introdurre nuovo ambito che comporterebbe nuovo consumo di suolo. Tale reinserimento peraltro dovrebbe essere anche sottoposto alla procedura di VAS.</b><br><br>Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione. |
|----------|--|--|



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuiti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 42**

Protocollo Comunale n.	<b>1741</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Zanni francesca, Capoferri Luciano</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
20	442 e 444	ATR8	Zona ES agricola di salvaguardia

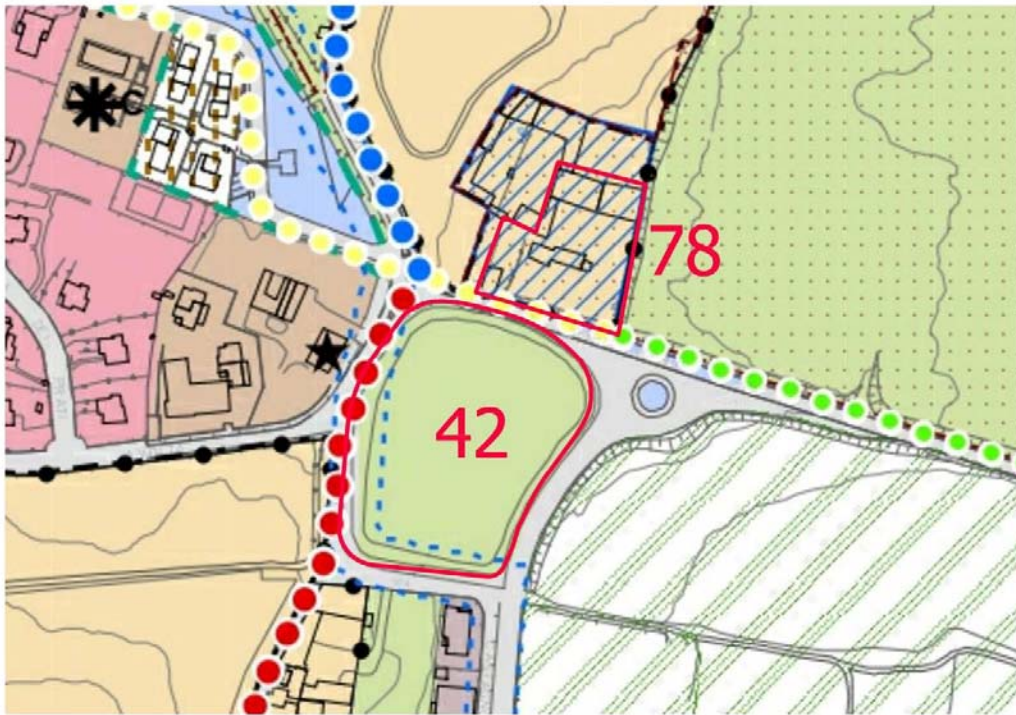
**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti chiedono il reinserimento integrale dell'ambito ATR8 che è stato stralciato in fase di adozione 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.

In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT 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 del PGT 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 geologia/idrogeologica e dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie, quali la fognatura.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 43**

Protocollo Comunale n. **1746** del **3 febbraio 2025**  
presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Ghezzi Matteo****Proprietario di alloggio nel condominio "le Palazzine"****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

13

114 sub. 3 e 9

Zona B III

Zona B III

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione****1**

L'osservante chiede che nelle NTA venga introdotta la possibilità di chiudere i 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.

Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è la minimizzazione del nuovo consumo di suolo e che si intendono favorire le modalità di intervento all'interno del consolidato, si ritiene condivisibile consentire per i lotti saturi a destinazione prevalentemente residenziale un ampliamento una tantum pari al 20% rispetto alla SL esistente alla data di adozione del PGT.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione aggiungendo tale possibilità all'Indice di utilizzazione fondiaria di cui al punto 4 dell'art.27.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuiti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 44**

Protocollo Comunale n.	<b>1750</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
Integrata con Protocollo Comunale	<b>3083</b>	del	<b>27 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Documento di Piano</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

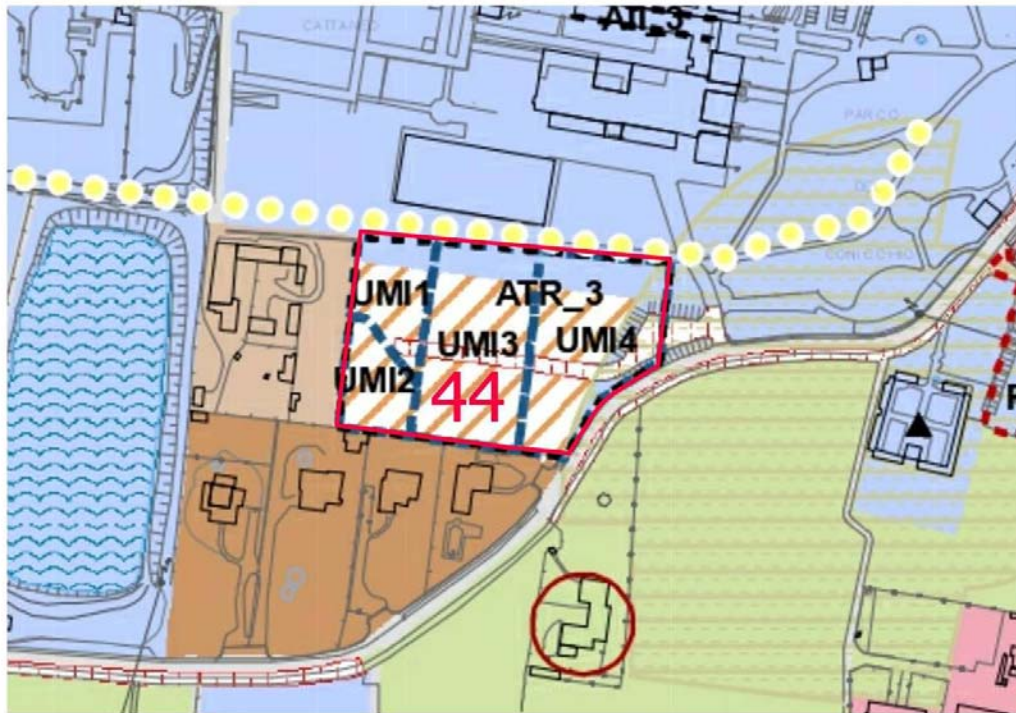
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Ferrari Luigi</b>	<b>Proprietari aree ATR3 – famiglia Pezzotti</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	ATR10	ATR3

**Dettaglio delle motivazioni**

<b>sintesi dell'osservazione</b>	<b>controdeduzione</b>
<b>1</b> L'osservante 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 "Percorso ciclopedonale" o "strada parco" a forte caratterizzazione esterno al comparto di collegamento con via Dalla Chiesa e via Conicchio, e l'attrezzatura dell'area esterna al comparto in lato Nord ed est da destinare a ricovero e manutenzione mezzi comunali.	<p>Considerando che alcune prescrizioni inserite nella scheda di piano derivano da quelle previste nel PGT previgente e visto che le stesse hanno comportato evidenti difficoltà nell'attuazione dell'ambito, si ritiene condivisibile quanto richiesto.</p> <p>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 e pista ciclabile, mentre si concorda nello stralciare l'obbligo della realizzazione dell'attrezzatura da destinare a ricovero e manutenzione e mezzi comunali.</p> <p>Pertanto la scheda di piano sarà rettificata specificando, oltre a quanto proposto al capoverso precedente, che la direzione libera da ringhiere necessaria alla microfanuna è quella est-ovest, parallela alla "strada parco", e indicando nella scheda di dettaglio il tratto del percorso ciclopedonale che deve essere realizzato dai lottizzanti.</p> <p>Inoltre, vista la presenza della muratura storica lungo via Conicchio, viene stralciato l'obbligo della realizzazione del filare di alberi da parte dei lottizzanti in corrispondenza della stessa.</p>



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 45**

Protocollo Comunale n.	<b>1751</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Silvio Parzanini</b>	<b>Circolo Legambiente Franciacorta</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	Area produttiva	ATP3 ex Vela

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante propone che in via principale l'area ex Vela venga identificata come ambito di rigenerazione urbana subordinato alla presentazione di una pianificazione attuativa unitaria sulla base dell'art.40bis della L.R.12/2005. In subordine si chiede che la pianificazione attuativa dovrà riguardare l'intero ambito sulla base di un disegno unitario eventualmente attuabile a stralci nella quale vengono dati gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, i criteri prescrittivi, precisando le opere compensative che l'AC intende acquisire da sottoporre comunque a VAS o verifica 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 come testimonianza di architettura rurale ed eventualmente il mantenimento e il riuso di alcune strutture.

Si chiede inoltre che come previsto dal PTR Franciacorta l'iter di gestione e riqualificazione di un'area così importante e vasta necessiti di un coinvolgimento degli Enti Sovracomunali.

Non si ritiene opportuno individuare l'ambito ex Vela ai sensi dell'art.40bis in quanto lo stesso è stato introdotto nella L.R.12/2005 al fine di incentivare 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 tali premialità in quanto ha una considerevole appetibilità.

Si ritiene che la riclassificazione in ambito di trasformazione normato all'interno del Documento di Piano sia migliore rispetto ad una eventuale classificazione in Piano Attuativo interno al Piano delle Regole, in quanto fornisce alla Amministrazione Comunale più strumenti di controllo, necessari ad ambiti di questa dimensione.

Si conferma che come previsto all'art.4 dell'allegato DdP\_A02, l'eventuale attuazione per stralci deve essere preceduta dalla predisposizione di un piano volumetrico unitario esteso a tutto il comparto.

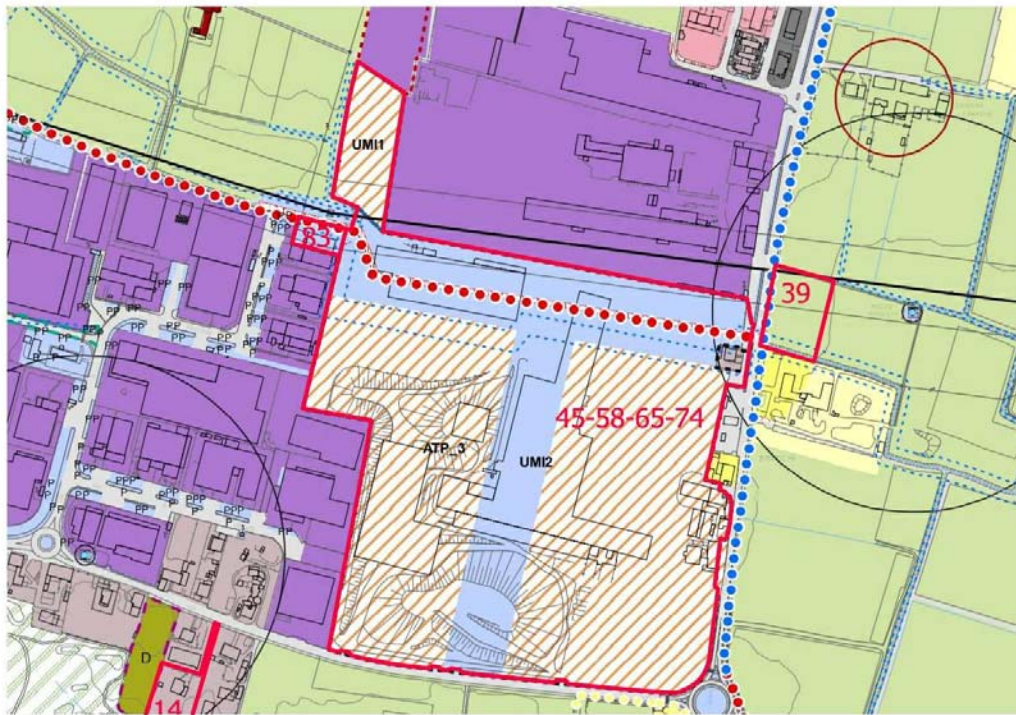
Si specifica che l'iter di approvazione del PGT è un percorso partecipativo per mezzo del quale tutti gli Enti sovracomunali e i comuni confinanti hanno potuto contribuire, e che la proposta dell'ambito è stata sottoposta a VAS e a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole.

Tutti gli Enti preposti hanno avuto la possibilità di fornire il loro contributo per cui non si ritiene opportuno sottoporre l'attuazione dell'ambito ad una seconda VAS, anche al fine di evitare una duplicazione dei 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 AdT.

Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.



**Votanti**

**Favorevoli**

**Contrari**

**Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 46**

Protocollo Comunale n.	<b>1752</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Silvio Parzanini</b>	<b>Circolo Legambiente Franciacorta</b>

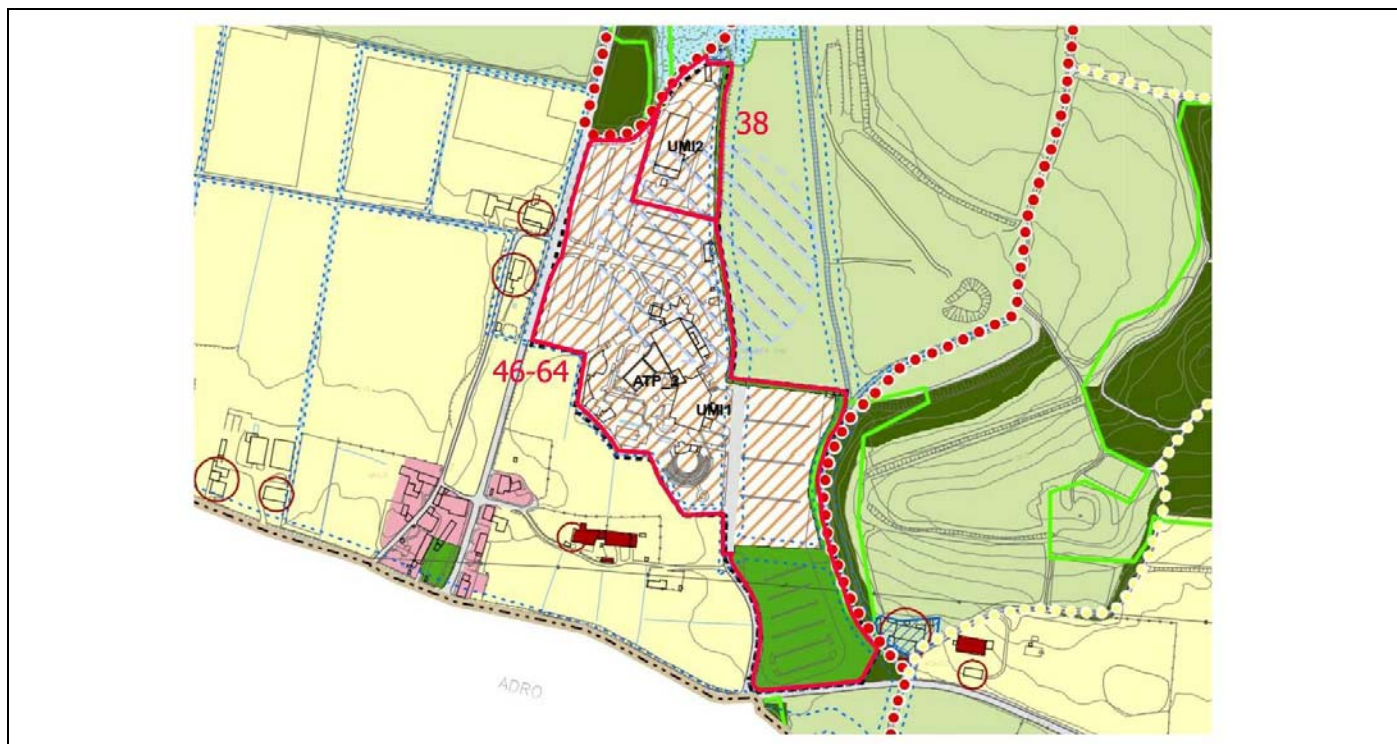
**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	ATP2	ATP2

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | <p>L'osservante chiede che tutta la superficie dei mappali 66 e 230 sia considerata inedificabile riducendolo alla tipologia di aree agricole 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, ecc.<br/>In alternativa procedere ad individuare una zona ad oc chiamata Valle del Longarone, zona agricola di pregio ambientale..."</p> | <p>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 al 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.</p> <p>La prima fascia in direzione nord-sud dovrà avere uno spessore pari ad almeno 40 metri misurati a partire dal 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 dai lottizzanti.</p> <p>Nella scheda dell'ambito verrà specificato che l'attuazione dell'ambito potrà avvenire per stralci, previa approvazione di un Masterplan e/o Planivolumetrico complessivo, ma che il primo intervento dovrà obbligatoriamente riguardare la rinaturalizzazione dell'area individuata come verde di mitigazione.</p> |
| <b>2</b> | <p>Si chiede altresì che le linee che delimitano la fascia di rispetto del Longarone (150 metri per lato sulla base della art. 142 comma c) del D.lgs42/2004) siano riportate non solo sulla tavola dei vincoli ma anche sulle tavole generali e di dettaglio del Piano delle Regole.</p>   | <p>Si propone di accogliere il punto 2 della presente osservazione inserendo anche nella cartografia del PdR le fasce di rispetto del Longarone.</p>   |
| <b>3</b> | <p>Si chiede che per i mappali 65 e 173 venga eseguito il calcolo della superficie coperta attuale e della sua SLP, il valore ottenuto sia</p>  | <p>Considerando che alcune prescrizioni inserite nella scheda di piano derivano da quelle previste nel PGT previgente e visto che le stesse hanno comportato</p>   |

	incrementato del 50%. In alternativa mantenere la normativa precedente che regola l'ambito ATR15 consentendo una slp di 10.000 mq per UMI1 e 1.200 per UMI2.	evidenti difficoltà nell'attuazione dell'ambito, 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 della presente osservazione.
4	Si chiede che venga tolta qualsiasi quota di residenziale da entrambe le UMI	La scheda di dettaglio è stata ponderata al fine di rendere possibile il superamento e la risoluzione di alcuni disagi e criticità, che hanno origine dalla presenza di una discoteca di dimensioni molto rilevanti. Pertanto, escludendo la destinazione di pubblico spettacolo-discoteca per entrambe le UMI e non ritenendo adeguata per questa zona la destinazione produttiva, si ritiene utile confermare una destinazione polifunzionale che comprende quella residenziale e quelle ad essa compatibili quali la direzionale, i negozi di vicinato, ecc. Pertanto si propone di non accogliere il punto 4 della presente osservazione.
5	Si chiede che l'area di cui ai mappali 65 e 173 venga identificata come Ambito di rigenerazione Urbana subordinata alla presentazione di PA unitario sulla 40bis della L.R.12/2005. In subordine che il PA dovrà riguardare l'intero ambito sulla base di un disegno unitario, eventualmente attuabile a stralci nella quale vengono dati gli indirizzi e le prescrizioni della AC.	Considerando il contesto di pregio dell'area in oggetto non si ritiene opportuno individuare l'ambito di trasformazione ai sensi dell'art.40bis in quanto tale articolo è stato introdotto nella L.R.12/2005 al fine di assegnare significative premialità edificatorie e incentivi. Pertanto si propone di non accogliere il punto 5 della presente osservazione e confermare l'ambito ATP2 come ambito di trasformazione normato all'interno del Documento di Piano..



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 47**

Protocollo Comunale n.	<b>1753</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>NTA</b>	<b>NTA</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Silvio Parzanini</b>	<b>Circolo Legambiente Franciacorta</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          | <b>sintesi dell'osservazione</b>   | <b>controdeduzione</b>  |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | L'osservante chiede alcune modifiche relative alle NTA adottate. In particolare auspica che le possibilità edificatorie indicate all'art. 32.2.1 Aree ES siano ammesse "solo se esistenti alla data di prima approvazione del PGT".  | In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo, compensato dall'applicazione di modalità di intervento più favorevoli sull'esistente, si ritiene coerente confermare che nelle zone ES sia consentito un aumento del 20% da calcolarsi alla data di approvazione delle NTA. Pertanto si propone di non accogliere il punto 1 della presente osservazione.  |
| <b>2</b> | Art. 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 non superiore al 20% di fabbricati esistenti e consentiti solo nelle aree EP.<br>Si propone inoltre di inserire la seguente dizione. "L'edificazione di nuove strutture agricole e residenziali è ammessa solo per gli aventi diritto con una superficie aziendale minima presente nel territorio di Corte Franca non inferiore a 30.000 mq (Lotto Minimo)." | Considerando che le possibilità edificatorie nelle zone agricole sono stabilite in via generale dagli articoli 59 e 60 della L.R. 12/2005, 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 ed EC sono di particolare tutela, si propone di accogliere l'osservazione escludendo in tali aree la realizzazione di maneggi, scuderie e centri ippici e consentendone nelle ES un ampliamento massimo un tantum pari al 20% di fabbricati esistenti.<br>Al fine di eliminare qualunque ambiguità tra quanto previsto dalla legge regionale e dalle NTA, si specifica che gli indici relativi alle zone ES saranno pari a quelli delle zone EP ridotti del 50%.<br>Tali destinazioni saranno ammesse nelle zone EP secondo gli indici di zona previsti dalle NTA.<br>Pertanto si propone di non accogliere il punto 2 della presente osservazione. |

3	Art.32.2.2 Aree EC: si propone di estendere il divieto alle attività di agriturismo (per gli imprenditori agricoli) e ristorazione in genere, tra le limitazioni già previste a pag.25 delle NTA per le aree EC e EA.	In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e il recupero dell'esistente, si ritiene coerente confermare che anche nelle zone EC sia consentita l'attività agrituristica per gli edifici esistenti. Pertanto si propone di non accogliere il punto 3 della presente osservazione.
4	Art. 32.3.2 Edifici non adibiti ad usi agricoli: si ritiene che per tali edifici nelle aree ES, EC, EA le destinazioni ammesse siano solo quelle relative a "Ambiti a destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e le relative destinazioni compatibili.	In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e il recupero dell'esistente, si ritiene auspicabile consentire le destinazioni agricole nelle zone agricole piuttosto delle residenze ed attività ad esse compatibili ai sensi dell'art.51 della L.R.12/2005, pertanto si propone di non accogliere il punto 4 della presente osservazione.
5	Art. 18 Sottotetti: si propone di vietare la possibilità di recuperare i sottotetti nella zona ambientale di collina EC consentendo il recupero solo per gli edifici che si sviluppano su un piano terra.	In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e il recupero dell'esistente, si ritiene coerente consentire il recupero dei sottotetti, ricordando anche che il recupero 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.
6	Per l'edificio rilevato con il n.15 delle "Schede dei fabbricati che ricadono nell'Area Sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino" si ritiene che la grande capacità edificatoria prevista nella scheda n.15 vada a compromettere definitivamente un ambito di rispetto fuori dal contesto urbanizzato e di grande rilevanza paesaggistica. Si propone di limitare la capacità edificatoria consentendo un aumento di SL del 20%.	Dato che l'elaborato P4 non è stato oggetto di variante e che le previsioni in esso contenute sono consolidate da anni e non sono scadute in quanto facenti parte del Piano delle regole, si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 6 confermando la vigenza di tale elaborato. Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione di cui al punto 6.

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 48**

Protocollo Comunale n.	<b>1760</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Silvio Parzanini****Circolo Legambiente Franciacorta****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

/

/

Area agricola

ATR4

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione****1**

L'osservante chiede che l'ambito ATR4 venga stralciato in quanto lo ritiene incompatibile con gli obiettivi generali della variante. In particolare afferma che satura lo spazio tra la zona residenziale e quella produttiva creando un continuum edilizio in una zona dalla sensibilità paesistica elevata. Inoltre si evidenzia che l'area di 5.542 mq è inferiore ai lotti residenziali già previsti dal PGT e non ancora edificati.

Visto che uno degli obiettivi principali della variante è quello di realizzare una rete di collegamenti di mobilità dolce (rete sentieristica, percorsi pedonali e percorsi ciclabili e ciclopedonali) che possa mettere in comunicazione le frazioni e 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 di Franciacorta, si propone di non accogliere l'osservazione

Si specifica inoltre che l'area interessata non ricade fra quelle classificate come AAS da parte della Provincia di Brescia e che durante l'iter di approvazione la proposta di tale ambito è stata sottoposta a VAS e a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo in entrambi i casi parere favorevole.

In tale procedura tutti gli Enti preposti hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto, per cui si ritiene che l'attuazione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano.



**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 49**

Protocollo Comunale n.	<b>1761</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Documento di Piano</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Residenti di via del Pozzo</b>	/

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
15	356	PDC2	ATR1

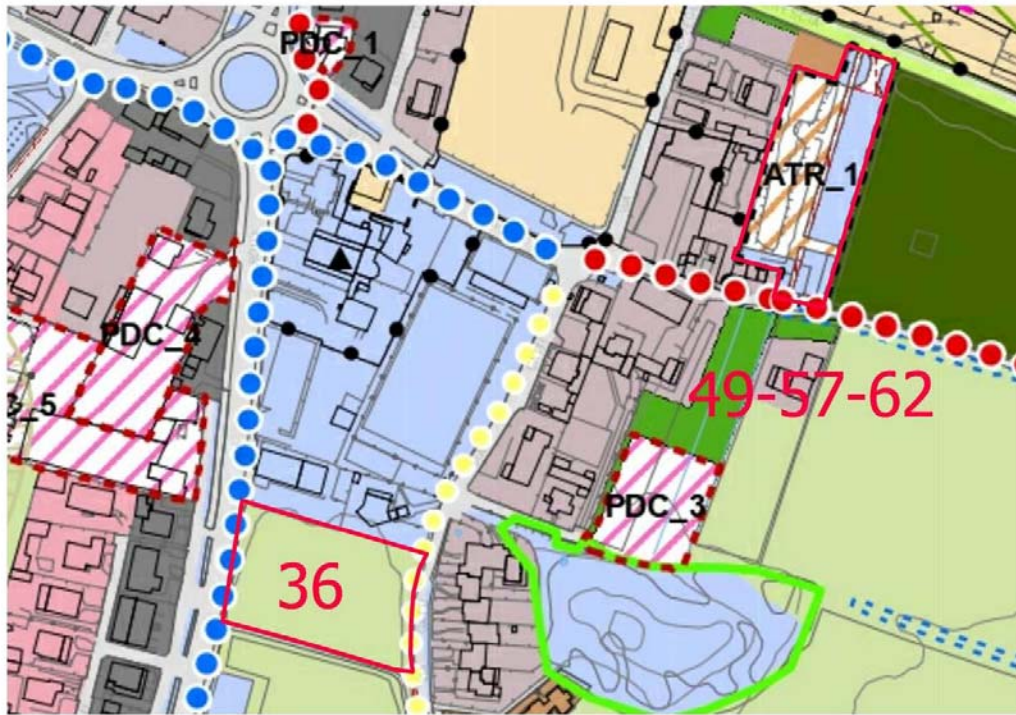
**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti chiedono in prima istanza che l'accesso veicolare riferito all'ATR1 in questione avvenga esclusivamente da via Brescia con conseguente chiusura da via del Pozzo dell'area adibita a 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 l'intersezione di via del Pozzo con via Don Angelo Rovaglia, si ritiene condivisibile la proposta di impedire la formazione di un anello viabilistico che possa comportare un aggravio dei flussi di traffico con conseguenti ripercussioni 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 traslando 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, e si evidenzia nel dettaglio la realizzazione del tratto di pista ciclabile in direzione est ovest a collegamento con la "ciclovia BS-BG".

Si conferma inoltre che i parcheggi pubblici in cessione dovranno avere una superficie di almeno 500 mq e non saranno collegati direttamente a via Brescia al fine di non generare alcun anello di circolazione.



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 50**

Protocollo Comunale n.	<b>1762</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Taola DdP\_P05 Carta della Mobilità e trasporti****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Associazione Monte Alto****proprietario****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

/

/

ATP1

ATP1

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	L'osservante chiede di modificare la tavola DdP_P05 affinché vengano fedelmente e integralmente cartografati tutti i percorsi di viabilità minori già presenti nella tavola PS0a e che vengano integralmente recepiti i suggerimenti formulati nell'allegato alla presente osservazione	Considerato che uno degli obiettivi principali della variante è quello di realizzare una rete di collegamenti di mobilità dolce (rete sentieristica, percorsi pedonali e percorsi ciclabili e ciclopedonali) che possa mettere in comunicazione le frazioni e che consenta agli abitanti di raggiungere in sicurezza gli elementi di pregio paesaggistico, si propone di accogliere l'osservazione integrando la tavola DdP_P05 con i percorsi suggeriti, laddove non siano stati sostituiti dai nuovi percorsi in progetto.
<b>2</b>	L'osservante chiede lo stralcio dell'ambito ATP1 in quanto comporta consumo di suolo con caratteristiche di pregio e si tratta di un'area che attualmente ha funzione di laminazione delle piene in caso di pioggia 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.	Si ricorda che l'ambito era già previsto nel PGT precedente e che la presente variante ne ha ridotto la superficie territoriale di circa 5.000 mq, oltre a prevedere la cessione all'AC di ulteriori 5.000 mq circa. 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 a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole. In tale procedura tutti gli Enti preposti, fra i quali anche la Soprintendenza e la Regione, ente competente in materia idrogeologica, hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto 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 l'osservazione di cui al punto 2.

<p>3</p>	<p>L'osservante chiede lo stralcio della concessione dell'aumento delle volumetrie attribuite all'area ATP2 (ex ATR15) in quanto rileva l'assenza di rete fognaria adeguata e allo scopo di tutelare le aree adiacenti al Fosso Longherone. L'osservante propone l'opportunità di creare una zona di espansione e spaglio per prevenire rischi idraulici e preservare l'ecosistema locale.</p> <p>Inoltre si evidenzia che la destinazione abitativa proposta è totalmente disconnessa dai centri abitati e dai nuclei storici del Comune, rendendo difficile l'integrazione e l'accesso ai servizi essenziali e che l'attuazione dell'ambito comporta una speculazione edilizia senza benefici per la collettività.</p>	<p>Si ricorda che l'ambito era già previsto nel PGT precedente e che la presente variante ha aumentato le capacità edificatorie al fine di rendere economicamente sostenibile la sua attuazione, ma al contempo ne ha ridotto la superficie destinata all'edificazione.</p> <p>Inoltre, proprio al fine di tutelare le aree adiacenti al Fosso Longherone, l'attuazione dell'ambito è stata subordinata alla realizzazione di una importante area a 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 destinazioni urbanistiche più compatibili al contesto della zona.</p> <p>Si specifica inoltre che l'iter di approvazione del PGT è un percorso partecipativo per mezzo del quale tutti gli Enti sovra comunali, gli enti gestori delle reti infrastrutturali e delle urbanizzazioni primarie e i comuni confinanti hanno potuto contribuire, e che la proposta dell'ambito è stata sottoposta a VAS e a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole.</p> <p>In tale procedura tutti gli Enti preposti hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto per cui si ritiene che l'attuazione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano.</p> <p>Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 3.</p>
<p>4</p>	<p>L'osservante chiede lo stralcio totale dell'ATR4 in quanto comporta nuovo Consumo di suolo, è collocato disconnesso dai centri abitati e comporta una speculazione edilizia senza benefici per la collettività.</p> <p>Inoltre viene evidenziata l'assenza di rete fognaria.</p>	<p>Visto che uno degli obiettivi principali della variante è quello di realizzare una rete di collegamenti di mobilità dolce (rete sentieristica, percorsi pedonali e percorsi ciclabili e ciclopedonali) che possa mettere in comunicazione le frazioni e 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 di Franciacorta, si propone di non accogliere l'osservazione.</p> <p>Si specifica inoltre che l'area interessata non ricade fra quelle classificate come AAS da parte della Provincia di Brescia e che durante l'iter di approvazione la proposta di tale ambito è stata sottoposta a VAS e a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo in entrambi i casi parere favorevole.</p> <p>In tale procedura tutti gli Enti preposti hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto, per cui si ritiene che l'attuazione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano.</p> <p>Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione di cui al punto 4.</p>
<p>5</p>	<p>L'osservante chiede di condizionare la realizzazione dell'ATR2 (ex ATR7) all'interramento dell'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 interramento che renderebbe l'area più gradevole e integrata nel contesto ambientale.</p>	<p>Si conferma che l'interramento della linea elettrica alta tensione è ancora previsto negli elaborati di piano adottati in quanto rientra nelle linee strategiche del mandato dell'Amministrazione Comunale.</p> <p>Lo stralcio di tale previsione all'interno dell'ambito ATR2 prende atto del fatto che i costi effettivi per realizzare tale opera sono talmente elevati da rendere infattibile l'ambito. Tutti i proventi derivanti dall'attuazione di tale ambito sono vincolati nella loro utilizzazione a contribuire le spese</p>

		<p>necessarie all'interramento della linea ad alta tensione.</p> <p>Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione modificando la scheda di piano dell'ambito ATR2 prescrivendo in maniera più esplicita che tutti i proventi dell'ambito serviranno a concorrere alle coperture delle spese necessarie all'interramento della linea ad alta tensione.</p>
6	<p>In relazione all'ambito ATP3 ex Vela l'osservante chiede l'adozione di strumenti di tutela della Cascina Bracchi, considerata la relativa valenza storica anche come una delle più antiche fornaci della Franciacorta e che sia realizzata un'ampia vasca di laminazione (in aggiunta alla previsione di riportare a cielo aperto il Fosso delle Pissine), già presente sino ai tempi del primo dopoguerra.</p>	<p>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 a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole.</p> <p>In tale procedura tutti gli Enti preposti, fra i quali anche la Soprintendenza e la Regione, ente competente in materia idrogeologica, hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto, per cui si ritiene che l'attuazione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano.</p> <p>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 AdT 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 per il Paesaggio.</p> <p>Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 6.</p>
7	<p>In relazione all'ambito ATR5 l'osservante chiede di tutelare le alberature storiche presenti sul crinale morenico.</p>	<p>Si ricorda che l'area interessata non ricade fra quelle classificate come AAS da parte della Provincia di Brescia e che durante l'iter di approvazione la proposta di tale ambito è stata sottoposta a VAS e a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo in entrambi i casi parere favorevole.</p> <p>In tale procedura tutti gli Enti preposti hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto, per cui si ritiene che l'attuazione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano.</p> <p>Si specifica che l'ambito <i>“prevede la ridefinizione del rapporto edificato-verde attrezzato attraverso la realizzazione di una fascia di verde di mitigazione in lato nord e ovest largo 8 metri in rafforzamento della cosiddetta “Strada delle sorelle” mediante “il rafforzamento della quinta alberata già esistente e di elevata valenza ecologica”.</i></p> <p>Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 7 in quanto le alberature oggetto dell'osservazione risultano essere già adeguatamente tutelate da quanto prescritto nelle schede dell'ambito adottate.</p>

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 51**

Protocollo Comunale n.	<b>1772</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**ACCOLTA****PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Danesi Luigino</b>	<b>Per Danesi Luigino, Danesi Fausto, Corsini Loanna e Baroni Francesca</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
10	276, 291, 332 e 335	PP Sant'Afra	C-Att

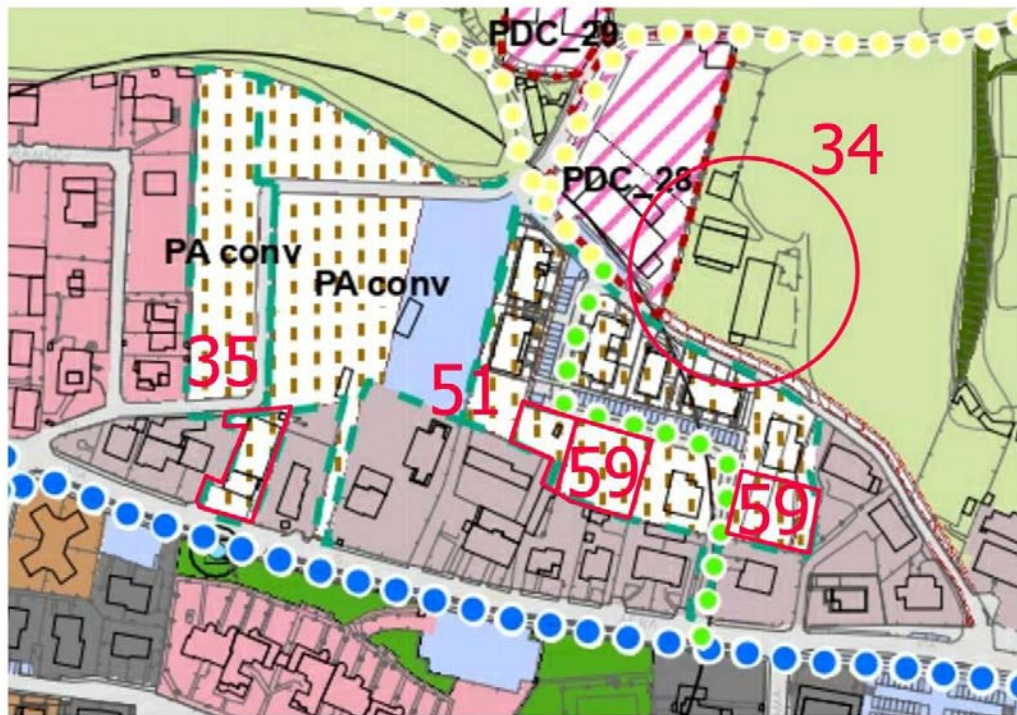
**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti chiedono che l'area venga classificata nella variante generale al PGT come area B.III Residenziale a densità media come tutte le aree confinanti.

Considerando che l'ambito è stato attuato completamente, e che le zone circostanti sono classificate in zone B III, si propone di riclassificare anche l'area oggetto di osservazione in zona B III la cui attuazione sia subordinata alla richiesta di rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. Il calcolo del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) dovrà essere il medesimo di quello riferito agli Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione stralciando l'area in oggetto dall'ambito C\_Att e riclassificandolo in un lotto a norma particolare area BIII assoggettata a PC conv.

Inoltre, considerato che all'art. "Art. 31 Tessuto in trasformazione" non viene spiegata chiaramente la normativa di riferimento alle aree C\_Att e P.A. Conv, si propone di modificare l'articolo dettagliando chiaramente che per le C\_Att e i P.A. Conv i parametri urbanistici e le possibilità edificatorie sono quelle stabilite nella relativa convenzione.



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 52**

Protocollo Comunale n.	<b>1776</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Costa Andrea****Amministratore della az. Vitivinicola Barboglio de Gaioncelli****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

8

227, 523

Zona agricola di salvaguardia

Area a servizi pubblici -  
parcheggio**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	L'osservante chiede che l'area individuata dal PGT come area destinata a parcheggio venga riportata all'uso proprio ovvero a vigneto (area agricola di salvaguardia) in quanto si tratta di un vigneto storico e la realizzazione del parcheggio piccolo ha mostrato l'alterazione del paesaggio urbano e storico. Si evidenzia che l'esproprio del terreno ha già comportato una diminuzione della produzione a svantaggio dell'azienda.	Visto che in quel tratto di strada la circolazione di via Castello avviene in maniera difficoltosa e che la forte richiesta di parcheggi pubblici, anche per la presenza di attività ristorative/ricettive, dimostra l'insufficienza del parcheggio esistente, e considerando che il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale tra le due vie sopraccitate, si propone di non accogliere l'osservazione.
<b>2</b>	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.	Visto che in quel tratto di strada di via Nazario Sauro non c'è una sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici e che gli spazi ristretti all'interno del nucleo di antica formazione non rendono possibile reperire i parcheggi in altra zona, si propone di non accogliere l'osservazione confermando la destinazione di parcheggio pubblico dell'area oggetto di osservazione.
<b>3</b>	L'osservante chiede che l'area 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.	Considerato che l'aggiornamento dello studio geologico e idrogeologico ha confermato la classificazione precedente, si propone di non accogliere l'osservazione.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 53**

Protocollo Comunale n.	<b>1780</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
Integrata con prot.	<b>4442</b>	del	<b>24 marzo 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Milini Alessandro</b>	<b>Legale rappresentante Borgo Foresti</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

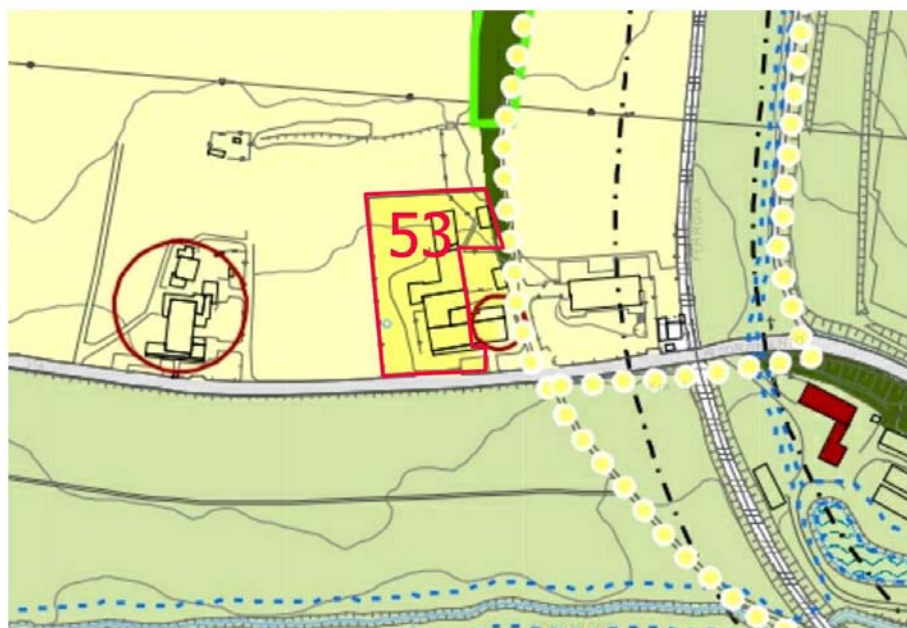
foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
24	115, 162, 214, 220 e 221	Zona D2 Commerciale	Zona D2 Commerciale

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

- 1** 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 pura slegata dall'attività commerciale esistente.  
In seguito protocolla integrazione in cui chiede il riconoscimento di edifici extraagricoli in zona agricola.

**controdeduzione**

Considerato che gli edifici esistenti non sono destinati all'attività agricola da anni e che la destinazione prevalente è quella residenziale, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione identificando tali edifici come extra agricoli in zona agricola a destinazione prevalentemente residenziale.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuiti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 54**

Protocollo Comunale n.	<b>1782</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Pezzotti Marino e Grassi Eugenio****proprietari****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

7

264, 266, 315, 316, 317 e  
318ES Aree agricole di  
salvaguardia edificio n.14  
elaborato P4ES Aree agricole di  
salvaguardia edificio n.14  
elaborato P4**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |   |   |
|----------|---|---|
| <b>1</b> | L'osservante chiede di precisare che per i fabbricati in aree ES che ricadono in zona AS valga sempre la normativa specifica riportata nelle schede dell'elaborato P4 Schede dei fabbricati che ricadono nell'area sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino". Si chiede pertanto che la destinazione d'uso venga mantenuta invariata. | Si conferma che l'elaborato P4 non è stato oggetto di variante, ma che è stato valutato anche all'intero della procedura di VinCA da parte del Parco delle Torbiere e che ci sono chiari rimandi nella normativa del PGT. Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione chiarendo che le destinazioni d'uso e le possibilità edificatorie previste rimangono invariate e senza che sia necessario apporre modifiche agli elaborati del PGT. |
|----------|---|---|

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 55**

Protocollo Comunale n.	<b>1783</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Corna Claudio e geom. Pezzotti Fabio</b>	<b>Tecnici liberi professionisti</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          | <b>sintesi dell'osservazione</b>  | <b>controdeduzione</b>   |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | Gli osservanti chiedono che venga integrato l'art.58 delle NTA adottate con una definizione più specifica di pergolato che disciplini le caratteristiche costruttive (materiali), la possibilità o meno di copertura trasparente, i limiti di metratura per ogni unità residenziale oltre a chiarire l'aspetto delle distanze dai confini ovvero se valgano le distanze da Codice Civile come previsto nelle NTA del PGT vigente. | <p>Considerato che la presente variante è di adeguamento diretto al PTR di Regione Lombardia e che, pertanto, lo strumento urbanistico generale deve essere adeguato al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi della DGR 695/2018, si specifica che le definizioni sono quelle stabilite nelle DTU che i comuni devono limitarsi a richiamare senza apportare modifiche.</p> <p>Per i pergolati si rimanda a quanto previsto all'art. 6bis del DPR 380/2001 e le distanze da rispettare sono quelle da Codice Civile. Si ricorda inoltre che ulteriori specificazioni potranno essere indicate nel Regolamento Edilizio</p> <p>Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 1.</p> |
| <b>2</b> | 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 per silenzio assenso da almeno 5 anni.   | Considerando che la norma prevista dal PGT previgente effettivamente potrebbe generare ambiguità di interpretazione, si ritiene condivisibile modificare il punto " <i>Dimensione minime degli alloggi</i> " dell'art. 5 confermando quanto previsto per il primo capoverso e per gli immobili che hanno ottenuto l'agibilità, anche per silenzio assenso da almeno 5 anni e stralciando la dicitura " <i>Le precedenti quote relative.....unità abitative</i> ".  |
| <b>3</b> | Gli osservanti chiedono di chiarire che i portici e le logge edificate in epoche in cui tali superfici dovevano essere conteggiate nel calcolo della SLP e del volume possano essere chiusi in quanto già considerati ai fini del calcolo di SL e volume.   | L'ampliamento una tantum pari al 20% rispetto l'esistente è stato introdotto proprio per ovviare a tali inconvenienti, e pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione chiarendo che l'ampliamento consentito non sarà vincolato a portici e logge neppure per le zone EC.   |

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 56**

Protocollo Comunale n.	<b>1785</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Fabio Bonomelli e Maria Gemma Baglioni</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
16	130, 269, 155, 80 e146	Parte zona B V e parte in Area ambientale di collina	Parte zona B V e parte in Area ambientale di collina

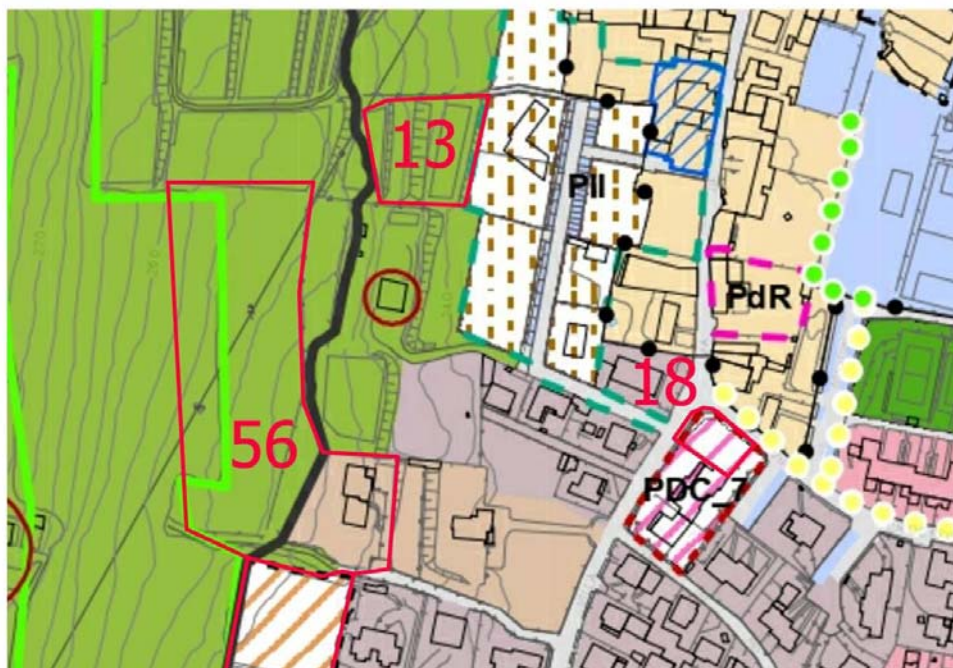
**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** Gli osservanti chiedono che l'area di proprietà venga riclassificata in ambito di trasformazione a destinazione residenziale come per l'ambito confinante ATR2 (ex ATR7), anche senza che vi sia l'attribuzione di nuova capacità edificatoria.

**controdeduzione**

In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo, non si ritiene opportuno introdurre una nuova area residenziale. Tale reinserimento peraltro dovrebbe essere anche sottoposto alla procedura di VAS.

Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 57**

Protocollo Comunale n.	<b>1789</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

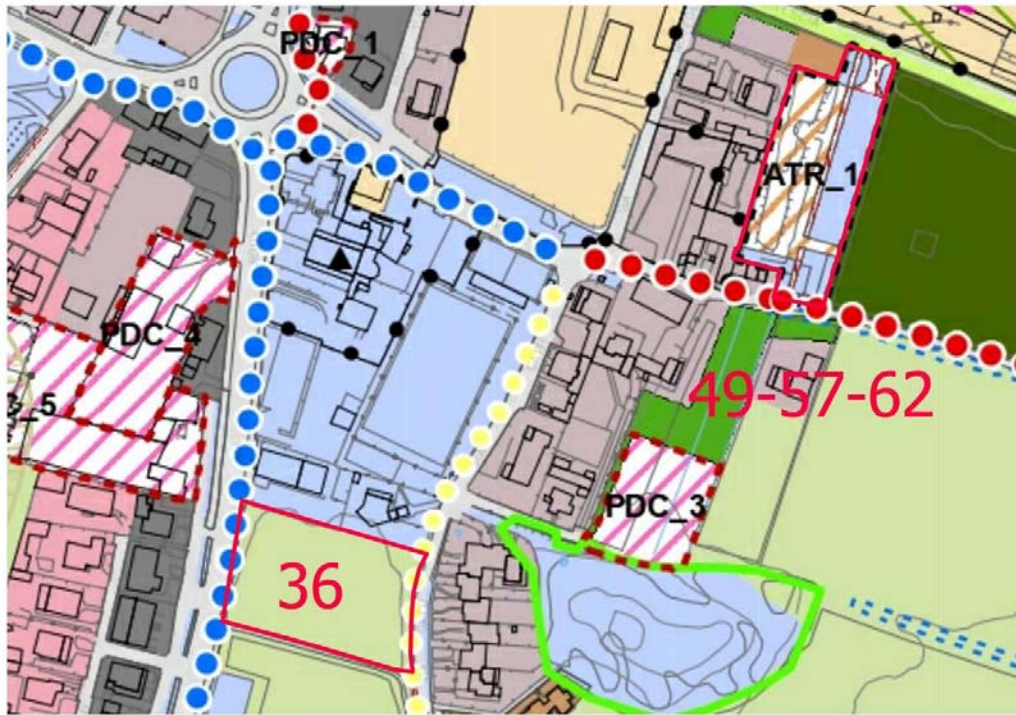
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Brescianini Silvano</b>	<b>Legale rappresentante della Società Agricola Barone Giulio Pizzini Piomarta</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
15	271, 307, 308, 310, 311 e 259	Zona B VI-PDC2	ATR1

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | <p>L'osservante chiede la ridefinizione dei parametri urbanistici verificando la reale possibilità di realizzazione, l'integrazione delle destinazioni con la quota commerciale già prevista nel vigente PGT.</p> <p>Inoltre l'osservante intende avere chiarimenti in ordine al calcolo del CCA ed alla quantificazione delle opere esterne al comparto che dovranno essere effettuate dai lottizzanti, con particolare riferimento al passaggio ciclopeditonale di cui non comprende l'esatta collocazione e l'orientamento.</p> | <p>Considerato che si chiede la riduzione delle capacità edificatorie da 2.400 a 1.400 mq si propone di riportare la SL massima ammissibile a quanto era previsto dal PGT vigente.</p> <p>Inoltre si provvede a modificare la scheda ridefinendo l'ubicazione delle aree in cessione e inserendo nella scheda di dettaglio l'esatta indicazione del percorso ciclopeditonale in direzione est ovest a collegamento con la "ciclovía BS-BG" che deve essere realizzato dai lottizzanti.</p> <p>Nel dettaglio i parcheggi pubblici saranno traslati nella zona meridionale dell'ambito, mentre si conferma la prescrizione di realizzare di una fascia a verde di mitigazione larga 5 metri, eliminandone però la necessità di cessione al Comune.</p> <p>Infine i parcheggi pubblici in cessione dovranno avere una superficie di almeno 500 mq e non saranno collegati direttamente a via Brescia al fine di non generare alcun anello di circolazione.</p> <p>La destinazione ammessa è quella residenziale e Turistico ricettiva.</p> <p>Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione</p> |
|----------|--|--|



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 58**

Protocollo Comunale n.	<b>1794</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Bruni Alessandro</b>	<b>Legale Rappresentante Smart Development Milano srl</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
14	8, 9, 10, 275 e 348	Ambito produttivo	ATP3

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede di rimodulare quanto è previsto nella scheda di piano modificandola come da allegato.

In particolare si chiede di suddividere in tre autonomi comparti la cui proposta di piano attuativo dovrà essere preceduta dall'approvazione di un masterplan.

Si osserva che dalle rilevazioni effettuate la superficie territoriale è pari a 168.272 mq e si chiede che siano individuate la UMI 1 di 85.572 mq, la UMI2 di 16.000 mq e la UMI 3 di 19.300 mq.

Per il comparto 1 si confermi la destinazione produttiva con un aumento della RC al 60% e una SL pari al 150%.

Per il comparto 2 si confermi la destinazione residenziale/turistico-ricettivo con un indice pari a 1mc/mq.

Per il comparto 3 la destinazione commerciale, anche per strutture di vendita di secondo livello con un RC pari a 30% SC e 150% SC.

A titolo chiarificatore si allega la scheda dell'ambito proposta dai soggetti attuatori:

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 a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole.

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 AdT 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 per il Paesaggio.

A seguito di un confronto con il soggetto attuatore e della 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 UMI4.

In considerazione della distanza dalla zona sensibile delle Torbiere e delle destinazioni previste nell'ambito, si ritiene condivisibile consentire le insegne luminose subordinatamente alla redazione di un Piano dell'illuminazione.

Di 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 dell'osservazione.

Pertanto, fatto salvo le verifiche catastali e strumentali di dettaglio, e considerando una superficie territoriale complessiva pari a 168.272 mq si propongono i seguenti parametri urbanistici:

**UMI 1 industriale/Direzionale**

ST = 85.572 mq

SC = 50.526 mq (circa il 60%ST)

SL = 75.789 mq (150% SC)

H max = 10 m (11 m con carroponte)

SP = Corridoio ecologico a nord, sede della Protezione civile e verde annesso.

**UMI 2 Residenziale**

ST = 16.000 mq

SL = 5.600 mq applicando un Indice edificatorio pari al 35% ST analogo a quello per le B III

H massima = 7,50 metri

SP: Verde pubblico più realizzazione della ciclabile

**UMI 3 Commerciale/direzionale e ricettivo/alberghiero**

ST = 19.300 mq

SL = 4.000 mq

Destinazione prevalentemente direzionale, ricettivo/alberghiero e commerciale con negozi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad una SV pari a 1.500 mq

H max = 10 mi

**UMI 4 Destinazione produttiva senza capacità edificatorie**

ST = 7.300 mq

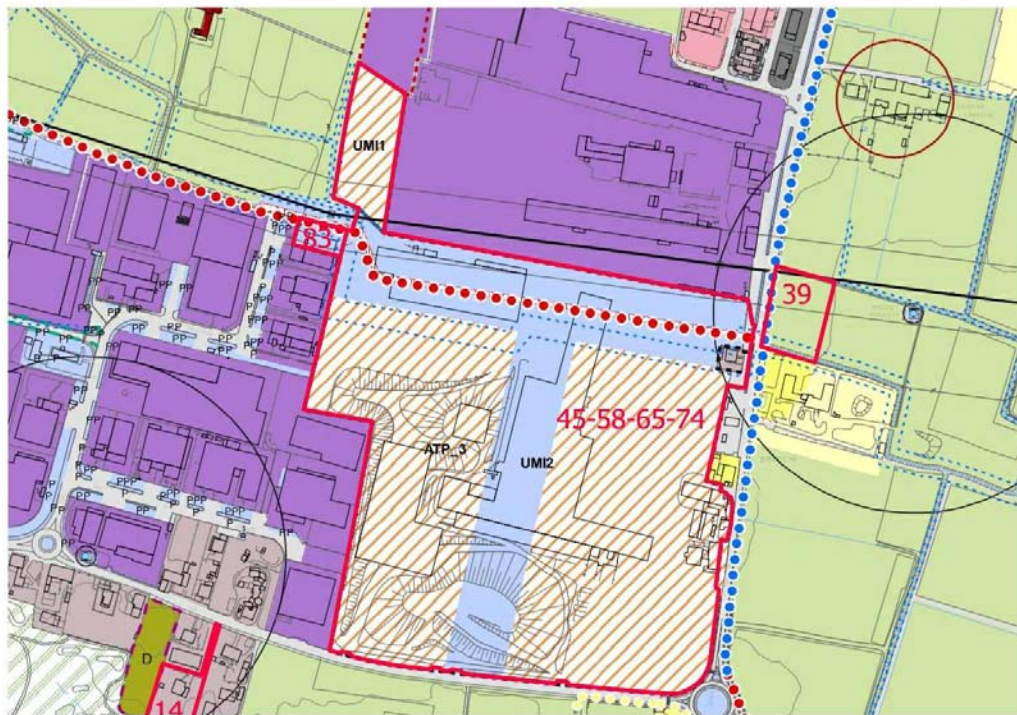
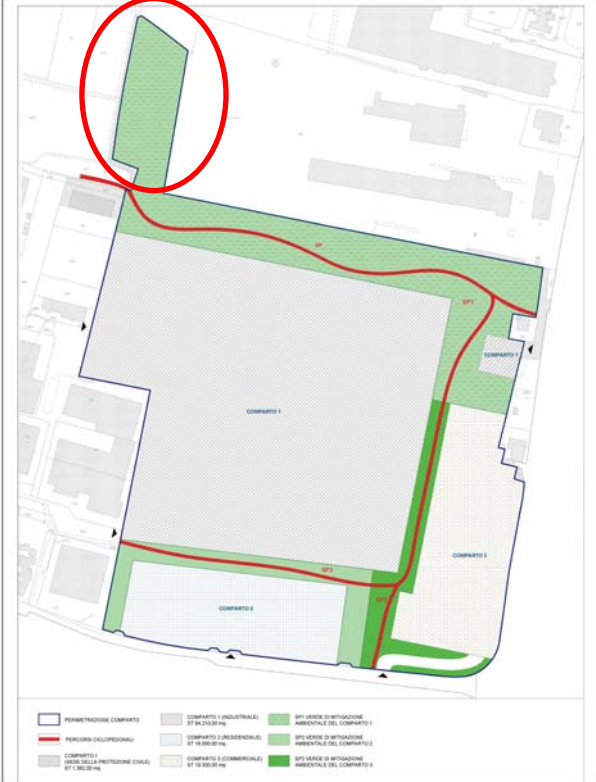
Destinazione produttiva senza indice edificatorio previsto in cessione a titolo gratuita all'Amministrazione Comunale.

**SP a Verde** per una superficie complessiva pari a circa 40.100 mq

PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATP3



PLANIMETRIA DI DETTAGLIO ATP3



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 59**

Protocollo Comunale n.	<b>1801</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Cadei Savina e Brunelli Roberto****proprietario****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

10

279, 299, 303, 277, 290,  
297 e 301

PP Sant'Afra

C Att

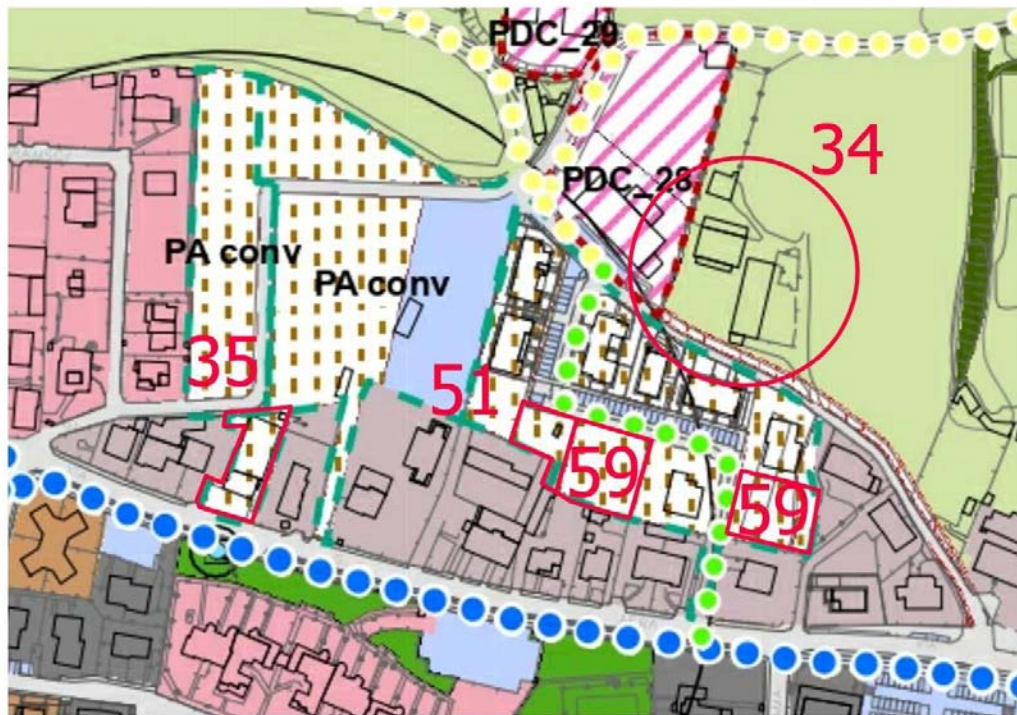
**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione****1**

Gli osservanti chiedono che l'area venga classificata come area B III - Residenziale a densità media come tutte le aree confinanti in quanto il PP è stato completamente attuato e concluso.

Considerando che l'ambito è stato attuato completamente, e che le zone circostanti sono classificate in zone B III, si propone di riclassificare anche l'area oggetto di osservazione in zona B III la cui attuazione sia subordinata alla richiesta di rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. Il calcolo del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) dovrà essere il medesimo di quello riferito agli Ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione stralciando l'area in oggetto dall'ambito C\_Att e riclassificandolo in un lotto a norma particolare area BIII assoggettata a PC conv.

Inoltre, considerato che all'art. "Art. 31 Tessuto in trasformazione" non viene spiegata chiaramente la normativa di riferimento alle aree C\_Att e P.A. Conv, si propone di modificare l'articolo dettagliando chiaramente che per le C\_Att e i P.A. Conv i parametri urbanistici e le possibilità edificatorie sono quelle stabilite nella relativa convenzione.



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 60**

Protocollo Comunale n.	<b>1802</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

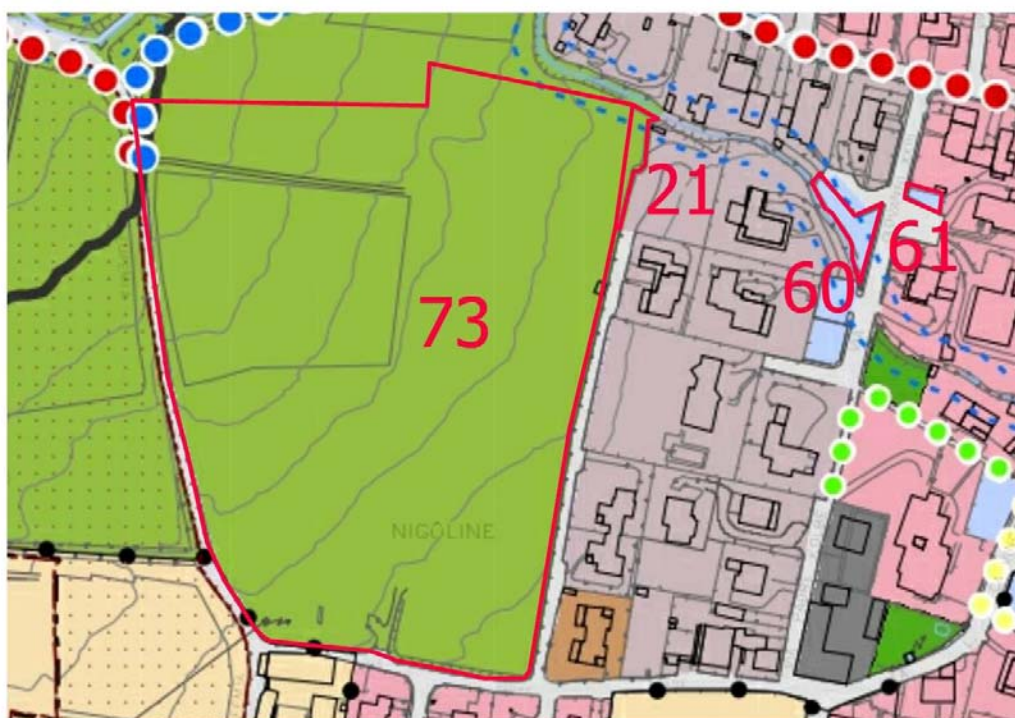
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Raccagni Mario e Parzani Pierangela</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
17	173	Area Servizi Pubblici	Area Servizi Pubblici

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	Gli osservanti chiedono di riclassificare la zona come "Zona a verde privato" 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 confermandone la destinazione pubblica. Si dovrà procedere a perfezionare l'atto di cessione.
----------	---	---



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 61**

Protocollo Comunale n.	<b>1803</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

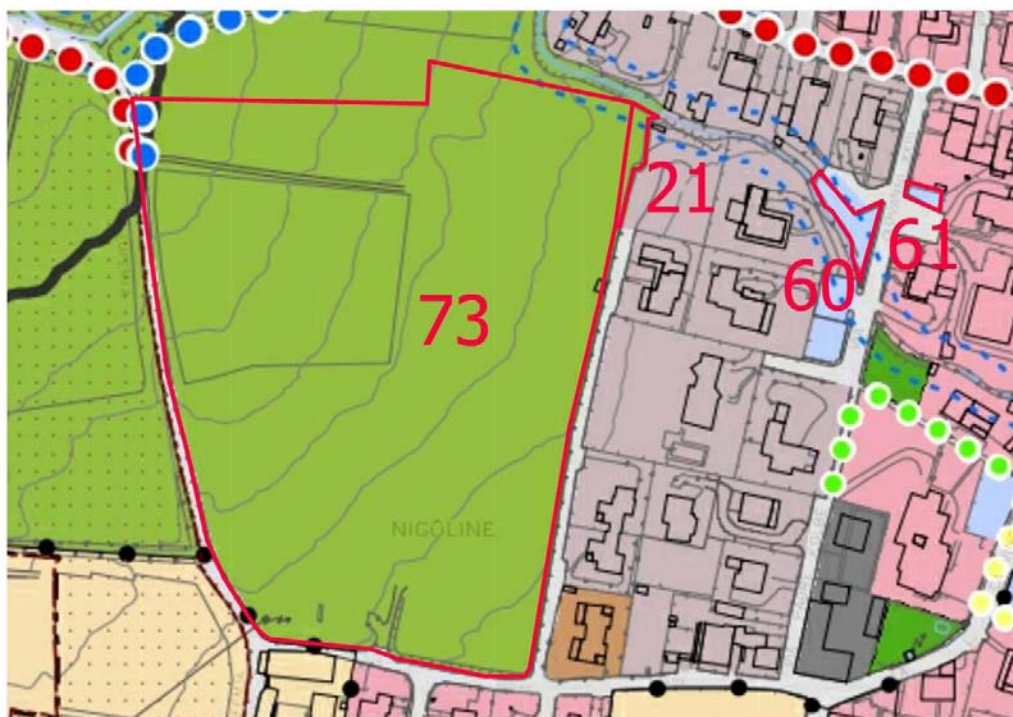
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Danesi Enzo e Baroni Silvia</b>	<b>proprietari</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
17	16	Area Servizi Pubblici	Area Servizi Pubblici

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | <p>Gli osservanti chiedono di riclassificare la zona come "Zona residenziale BIII di colore rosa" essendo stato utilizzato per l'edificabilità del fabbricato, anche se si tratta di una porzione di area piantumata ad uliveto con annesso un deposito di legna per l'abitazione.</p> | <p>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 confermandone la destinazione pubblica. Si dovrà procedere a perfezionare l'atto di cessione.</p> |
|----------|--|--|



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 62**

Protocollo Comunale n.	<b>1805</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
--------------------------	-----------------------------

**Piano delle Regole****PGT****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Sorteni Giovanni, Lazzaretti Giovanni, Orloff  
Diego e Bonomelli Elena****Gruppi Politici di Minoranza  
nel Consiglio comunale di Corte Franca****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	PDC2	ATR1

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

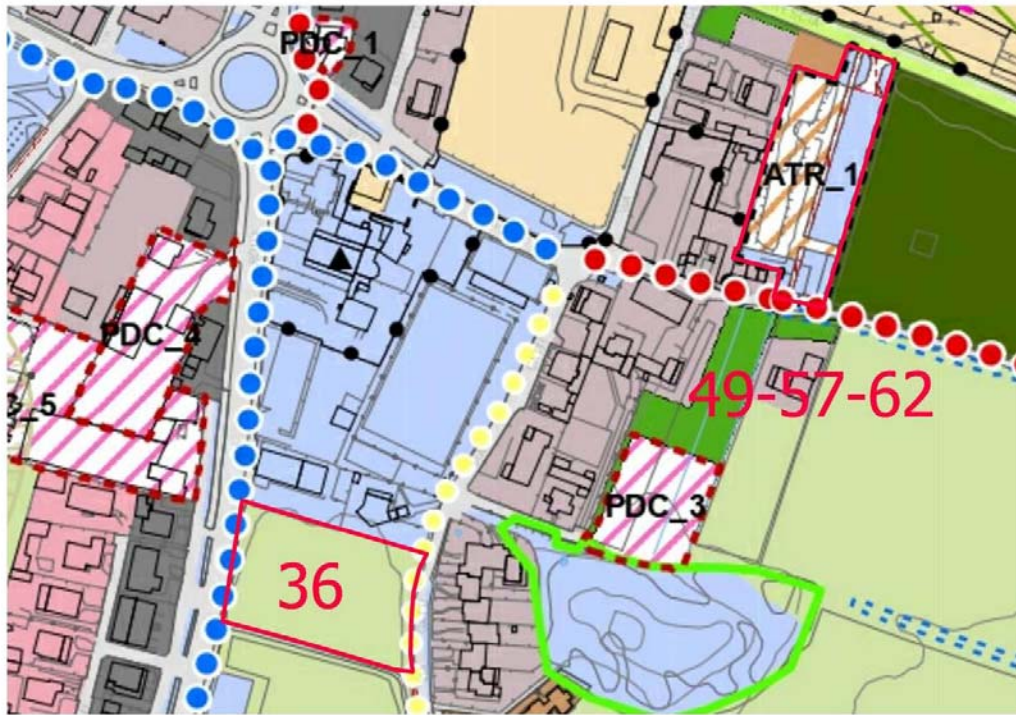
**1** Gli osservanti chiedono di verificare se la dotazione a parcheggi sono sufficienti in quanto sono previsti 500 mq rispetto ai 655 mq che risulterebbero dalle NTA generali. Nel dettaglio gli osservanti calcolano il numero di posti auto ritenendolo insufficiente e osservano che già attualmente in occasione di eventi anche i parcheggi pubblici in via Brescia e via del Pozzo risultano occupati.

Le schede di piano dettagliano per tutti gli ambiti il calcolo relativo al reperimento degli standard urbanistici e 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, ma non sono sostitutive di quanto risulta secondo il calcolo descritto nelle "Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali".

Pertanto, se dall'applicazione dei parametri di calcolo la superficie a parcheggio risulterà maggiore (a seconda della capacità edificatoria di ciascuna destinazione urbanistica) di quella indicata nelle prescrizioni, gli attuatori dovranno necessariamente reperire altri parcheggi, ma potranno proporre una differente ubicazione per la superficie rimanente oltre ai 500 mq.

Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 63**

Protocollo Comunale n.	<b>1806</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>PGT</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Sorteni Giovanni, Lazzaretti Giovanni, Orlotti Diego e Bonomelli Elena</b>	<b>Gruppi Politici di Minoranza nel Consiglio comunale di Corte Franca</b>

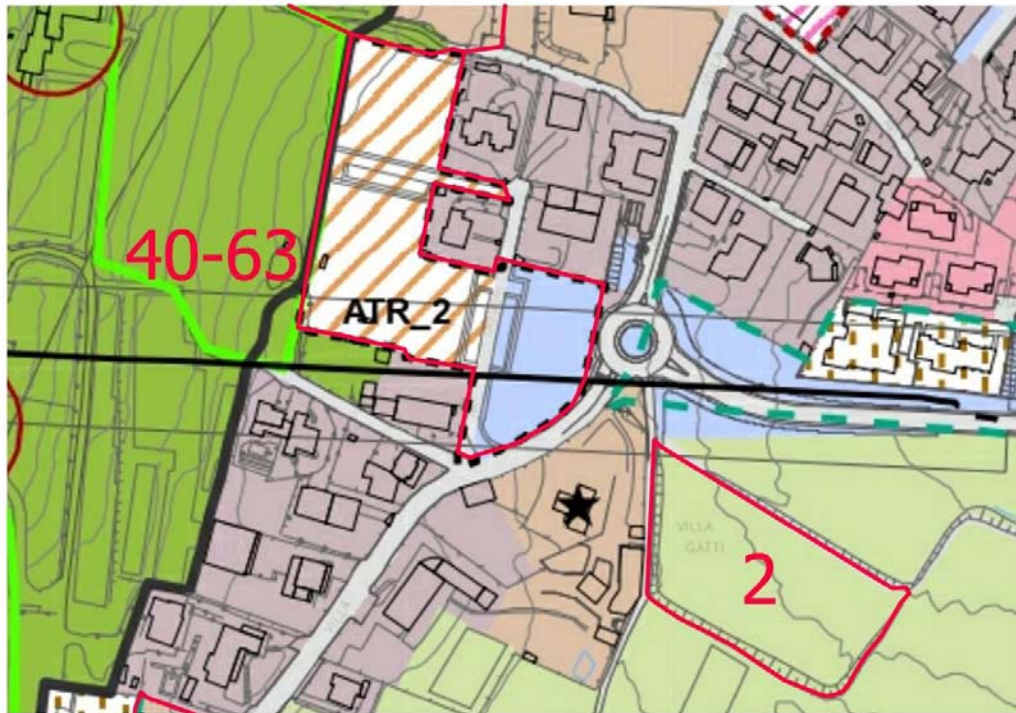
**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	ATR7	ATR2

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti chiedono di ripristinare l'obbligo da parte dei soggetti attuatori dell'interramento della linea elettrica ad alta tensione, sia per motivi paesaggistici che per la salute dei cittadini. Gli osservanti riconoscono che l'interramento ha costi elevati ma affermano che parte di essi potrebbero essere impegnati da parte dell'AC.  
Si osserva anche che tale obbligo è rimasto nelle NTA al punto 26D di pag.53 alla voce prescrizioni.

Si conferma che l'interramento della linea elettrica alta tensione è ancora contenuto negli elaborati di piano in quanto rientra nelle linee strategiche del mandato dell'Amministrazione Comunale.  
Lo stralcio di tale previsione all'interno dell'ambito ATR2 prende atto del fatto che i costi effettivi per realizzare tale opera sono talmente elevati da rendere inattuabile l'ambito. Tutti i proventi derivanti dall'attuazione di tale ambito sono vincolati nella loro utilizzazione a contribuire le spese necessarie all'interramento della linea ad alta tensione.  
Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione modificando la scheda di piano dell'ambito ATR2 prescrivendo in maniera più esplicita che tutti i proventi dell'ambito serviranno a concorrere alla copertura delle spese necessarie all'interramento della linea ad alta tensione.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 64**

Protocollo Comunale n.	<b>1807</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>PGT</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Sorteni Giovanni, Lazzaretti Giovanni, Orlotti Diego e Bonomelli Elena</b>	<b>Gruppi Politici di Minoranza nel Consiglio comunale di Corte Franca</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	ATR15	ATP2

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti affermano che la scheda di piano è di difficile applicazione in quanto si segnala che:

- in relazione alla cessione delle aree e realizzazione della pista ciclabile non risultano chiari gli obblighi per la proprietà. Nello specifico si chiede se tali opere siano a scomputo degli oneri o del CCA;
- In relazione all'ampliamento della strada vicinale delle Fornaci non sono chiare le modalità di cessione di tali aree tra UMI 1 e UMI2;
- Non vengono definite le modalità di realizzazione di idonei ponti sui corsi d'acqua Valle Fontana e torrente Longarone che parrebbero essere esterne all'ambito;
- La previsione di un adeguamento del depuratore esistente dovrebbe essere definita anche in fase di pianificazione.

Si chiede pertanto di rendere univoche ed attuabili le prescrizioni del comparto ATP 2.

Si ricorda che l'ambito era già previsto nel PGT precedente e che l'iter di approvazione del PGT è un percorso partecipativo per mezzo del quale tutti gli Enti sovra comunali, gli enti gestori delle reti infrastrutturali e delle urbanizzazioni primarie e i comuni confinanti hanno potuto contribuire, e che la proposta dell'ambito è stata sottoposta a VAS e a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole.

In tale procedura tutti gli Enti preposti hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto per cui si ritiene che l'attuazione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano.

- In relazione al primo punto dell'osservazione si conferma che l'attuazione di ciascuna UMI è autonoma come indicato al primo capoverso delle "Prescrizioni per la progettazione" per l'ambito ATP2 nell'allegato "Schede degli Ambiti di trasformazione" e che la cessione delle aree e la realizzazione delle opere pubbliche è suddivisa per ciascun ambito a seconda della proprietà.
- 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 del vincolo preordinato all'esproprio in modo da assicurare che in caso di attuazione di una sola UMI2 il Comune potrà procedere all'attivazione della procedura di esproprio dell'area interna alla UMI1.
- In relazione alle urbanizzazioni ed in particolare al percorso ciclopedonale, dovrà essere concertata con UTC la fattibilità della messa in sicurezza del predetto tratto compresa l'eventuale manutenzione dei ponti e attraversamento dei canali ammalorati a cura e spese del

soggetto attuatore

- Il sistema di smaltimento delle acque come da normativa vigente sarà necessariamente concertata con gli Enti preposti.

Pertanto 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.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 65**

Protocollo Comunale n.	<b>1808</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>PGT</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Sorteni Giovanni, Lazzaretti Giovanni, Orlotti Diego e Bonomelli Elena</b>	<b>Gruppi Politici di Minoranza nel Consiglio comunale di Corte Franca</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	Area produttiva D1	ATP 3

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti affermano che la scheda di piano è di difficile applicazione per la presenza di errori e contraddizioni. In particolare si segnala che:

- La descrizione di 3 UMI e una diversa rappresentazione grafica in quanto nell'estratto del PdR compaiono 2 perimetri e sulla planimetria di dettaglio nessuno;
- Non è chiaro se la "verifica Obiettiva" sulle matrici ambientali vada applicata a tutto il comparto e quale sia il motivo del riferimento alla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5 del D.lgs.152/2006 considerando che parte delle destinazioni non lo richiedono;
- Non sono definite le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e non è chiaro se siano a scomputo degli oneri o del CCA;
- 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 n.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 ed attuabili le prescrizioni del comparto ATP 3.

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 a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole.

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 AdT 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 per il Paesaggio.

- In relazione alla suddivisioni in UMI si specifica che essendo un unico soggetto attuatore la scheda di piano adottata non aveva la necessità di specificare particolare suddivisioni in quanto come previsto all'art.4 dell'allegato DdP\_A02, l'eventuale attuazione per stralci deve essere preceduta dalla predisposizione di un piani volumetrico unitario esteso a tutto il comparto e la stessa scheda specificava che "Considerando la complessità della riqualificazione proposta per l'area "Ex Vela" e fermo restando il rispetto della SL massima complessiva prevista nel precedente punto "Indici e parametri urbanistici – Destinazioni Polifunzionali" per ciascuna destinazione d'uso, gli altri parametri urbanistici e lo schema indicato nella "Planimetria di dettaglio" devono essere considerati indicativi. Pertanto gli stessi potranno essere oggetto di modificazioni, senza che le stesse comportino variante urbanistica, se la proposta presentata risulta essere migliorativa attraverso autonome valutazioni della struttura tecnica comunale in rapporto alle esigenze paesistico-

ambientali e di funzionalità urbanistica.”

- La “verifica obiettiva” è stata introdotta a recepimento di parere ARPA in quanto non erano state stabilite le suddivisioni per destinazione urbanistica. Si specifica che il riferimento alla Tabella 1 dell’Allegato 5 del D.lgs.152/2006 sarà applicato esclusivamente per le destinazioni che lo richiedono e non per la zona produttiva.

- 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 soggetto attuatore e della osservazione protocollata, si propone di aggiornare la scheda dell’ambito con l’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’art.4 dell’allegato DdP\_A02 prescrive che l’eventuale attuazione per stralci deve essere preceduta dalla predisposizione di un piani volumetrico unitario esteso a tutto il comparto.

- Si conferma che nella scheda adottata la UMI 1 è priva di capacità edificatoria per cui non è soggetta né dal versamento/monetizzazione del CCA né della cessione degli standard. A seguito di un confronto con il soggetto attuatore e della osservazione protocollata, si propone di aggiornare la scheda dell’ambito e individuare tale comparto come un piazzale in cessione a titolo gratuito all’Amministrazione Comunale denominata come UMI4.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l’osservazione aggiornando le schede dell’ambito con quanto specificato ai punti precedenti, in fase di concertazione con la Provincia e nella proposta di accoglimento parziale dell’osservazione proposta dai lottizzanti.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 66**

Protocollo Comunale n.	<b>1809</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>PGT</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Sorteni Giovanni, Lazzaretti Giovanni, Orlotti Diego e Bonomelli Elena</b>	<b>Gruppi Politici di Minoranza nel Consiglio comunale di Corte Franca</b>

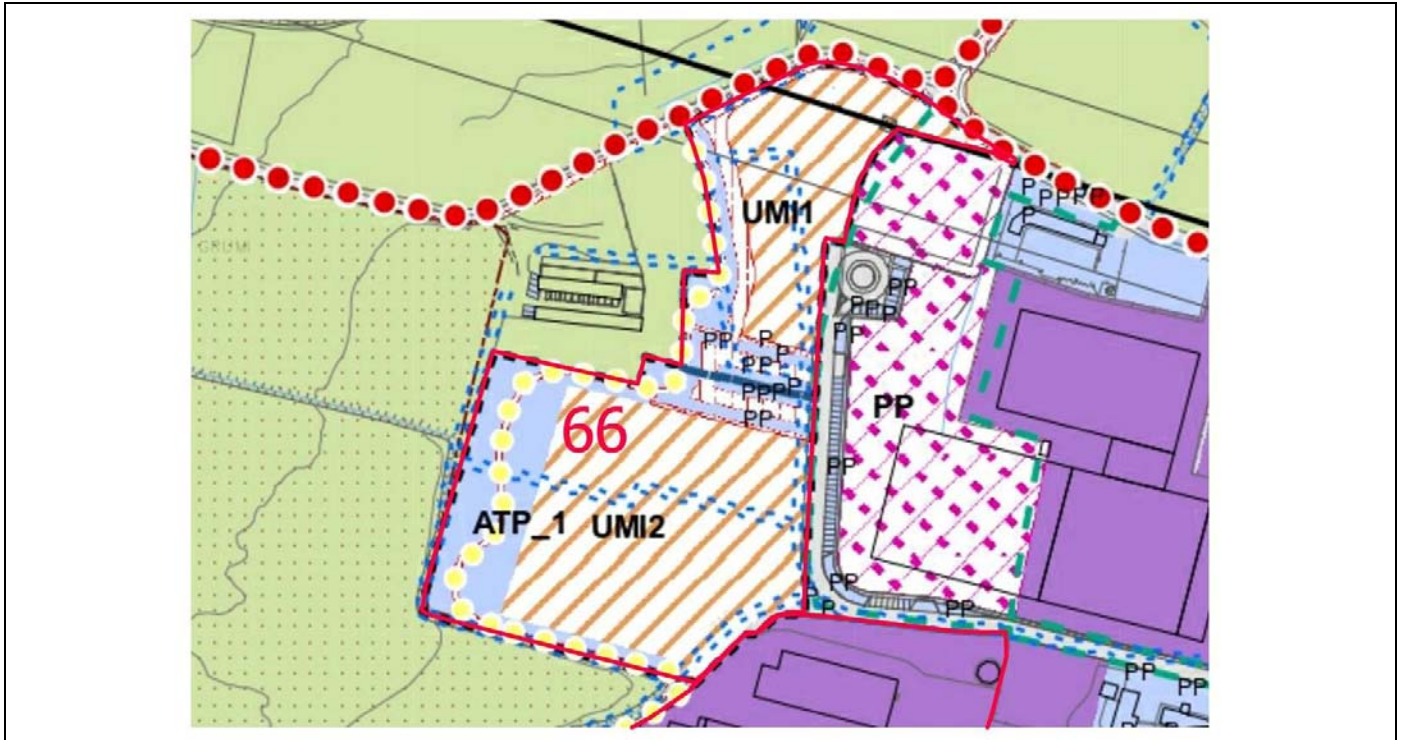
**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	Ex ATP 14	ATP 1

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <p>Gli osservanti chiedono che l'Amministrazione Comunale eserciti il controllo più rigoroso possibile sul rispetto di quanto indicato nelle prescrizioni di progetto in relazione all'equilibrio idraulico dell'area.</p>   | <p>Si ricorda che l'ambito era già previsto nel PGT precedente e che la presente variante ne ha ridotto la superficie territoriale di circa 5.000mq, oltre a prevedere la cessione all'AC di ulteriori 5.000 mq circa.</p> <p>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 a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole.</p> <p>In tale procedura tutti gli Enti preposti, fra i quali anche la Soprintendenza e la Regione, ente competente in materia idrogeologica, hanno avuto la possibilità di fornire il loro apporto, per cui si ritiene che l'attuazione dell'ambito possa avvenire in conformità con le indicazioni contenute nella scheda di piano.</p> <p>Si evidenzia inoltre che l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire rispettando quanto previsto dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n.7 sull'invarianza idraulica.</p> <p>Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 1.</p> |
| <b>2</b> | <p>Gli osservanti chiedono che l'area di proprietà comunale venga alienata e con i proventi si provveda alla sistemazione delle case di proprietà comunale, senza ricorrere alla vendita del fabbricato e dell'area comunale posta a Nigoline delle ex scuole elementari della frazione.</p> | <p>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 mq, sarà destinata a servizi pubblici a verde. e non sarà alienata ma sarà destinata a Parco .</p> <p>Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione.</p>   |

3	<p>Gli osservanti chiedono che la strada di collegamento tra il nuovo parcheggio dell'ATP e via Grumi non venga realizzata in modo da evitare di sovraccaricare di traffico una zona dalla viabilità precaria.</p>	<p>Si ricorda che l'ambito era già previsto nel PGT precedente e che la presente variante ha stralciato la rotonda di previsione su via Grumi con la relativa riqualificazione della strada proprio per sgravarne 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.</p> <p>Pertanto l'obiettivo dell'ambito è quello di consentire la maggiore fruibilità possibile del cosiddetto "polmone verde" che, anche a detta degli stessi osservanti, è utilizzato da molti abitanti per passeggiate e pratica sportiva.</p>
---	--	---



Votanti	
Favorevoli	
Contrari	
Astenuiti	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 67**

Protocollo Comunale n.	<b>1810</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>PGT</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Sorteni Giovanni, Lazzaretti Giovanni, Orloff Diego e Bonomelli Elena</b>	<b>Gruppi Politici di Minoranza nel Consiglio comunale di Corte Franca</b>

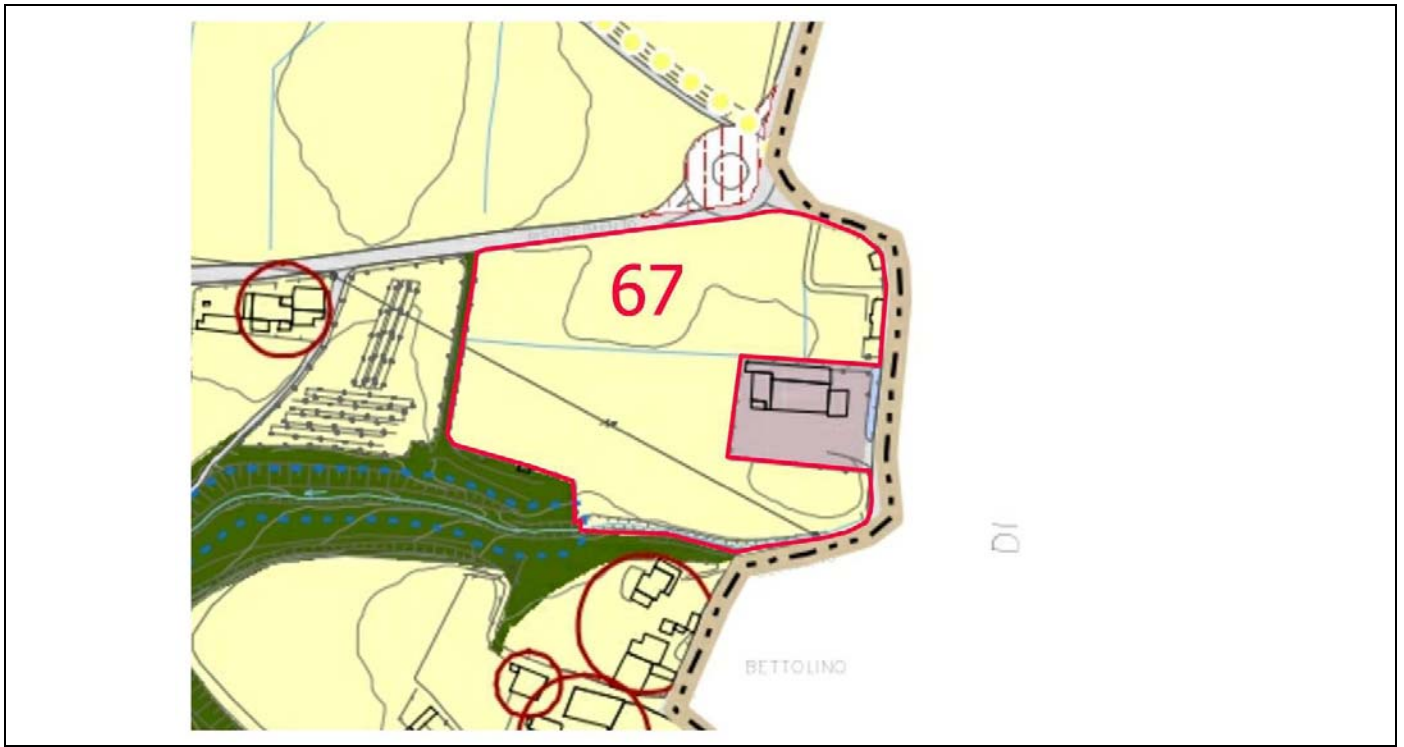
**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	ATR16	viabilità

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti evidenziano che è stato stralciato l'ambito ATR16 ex PII Bettolino e osservano che nel calcolo del consumo di Suolo non si è proceduto per tale ambito come nel caso dello stralcio dell'ATR8.  
Gli osservanti inoltre chiedono chi sosterrà il costo della realizzazione della rotatoria che era prima attribuito all'attuazione dell'ATR 16.

Si conferma che ambito ATR16 è stato computato fra gli ambiti stralciati e pertanto concorre alla riduzione del "suolo urbanizzabile" rispetto al 2 dicembre 2014. Per il calcolo del consumo di suolo si rimanda agli appositi elaborati grafici e alla Provincia di Brescia, Ente preposto ai fini della verifica del calcolo del consumo di suolo, che in fase di concertazione ha confermato che la presente variante è in adeguamento diretto al PTR.  
Sempre in sede di concertazione con il settore strade della Provincia si è concordato di eliminare la previsione della rotatoria in quanto è ritenuto sufficiente effettuare solo la riqualificazione dell'intersezione tra via Risorgimento (SP49) e via Luigi Cadorna.  
Si specifica inoltre che è l'Amministrazione Comunale che deve stabilire le priorità degli interventi e delle opere pubbliche necessarie, che, 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 prevista 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.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 68**

Protocollo Comunale n.	<b>1811</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****PGT****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Sorteni Giovanni, Lazzaretti Giovanni, Orlotti  
Diego e Bonomelli Elena****Gruppi Politici di Minoranza  
nel Consiglio comunale di Corte Franca****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

/

/

/

/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti evidenziano che mancano completamente le indicazioni relative all'adeguamento dei servizi esistenti, dei nuovi servizi di progetto e della relativa stima economica e 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 si troverà a far fronte in conseguenza dell'approvazione di questa variante urbanistica.

Si elenca l'eliminazione dell'ATR8, l'inserimento nell'ATR4 della realizzazione di una pista ciclabile e l'interramento della linea di alta tensione a sud dell'abitato di Nigoline e la già sopracitata eliminazione dell'ATR16 che avrebbe dovuto assorbire i costi della rotatoria di progetto.

Tutte le indicazioni relative all'adeguamento dei servizi esistenti sono indicate all'interno del Piano dei Servizi e nelle schede degli ambiti del Documento di Piano.

In relazione alla priorità degli interventi e alla quantificazione economica di dettaglio si rimanda al Programma Triennale delle opere pubbliche che viene aggiornato periodicamente, in quanto è l'Amministrazione Comunale che deve stabilire le necessità degli interventi che si reputano essenziali.

Tali opere non dovrebbero essere subordinate all'attuazione di specifici ambiti di attuazione; si evidenzia infatti che proprio per la stretta connessione tra ambiti e opere pubbliche prevista nel PGT vigente, la non attuazione di alcuni ambiti ha precluso la realizzazione di opere di pubblica utilità.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 69**

Protocollo Comunale n.	<b>1812</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>PGT</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Sorteni Giovanni, Lazzaretti Giovanni, Orlotti Diego e Bonomelli Elena</b>	<b>Gruppi Politici di Minoranza nel Consiglio comunale di Corte Franca</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Gli osservanti evidenziano che la variante in itinere non contiene lo Studio sul Traffico ritenendolo strumento necessario per avere un quadro d'insieme e proposte operative utili: Si elencano di seguito alcune problematiche emerse:

- ATP2 (exATR 15): capacità insediativa complessiva per le UMI1 e UMI2 che prevedono la fruizione di molte persone e quindi di molto traffico.
- ATP3 (ex Vela): capacità insediative e destinazioni d'uso generatrici di molto traffico.

Pertanto gli osservanti chiedono che le schede di progetto siano integrate con proposte sulla viabilità concordate tra il Comune di Corte Franca e Provincia.

Lo studio del traffico non è un elaborato obbligatorio a priori per ogni ambito di trasformazione, ma la sua opportunità è stabilita a seconda della dimensione, delle destinazioni d'uso, e del contesto in cui lo stesso viene attuato.

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 degli ambiti è stata sottoposta a VAS e a compatibilità con il PTCP di Brescia, ottenendo parere favorevole.

In sede di concertazione con la Provincia di Brescia l'Amministrazione Comunale ha concordato con il Settore Strade che l'attuazione dell'ambito ATP2 sarà subordinata alla redazione di apposito studio sul traffico. Si rimanda al parere della Provincia per ulteriori approfondimenti. Inoltre si è stabilito che l'intervento di riqualificazione dell'allargamento di via delle Fornaci dovrà essere concordato con il Settore Strade e che la pista ciclopedonale sulla SP XI dovrà essere estesa fino alla fermata TPL. In relazione all'ambito ATP3 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 allo stato di fatto che di progetto.

Pertanto si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando le schede degli ambiti con quanto concertato con la Provincia di Brescia.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 70**

Protocollo Comunale n.	<b>1815</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Gatti Roberto****Titolare dell'Azienda Agricola "Ferggettina"****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

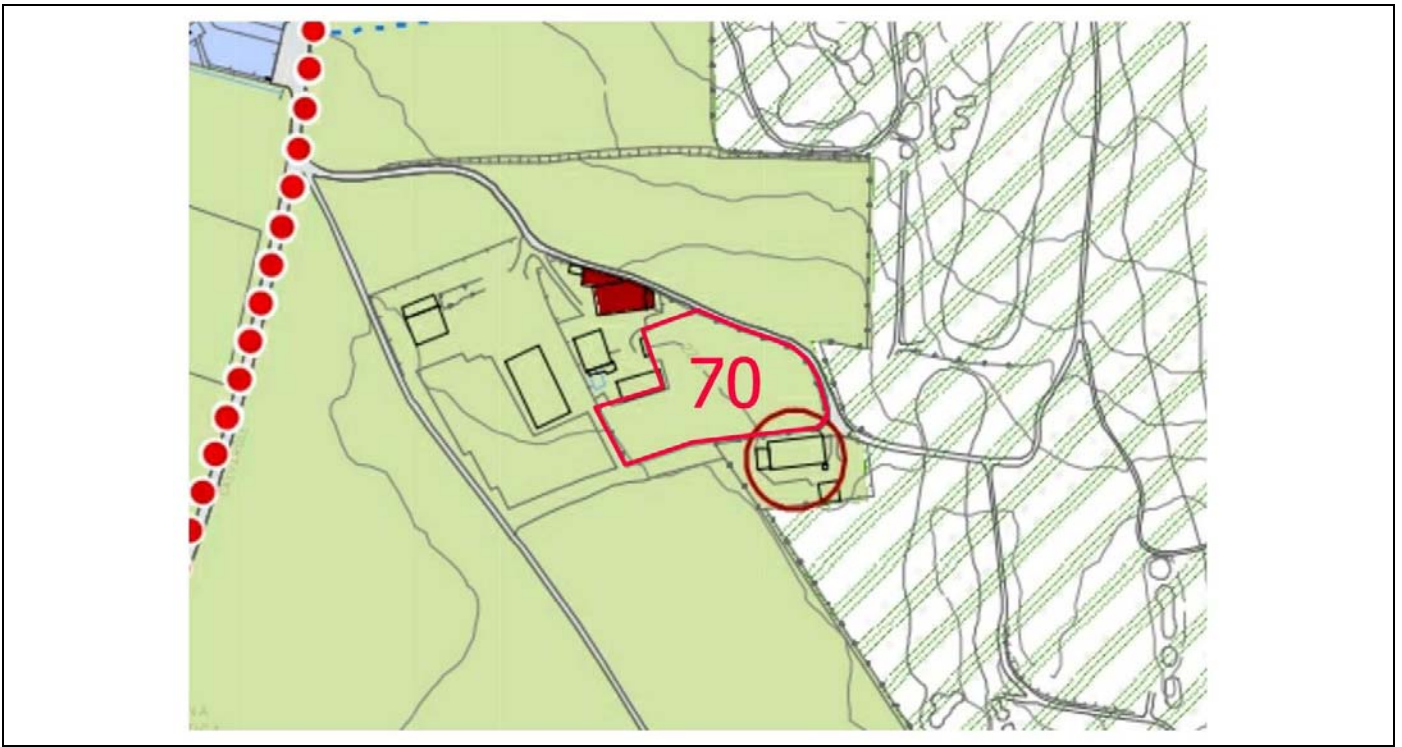
PGT adottato

20

528 e 529

Zona ES agricola di  
salvaguardia e Edificio di  
tutela storico ambientale in  
aree agricole"Zona ES agricola di  
salvaguardia e Edificio di  
tutela storico ambientale  
in aree agricole"**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	L'osservante, premettendo che le aree sono classificate in zona ES, che l'edificio principale destinato alla residenza è identificato fra gli "Edifici di tutela storico ambientale in aree agricole" e che alla data di acquisizione l'attività agricola era dismessa e la casa disabitata, chiede che gli immobili esistenti e la relativa area di pertinenza vengano individuati come ambiti della rigenerazione urbana ai sensi dell'art.40ter della L.R.12/2005.	<p>Considerato che allo stato attuale gli edifici possono essere identificati fra quelli per cui è applicabile l'art.40ter della L.R. 12/2005, si propone di accogliere l'osservazione.</p> <p>A tal riguardo si specifica che l'art.29 delle NTA del PdR viene modificato inserendo la destinazione agricola fra quelle ammissibili ed esplicitando che in caso di comprovate esigenze l'opportunità di applicare le premialità relative alla rigenerazione urbana possono essere subordinate alla richiesta di effettuare i necessari e opportuni adeguamenti dal punto di vista delle urbanizzazioni, degli standard urbanistici e delle infrastrutture primarie.</p>
----------	---	--



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 71**

Protocollo Comunale n.	<b>1816</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
------------------------	-------------	-----	------------------------

presentata nel termine

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Gatti Roberto****Titolare dell'Azienda Agricola "Ferggettina"****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

19

33

Zona EC ambientali di collina

Zona EC ambientali di collina

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	<p>L'osservante, premettendo che all'art.32.2.2 al comma 5) per le aree in oggetto era consentito "con Piano Attuativo la realizzazione di attrezzature agricole interrate per una superficie di 3.000 mq, chiede che venga reintrodotta tale norma.</p> <p>In sub'ordine si chiede l'edificazione di almeno 800 mq di slp da destinarsi all'attività agricola così come disciplinato all'art.8.8 delle NTA.</p> <p>L'osservante spiega che la capacità edificatoria prevista non è stata utilizzata in quanto si è data l'apriorità ad altri interventi urgenti, ma che sono state effettuate indagini nell'ambito dello sviluppo aziendale per cui l'eliminazione comporterebbe un danno all'azienda.</p>	<p>Considerato che la previsione era inserita nel PdR del PGT previgente e che la stessa non è ancora stata attuata, si propone di accogliere l'osservazione, reinserendo la norma particolare all'art.32.2.2 come da PGT vigente.</p>
----------	---	--



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 72**

Protocollo Comunale n.	<b>1821</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

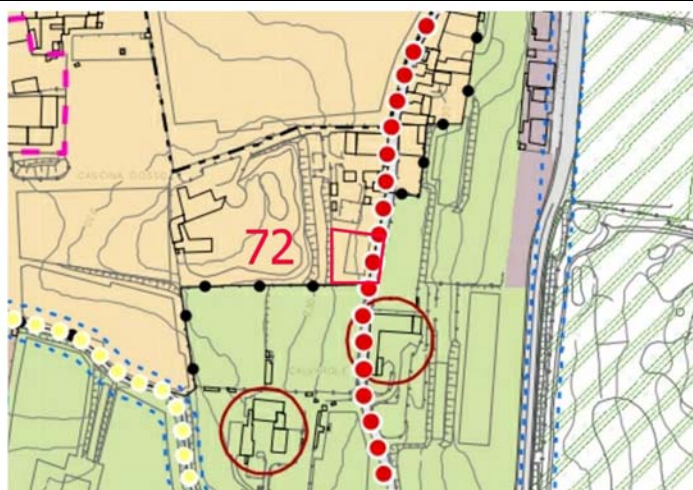
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Avv. Mara Bergomi</b>	<b>Legale dei sigg.ri Ferrari Francesco e Mondini Cristiano</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
18	185 e 187	Zona agricola di salvaguardia	Zona agricola di salvaguardia

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <p>L'osservante chiede di classificare il terreno di proprietà in categoria A5, consentendo la realizzazione di un limitato intervento edilizio previo PA/PR.</p> <p>Il legale osserva che l'edificio esistente non possa essere più ricondotto alla categoria A7 in quanto in seguito al frazionamento e agli avvicendamenti dei proprietari l'area non costituisce più pertinenza di alcun edificio.</p> | <p>Specificando che le categorie tipologiche non vengono indicate a seconda dei regimi di proprietà ma da valutazioni concernenti le caratteristiche dei fabbricati, si propone di non accogliere l'osservazione.</p> |
|----------|--|---|

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 73**

Protocollo Comunale n.	<b>1822</b>	del	<b>3 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

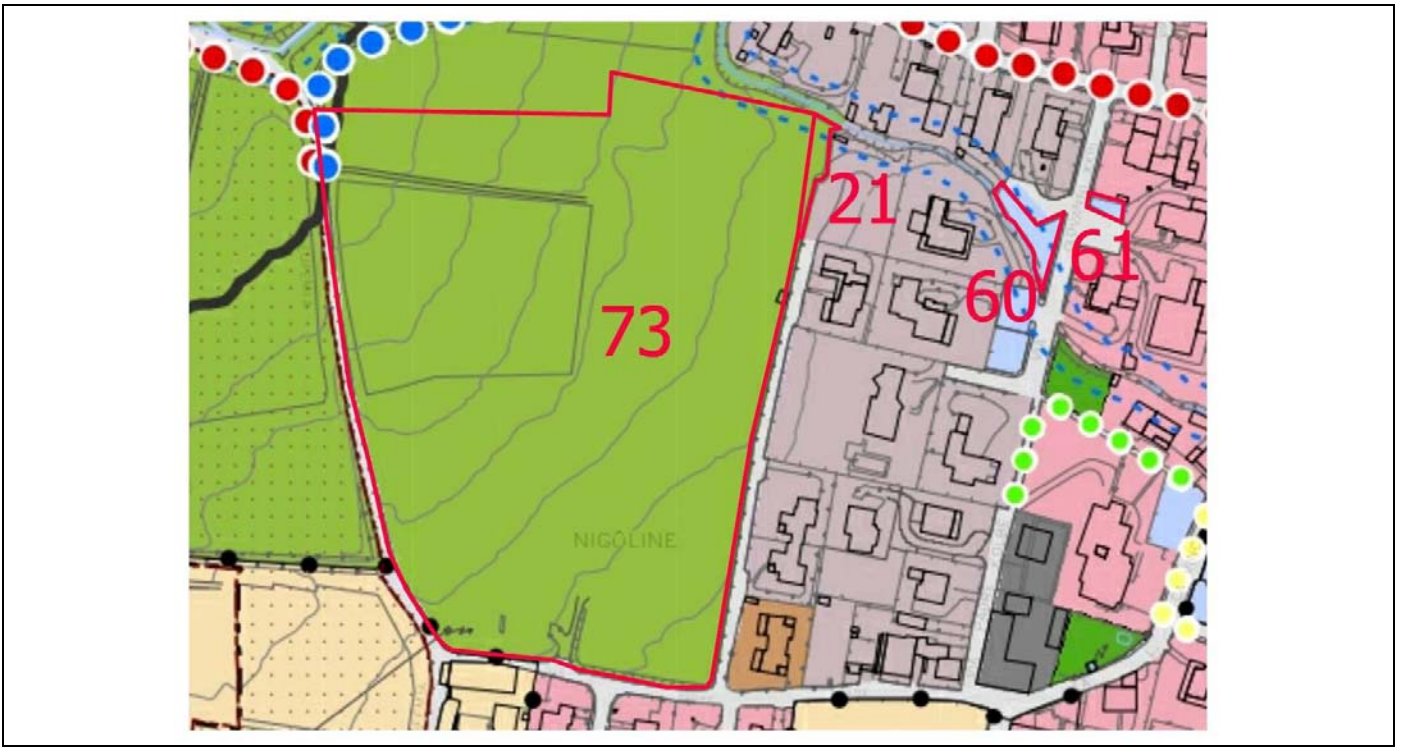
dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Avv. Mara Bergomi</b>	<b>Legale del sig. Ferrari Renato, legale rappresentante della società Immobiliare Sant'Eufemia S.r.l</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
21	8, 9, 11, 28, 30, 186, 187, 204, 299, 300, 302 e 303	Zona EC Ambientale di collina	Zona EC Ambientale di collina

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | <p>L'osservante chiede di classificare il terreno di proprietà, dalla superficie di circa 21.500 mq, identificando un Ambito di trasformazione residenziale che ricomprenda i predetti mappali o, in estremo subordine, la minor superficie che sia ritenuta necessaria al fine di una corretta riqualificazione e consolidamento dei confini dell'abitato.</p> <p>Il legale richiama la precedente istanza protocollata in data 14 gennaio 2022 con la quale articolava una proposta di sviluppo urbanistico ipotizzando la cessione di aree finalizzata a risolvere le importanti criticità della sosta nel vicino NAF.</p> | <p>In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che, pertanto, sono stati introdotti solamente due nuovi ambiti residenziali di piccole dimensioni, non si ritiene opportuno introdurre un nuovo ambito di 21.500 mq di superficie (o parte di esso).</p> <p>Tale reinserimento peraltro dovrebbe essere anche sottoposto alla procedura di VAS.</p> <p>Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.</p> |
|----------|---|--|



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 74**

Protocollo Comunale n.	<b>1848</b>	del	<b>4 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Vincenzo Uttuso</b>	<b>BMI Italia Srl</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** L'osservante chiede di poter valutare eventuali varianti urbanistiche in quanto nella planimetria di dettaglio della ATP3 si evidenzia che l'area al confine sud della proprietà sarà destinata a Verde di Mitigazione precludendo qualsiasi possibilità di estensione utile allo sviluppo industriale.

Visto che fra gli obiettivi della variante ci sono la formazione di un corridoio ecologico in direzione est ovest ripristinando il fosso delle Pissine, e soprattutto la realizzazione di una rete di percorsi ciclopeditoni atti a collegare fra loro le frazioni, fra i quali uno dei tratti principali è proprio parallelo al fosso sopracitato, 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.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuiti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 75**

Protocollo Comunale n.	<b>1859</b>	del	<b>4 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Geom. Corna Claudio</b>	<b>Tecnico incaricato dai sigg. ri Facondo Elia e facondo Rosaria</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

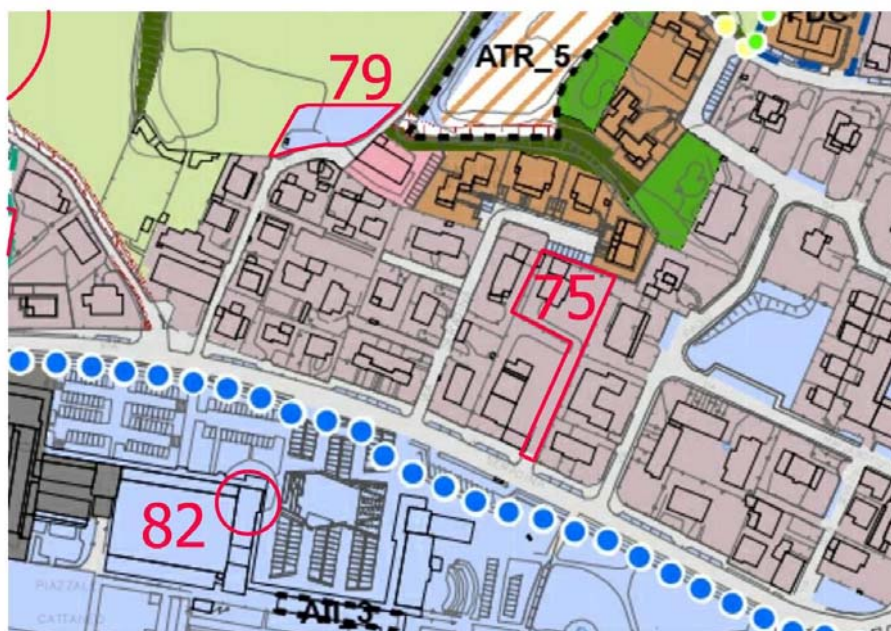
foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
10	324 sub 1, 2 e 3	Area B III residenziale a densità media	Area B III residenziale a densità media

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** L'osservante chiede di poter ampliare il fabbricato in considerazione delle esigenze della proprietà. In particolare si propone di consentire il soprizzo del fabbricato fino a 10.00 metri uniformandosi allo skyline della zona in quanto attualmente il piano terra risulta totalmente al di sotto della quota stradale di via Seradina.

**controdeduzione**

Considerato che la variante è in adeguamento diretto al PTR e che la definizione dell'altezza è quella stabilita dalle DTU ai sensi della DGR 695/2018, si propone di non accogliere l'osservazione in quanto l'altezza massima è la stessa per tutte le zone classificate come B III.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 76**

Protocollo Comunale n.	<b>1862</b>	del	<b>4 febbraio 2025</b>
presentata nel termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Geom. Corna Claudio</b>	<b>Tecnico incaricato dal sig. Delpozzo Gian Pietro</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

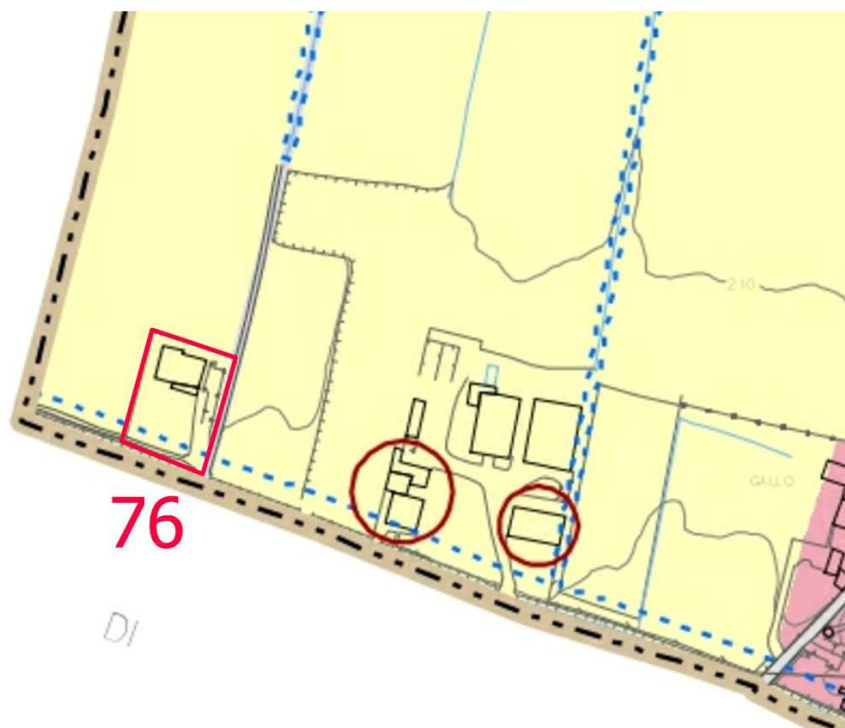
foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
21	332, 389	EP – Aree agricole produttive	EP – Aree agricole produttive

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** Considerando che l'attività agricola non è più esercitata da tempo e che gli immobili sono pervenuti in donazione al sig. Delpozzo, si chiede di individuare gli immobili quali edifici extra agricoli in zona agricola come disciplinato nell'art.32.7.

**controdeduzione**

Considerato che gli edifici esistenti non sono destinati all'attività agricola da anni e che la destinazione prevalente è quella residenziale, si propone di accogliere l'osservazione identificando tali edifici come extra agricoli in zona agricola a destinazione prevalentemente residenziale.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 77**

Protocollo Comunale n.	<b>2974</b>	del	<b>25 febbraio 2025</b>
presentata fuori termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Berlucchi Pia Donata</b>	<b>Legale rappresentante dell'Azienda Agricola Fratelli Berlucchi srl</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
24	62, 63 e 64	ES – Aree agricole di salvaguardia	ES – Aree agricole di salvaguardia

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** L'osservante chiede di riconsiderare il parere espresso con prot. n. 0015415 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 dai competenti uffici ferroviari.

**controdeduzione**

In considerazione del fatto che uno degli obiettivi principali della variante al PGT è la minimizzazione del consumo di suolo e che come si evince anche dal verbale della Conferenza dei Servizi dello Scoping è stato espresso parere negativo in relazione al rispetto della fascia ferroviaria, si propone di non accogliere l'osservazione anche al fine di non generare aspettative che non possano essere attuate.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 78**

Protocollo Comunale n.	<b>3207</b>	del	<b>3 marzo 2025</b>
presentata fuori termine			

**ACCOLTA****PARZIALMENTE ACCOLTA****RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento

individuazione cartografica

**Piano delle Regole****Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

in qualità di/per conto di

**Tonelli Rosalba****Proprietaria****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

mappale

PGT vigente

PGT adottato

17

105 sub. 5

NAF

NAF

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

<b>1</b>	<p>L'osservante chiede che gli immobili esistenti e la relativa area di pertinenza venga identificata come attività agricola al fine di consentire l'insediamento dell'attività vitivinicola fermo restando che i fabbricati presenti saranno oggetto di sistemazione e ristrutturazione.</p> <p>In alternativa si chiede di poter realizzare una cantina interrata, nonché consentire la sede dell'azienda agricola con i relativi spazi di rappresentanza ed uffici.</p> <p>A tale riguardo si specifica che la perimetrazione con il piano di recupero comprende anche fabbricati di altra proprietà.</p>	<p>Considerato che allo stato attuale gli edifici sono identificati fra quelli per cui è applicabile la normativa relativa alla rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 12/2005, e dell'art.29 delle NTA del PdR.</p> <p>Si specifica che tale articolo viene modificato inserendo la destinazione agricola fra quelle ammissibili per gli ambiti di rigenerazione urbana ed esplicitando che in caso di comprovate esigenze l'attuazione dell'ambito è subordinate alla richiesta di effettuare i necessari e opportuni adeguamenti dal punto di vista delle urbanizzazioni, degli standard urbanistici e delle infrastrutture primarie.</p> <p>Si propone pertanto di accogliere l'osservazione ricordando che l'attuazione della rigenerazione urbana è indipendente dalla perimetrazione di PR di cui alla tavola P3.3 Uso del suolo CS Nigoline.</p> <p>Resta salva la possibilità di effettuare in alternativa un PR complessivo.</p>
----------	--	--



**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 79**

Protocollo Comunale n.	<b>3714</b>	del	<b>11 marzo 2025</b>
presentata fuori termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Geom. Ferrari Luigino</b>	<b>Tecnico incaricato da Pezzotti Roberta, Bianchetti Silvia, Bianchetti Federica e Guerini Entico</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

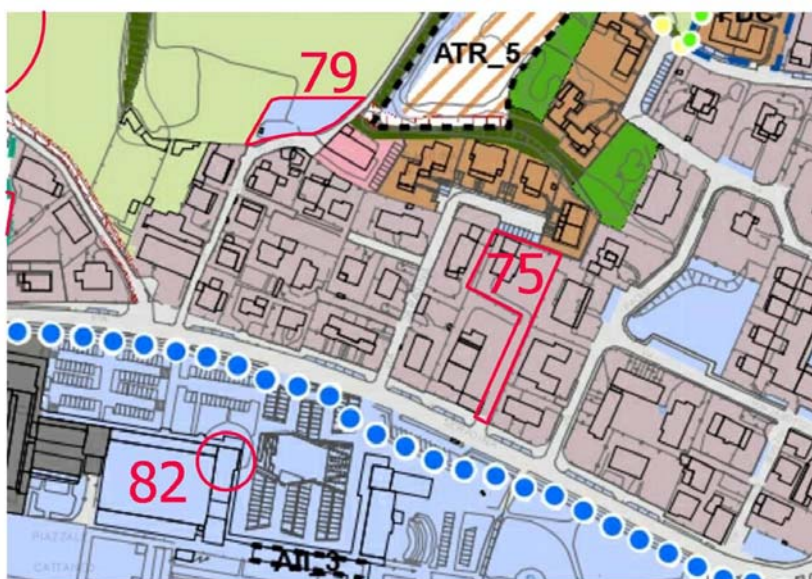
foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
10	23	ATR5	ATR5

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** L'osservante chiede di riconsiderare l'ubicazione dei parcheggi pubblici di progetto alla cui realizzazione è subordinata l'attuazione dell'ambito ATR5 in quanto l'area indicata non è di loro proprietà.  
Si propone di realizzare i parcheggi all'interno dell'ambito sul lato ovest del comparto.  
Si segnala che probabilmente per un refuso il parcheggio di previsione indicato nel PGT vigente e adottato è in via Sant'Afra e non via Silvio Pellico.

**controdeduzione**

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 le aree indicate.  
Si propone pertanto di non accogliere.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 80**

Protocollo Comunale n.	<b>3784</b>	del	<b>12 marzo 2025</b>
presentata fuori termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Fenaroli Carlo</b>	<b>Presidente Cascina Clarabella cooperativa sociale onlus</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
3	218 sub. 1	ES – Aree agricole di salvaguardia	ES – Aree agricole di salvaguardia

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** L'osservante chiede di riconsiderare il parere espresso con prot. n. 0015415 del 4 novembre 2024 in quanto a suo parere il vincolo di rispetto della ferrovia può anche essere derogato in caso si riuscisse a ottenere una deroga da parte dai competenti uffici ferroviari.

Che gli immobili esistenti attualmente destinati alla ristorazione agrituristica attualmente previsto nella Variante al PGT in zona ES "Aree Agricole di Salvaguardia" vengano identificati con una nuova destinazione ad uso COMMERCIALE;

**controdeduzione**

In considerazione della valenza dell'attività svolta dalla cooperativa sociale onlus, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione. Pertanto si propone di modificare l'art. 16.1 delle NTA del PdS al fine di consentire che la società onlus possa dare in gestione i locali ad altro soggetto, a condizione che non venga meno la natura sociale che deve rimanere prevalente rispetto alle altre destinazioni. In tal caso gli oneri urbanistici dovranno essere corrisposti nella misura relativa agli interventi realizzati, in funzione delle destinazioni effettive realizzate.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 81**

Protocollo Comunale n.	<b>3986</b>	del	<b>17 marzo 2025</b>
presentata fuori termine			

**RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Piano delle Regole</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Fenaroli Carlo</b>	<b>Presidente Cascina Clarabella cooperativa sociale onlus</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
3	139 sub. 7	ES – Aree agricole di salvaguardia	ES – Aree agricole di salvaguardia

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** Il fabbricato in oggetto e le relative pertinenze sono individuati in zona Agricola ES "Aree Agricole di Salvaguardia" e il fabbricato e le relative pertinenze sono attualmente destinati alla attività di ristorazione legata alla attività agrituristica.

Considerato che l'osservante intende costituire un contratto con un nuovo soggetto privo dei requisiti dell'imprenditore agricolo, chiede che gli immobili esistenti 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'art. 16.1 delle NTA del PdS al fine di consentire che la società onlus possa dare in gestione i locali ad altro soggetto, a condizione che non venga meno la natura sociale che deve rimanere prevalente rispetto alle altre destinazioni. In tal caso gli oneri urbanistici dovranno essere corrisposti nella misura relativa agli interventi realizzati, in funzione delle destinazioni effettive realizzate.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 82**

Protocollo Comunale n.	<b>4937</b>	del	<b>1 aprile 2025</b>
presentata fuori termine			

**ACCOLTA****PARZIALMENTE ACCOLTA****RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**elaborato di riferimento  
**Piano delle Regole**individuazione cartografica  
**Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

**Gotti Ugo**

in qualità di/per conto di

**Titolare attività commerciale/bar denominato "Bar Sport"****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

14

mappale

24 sub 12 parte e sub 41 parte

PGT vigente

Servizi Pubblici

PGT adottato

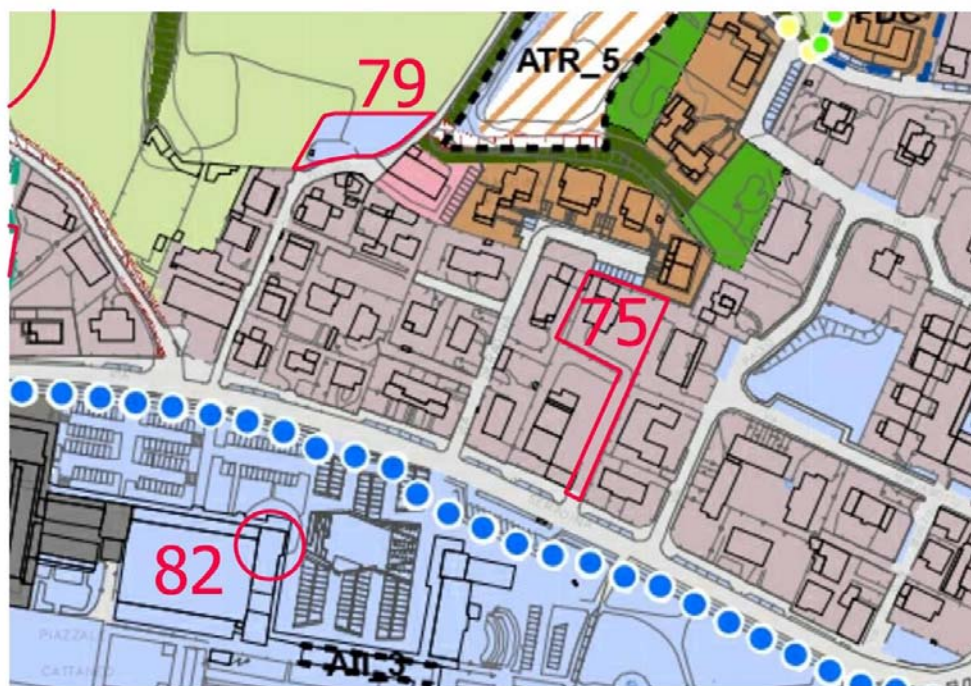
Servizi Pubblici

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****1**

In virtù del contratto d'affitto per l'immobile delle superficie di circa 485 mq chiede che l'immobile venga riclassificato come "Aree per attività alberghiere e di ristorazione" in Funzioni Speciali o in alternativa come zona "Aree D2 commerciali".

**controdeduzione**

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 "Aree per attività alberghiera e di ristorazione" all'interno del Piano dei servizi.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 83**

Protocollo Comunale n.	<b>5008</b>	del	<b>1 aprile 2025</b>
presentata fuori termine			

**ACCOLTA****PARZIALMENTE ACCOLTA****RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**elaborato di riferimento  
**Piano delle Regole**individuazione cartografica  
**Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

**Ronchi Roberto**

in qualità di/per conto di

**Legale rappresentante della Società Cortefranca  
Beton s.r.l-****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio

24

mappale

62, 63 e 64

PGT vigente

D1 Artigianali/industriali

PGT adottato

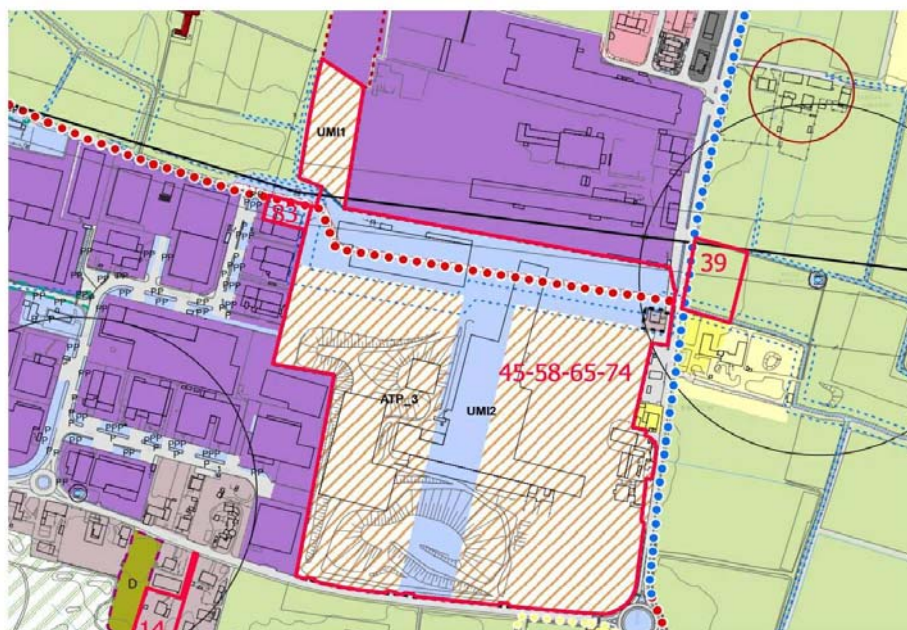
ATP3

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****1**

Visto che la società osservante è proprietaria dell'area oggetto dell'osservazione e che è stata protocollata regolare SCIA per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sul capannone esistente, si chiede di stralciarli dall'ambito ATP3 e reinserirli in zona D1 – Artigianali/industriali.

**controdeduzione**

Verificato che si tratta di un refuso grafico, si propone di accogliere l'osservazione provvedendo a rettificare gli elaborati con la corretta individuazione in zona D1 dell'area oggetto di osservazione.

**Votanti****Favorevoli****Contrari****Astenuti**

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 84**

Protocollo Comunale n.	<b>6071</b>	del	<b>16 aprile 2025</b>
presentata fuori termine			

**ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>NTA del PGT</b>	/

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Ing. Pasquale Marino</b>	<b>Responsabile Area Tecnica comune di Corte Franca</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
/	/	/	/

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

- |          |  |   |
|----------|--|---|
| <b>1</b> | <p><i>Art. 5 N.T.A . - Definizioni e parametri urbanistici</i><br/>Meglio definire cosa si intende: "PERTINENZA" afferente ad una qualsiasi opera/struttura che non abbia autonomia funzionale, e che sia di accessoria all'edificio principale, anche con riferimento a quanto indicato all'art.26, comma 3.1 delle NTA;</p> <p>Sempre all'art. 5, suddetto riscrivere le norme che riguardando le "DIMENSIONI MINIME ALLOGGI al fine di avere una norma più semplice e di facile attuazione;</p> | <p>Considerando che la norma prevista dal PGT previgente effettivamente potrebbe generare ambiguità di interpretazione, si ritiene condivisibile modificare l'art.5 inserendo la definizione di Pertinenza e modificandone il punto "<i>Dimensione minime degli alloggi</i>".<br/>Pertanto si propone di accogliere l'osservazione specificando che la definizione di Pertinenza fa riferimento ad una qualsiasi opera/struttura che non abbia autonomia funzionale, e che sia di accessoria all'edificio principale, anche con riferimento a quanto indicato all'art.26, comma 3.1 delle NTA.<br/>In relazione alle dimensioni mine degli alloggi si conferma quanto previsto per il primo capoverso, stralciando la dicitura "<i>Le precedenti quote relative.....unità abitative</i>".</p> |
| <b>2</b> | <p><i>ART 6 N.T.A . - Definizioni e parametri per la pianificazione commerciale</i><br/>Specificare meglio i diversi parametri afferenti alle dimensioni delle superficie delle varie destinazioni commerciali in modo che ci sia congruità con quanto previsto per le varie zone urbanistiche individuate nelle tavole di variante</p>  | <p>Si propone di accogliere l'osservazione coerenziando le definizioni di cui all'art. 6 con quelle previste all'art.8 della NTA.</p>   |
| <b>3</b> | <p><i>ART 8 – Destinazione d'Uso</i><br/>Chiarire meglio il rispetto delle distanze degli allevamenti di qualsiasi genere, in quanto la variante fa riferimento al Titolo III cap. 10 del RLI, il quale non risulterebbe più in vigore;</p>  | <p>Considerando che il RLI non è più in vigore e che le distanze dagli allevamenti sono di competenza del Regolamento Edilizio, si propone di accogliere l'osservazione inserendo una norma transitoria che rimanga in vigore fino alla prima approvazione del RET aggiornato con l'inserimento delle norme di igiene.<br/>Tale articolo dovrà indicare le distanze indicate nello schema allegato di seguito e tutti i riferimenti al RLI presenti nella NTA dovranno essere aggiornati.</p>   |

		Destinazioni/attrezzature	Distanza da edifici residenziali sparsi	Distanza da residenze agricole	Distanza da ambiti a prevalente destinazione		
			residenziale	commerciale-direzionale	turistico-ricettiva		
		(silos)	50 m	20 m	50 m	50 m	50 m
		allevamenti zootecnici familiari (*)	50 m	20 m	200 m (2)	200 m (2)	200 m (2)
		allevamenti zootecnici non intensivi (*)	50 m (1)	20 m	200 m	200 m	200 m
		allevamenti zootecnici intensivi (*)	50 m (1)	20 m	500 m	500 m	500 m
		Note: (*) Comprende le relative concimaie e vasche di deiezione. (1) Per gli allevamenti di polli e suini si prescrive una distanza di almeno 100 m dagli edifici residenziali sparsi (2) Per gli allevamenti familiari fino a 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini, 2 suini la distanza potrà essere ridotta a 150 m; per gli allevamenti familiari di avi-cunicoli con meno di 50 capi la distanza può essere ulteriormente ridotta a 50 m.  1. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.					
4	<p><i>ART. - 8.3 Mutamenti di destinazioni d'uso con opere</i></p> <p>Stralciare la necessità di assumere specifica deliberazione della G.C. per ricorrere alla monetizzazione dello standard urbanistico, in quanto la possibilità di poter ricorrere a tale istituto è già permesso in quanto contenuto nel Piano dei Servizi</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione stralciando la dicitura <i>"in base a specifica Delibera di Giunta Comunale"</i> all'ultimo capoverso dell'art.8.3.</p>					
5	<p><i>ART. - 8.6 Ambiti terziario Commerciali</i></p> <p>Aggiungere fra le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti terziari anche quelle afferenti alle attività turistiche.</p>	<p>Considerando le destinazioni turistico ricettive/alberghiere compatibili a quelle commerciali, si propone di accogliere l'osservazione aggiungendo tali destinazione anche agli Ambiti terziario-commerciali di cui al punto 8.6.</p>					
6	<p><i>ART 25 – Disposizioni generali</i></p> <p>Inserire nell'elenco del "Tessuto in Trasformazione" i "SUAP" approvati/in corso di approvazione; Al comma 3 specificare che le industrie insalubri di prima classe non sono mai ammesse</p>	<p>Si rileva che effettivamente nel PGT previgente non comparivano i SUAP nell'elenco del "Tessuto in trasformazione" e si ritiene condivisibile chiarire che le industrie insalubri di prima classe come classificate dal D.M. 5 settembre 1994 e le RIR di cui al D.Lgs. 334/1999 non siano ammesse.</p> <p>Pertanto si propone di accogliere l'osservazione.</p>					
7	<p><i>ART 26 – Tessuti storici</i></p> <p>Al comma 3 - norme generali – al punto "per le coperture" inserire caratteristiche e tipologia dei pannelli fotovoltaici in modo da garantire un corretto inserimento nel contesto storico</p>	<p>Considerata la valenza paesaggistica del territorio comunale, si propone di accogliere l'osservazione specificando che <i>"per le coperture"</i> di cui al comma 3 dell'art. 26 l'inserimento dei pannelli fotovoltaici debba garantire un corretto inserimento con il contesto storico e che pertanto i pannelli dovranno essere integrati nella copertura e di colore antiriflesso analogo alla stessa.</p>					
8	<p><i>ALLEGATO B - DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI</i></p> <p>Verificare la corrispondenza tra indici e parametri delle varie zone urbanistiche</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione coerenziando le diciture presenti nelle DTU con quelle degli indici e parametri previsti nelle zone di piano.</p>					
9	<p><i>ARTICOLO 8.6 – Ambiti Terziario-commerciale</i></p> <p>Inserire tra le destinazioni: la destinazione artigianato di servizio, attività turistico ricettiva alberghiere e non alberghiere, attività ristorative e attività direzionale</p>	<p>Considerando compatibili le destinazioni in oggetto, si propone di accogliere l'osservazione aggiungendo tali destinazione anche agli Ambiti terziario-commerciali di cui al punto 8.6.</p>					
10	<p><i>ART. – 29 - Rigenerazione Urbana e territoriale</i></p> <p>Considerando che le previsioni relative all'Area di intervento integrativo All.1 – p.le Cattaneo sono state traslate all'art. 16.9 del Piano dei Servizi, si chiede di stralciarne le previsioni descritte precisando comunque gli obiettivi relativi a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistemazione/riqualificazione degli accessi al plesso scolastico all'auditorium;</li> <li>- Ridefinizione dei parcheggi e della viabilità;</li> <li>- Potenziamento del collegamento e verde con parco del Conicchio</li> </ul>	<p>Anche in considerazione che gli interventi previsti nel Piano dei Servizi possono essere attuati attraverso la richiesta di PdC ai sensi dell'art.40 della L.R. 12/2005 e art.14 del DM 380/2001, si propone di accogliere l'osservazione stralciando le previsioni descritte all'art.16.1 tra i paragrafi "Limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale" e "Modalità di intervento e parametri" e precisando che gli obiettivi sono relativi esclusivamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistemazione/riqualificazione degli accessi al plesso scolastico all'auditorium;</li> <li>- Ridefinizione dei parcheggi e della viabilità;</li> <li>- Potenziamento del collegamento e verde con parco del Conicchio</li> </ul>					

11	<p><b>ART 32 - TERRITORIO RURALE</b></p> <p>Al punto 4 dell'art. 32.2.1 specificare gli indici di zona in modo da evitare incongruenza con quanto indicato all'art 59 e 60 della LR 12/2005;</p> <p>Al punto 4 dell'art. 32.2.2, indicare in modo diretto senza alcun rimando alle zone "ES", che è possibile l'ampliamento del 20% della SL senza la necessità che questo sia realizzabile solo con portici e logge</p>	<p>Considerando che le NTA previgenti prevedono per le zone agricole numerosi rimandi ad altri articoli non sempre chiarissimi e al fine di evitare qualunque ambiguità, si propone di accogliere l'osservazione specificando gli indici di zona in modo da evitare incongruenze con quanto indicato all'art.59 e 60 della L.R. 12/2005.</p> <p>Pertanto si propone di confermare gli indici indicati all'art.32.1 per le zone EP, mentre per le sole destinazioni consentite nelle zone ES i parametri Uf e RC sono pari a quelli stabiliti per le EP ridotti del 50%.</p> <p>Si conferma che nelle aree ES l'ampliamento consentito non debba essere realizzato esclusivamente con portici e logge e che per le aree EA di cui all'art.32.2.3, e per quelle di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico di cui all'art.32.4.1 non è previsto alcun incremento rispetto a quanto indicato nel PGT vigente.</p>																													
12	<p><b>ART 32 .1 – Aree EP - Agricole a valenza produttiva</b></p> <p>Eliminare al punto c) il riferimento al Regolamento locale d'igiene comunale. Chiarire meglio il rispetto delle distanze degli allevamenti di qualsiasi genere, in quanto la variante fa riferimento al Titolo III cap. 10 del RLI, il quale non risulterebbe più in vigore</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione come indicato al precedente punto 3.</p>																													
13	<p><b>ART 32 .2.1 – Aree ES – Agricole di salvaguardia</b></p> <p>Al punto 4 inserire tra le attività non ammesse: "le serre"</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione stralciando le serre dalle destinazioni ammesse per le aree ES.</p>																													
14	<p><b>ART. 32 .2.2 EC AMBIENTALE DI COLLINA</b></p> <p>Al comma 4 - Modalità d'intervento - al punto c), chiarire che per gli edifici esistenti ad uso agricolo è ammesso un ampliamento del 10% con altezza massima pari all'esistente</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione in estensione specificando che per le aree EC è ammesso un ampliamento una tantum pari al 20% della SL esistente alla data di approvazione delle NTA con altezza massima pari all'esistente.</p>																													
15	<p><b>Art. 32.3.2 edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole produttive e con caratteri paesaggistici.</b></p> <p>Uniformare le definizioni delle destinazioni d'uso con quanto indicato all'art. 8.</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione coerenziando le diciture presenti all'art.8 con quelle previste nelle zone di piano.</p>																													
16	<p><b>Art.32.3.2 al punto 4) modalità di intervento:</b></p> <p>Specificare che l'ampliamento del 20% consentito è sulla S.L. esistente e non sul volume.</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione specificando che è ammesso un ampliamento una tantum pari al 20% della SL esistente alla data di approvazione delle NTA.</p> <p>Al fine di ricapitolare sinteticamente i parametri urbanistici relativi alle zone agricole, di seguito si allega uno specchio riassuntivo di quanto proposto in accoglimento alla presente osservazione:</p> <table border="1" data-bbox="783 1794 1477 2056"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">AGRICOLO</th> <th colspan="2">NON AGRICOLO</th> </tr> <tr> <th>NUOVO</th> <th>ESISTENTE</th> <th>NUOVO</th> <th>ESISTENTE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EC</td> <td>/</td> <td>+20% SL ESISTENTE</td> <td>/</td> <td>+20% SL ESISTENTE</td> </tr> <tr> <td>EA</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>ES</td> <td>CFR. ART. 32.1 RIDOTTI DEL 50%</td> <td>Res: +20% SL Prod: + 3% SC</td> <td>/</td> <td>+20% SL ESISTENTE</td> </tr> <tr> <td>EP</td> <td>CFR. ART. 32.1</td> <td>+20% SL ESISTENTE</td> <td>/</td> <td>+20% SL ESISTENTE</td> </tr> </tbody> </table>		AGRICOLO		NON AGRICOLO		NUOVO	ESISTENTE	NUOVO	ESISTENTE	EC	/	+20% SL ESISTENTE	/	+20% SL ESISTENTE	EA	/	/	/	/	ES	CFR. ART. 32.1 RIDOTTI DEL 50%	Res: +20% SL Prod: + 3% SC	/	+20% SL ESISTENTE	EP	CFR. ART. 32.1	+20% SL ESISTENTE	/	+20% SL ESISTENTE
	AGRICOLO			NON AGRICOLO																											
	NUOVO	ESISTENTE	NUOVO	ESISTENTE																											
EC	/	+20% SL ESISTENTE	/	+20% SL ESISTENTE																											
EA	/	/	/	/																											
ES	CFR. ART. 32.1 RIDOTTI DEL 50%	Res: +20% SL Prod: + 3% SC	/	+20% SL ESISTENTE																											
EP	CFR. ART. 32.1	+20% SL ESISTENTE	/	+20% SL ESISTENTE																											

17	<p><i>RECEPIMEN TO E PRESE D'ATTO DI PIANIFICAZIONI URBANISTICHE APPROVATE</i></p> <p>Si chiede di aggiornare la strumentazione urbanistica con le procedure approvate definitivamente afferenti ai procedimenti di variante, SUAP e alle fasce di rispetto previste nell'aggiornamento dello studio geologico e idraulico</p>	<p>Si propone di accogliere l'osservazione recependo nello strumento urbanistico generale tutti i procedimenti di variante approvati definitivamente e le fasce di rispetto individuate nell'aggiornamento dello studio geologico ed idraulico.</p>
----	--	---

<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 85**

Protocollo Comunale n.	<b>5008</b>	del	<b>24 aprile 2025</b>
presentata nel termine a seguito di procedura a prot. Comunale n.5200 del 3 aprile 2025			

**PARZIALMENTE ACCOLTA****Individuazione documentazione e cartografia**

elaborato di riferimento	individuazione cartografica
<b>Documento di Piano</b>	<b>Piano delle Regole</b>

**Osservanti**

dati identificativi	in qualità di/per conto di
<b>Merla Tiziana</b>	<b>Proprietaria</b>

**Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
24	65, 66 e 230	ATR 15	ATP2

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione****controdeduzione**

**1** In riscontro alla comunicazione inviata dal Comune con il quale viene proposta l'opportunità di modificare l'Ambito di Trasformazione ATP2 prevedendo nell'area di identificata al mapp. 66 una zona a verde di mitigazione in continuità con la sottostante di cui la mappale 230, in alternativa al Lotto destinato all'Edificazione, con eventuale ridefinizione dei parametri urbanistici" e in considerazione dell'incontro tenutosi presso gli uffici comunali in data 14/04/2025, l'osservante allega una proposta di destinazione funzionale dell'area che prevede un prevalente destinazione residenziale articolata in due distinte aree.

La prima è caratterizzata da edificazioni a tre piani, con destinazione commerciale al piano terra e funzioni terziarie e/o residenziali ai piani superiori, mentre la seconda, collocata nella porzione interna del comparto, è costituita da edificazioni a due piani ed a tre piani, a destinazione prevalentemente residenziale, distribuendo i volumi in modo da instaurare una relazione più coerente con le contigue aree agricole

**Verde di mitigazione**

le aree corrispondenti ai mappali 66 e 230 si configurano come piazzali prevalentemente per cui è necessario un ripensamento complessivo dei luoghi attraverso mirati interventi di depavimentazione e di un potenziamento significativo della componente a verde.

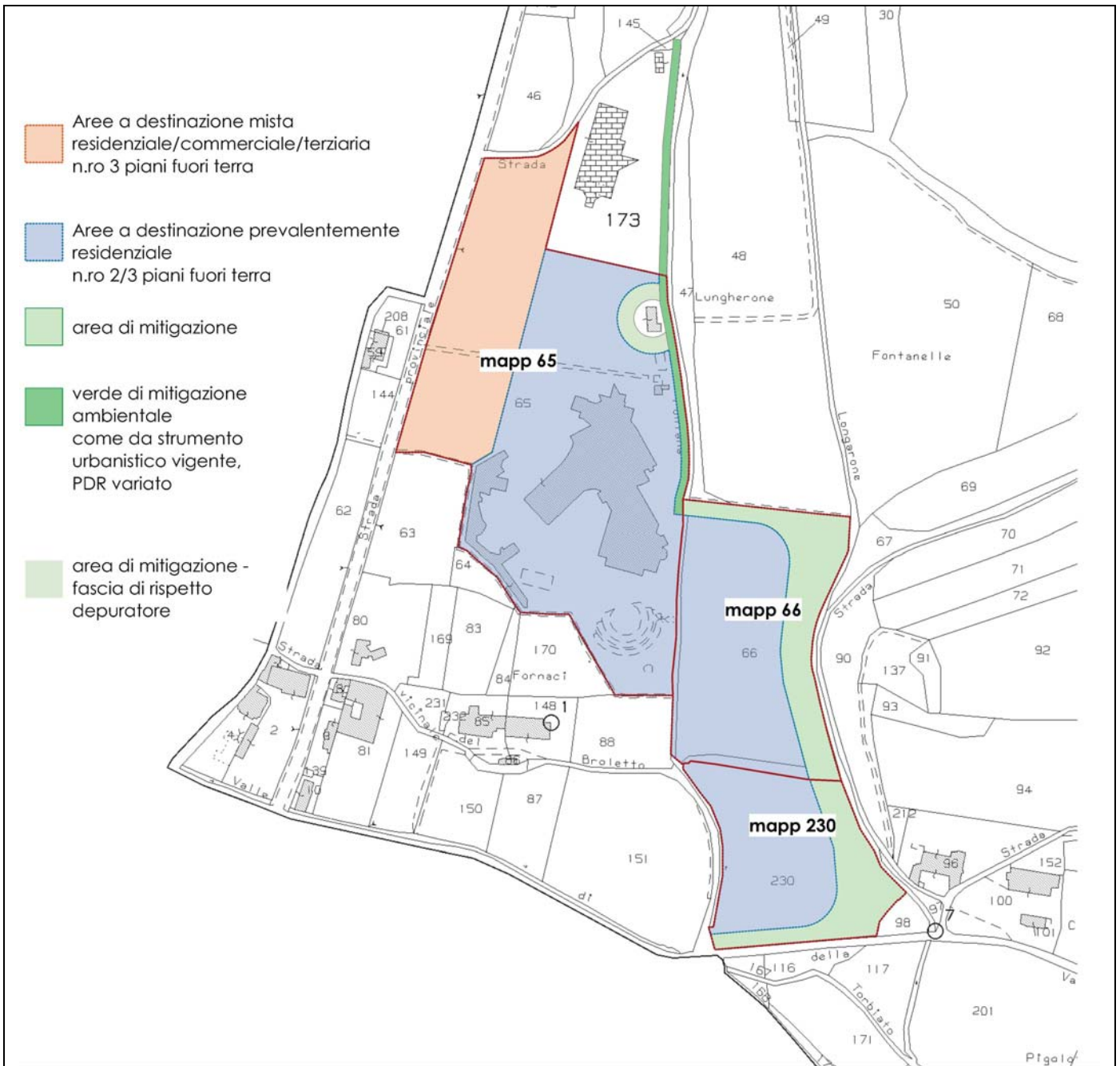
Si richiede la possibilità di definire a livello di Piano attuativo la quantità di superficie da

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 al 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 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 dal 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 dai lottizzanti. Infine la terza fascia sarà collocata in lato nord dei mappali oggetto dell'osservazione e dovrà avere una larghezza pari a circa 10 metri.

Nella scheda dell'ambito verrà specificato che l'attuazione dell'ambito potrà avvenire per stralci, previa approvazione di un Masterplan e/o Planivolumetrico complessivo, ma che il primo intervento dovrà obbligatoriamente riguardare la rinaturalizzazione dell'area individuata come verde di mitigazione.

	destinare a verde di mitigazione sui mappali 230 e 66, secondo le indicazioni riportate nello schema funzionale E.02, allegato alla presente osservazione.	
2	<p><b>Destinazioni d'uso</b></p> <p>La scheda di dettaglio indica la destinazione "prevalentemente residenziale" in contrasto con quanto enunciato negli obiettivi generali che indica una "misura limitata".</p> <p>Si chiede pertanto che venga eliminata all'interno della scheda, negli obiettivi generali, la dicitura "in misura limitata" che potrebbe generare incertezza applicativa delle previsioni enunciate sulle destinazioni d'uso</p>	Verificato che si tratta di un refuso che discende dal PGT previgente, si propone di accogliere l'osservazione di cui al punto 2 stralciando la dicitura "misura limitata".
3	<p><b>Altezza Massima</b></p> <p>si richiede che venga prevista la possibilità di edificazione fino ad un'altezza massima pari a 3 piani fuori terra lungo il fronte della Strada Provinciale, a servizio delle destinazioni d'uso commerciali, residenziali e terziarie.</p>	In considerazione della vicinanza alla strada provinciale e alla previsione di realizzare negozi a piano terreno con residenze ai piani superiori, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione consentendo i 3 piani fuori terra esclusivamente per l'area a fronte della SP XI.
4	<p><b>Fascia di rispetto del depuratore</b></p> <p>Si chiede che all'art. 42 venga prevista la possibilità di deroga alle condizioni sopraesposte.</p>	In relazione alle fasce di previsione del depuratore si ricorda che l'Ente competente in materia è ARPA e che 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 del parere favorevole da parte degli Enti competenti e gestore dell'impianto di depurazione.
5	<p><b>Dotazioni territoriali</b></p> <p>Si chiede la monetizzazione del 100% delle dotazioni territoriali invece che del 50% delle stesse</p>	In considerazione delle destinazioni d'uso ammesse si ritiene fondamentale il reperimento di superfici a standard adeguate alle esigenze delle attività commerciali e residenziali previste anche nella proposta oggetto di osservazione, pertanto, in analogia a quanto previsto per gli ambiti di trasformazione, si ritiene opportuno confermare la possibilità di monetizzazione del 50% degli standard urbanistici mentre si conferma che il CA è monetizzabile integralmente. Pertanto si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto 5.
6	<p><b>Prescrizioni per la progettazione – generali</b></p> <p>Si chiede l'eliminazione della seguente prescrizione, in quanto non trova riscontro sull'area: "Sistemazione dell'area a verde sportivo posta a ovest del Longarone garantendo la permeabilità naturale all'acqua piovana di una superficie non inferiore al 50% della superficie totale dell'area a verde sportivo;"</p>	Verificato che si tratta di un refuso che discende dal PGT previgente, si propone di accogliere l'osservazione di cui al punto 6 e stralciare la previsione a verde sportivo.



<b>Votanti</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Astenuti</b>	

**COMUNE DI CORTE FRANCA (BS)****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 19 Novembre 2024

**Osservazione n. 86**

Protocollo Comunale n.	<b>6602</b>	del	<b>24 aprile 2025</b>
presentata fuori termine			

**ACCOLTA****PARZIALMENTE ACCOLTA****RESPINTA****Individuazione documentazione e cartografia**elaborato di riferimento  
**Piano delle Regole**individuazione cartografica  
**Piano delle Regole****Osservanti**

dati identificativi

**Ing. Alex Garosio Tiziana**

in qualità di/per conto di

**Tecnico incaricato da Rosa Falconi, amministratrice della società Falconi Group srl****Mappali coinvolti e destinazioni urbanistiche**

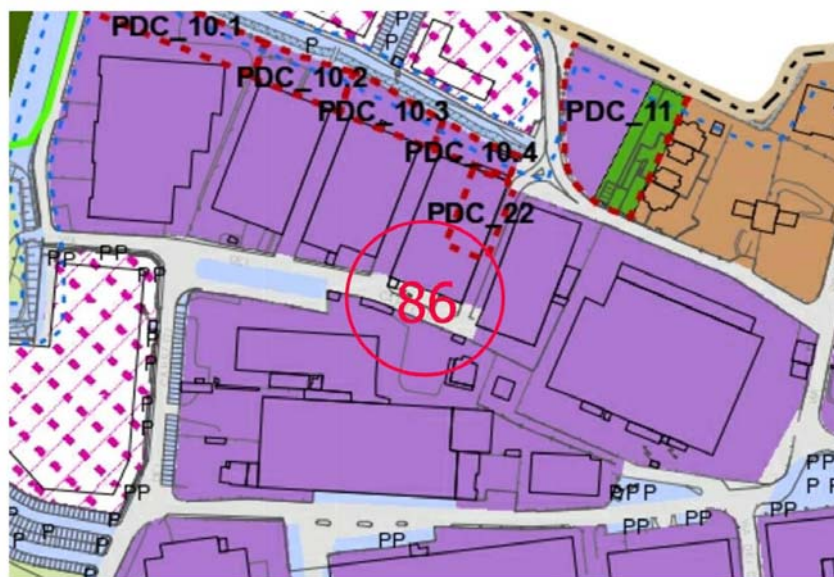
foglio	mappale	PGT vigente	PGT adottato
2	51 sub 9	Viabilità	Viabilità

**Dettaglio delle motivazioni****sintesi dell'osservazione**

**1** Visto che la società osservante è proprietaria dell'area oggetto dell'osservazione e in funzione di potenziali interventi futuri a servizio dell'attività attualmente insediata (Entro la recinzione di proprietà), si richiede la possibilità che tutto il mappale 51, quindi anche la parte del subalterno 9 esclusa, possa rientrare nella stessa identificazione urbanistica "Aree D1".

**controdeduzione**

Verificato che si tratta di un refuso grafico, peraltro già presente nel PGT vigente, si propone di accogliere l'osservazione provvedendo a rettificare gli elaborati con la corretta individuazione in zona D1 dell'area oggetto di osservazione.



Votanti

Favorevoli

Contrari

Astenuti