PROVINCIA DI BRESCIA

REGIONE LOMBARDIA

COMUNE DI CELLATICA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMMITTENTE	COMUNE DI CELLATICA Settore Urbanistica Piazza Martiri della Libertà, n. 9 25060 CELLATICA (BS) tel. 036531161 - fax 0365373591
PROGETTISTI	Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI s.r.l. Roè Volciano (BS), via Bellini 7/9 tel 0365/59581 - fax 0365/5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F.-P.I.-Reg. Imp. 03533880179
	dott. ALESSIO LODA pianificatore territoriale Roè Volciano (BS) - via Bonfadio 26 tel. 3346409324 - fax 0309747861 e-mail: alessio.loda@libero.it P.I. 02596780987
CAPO PROGETTO	pian. Alessio Loda
COLLABORATORI	Giuseppe Calafiore - Loris Canipari

DOCUMENTO	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI			
A 04 DP				
r00	FASE: APPROVAZIONE			
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	APPROVATO Matteo Rizzi
U 511	MAGGIO 2010	E 267	NOVEMBRE 2007	VERIFICATO Alessio Loda REDATTO Alessio Loda

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

PRESCRIZIONI

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
CHINOTTI ROBERTO -	Provincia di Brescia	Direttore

Dettaglio delle motivazioni

- -

	motivazione	*controdeduzione*
1		

1c - Documento di Piano - Studio geologico, reticolo idrico minore

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si prescrive, per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione, di applicare correttamente le prescrizioni geologiche contenute nello Studio geologico comunale e di realizzare gli approfondimenti sisimici previsti, applicando pertanto l'analisi di 3° livello o, in alternativa, utilizzando lo spettro di norma caratteristico delle categorie di sottosuolo superiore.	Si prende atto della prescrizione.
2	Si prescrive di inserire integralmente la documentazione della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" nel Documento di Piano, e di inserire integralmente le prescrizioni di carattere geologico nel Piano delle Regole.	Si ribadisce la rilevanza della normativa geologica, già recepita in tutti gli atti del PGT, provvedendo al recepimento degli elaborati dello studio idrogeologico vigente non oggetto di aggiornamento ai sensi della L.R 12/05. Si prende atto della prescrizione.

1g - Documento di Piano - Sistema agricolo

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si prescrive che le aree urbanizzabili interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici dovranno essere compensate con altra superficie. Pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei loro PUA in funzione dei terreni sottratti.	Nella fase di attuazione degli ambiti di trasformazione saranno verificate le sovrapposizioni con eventuali PUA, per i quali sarà obbligatorio l'aggiornamento ai sensi della normativa vigente. Si prende atto della prescrizione.

1g - Documento di Piano - Sistema del Paesaggio

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si prescrive di estendere la classe di sensibilità 4 da Cascina Breda fino alla Collina di San Rocco, parallelamente alla viabilità provinciale (prolungando la linea che attualmente suddivide la classe 2 dalla classe 3 fino alla Cascina Barco), a tutela del cono visuale paesistico e del varco inseiativo tra la Collina di San Rocco e la zona pianeggiante di Cellatica. La classe 4 dovrà estendersi a sud di San Rocco, fino alla strada vicinale che delimita l'ambito urbanizzato.	Si prende atto della prescrizione.
2	Si prescrive l'innalzamento da 2 a 3 della classe di sensibilità degli areali del centro sportivo e di quelli limitrofi fino alla zona produttiva a nord-ovest.	Si prende atto della prescrizione.
3	Si prescrive l'innalzamento a classe 5 degli areali prospicenti la Stella, in analogia alla tutela prevista per San Rocco.	Si prende atto della prescrizione.
4	Si prescrive l'inserimento delle limitazioni agli ambiti delle trasformazioni condizionate indicate nel PTCP, nonché la coerenziazione di quelle proposte negli elaborati di PGT rispetto alle trasformazioni previste dal PTCP stesso.	Si prende atto della prescrizione.
5	Si prescrive l'inserimento di un corridoio visivo agricolo tra il Colle di San Rocco, il Parco urbano e la zona agricola di pianura, da recepire quale varco insediativo in un eventuale elaborato aggiuntivo di rete ecologica.	Si prende atto della prescrizione.
6	Si prescrive la verifica della presenza di coni visivi che garantiscano la percepibilità della Cascina Breda dai percorsi ciclo-pedonali esistenti a sud dell'ambito sportivo.	Si prende atto della prescrizione.
7	Si prescrive, nel caso di una revisione organica degli ambiti urbanizzati ed urbanizzabili, la verifica della soluzione planivolumetrica definitiva tramite la redazione di un piano paesistico di contesto finalizzato a verificare l'interferenza del nuovo edificato rispetto all'attuale relazione visiva tra la zona collinare e la zona pianeggiante di Cellatica (zona Chiesa di San Rocco); all'interno del piano di contesto dovranno essere previste opere di mitigazione.	Si prende atto della prescrizione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

PRESCRIZIONI

8	Si prescrive l'eventuale inserimento di un'adeguata fascia di rispetto a verde pubblico della Cascina Breda, nonché di un cono visivo a nord ovest (dalla SP 10 in provenienza da Gussago) libero da interferenze occlusive (alberi, dossi, ecc.), al fine di tutelare la percezione del bene puntuale da tutte le direzioni, anche nel suo originario rapporto con il paesaggio circostante.	Si prende atto della prescrizione.
9	Si prescrive il mantenimento di un adeguato corridoio verde tra il Colle di San Rocco, il Parco urbano e la zona agricola di pianura.	Si prende atto della prescrizione.
10	Si prescrive, nel caso di realizzazione di parchi pubblici, di recuperare il rapporto tra gli elementi agricoli preesistenti (vigneti, filari alberati,ecc.) e la nuova tipologia di parco proposta, evitando l'inserimento di elementi avulsi dal contesto della Franciacorta, creando una "continuità" con l'esistente, nell'ottica della valorizzazione delle peculiarità locali.	Si prende atto della prescrizione rinviando la considerazione delle tematiche alla fase attuativa/esecutiva del piano dei servizi.
11	Si prescrive la coerenziazione con gli indirizzi di tutela di cui all'Allegato I delle NTA del PTCP inserendo negli "indirizzi" del Piano paesistico Comunale uno specifico riferimento alla salvaguardia del livello di cogenza della normativa sovraordinata del PTCP, quale ad esempio, un articolato teso al recepimento della Normativa Paesistica stessa, con specifico riferimento all'applicabilità dei disposti dell'allegato 1 per le componenti cartografate o meno, riscontrabili in sito o da eventuali verifiche di maggior dettaglio.	Si prende atto della prescrizione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

PRESCRIZIONI

1g - Documento di Piano - Sistema della Mobilità - Trasporti

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si prescrive, in occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica, di prevedere ed individuare percorsi pedonali continui e protetti, anche grazie alla messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali sulla viabilità principale, in modo da integrare e collegare alle fermate della rete esistente del TPL, i comparti di trasformazione.	La progettazione e la realizzazione dei percorsi di collegamento alle fermate del TPL sarà valutata anche nella fase di attuazione delle previsioni del piano delle regole, integrando la rete di percorrenza ciclopedonale esistente. Si propone di integrare le NTA del documento di piano con un richiamo all'attenta valutazione di tale tematica. Si prende atto della prescrizione.
2	Si prescrive che nella fase di attuazione degli ambiti di trasformazione proposti con destinazione residenziale, PEEP, servizi pubblici di qualità o di interesse pubblico sovracomunale, si propongano iniziative volte ad agevolare la mobilità dei pedoni secondo il percorso più breve possibile, al fine di minimizzare i tempi di percorrenza per il raggiungimento delle fermate del TPL esistenti.	La progettazione e la realizzazione dei percorsi di collegamento alle fermate del TPL sarà contestuale all'attuazione degli ambiti di trasformazione, integrando la rete di percorrenza ciclopedonale esistente. Si propone di integrare le NTA del documento di piano con un richiamo all'attenta valutazione di tale tematica. Si prende atto della prescrizione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

PRESCRIZIONI

1g - Documento di Piano - Sistema della Mobilità - Viabilità

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si prescrive di indicare la circolazione rotatoria all'intersezione fra la SP10 e Via Prati, già concordata con un Accordo di Programma firmato il 14/12/2007.	Si prende atto della prescrizione.
2	Si prescrive la chiusura dell'intersezione tra Via Breda/Via Caporalino e la controstrada esistente.	Nella fase attuativa dell'ampliamento del centro sportivo comunale sarà adeguatamente valuato il miglior assetto viabilistico a servizio dell'utenza ed in rapporto alla SP 10. Si prende atto della prescrizione.
3	Si prescrive di riportare le fasce di rispetto stradale nelle tavole conformative dell'uso dei suoli e/o nelle tavole dei vincoli aamministrativi, in modo continuo lungo il tracciato di ogni strada extraurbana; in tutti i casi la fascia di rispetto stradale deve essere sempre evidenziata, in modo che i vincoli che essa determina risultino inequivocabilmente definiti dal punto di vista cartografico.	Compatibilmente con la garanzia di mantenere la leggibilità degli elaborati grafici, si provvede a recepire le indicazioni nella cartografia operativa del PGT. Si prende atto della prescrizione.
4	Si prescrive il rispetto degli accordi di programma sottoscritti in data 14/12/2006 e 14/12/2007 con i quali si è concordato che, a conclusione della realizzazione della rotatoria all'intersezione fra la SP 10 e Via Prati, il tratto di strada provinciale all'interno del territorio sarà declassificato a strada comunale e ceduto, per la gestione e manutenzione, al Comune di Cellatica. Dopo la dismissione, il Comune dovrà farsi carico di tutti gli interventi atti ad adeguare la rete viaria con la finalità di garantire le migliori condizioni di sicurezza e salvaguardarne il livello di servizio della strada.	Nel rispetto degli accordi di programma sottoscritti si prende atto della prescrizione.
5	Si prescrive il rispetto dei criteri di individuazione delle fasce di rispetto delle strade interessanti il territorio comunale, affinchè vengano recepite o corrette nel PGT, sia negli elaborati grafici che nella documentazione normativa.	Si prende atto della prescrizione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

PRESCRIZIONI

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

RACCOMANDAZIONI

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
CHINOTTI ROBERTO -	Provincia di Brescia	Direttore

Dettaglio delle motivazioni

1c - Documento di Piano - Studio geologico, reticolo idrico minore

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si suggerisce, per gli ambiti di trasformazione interferenti con il Reticolo Idrico Minore e Principale, di applicare correttamente la Normativa di Polizia Idraulica così come individuata nello Studio del "Reticolo Idrografico del territorio comunale e Norme di Polizia Idraulica" (D.G.R. 7/7868/02 integrata con D.G.R. 7/13950/03); per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13/06/07 (prot. ADO7.2007.006732).	Si intende assodato il rispetto della normativa vigente, di qualsiasi natura sia, nella fase di attuazione degli ambiti di trasformazione. Si propone di accogliere la richiesta.
2	Si suggerisce di riportare nella Tav. 6 (Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano), tra le aree con emergenze idriche (sorgenti e risorgive), la sorgente "n. 5", così come individuata nella Tav. 2 (Carta idrogeologica e del sistema idrografico), inserendola in classe di fattibilità 4 (Tab. 1: Classi di ingresso - D.G.R. 8/7374/08), visto che non ricade all'interno delle fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore, così come individuato nella Tav. 4 (Carta dei vincoli).	Verificata la documentazione adotatta si propone di accogliere la richiesta.
3	Si propone di riportare, con apposito retino trasparente, nella Tav. 6 (Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano), le aree classificate come "Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti" (scenario sismico Z1b), per le quali è previsto il 3° livello di approfondimento sismico in fase progettuale.	Si propone di accogliere la richiesta.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

RACCOMANDAZIONI

1f - Documento di Piano - Disciplina degli ambiti di trasformazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si suggerisce, relativamente agli AdT nn. 1, 2 e 3, per quanto concerne la quantità di superficie destinata a verde pubblico, di prevedere la localizzazione di un corridoio a verde (collina-strada) in modo da costituire un varco paesistico a verde quale necessaria soluzione di continuità nell'urbanizzato verso Gussago, e di un'idonea fascia di rispetto a verde di mitigazione a sud, libera da edificazione, utile anche ai fini ambientali. Si raccomanda inoltre il contenimento delle altezze sulle pendici della collina.	L'impianto urbanistico previsto per gli AdT 1, 2 e 3, come ipotizzato nella documentazione adottata, rispetta la necessità di mantenere un cono ottico non edificato per la percezione strada-collina, nonché una fascia di mitigazione ed arretramento dalla SP 10 con funzione anche ambientale. Le altezze determinate per i fabbricati residenziali sono limitate a due piani fuori terra. Si propone di accogliere la richiesta nel rispetto delle NTA adottate.
2	Si raccomanda, per l'ambito di trasformazione 4, di predisporre una progettazione attuativa finalizzata alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali ed al recupero dei valori della cultura materiale del contesto, vietando interventi che prevedano l'abbattimento di filari significativi o che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo. Si raccomanda, inoltre, di evitare la frammentazione degli spazi liberi, i volumi dovranno essere accorpati, assecondando nella giacitura l'andamento morfologico del terreno esistente.	Nella fase attuativa dell'ambito di trasformazione n. 4 saranno adeguatamente valutate le migliori condizioni di inserimento paesaggistico degli interventi, anche nel rispetto del contesto di cerniera tra il tessuto urbano consolidato residenziale e le aree agricole. Si propone di accogliere la richiesta.
3	Si suggerisce, per l'AdT 5, che il nuovo volume debba ricercare la massima integrazione possibile con il contesto agricolo/produttivo in cui si insedia, così da attenuare visivamente la frattura tra il lotto urbanizzato e la natura circostante e minimizzare il più possibile l'incidenza del fabbricato nel contesto paesaggistico; a tale scopo risulta ottimale anche il mantenimento dei filari alberati già presenti, che costituiscono una efficace barriera verde di mitigazione.	Nella fase attuativa dell'ambito di trasformazione n. 5 saranno adeguatamente valutate le migliori condizioni di inserimento paesaggistico degli interventi, anche nel rispetto del contesto di cerniera tra il tessuto urbano consolidato produttivo e le aree agricole. Si propone di accogliere la richiesta.
5	Si suggerisce, al fine di rispettare le indicazioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP, di inserire nelle Norme Tecniche di atttuazione degli ambiti di trasformazione l'obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione atttestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola. Ciò consentirà di effettuare una verifica attendibile e aggiornata, al momento in cui il cambio di destinazione d'uso delle aree diviene effettivo.	Si concorda con le indicazioni in merito integrando la normativa di attuazione dei comparti di trasformazione, estendendo la necessità di verifica anche agli ambiti del piano delle regole. Si propone di accogliere la richiesta.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

RACCOMANDAZIONI

1g - Documento di Piano - S.I.T.

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si ricorda che dovranno essere forniti allo scrivente settore i file digitali del PGT ai sensi dell'art. 3 L.R.12/05 e del Dduo Regione Lombardia 10 novembre 2006 - n.2363, così come derivante dalle modifiche apportate a seguito dell'approvazione definitiva.	I file richiesti saranno forniti successivamente all'approvazione del PGT in Consiglio Comunale. Si propone di accogliere la richiesta.

1g - Documento di Piano - Sistema ambientale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si suggerisce, viste le criticità ambientali emerse, uno studio urbanistico puntuale e complessivo degli ADT nn. 1, 2 e 3 nonché del comparto residenziale esistente posto ad ovest degli stessi che tenda ad una riorganizzazione complessiva della zona. Il nuovo assetto/disegno urbanistico dovrebbe essere teso a riqualificare l'esistente, per esempio attraverso la creazione di fasce di mitigazione (con vegetazione idonea) lungo l'asse viario e organizzando i tre ambiti proposti con una logica ottimale dal punto di vista ambientale, insediativo e paesistico.	Fatto salvo quanto previsto negli ambiti di trasformazione, le modalità di riorganizzazione del consolidato residenziale circostante sono disciplinate nelle NTA del piano delle regole, il quale detta disposizioni di gestione, sia edilizia che ambientale, delle aree private che devono essere rispettate in concomitanza ad interventi edilizi. La riorganizzazione urbanistica del contesto sarà quindi per gran parte di iniziativa privata nel rispetto delle disposizioni del PGT. Per quanto riguarda l'assetto urbanistico degli ambiti di trasformazione si rimanda a quanto già espresso ai punti precedenti. Si propone di accogliere la richiesta.
2	Si ricorda il necessario aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica, contestualmente all'approvazione del PGT.	L'iter di approvazione del nuovo piano di zonizzazione acustica è ad oggi in corso e conforme al PGT adottato. Si propone di accogliere la richiesta.
3	Si raccomanda, relativamente alla presenza di un'attività di recupero rifiuti non pericolosi a nord dell'AdT 5, autorizzata ai sensi del D.Lgs 152/2006, il perseguimento di una soluzione urbanistica efficace alla risoluzione delle problematiche ambientali afferenti l'insediamento in oggetto, nel rispetto delle destinazioni esistenti e di quelle insediabili.	Nella fase attuativa saranno poste in essere, nel rispetto della normativa vigente in materia, tutte le misure necessarie alla risoluzione delle tematiche ambientali e alla compatibilità tra i diversi insediamenti funzionali. Si propone di accogliere la richiesta.
4	Si raccomanda, secondo quanto riportato dal verbale di seduta finale della conferenza VAS del 23/09/2009, prima dell'attuazione dei possibili ambiti di trasformazione a destinazione residenziale nn. 1, 2 e 3, di studiare una soluzione progettuale del comparto, da evidenziare nelle NTA del Documento di Piano, che preveda una fascia di mitigazione naturale da realizzarsi attraverso la piantumazione di alberature degradanti in densità e in altezza, al fine di proteggere l'area residenziale, più cospicua sull'ambito 1 e che si integri con l'area di arretramento dalla SP n.10.	La NTA del documento di piano relative agli ambiti di trasformazione nn. 1, 2 e 3 prescrivono il rispetto del disegno urbanistico unitario individuato nella cartografia, dettando prescrizioni per le opere di mitigazione necessarie al corretto inserimento dell'edificazione residenziale. I dettagli progettuali delle urbanizzazioni e delle opere di mitigazione saranno definiti nella fase attuativa delle previsioni. Si propone di accogliere la richiesta.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

RACCOMANDAZIONI

1g - Documento di Piano - Sistema del Paesaggio

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si raccomanda l'innalzamento della classe di sensibilità per un adeguato intorno dei land marks individuati nel PTCP, ancorché ricadenti nei comuni limitrofi.	Si provvede ad effettuare un'ulteriore analisi della presenza di beni paesistici puntuali sul territorio comunale e su quelli limitrofi, e ad adeguare la classe di sensibilità paesistica finalizzata ad una maggiore tutela del loro intorno. Si propone di accogliere la richiesta.

1g - Documento di Piano - Sistema della Mobilità - Trasporti

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si raccomanda, evidenziata la difficile accessibilità con servizi di trasporto pubblico all'attuale area produttiva locallizzata a sud del territorio comunale e considerando il peso insediativo e la previsione di ampliamento con trasformazione dell'AdT 5, di non escludere la possibilità di raggiungimento al comparto, tramite la mobilità pedonale dalle più vicine fermate del TPL dei comuni limitrofi.	Si concorda con l'opportunità di valutare la problematica evidenziata in modo complessivo ed esteso all'intero ambito produttivo intercomunale, quindi necessariamente in concertazione con i comuni di Brescia e Gussago. Si propone di accogliere la richiesta.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

RACCOMANDAZIONI

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 1

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
LUMINI ROBERTO - Rodengo Saiano - principale	Lupex S.r.l	legale rappresentante e amministratore unico - persona fisica

Mappali interessati

2	**254**
2	**255**

Dettaglio delle motivazioni

2a - Piano dei Servizi - Individuazione cartografica dei servizi

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di riperimetrare correttamente il servizio pubblico indicato come "SP02-04 16" stralciando la parte che interessa la proprietà dell'osservante.	Verificato il regime di proprietà privata dell'area in oggetto, si ritiene ammissibile la riclassificazione del mappale n. 254 da parcheggio pubblico ad ambito a destinazione mista (ATM). Sono fatte salve le eventuali servitù gravanti sull'area a servizio della cabina di trasformazione elettrica esistente. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare parte dell'ambito indicato come "SP - Ambiti per servizi pubblici" interessante parte della proprietà in oggetto inserendo tale porzione nell'ambito "ATM" come il resto dell'area di proprietà.	In conformità al punto precedente si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 1

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 2

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
LOMBARDI CAMILLA - Cellatica - principale	"Due Pini" di Lombardi Camilla	proprietario - persona fisica
LOMBARDI PIETRO - Cellatica		titolare di altro diritto di godimento - persona fisica

Mappali interessati

6	**200**
6	**203**
6	**207**
6	**208**
6	**26**
6	**33**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si richiede l'individuazione dell'azienda agricola di proprietà ed il suo inserimento tra quelle operanti nel Comune di Cellatica.	Considerato che non esistono fabbricati sulle aree in oggetto e che l'azienda agricola risulta di recente istituzione, non si ritiene pertinente l'inserimento nel PGT richiesto dall'osservante, in quanto non comporterebbe, in ogni caso, aggiornamenti o modifiche del regime giuridico dei suoli. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 2

RESPINTA

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede la possibilità di edificare, sui terreni in oggetto, strutture di tipo agricolo a servizio dell'impresa di circa 900 mc (oppure volumetria da concordare con l'A.C.).	Considerata la localizzazione in area di salvaguardia di elevata valenza paesistica, peraltro all'interno del Parco delle Colline di Brescia, non si ritiene opportuno modificare le NTA adottate consentendo l'edificazione generalizzata di strutture a servizio dell'attività agricola. Le esigenze di sviluppo specifiche dell'azienda agricola dell'osservante potranno eventualmente essere soddisfatte tramite una procedura di Sportello unico per le Attività Produttive in variante al PGT, ai sensi del DPR 447/1998. La presente controdeduzione costituisce atto ricognitivo preliminare alla presentazione della pratica. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 2

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 3

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BONIZZARDI BENIAMINO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

9	**88**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede che venga stralciata la dicitura "aa - azienda agricola" insistente sull'immobile in oggetto in quanto l'attività agricola è cessata da tempo.	Verificata la cessazione dell'attività agricola si ritiene opportuno adeguare la cartografia del Piano delle Regole stralciando la sigla "aa". Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede che l'immobile in oggetto venga riqualificato come residenziale contrassegnandolo con la dicitura "r".	Al fine di salvaguardare l'attività agricola sul territorio comunale e perseguire il recupero delle aziende agricole dismesse, si ritiene opportuno integrare le NTA delle aree agricole di salvaguardia (AAS) e di salvaguardia (AS) ammettendo la riconversione in residenza dei fabbricati esistenti solo nei casi in cui si dimostri che l'edificazione è avvenuta antecedente all'entrata in vigore della L.R. 93/1980 e che l'azienda agricola è cessata da almeno 10 anni. Il cambio di destinazione in residenziale sarà subordinato a permesso di costruire convenzionato per garantire un'adeguata dotazione di urbanizzazioni a servizio delle unità abitative. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione subordinato alla verifica di tali condizioni.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 3

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 4

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
MILESI GIOVANNI - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

4	**204**

Dettaglio delle motivazioni

3c - Piano delle Regole - Indagine sui Nuclei di Antica Formazione (NAF)

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di rettificare la perimetrazione dell'immobile individuato con i numeri 35-36-37 nella tavola T06 NAF.	Verificata l'effettiva consistenza dei fabbricati si ritiene opportuno adeguare la cartografia allo stato di fatto. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede di eliminare l'immobile in oggetto dal piano di recupero permettendo l'allineamento del colmo più basso della porzione di copertura a sud con il colmo più alto della porzione di copertura a nord, senza alterarne la pendenza.	Valutata l'entità delle volumetrie e degli interventi previsti si ritiene opportuno confermare l'obbligo di attuazione mediante piano di recupero, al fine di salvaguardare il corretto inserimento dei fabbricati nel contesto edilizio storico. Si propone di integrare la normativa ammettendo che gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza incremento volumetrico e cambio di destinazione d'uso, siano assentibili con permesso di costruire semplice. Si propone di accogliere parzialmente il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 4

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 5

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
FIOTTA NICOLETTA ELISA - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
MIANI ANDREA - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

4	**129 sub 6**

Dettaglio delle motivazioni

3d - Piano delle Regole - NTA dei Nuclei di Antica Formazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di poter realizzare due piccole finestre nel locale cucina dell'immobile in oggetto (definito come 2B2 nelle NTA) ammettendo quindi la modalità d'intervento indicata come F.3	Considerato lo stato di fatto del fabbricato ed il contesto storico-architettonico, si ritiene che le aperture richieste non incidano in modo significativo sull'aspetto esteriore. Si ritiene comunque opportuno subordinare l'intervento al parere favorevole della commissione per il paesaggio. Si propone di accogliere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 5

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 6

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
LOMBARDI CAMILLA - Cellatica - principale	"Due Pini" di Lombardi Camilla	proprietario - persona fisica
LOMBARDI PIETRO - Cellatica		affittuario - persona fisica

Mappali interessati

6	**200**
6	**203**
6	**207**
6	**208**
6	**26**
6	**33**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si richiede l'individuazione dell'azienda agricola di proprietà ed il suo inserimento tra quelle operanti nel Comune di Cellatica.	In conformità a quanto controdedotto per l'osservazione n. 2 si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede la possibilità di edificare, sui terreni in oggetto, strutture di tipo agricolo a servizio dell'impresa di circa 900 mc (oppure volumetria da concordare con l'A.C.).	In conformità a quanto controdedotto per l'osservazione n. 2 si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 6

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 7

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
DON MARCELLA - - principale	ARPA Dipartimento di Brescia	professionista rappresentante - ente pubblico

Dettaglio delle motivazioni

1a - Documento di Piano - Quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatorio

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si prende atto che non sono state recepite le osservazioni espresse dalla scrivente agenzia in sede di conferenza VAS per gli Ambiti AT1, AT2, AT3. La decisione di mantenere l'ambito residenziale vicino alla ditta Acquila Piombi, con le potenziali ricadute attese e facilmente presumibili, non può trovare il parere favorevole di ARPA nemmeno a fronte delle mitigazioni proposte, che risultano poco efficaci. Pertanto si ribadisce quanto già espresso con il parere VAS auspicando che il comune voglia considerare la possibilità di un diverso disegno urbanistico, maggiormente cautelativo e a salvaguardia delle residenze.	Si confermano le scelte localizzative del documento di piano adottato, supportate da quanto già espresso in sede di conferenze VAS e nel parere motivato prodotto dall'autorità competente. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 7

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 8

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
NAPOLI ANTONIO - Brescia - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

6	**92**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di poter edificare un immobile ad uso residenziale, localizzato in AS - area di salvaguardia.	Considerata la localizzazione in area di salvaguardia di elevata valenza paesistica, all'interno del Parco delle Colline di Brescia ed in discontinuità con ambiti residenziali esistenti non si ritiene opportuno ammettere nuove edificazioni a destinazione residenziale. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 8

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 9

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
PATERLINI GIULIANO - - principale	Soc. Acquarama S.r.l.	legale rappresentante - professionista

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

motivazione	*controdeduzione*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 9

PARZIALMENTE ACCOLTA

1 Il presente atto di diffida costituisce osservazione al PGT: si informano i Consiglieri Comunali che, in seguito al ricorso al TAR Lombardia della suddetta società avverso la deliberazione consiliare del 30.09.2009 di annullamento in autotutela del Programma Integrato di Intervento presentato dalla medesima, che l'eventuale conferma di annullamento del PII esporrà la società Acquarama ad un pregiudizio economico enorme, scaturente dall'impossibilità di attuare le previsioni del PII. E' evidente che ciascuno dei Consiglieri che abbia contribuito con il proprio voto all'approvazione del PGT nel contenuto corrispondente al PGT adottato sarà tenuto personalmente responsabile nei confronti della suddetta Società e quindi personalmente chiamato in giudizio per il risarcimento dei danni ad essa in tal modo causati.
Le motivazioni avverse al PGT adottato sono contenute e meglio specificate nel ricorso, depositato presso il Comune di Cellatica il giorno 26 aprile 2010, per l'annullamento della deliberazione di C.C. n. 6 del 15 gennaio 2010, nel quale tra l'altro si presenta istanza di riunione della sentenza con il ricorso 1278/2009.

L'ordinanza del 14 gennaio 2010 del TAR Brescia sezione I, relativa al ricorso numero di registro generale 1278 del 2009 proposto dalla SOCIETA' ACQUARAMA s.r.l., recita, al punto 4: "Ai fini cautelari non è tuttavia possibile adottare una misura a favore della ricorrente, in quanto, anche se non vi fossero i presupposti per l'annullamento in autotutela, il Comune conserverebbe comunque il potere di riconsiderare le proprie scelte urbanistiche, a maggior ragione tenendo conto che nel caso in esame non era ancora stata sottoscritta la convenzione del P.I.I.".
Il Comune, dunque, ha la facoltà e il potere di riconsiderare le proprie scelte urbanistiche che sono l'espressione di una volontà di programmazione fornita dal mandato elettorale. Proprio in funzione del mandato ricevuto sulla base del programma elettorale l'amministrazione comunale ritiene che l'interesse pubblico debba essere finalizzato al contenimento di consumo di territorio per fini edificatori residenziali garantendo un equilibrio tra lo sviluppo, le esigenze e i bisogni dei Cittadini e la consapevolezza che il territorio deve essere salvaguardato, difeso e comunque usato con estrema parsimonia ed oculatezza, poiché è un bene limitato ed irripetibile. Il Piano di Governo del Territorio è stato pensato con riduzione delle volumetrie assegnate ai Piani di lottizzazione dal PRG vigente non ancora realizzati, senza individuazione di nuove aree destinate ad edificazione residenziale ad eccezione di un'area di 12.075 mq destinata a PEEP, rivisitando le aree già urbanizzate ed edificate al fine di consentire la fruizione di nuovi volumi per soddisfare eventuali esigenze di ampliamento dettate da modificate situazioni familiari con l'obiettivo di limitare l'incremento demografico mantenendo l'identità del Comune e opponendosi al fatto che questo divenga un serbatoio, uno sfogo della vicina città capoluogo.
Già a partire dal documento programmatico illustrato dal Sindaco nella prima riunione del Consiglio comunale e successivamente nelle varie e numerose assemblee pubbliche sviluppate al fine di raccogliere indicazioni e suggerimenti in vista della predisposizione del PGT, nelle sedute della VAS ed infine nella fase di adozione è stata chiaramente esplicitata, da parte dell'Amministrazione

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 9

PARZIALMENTE ACCOLTA

Comunale, la volontà di perseguire l'interesse pubblico attraverso una riduzione del consumo di suolo e della capacità insediativa, al fine di salvaguardare il territorio non urbanizzato mantenendo comunque le previsioni di ampliamento dei servizi pubblici per il miglioramento della qualità abitativa.
A tal proposito, al fine di accertare la reale domanda di ampliamento delle strutture sportive con le associazioni interessate, è stato organizzato un incontro, tenutosi il 25 giugno nel quale si sono analizzate le problematiche relative agli impianti sportivi ed i Presidenti hanno segnalato come necessario:
•un ampliamento/risistemazione dei campi di calcio per consentire ad entrambe le società partecipanti ai tornei FIGC di sviluppare allenamenti e partite sugli impianti comunali;
•la realizzazione di una seconda struttura coperta per le attività di pallavolo, atletica e scuola calcio;
•la separazione della zona manifestazioni;
•lo spostamento dei campi di bocce;
•l'aumento dei parcheggi a servizio della zona sportiva.
Inoltre, dall'esame delle istanze pervenute in seguito all'avvio del procedimento e da altri incontri organizzati dall'A.C. con i diversi soggetti che utilizzano e operano sul territorio di Cellatica (cittadini, enti, associazioni, professionisti, commissioni, ecc) non sono emerse richieste o proposte di inserimento del parco urbano nel Piano dei Servizi né tantomeno un incremento delle aree e/o delle volumetrie destinate a nuova edificazione residenziale.
Ciò valutato, le aree di proprietà comunale inserite nella zona F (impianti sportivi) del PRG vigente ed in gran parte ancora inutilizzate sono risultate più che sufficienti, sia per la concentrazione di altri impianti sportivi esistenti sul territorio (beach-volley), sia per il miglioramento qualitativo e quantitativo degli impianti esistenti (calcio, tennis, bocce), sia per la realizzazione futura di un palazzetto. Sono sufficienti cioè a soddisfare la domanda insistente sul territorio.
La necessità di realizzazione di un ulteriore parco aggiuntivo ai quattro già esistenti non è stata proposta né richiesta da Cittadini, né da Associazioni, né dai componenti la Commissione urbanistica di maggioranza e di minoranza. L'esigenza di un ulteriore parco,

che comporterebbe l'investimento di parecchi milioni di Euro è poco o per niente sentita, e sicuramente non ritenuta prioritaria, non solo dall'Amministrazione ma soprattutto dalla Cittadinanza. Non va sottovalutato che tale parco comporterebbe, anche se si valuta il solo costo di manutenzione, un aggravio significativo e non sopportabile nei bilanci dei futuri esercizi delle spese di parte corrente.
Per quanto riguarda le contestazioni contenute nel richiamato ricorso per l'annullamento della D.C.C. di adozione del PGT, si ritiene opportuno precisare quanto segue.
a)Il PRG vigente classifica parte delle aree di proprietà del ricorrente in zona F (impianti sportivi e parco), previsione urbanistica che presuppone un'attribuzione di interesse pubblico preordinata all'esproprio per la realizzazione di servizi pubblici. Nel PGT adottato, la riclassificazione delle medesime aree in Verde Urbano di Salvaguardia è testimonianza della volontà amministrativa di far coincidere le previsioni di strutture pubbliche con la domanda effettiva, sgravando da vincoli di inedificabilità le aree private ritenute non necessarie al soddisfacimento della dotazione comunale, considerando quindi sufficienti le superfici già di proprietà pubblica. Tale riclassificazione risulta quindi migliorativa rispetto alla situazione vigente, nella quale il privato ha l'unica prospettiva di essere espropriato. D'altra parte, la riclassificazione in verde urbano di salvaguardia, ai sensi dell'art. 27 delle NTA del piano delle regole adottato, non presuppone la presenza di fabbricati esistenti e pertanto la esclusiva pertinenzialità agli stessi, ma ammette anche la possibilità che le aree non siano edificate e che quindi abbiano una valenza di salvaguardia, appunto, per il mantenimento di zone verdi intercluse all'urbanizzato. In ogni caso, considerata la natura delle aree da tempo vocate allo sfruttamento agricolo, si riterrebbe comunque ammissibile la riclassificazione in area agricola di salvaguardia, in continuità con i terreni confinanti in lato sud-ovest, facendo in questo modo salva la volontà amministrativa di scongiurare la conurbazione tra la previsione del centro sportivo e la frazione Fantasina consentendo contestualmente lo svolgimento di un'attività produttiva economicamente valida senza, peraltro, che ciò vincoli un qualsiasi cambio di destinazione urbanistica delle aree

Osservazione n. 9

PARZIALMENTE ACCOLTA

medesime.
b)Il quadro ricognitivo e programmatorio ed il quadro conoscitivo componenti il documento di piano sono, ai sensi dell'art. 8, comma 1, della L.R. 12/05, strumenti analitici di base che, sistematizzando le informazioni disponibili utili alla definizione della realtà comunale, debbono fornire un "quadro" di riferimento sul quale fondare le scelte revisionali dell'intero PGT. Tale quadro informativo non subisce ovviamente modifiche sostanziali in intervalli temporali di un anno, pertanto nella fattispecie risulta ovvia la corrispondenza tra il PGT decaduto ed il PGT adottato. Sulla base del quadro informativo così definito, l'Amministrazione Comunale definisce le proprie linee di sviluppo che possono essere più o meno consistenti, nel rispetto nella corretta dotazione di urbanizzazioni e servizi pubblici. Nel caso specifico, la contrazione della capacità insediativa e della dotazione di servizi pubblici rientra nelle facoltà di programmazione amministrativa dello strumento urbanistico, in quanto espressione di una volontà di programmazione fornita dal mandato elettorale. D'altra parte, la conferma della previsione di ampliamento delle attrezzature sportive comunali risponde in prima istanza all'esigenza di soddisfazione della domanda già pregressa ed attuale, non tanto dalle aspettative della domanda futura derivante dall'insediamento di nuovi abitanti; per tale ragione il quadro ricognitivo e programmatorio su tale tema risulta coincidente tra i due strumenti urbanistici.
c)La sostenibilità economica degli interventi proposti nel Piano dei Servizi sul territorio (tra i quali l'asilo nido, gli impianti energetici da fonti rinnovabili su tutti gli edifici comunali, l'adeguamento degli impianti di illuminazione pubblica alla normativa regionale, percorsi ciclabili e pedonabili, asfaltatura di strade, ampliamento dei loculi cimiteriali, realizzazione di un'area per le manifestazioni, la riduzione del debito pubblico attraverso l'estinzione di un mutuo, ecc) è, come disciplinata dall'art. 9 della L.R. 12/2005, dimostrata sulla base della programmazione delle scelte di gestione. La verifica della sostenibilità economica degli interventi vede un il seguente bilancio: uscite per interventi di progetto su servizi esistenti e per nuovi servizi per un totale pari a € 6.206.600; entrate per un totale pari ad €

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 9

PARZIALMENTE ACCOLTA

6.214.600 (dei quali 3.251.300 € derivanti da programmazione negoziata). Infatti, la possibilità di accettare le proposte di intervento dei privati per il reperimento delle risorse economiche necessarie all'attuazione del piano dei servizi è ampiamente riconosciuta come "negoziazione" dalla stessa normativa, pertanto del tutto legittima sia nella quantificazione minima di legge (18 mq/ab) che in misura superiore qualora condivisa in termini generali dai soggetti privati interessati. Per evitare che servizi pubblici da realizzare e/o monetizzati rimanessero teorici sino all'attuazione degli ambiti di trasformazione sono stati accettati atti unilaterali che garantiscono date certe, a partire dall'approvazione del PGT, per la realizzazione e/o monetizzazione degli stessi. Va da se che anche nell'ipotesi in cui gli apporti non fossero stati resi certi, qualora non si concretizzassero l'Amministrazione Comunale può in ogni momento rivalutare le proprie scelte programmatorie in ordine sia alla localizzazione delle strutture che alle modalità di finanziamento delle stesse, attraverso fonti proprie o con l'ausilio di altri enti territoriali o ancora individuando altri soggetti privati.
d)Ai sensi della L.U.R. le modalità di determinazione del peso insediativo sono in capo esclusivo al PGT, essendo state abrogate le precedenti normative regionali (L.R. 1/2001) che disciplinavano il parametro teorico di 150 mc/ab quale riferimento per il computo degli abitanti insediabili. L'attribuzione di un differente peso insediativo pro capite in relazione alla tipologia edilizia è coerente alle disposizioni della L.R. 12/2005 ove, nel piano delle regole, chiede di disciplinare l'edificazione anche in ordine alle caratteristiche tipologiche. La suddivisione del territorio nei differenti ambiti a destinazione residenziale risponde appunto a tali disposizioni. Per quanto riguarda la distribuzione del peso insediativo tra il tessuto urbano consolidato e gli ambiti di trasformazione, le differenze intervenute rispetto al PGT decaduto vanno ricercate in parte nella sopravvenuta attuazione di previsioni insediative del PRG nell'anno intercorso tra le adozioni (nello specifico il PL 1 del PRG vigente richiamato come AdT 4 nel PGT decaduto) ed in parte nella revisione in incremento degli indici volumetrici attribuiti agli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, al fine di soddisfare le esigenze di

Osservazione n. 9

PARZIALMENTE ACCOLTA

adeguamento funzionale dei fabbricati esistenti tipicamente familiari. Il piano dei servizi deve dimostrare il reperimento della dotazione minima di 18 mq/ab di servizi pubblici che, con la metodologia di computo utilizzata dal PGT, risulta ampiamente soddisfatta.

Per tali motivazioni si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, per la parte riguardante il contestato inserimento negli ambiti di verde urbano di salvaguardia, riclassificando le aree in oggetto in area agricola di salvaguardia.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 9

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 10

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
LEALI IVAN - Castegnato - principale		tecnico incaricato - professionista
BERGAMASCHI REMO - Cellatica		proprietario - persona fisica
TOGNAZZI SILVANA - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

8	**140**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di uniformare gli interventi di manutenzione e/o ristrutturazione per gli accessori alla residenza (nelle zone definite come "ATRA - ATRES - ATREB - ALRE - ARPA") inserendo una norma specifica per poter procedere a tali interventi, così come specificato nelle zone di salvaguardia "AS - AAS" con gli art. 33.2 comma 4 e artt. 33.2 comma 2.	Gli accessori alla residenza all'interno degli ambiti a destinazione residenziale sono soggetti alla medesima disciplina prevista per i fabbricati principali adibiti a residenza, pertanto gli interventi richiesti risultano già ammessi dalle NTA adottate. Si propone di accogliere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 10

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 11

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
DE MICHELIS ENZO - Brescia - principale	Ediemme S.r.l	legale rappresentante - persona fisica

Mappali interessati

6	**87**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di inserire nell'art 27 delle NTA (VUS - verde urbano di salvaguardia) la possibilità di fruire di un indice di densità fondiaria massima di 0,05 mc/mq, così come previsto dal P.R.G. per la zona V2 - verde privato vincolato, all'art. 22.2.	Si ritiene che la natura degli ambiti classificati in Verde Urbano di Salvaguardia debba essere orientata al mantenimento delle volumetrie residenziali esistenti, pertanto si confermano le NTA adottate. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 11

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 12

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
LODA ANGELO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
GUERRATO MASSIMO - Gussago		- professionista
LODA ALBERTO - Cellatica		titolare di altro diritto di godimento - persona fisica
LODA MONICA -		- persona fisica
UBERTI GIULIA -		proprietario - persona fisica
UBERTI TERESA -		- persona fisica

Mappali interessati

5	**190**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di modificare l'art. 21 delle NTA consentendo il sovralzo a sedime di completamento di un piano già esistente, limitando, ad esempio, il sovralzo nella misura di 1,5 metri.	Si ritiene ammissibile il sovralzo in deroga alle distanze tra fabbricati, come disciplinate dalle NTA adottate, esclusivamente nei casi di pareti cieche. Si propone di accogliere parzialmente il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede di consentire il sovralzo, richiesto nel punto precedente, nelle zone ATRA e TRES nel periodo di applicazione della legge 13, ovvero entro il 15 aprile 2011, in modo da recepire lo spirito e le finalità della legge stessa.	La L.R. 13/2009 ha carattere straordinario, pertanto le disposizioni in tema in ampliamento dei fabbricati esistenti sono applicabili indipendentemente dalla normativa di PGT, che deve mantenere d'altra parte caratteri di ordinarietà. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.
3	Si chiede, per quanto riguarda gli indici volumetrici, il ripristino delle volumetrie previste dal precedente P.R.G. o, in alternativa, l'applicazionedi un coefficiente pari a 1,5 anziché il previsto 1,3.	Si ritiene che gli indici fondiari determinati dalle NTA siano adeguati al complesso delle scelte progettuali del PGT, e consentano in ogni caso una ottimale gestione delle aree già edificate. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 12

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 13

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
FERRARI ANTONIO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
BUIZZA THOMAS - Monticelli Brusati		
DE RONZO CONCETTA - Cellatica		
FERRARI GAIA - Cellatica		
FERRARI MIRKO - Cellatica		
ZAMAGNI ADELE - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

9	**483**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di modificare il punto 4 dell'art. 23 delle NTA eliminando la frase "Il rapporto di pertinenza tra le cellule e l'unità abitativa principale dovrà essere registrato e trascritto con apposito vincolo di pertinenza"; questo al fine di permettere la demolizione del fabbricato esistente, costituito da 2 unità abitative e la costruzione di uno nuovo formato da 3 unità abitative; 2 al piano terreno e una al piano primo con un terrazzo e un interrato in comune alle 3 abitazioni. Con la possibilità che la proiezione dell'unità al primo piano ricada su entrambe le unità al piano terra così come per il piano interrato.	Si ritiene che la modifica proposta possa essere compatibile con l'obiettivo della normativa di consentire l'inserimento di un'unità abitativa aggiuntiva, esclusivamente per esigenze familiari, all'interno degli ambiti con tipologia prescrittiva singola e/o binata nonché degli ambiti con tipologia a blocco ed esclusivamente per le case a schiera che comprendano un numero di unità abitative non superiore a tre. Tuttavia si ritiene opportuno valutare la deroga alla norma generale di riferimento mediante la presentazione di un progetto unitario di ristrutturazione riferito all'intero fabbricato. Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 13

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 14

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
FARONI GIANCARLO - Brescia - principale	Frigerio Cristina - Frigerio Laura	tecnico incaricato - professionista

Mappali interessati

8	**100**
8	**128**
8	**36**
8	**37**
8	**38**
8	**54**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di poter ottenere una contenuta dotazione edificatoria residenziale in zona AS - aree di salvaguardia. Per detta dotazione si segnala la disponibilità ad adeguate misure compensative anche a mezzo di idonee cessioni e/o attrezzature di mitigazione ambientale.	Considerata la localizzazione in area di salvaguardia di elevata valenza paesistica, all'interno del Parco delle Colline di Brescia ed in discontinuità con ambiti residenziali esistenti non si ritiene opportuno ammettere nuove edificazioni a destinazione residenziale. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 14

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 15

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BENEVOLO LEONARDO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

3	**278**
3	**69**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare parte della zona inserita in zona di non trasformabilità dovuta al reticolo idrico (zona nord della proprietà) e di riclassificarla secondo le destinazioni adiacenti cioè parte in "aree di salvaguardia" e parte in "ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale".	L'individuazione di parte dell'area di proprietà in area di non trasformabilità deriva da prescrizioni idrogeologiche dello studio comunale, pertanto non si ritiene opportuna alcuna riclassificazione che ne modifichi l'efficacia. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede di delimitare in modo coerente con le suddivisoni catastali le zone "aree di salvaguardia" e "ATRES"; quest'ultima è stata fatta coincidere con il sedime dell'edificio e non corrisponde allo stato di fatto e alle suddivisioni catastali.	L'individuazione dell'ambito residenziale ATRES risulta conforme alle previsioni consolidate del PRG vigente. Considerato che l'esclusione di parte dell'area di pertinenza non limita le possibilità di gestione e adeguamento del fabbricato residenziale esistente, non si ritiene opportuna la riduzione dell'area di salvaguardia, peraltro all'interno del Parco delle Colline di Brescia. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.
3	Si chiede che la parcella 69 venga stralciata dall'attuale destinazione "Area di salvaguardia" e che venga inserita nella zona "verde urbano di salvaguardia" in quanto non ha un utilizzo agricolo ma piuttosto è un giardino privo dell'annessa abitazione (con manufatti quali piscina e campo da tennis).	In conformità alle controdeduzioni di cui al punto precedente si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 15

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 16

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
NAPOLI ANTONIO - Brescia - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

6	**92**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede la possibilità di delimitare l'area di proprietà, ricadente in zona AS - aree di salvaguardia, con rete edilizia e pali in ferro.	Considerata la localizzazione in area di salvaguardia di elevata valenza paesistica ed all'interno del Parco delle Colline di Brescia si ritiene opportuno confermare le disposizioni delle NTA adottate in tema di recinzioni, evitando l'apposizione di manufatti che contrastino con l'aspetto percettivo e ostacolino la permeabilità faunistica della collina. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 16

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 17

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BOLDRINI GIANCARLO - Brescia - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

9	**153**
9	**154 (parte)**

Dettaglio delle motivazioni

1f - Documento di Piano - Disciplina degli ambiti di trasformazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di ridefinire la perimetrazione dell'ambito di trasformazione 5 dovendo comprendere la sede stradale della prima porzione della Vicinale delle Marze, nonché il mappale 153 foglio 9 e parte del mappale n. 539. Si richiama l'atto di impegno dd. 20/11/2009, agli atti dell'A.C.	Considerato l'impianto urbanistico dell'ambito di trasformazione n. 5 e la documentazione già agli atti dell'A.C. si ritiene ammissibile la ridefinizione del comparto con l'individuazione della viabilità e senza incremento del peso insediativo. Si propone di accogliere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 17

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 18

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
CLERICI PAOLO GIOVANNI - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

8	**108**
8	**146**
8	**164**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di poter realizzare una piscina pertinenziale al fabbricato esistente sulla proprietà e ricadente nella zona "VUS - verde urbano di salvaguardia" modificando la norma 33.7 comma 4 inserendo la seguente dicitura: "è consentita la realizzazione di piscine ad edifici esistenti nell'ambito oggetto del presente articolo, anche localizzati in ambiti territoriali diversi, e all'interno di un'area di 50,00 m di distanza dal fabbricato esistente".	Considerato il contesto nel quale sorge il fabbricato storico di recente ristrutturazione, circondato da un'area a verde privato, si ritiene ammissibile la realizzazione della piscina di pertinenza mediante normativa di dettaglio specifica per il fabbricato in oggetto. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede di modificare l'articolo 27.2 comma g permettendo di modificare la forometria esistente in quanto già eseguita con il vecchio P.R.G. (Permesso di Costruire n. 91/2006). Si chiede, in alternativa al punto precedente, di inserire l'immobile in ambito "VUS" stralciandolo dall'ambito di interesse storico da tutelare.	Si ritiene ammissibile, considerato l'elevato valore storico-architettonico dei fabbricati compresi negli ambiti VUS da tutelare, consentire interventi di modifica delle aperture non sostanziali, al fine di adeguare i vani abitativi alle esigenze funzionali. In ogni caso si ritiene opportuno subordinare tali interventi al parere favorevole della commissione per il paesaggio. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 18

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 19

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BOLPAGNI FRANCESCO - Cellatica - principale	Bolfra S.r.l.	legale rappresentante - persona fisica

Mappali interessati

8	**404**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di identificare graficamente l'immobile come residenza, presente nella proprietà in oggetto, sulle tavole di Piano.	L'individuazione di fabbricati in aree extraurbane è subordinata alla possibilità di accertare inequivocabilmente, mediante la testimonianza in situ, l'effettiva consistenza delle volumetrie preesistenti, da verificare successivamente nella documentazione catastale ed autorizzativa disponibile. In assenza di tali elementi non è possibile valutare la preesistenza del fabbricato e la legittima individuazione, in questo caso per la destinazione residenziale. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 19

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 20

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
FRASSINE DIEGO - Cellatica - principale		tecnico - professionista

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede che la norma riguardante l'altezza degli ambiti residenziali venga modificata ed uniformata con un'unica definizione come segue: l'altezza massima per gli edifici con ultimo solaio orizzontale deve essere pari a 7,50 m; l'altezza massima per gli edifici con ultimo solaio inclinato deve essere pari a 8,50 m. Deve comunque essere mantenuta la quota del piano di campagna (così come definita dal comma 3 dell'art. 11.1) come quota di riferimento per calcolare le altezze sopra definite.	Si ritiene che la proposta di modifica consenta di chiarire la modalità di calcolo dell'altezza massima dei fabbricati senza comportare incremento della volumetria fuori terra. Si propone di accogliere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 20

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 21

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
ALIPRANDI LUCA - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

6	**65**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede che venga ripristinata, nella zona "Aree di salvaguardia", la possibilità, prevista dall'attuale PRG, di ricostruire i piccoli rustici crollati dei quali rimangono ancora i resti delle murature perimetrali, con altezza media massima di 2,40 metri, con tetto in legno e copertura in coppi tradizionali.	La ricostruzione di fabbricati crollati è subordinata alla possibilità di accertare inequivocabilmente, mediante la testimonianza dei resti edili in situ, l'effettiva consistenza delle volumetrie preesistenti, da verificare successivamente nella documentazione catastale ed autorizzativa disponibile. In assenza di tali elementi non è possibile valutare la preesistenza del fabbricato e la legittima ricostruzione. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 21

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 22

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
LUMINI ROBERTO - Rodengo Saiano - principale	Lupex S.r.l	legale rappresentante e amministratore unico - persona fisica

Mappali interessati

2	**254**
2	**255**

Dettaglio delle motivazioni

2a - Piano dei Servizi - Individuazione cartografica dei servizi

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di riperimetrare correttamente il servizio pubblico indicato come "SP02-04 16" stralciando la parte che interessa la proprietà dell'osservante.	In conformità alle controdeduzioni all'osservazione n.1 si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare parte dell'ambito indicato come "SP - Ambiti per servizi pubblici" interessante parte della proprietà in oggetto inserendo tale porzione nell'ambito "ATM" come il resto dell'area di proprietà.	In conformità alle controdeduzioni all'osservazione n.1 si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 22

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 23

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BOLDRINI GIANCARLO - Brescia - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

9	**540 sub 3-4-5-9**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare l'area di pertinenza del fabbricato di proprietà da "Area agricola di salvaguardia" inserendola in area "Verde urbano di salvaguardia" in quanto trattasi di area comprendente posti auto esclusivi, giardini, passaggio ed accessi.	La localizzazione extraurbana agricola del contesto territoriale non ammette la riclassificazione dell'area in verde urbano di salvaguardia, che per definizione individua aree interne al margine del tessuto urbano consolidato. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 23

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 24

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
TONOLI ALBERTO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

6	**214**

Dettaglio delle motivazioni

1a - Documento di Piano - Quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatorio

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di classificare il terreno di proprietà, nelle tavole T01AP e T02AP, come "uliveto" stralciandolo dall'attuale classificazione "bosco".	Il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Brescia individua l'area in oggetto all'interno del perimetro del bosco, pertanto ogni intervento di rettifica di tale classificazione, ancorchè in aggiornamento rispetto a opere di riconversione della coltura arborea già effettuate, dovrà seguire apposita procedura autorizzativa indipendente dal P.G.T. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 24

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 25

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
MARCHETTI MARIAROSA - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
BERGOLI ANTONELLA - Cellatica		proprietario - persona fisica
BERGOLI MASSIMILANO - Poncarale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

2	**113**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare il lotto di proprietà dall'attuale destinazione "VUS" e di inserirlo nella zona "ALRE" residenziale in quanto il lotto è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato.	Non si ritiene opportuna l'attribuzione di edificabilità residenziale con attuazione diretta, quindi in difformità al piano di lottizzazione confinante previsto in lato est. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 25

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 26

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
RENALDINI VALERIO - Rodengo Saiano - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

8	**57**
8	**58**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di inserire l'area di proprietà nella zona "ALRE - aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale con tipologia singola e/o binata" stralciandola quindi dalla zona prevista dal PGT adottato e cioè "AS - aree di salvaguardia".	Considerata la localizzazione in area di salvaguardia di elevata valenza paesistica, all'interno del Parco delle Colline di Brescia ed in discontinuità con ambiti residenziali esistenti non si ritiene opportuno ammettere nuove edificazioni a destinazione residenziale. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 26

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 27

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
ZAPPA ZANETTI FAUSTA - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

9	**28**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di inserire l'area di proprietà (ora ricadente parte in AS - aree di salvaguardia e parte in ANT - aree di non trasformabilità) in una zona a destinazione residenziale, secondo i parametri che l'A.C. riterrà più opportuni. La proprietà è disponibile all'avvio di una procedura di concertazione al fine di una programmazione negoziata.	Considerata la localizzazione parte in area di non trasformabilità da vincolo cimiteriale ed idrogeologico e parte in area di salvaguardia di elevata valenza paesistica, all'interno del Parco delle Colline di Brescia ed in discontinuità con ambiti residenziali esistenti non si ritiene opportuno ammettere nuove edificazioni a destinazione residenziale. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 27

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 28

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
PÉ ANGIOLINO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
PÉ EVELYN - Travagliato		

Mappali interessati

2	**105**
2	**360**
2	**67 sub 13 - 14**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di modificare la lettera a) comma 4 dell'art. 11.4 relativo alla definizione di pergolati e gazebi permettendo che questi possano avere tutti e quattro i lati liberi e che non debbano essere necessariamente addossati al fabbricato principale.	Si ritiene che la richiesta avanzata consenta comunque di garantire il corretto inserimento di tali manufatti nel contetsto edificato. Pertanto si propone di accogliere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 28

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 29

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BOSSINI GIANPIETRO - Lumezzane - principale	Immobiliare Tan Tris S.r.l.	amministratore delegato - persona fisica

Mappali interessati

5	**98**
5	**99**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare la parte di proprietà inserita nell'area "VUS" e comprenderla nel sistema residenziale "ATRA" previsto per la parte rimanente.	Considerato che l'area è attualmente destinata a strutture pertinenziali al fabbricato residenziale esistente si ritiene opportuno confermare la classificazione in verde urbano di salvaguardia, peraltro in conformità al PRG vigente. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 29

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 30

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
LODA MARIO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
LODA GIUSEPPE - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

7	**101**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di ridurre le distanze imposte dalle fasce di rispetto stradale e dai corsi d'acqua rispettivamente a 10,00 m dal canale e di conseguenza 5,00 m dalla strada.	Le distanze previste nella cartografia del piano delle regole, relative a viabilità pubblica e reticolo idrico, sono conformi alla legislazione vigente in tema distanze minime per l'edificazione di fabbricati,pertanto non riducibili. Per la realizzazione di manufatti si rimanda alle normative specifiche di calssificazione urbanistica. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 30

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 31

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
FACCHI ANGELO - Cellatica - principale		tecnico - professionista
FACCHI ALESSANDRO - Cellatica		Tecnico - professionista
FACCHI PAOLO - Cellatica		tecnico - professionista
FRASSINE DIEGO - Cellatica		Tecnico - professionista

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di escludere le case a schiera dall'oggetto dell'art. 21delle NTA (sovralzo degli edifici residenziali esistenti), poiché, in base alla definizione dei presupposti per i distacchi previsti soprattutto tra confini di proprietà, laddove nella canonica schiera sussiste appunto la comunione di almeno un muro e conseguente distacco uguale a zero. Tale normativa eslcude le case a schiera da qualsiasi possibilità di sovralzo.	La tipologia delle case a schiera, per natura progettuale insita nella tipologia edilizia, nasce come edificio unitario suddiviso in più unità abitative. Gli interventi di sovralzo per porzioni separate contrasterebbero con l'unitarietà edilizia del fabbricato creando peraltro situazioni di contrasto tra le proprietà confinanti. Si ritiene comunque ammissibile applicare la normativa di recupero nei casi di progetti unitari riguardanti edifici a schiera, che prevedano l'intervento sull'intero edificio. Si propone di accogliere parzialmente il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede di applicare, per il punto 1 dell'art. 11.4 delle NTA, relativamente al calcolo della slp, il principio espresso nel medesimo articolo al punto 2, lettera h; relativamente al calcolo della slp e quindi del volume dei porticati, viene considerata la sola parte eccedente il 30% della slp stessa totale, altrimenti esclusa.	Si ritiene opportuno il chiarimento normativo richiesto finalizzato ad una migliore applicazione delle NTA. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 31

PARZIALMENTE ACCOLTA

3	Si chiede di modificare l'art 5.5 delle NTA prevedendo di computare nel calcolo del verde profondo anche le superfici eseguite con PVC riciclato e ghiaietto naturale comunque destinato (parcheggi o posti auto, accessi e passaggi veicolari, ecc.) eccezzion fatta per i depositi.	Considerate le necessità di adeguamento funzionale degli edifici residenziali esistenti, si ritiene opportuno integrare le NTA ammettendo, esclusivamente nei casi di ampliamento di fabbricati esistenti, la possibilità di computare come verde profondo le superficie adibite a posti auto, camminamenti, accessi ecc, purchè non pavimentate con superfici impermeabili o erbablock. Ai fini del calcolo del rapporto di verde profondo tali superfici potranno essere conteggiate al 90% della superficie effettiva. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.
4	Con l'integrazione presentata in data 5 maggio 2010, protocollo 4179, si chiede di escludere dal calcolo della slp totale le superfici dei piani interrati con altezza maggiore di 2,40 m. In subordine si chiede di computare, ai fini della determinazione del volume, la sola parte eccedente i 2,40 m di altezza.	Al fine di non penalizzare il computo del volume per i fabbricati esistenti, già realizzati cioè in conformità a NTA meno restrittive rispetto a quanto previsto dal PGT, si ritiene ammissibile consentire l'esclusione dei piani interrati fino all'altezza di 2,40 m, computando la sola parte eccedente. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 31

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 32

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
LODA GIUSEPPE - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
LODA NATALE - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

7	**53**
7	**54**
7	**55**
7	**56**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di incrementare gli indici stereometrici relativi alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive nelle aree agricole di salvaguardia; questo al fine di riconvertire l'attuale azienda, destinata all'allevamento bovino, ad una produzione intensiva di ortaggi con la conseguente necessità di creazione di serre.	Considerata la localizzazione in area agricola di salvaguardia non si ritiene opportuno incrementare il rapporto di copertura ammesso dalle NTA adottate consentendo l'edificazione generalizzata di serre a servizio dell'attività agricola. Le esigenze di sviluppo specifiche dell'azienda agricola dell'osservante potranno eventualmente essere soddisfatte tramite una procedura di Sportello unico per le Attività Produttive in variante al PGT, ai sensi del DPR 447/1998. La presente controdeduzione costituisce atto ricognitivo preliminare alla presentazione della pratica. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 32

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 33

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BIANCHETTI ALBERTO - Botticino - principale	Geom. Minerva Giuseppe	proprietario - persona fisica
BIANCHETTI ALBERTINA - San Zeno		proprietario
BIANCHETTTI GIUSEPPE - Rezzato		proprietario

Mappali interessati

9	**107**
9	**311**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di inserire l'area di proprietà in una zona residenziale con tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o binata oppure a blocco edilizio isolato, stralciando l'attuale destinazione prevista dal PGT adottato (AAS - area agricola di salvaguardia).	Considerata la localizzazione in area agricola di salvaguardia ed in discontinuità con ambiti residenziali esistenti non si ritiene opportuno ammettere nuove edificazioni a destinazione residenziale. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 33

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 34

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
REPETTI LUISA - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
REPETTI VITTORIA - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

8	**137**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di considerare la strada presente a nord del PA conv. 10 come privata e non come pubblica, così come erroneamente indicato sulle tavole di PGT adottato.	Verificata il regime di proprietà delle aree si provvede a rettificare la cartografia di PGT. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede che il parcheggio ad uso pubblico, previsto da un impegno convenzionale dei privati lottizzati del PA 10, venga trasferito in una porzione del comparto direttamente a ridosso della via pubblica Fantasina, senza attraversare la via oggi privata (di cui al punto precedente dell'osservazione).	In conformità a quanto controdedotto al punto precedente si ritiene opportuno il trasferimento del parcheggio pubblico per evitare che l'accesso avvenga da strada privata. L'A.C. si impegna a valutare, in accordo con i soggetti attuatori, le eventuali varianti alla convenzione urbanistica sottoscritta per il PA conv.10. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 34

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 35

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
RAINERI ALESSANDRO - Brescia - principale	Azeinda Agricola vigneto dei castagneti	proprietario - persona fisica

Mappali interessati

8	**361**
8	**362**
8	**379**
8	**382**
8	**383**
8	**384**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di inserire parte della proprietà (circa 3460 mq, posti nella zona ovest del fondo, interessante i mappali 361-362-379 parte - 382 e 384) nella zona residenziale "ARPA", stralciandola dall'attuale destinazione (AS - aree di salvaguardia).	Considerata la localizzazione in area di salvaguardia di elevata valenza paesistica, all'interno del Parco delle Colline di Brescia non si ritiene opportuno ammettere nuove edificazioni a destinazione residenziale. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede, in alternativa al punto precedente, che il fabbricato rurale presente sul mappale 379, già oggetto di concessione in sanatoria, possa essere risanato al fine di ottenere una migliore utilizzazione degli spazi interni.	L'intervento richiesto è già ammesso ai sensi delle NTA adottate. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 35

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 36

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
GNUTTI THOMAS - Brescia - principale	GP Finanziaria S.p.A	proprietario - persona fisica

Mappali interessati

2	**146**
2	**147**
2	**148**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di modificare le norme tecniche di attuazione relative agli ambiti a destinazione mista produttiva-commerciale-direzionale (ATM), ammettendo l'insediamento delle attività commerciali del settore alimentare.	Si ritiene che l'insediamento delle medie strutture di vendita del settore alimentare in tali ambiti non sia compatibile con la natura prevalente delle destinazioni attualmente presenti, tra le quali anche attività industriali. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 36

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 37

ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
PREVACINI RICCARDO - Gussago - principale		proprietario - persona fisica
AMADEI MARIA - Cellatica		proprietario - persona fisica
ARICI RENATO - Cellatica		proprietario - persona fisica
BERGAMASCHI REMO - Cellatica		proprietario - persona fisica
TOGNAZZI SILVANA - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

8	**135**
8	**136**
8	**138**
8	**140**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede che la strada privata, posta a sud delle aree di proprietà, individuata come pubblica nel PGT adottato, venga indicata come privata.	In conformità alle controdeduzioni per l'osservazione n. 34 si propone di accogliere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 37

ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 38

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
CHERUBINI PIETRO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

1	**118**
1	**121**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di poter ampliare l'immobile (sito in zona ANT - ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica) con un'attribuzione di volumetria di circa 25 mc al fine di chiudere un portico.	L'attribuzione di non trasformabilità all'area in oggetto deriva da prescrizioni di carattere idrogeologico dettate dall'apposito studio allegato al PGT (classe 4b di fattibilità geologica e regolamento di polizia idraulica del reticolo idrico minore). Gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto dei corpi idrici sono disciplinati dall'art. 9.4.2.2 delle NTA del piano delle regole; la conformità degli interventi richiesti dall'osservante sarà pertanto verificata in fase di richiesta del titolo abilitativo. Si propone di accogliere parzialmente il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede di poter realizzare un pergolato di circa 25 mq adiacente all'immobile di proprietà.	Per le medesime motivazioni espresse si propone di accogliere parzialmente il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 38

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 39

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
CHERUBINI ALESSANDRO - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

5	**218 (parte)**
5	**219**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di poter usufruire di un ampliamento una-tantum pari al 15% della volumetria esistente, con espressa rinuncia all'opportunità di utilizzo della normatva Regionale in materia di sovralzo del sottotetto.	Si ritiene che le possibilità di incremento volumetrico già disposte dalle NTA adottate siano adeguate al contesto urbano delle aree residenziali, pertanto si intendono confermate. Sono fatte salve le possibilità di deroga offerte dalla legislazione regionale. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede, in alternativa al punto precedente dell'osservazione, l'attribuzione di volumetria definita pari a circa 61 mc per l'immobile di proprietà, con rinuncia all'utilizzo della L.R. 12/05 relativa al recupero del sottotetto, ed il contestuale impegno al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato esistente.	In conformità a quanto espresso si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 39

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 40

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
MESTRINER PAOLO - Brescia - principale		proprietario - persona fisica
BOLZONI CATERINA - Cellatica		proprietario - persona fisica
BOLZONI TERESA - Cellatica		proprietario - persona fisica
MESTRINER ANNAMARIA - Cellatica		proprietario - persona fisica
MESTRINER CAMILLO - Cellatica		proprietario - persona fisica
MESTRINER FABIO - Brescia		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

6	**167**
6	**44**
6	**56**

Dettaglio delle motivazioni

3a - Piano delle Regole - Progetto urbano, progetto territoriale

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di recuperare parzialmente la volumetria esistente con un cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale una porzione della superficie coperta corrispondente a 88 mq.L'operazione di riqualificazione di manufatti esistenti porterà ad una riduzione della quantità di terreno impermeabilizzato attualmente esistente (da 567 mq a 303 mq) con la demolizione di circa 1/3 della slp. Si ricorda il parere preventivo favorevole della Commissione Urbanistica su richiesta del 16/02/2004; nel caso dell'eventuale stipula dlla convenzione si rinnova la disponibilità a cedere un'area di proprietà a scomputo degli oneri di urbanizzazione.	In conformità quanto controdedotto per l'osservazione n. 3 si subordina l'ammissibilità del cambio di destinazione alla sussistenza delle condizioni dettate. Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 40

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 41

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
RUOCCO PANTALEONE - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

8	**240**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di modificare l'art 12, comma 3 delle NTA inserendo, nelle esclusioni previste dalla norma, anche gli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata.	La tipologia edilizia singola/binata comprende i fabbricati che meglio si prestano al raggiungimento degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo perseguiti dalla legislazione regionale con le normativa sul recupero dei sottotetti. Risulta quindi inopportuna l'esclusione di tali ambiti dall'applicazione delle disposizioni. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 41

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 42

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
MANFREDI ALESSANDRO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

8	**381**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede la possibilità di realizzare un deposito attrezzi, equivalente per dimensioni e volumetria a quello condonato con Concessione in Sanatoria del 11/09/2001, con, in aggiunta, un incremento di volume del 40%.	Considerata la localizzazione in area di salvaguardia ad elevato valore paesistico non si ritiene opportuno l'ampliamento volumetrico richiesto. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 42

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 43

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BOLPAGNI PIERINO - Brescia - principale		proprietario - persona fisica

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare il comma 1 paragrafo b) dell'art. 32.9 delle NTA, relativo alla non ammissibilità delle alterazioni morfologiche del terreno finalizzate all'attività agricola in aree di salvaguardia.	Considerata la localizzazione in area agricola di salvaguardia non si ritiene opportuno modificare le NTA adottate consentendo l'ammissibilità generalizzata delle alterazioni morfologiche del terreno, ancorchè finalizzate all'attività agricola. Le esigenze di sviluppo specifiche delle aziende agricole potranno eventualmente essere soddisfatte tramite una procedura di Sportello unico per le Attività Produttive in variante al PGT, ai sensi del DPR 447/1998. La presente controdeduzione costituisce atto ricognitivo preliminare alla presentazione della pratica. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 43

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 44

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
TORTELLI FRANCA - Gambara - principale	Agricola Belfiore s.a.s di F. Tortelli & C. Società agricola	socio accomandatario - persona fisica

Mappali interessati

2	**297**
8	**87**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare il punto 1 e 3 del paragrafo b) dell'articolo 32.9 delle NTA, relativi alla non ammissibilità rispettivamente delle alterazioni morfologiche del terreno e della deforestazione finalizzate all'attività agricola in aree di salvaguardia.	Considerata la localizzazione in area di salvaguardia di elevata valenza paesistica, peraltro all'interno del Parco delle Colline di Brescia, non si ritiene opportuno modificare le NTA adottate consentendo l'ammissibilità generalizzata delle alterazioni morfologiche del terreno e della vegetazione, ancorchè finalizzate all'attività agricola. Le esigenze di sviluppo specifiche delle aziende agricole potranno eventualmente essere soddisfatte tramite una procedura di Sportello unico per le Attività Produttive in variante al PGT, ai sensi del DPR 447/1998. La presente controdeduzione costituisce atto ricognitivo preliminare alla presentazione della pratica. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 44

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 45

RESPINTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
MARELLI TOMASINA - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

5	**316**
5	**321**
5	**322**
5	**323**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede di stralciare l'area in oggetto dalla zona "ATRA" ed inserirla nella zona denominata "ATRES" in quanto le costruzioni esistenti sono del tutto simili a quelle indicate in quest'ultima, sia per tipologia che per vetustà. Inoltre l'indice volumetrico assegnato dal PGT vigente non consente nessun tipo di intervento e nemmeno l'applicazione del comma 5 dell'articolo 22 darebbe la possibilità edificatoria.	Verificato lo stato di fatto e la conformità alle previsioni del PRG vigente si ritiene adeguata la classificazione cartografica e normativa del PGT, che si intende quindi confermata. Si propone di respingere l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 45

RESPINTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 46

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
BARONIO SERGIO - cellatica - principale		proprietario - persona fisica
BOSIO TERESA - Cellatica		proprietario - persona fisica
GATTI MARINA - Cellatica		
MASSACANI ILARIO - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

2	**60**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede la possibilità di ottenere un volume aggiuntivo una tantum pari a 145 mc al fine di creare dei box auto posti al confine del lotto e un passaggio coperto che colleghi questi all'edificio esistente. L'altezza della costruzione a confine non potrà superare i 3,00 metri di altezza.	Considerata l'area di pertinenza al fabbricato residenziale esistente si ritiene ammissibile la volumetria richiesta finalizzata alla realizzazione di posti auto coperti. L'altezza massima dovrà essere pari a 2,40 m. Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 46

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 47

PARZIALMENTE ACCOLTA

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
VANOGLIO MASSIMO - Cellatica - principale		proprietario - persona fisica
RUBESSI ALBERTO - Cellatica		proprietario - persona fisica
VITALI MONICA - Cellatica		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

9	**540**

Dettaglio delle motivazioni

3b - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede che nelle NTA venga introdotta una norma che consenta di poter realizzare autorimesse al servizio delle unità abitative esistenti. La realizzazione di questi manufatti non andrebbe a modificare i pesi insediativi, trattandosi di opere pertinenziali.	Le possibilità di realizzare autorimesse pertinenziali nell'area cortiliva del fabbricato residenziale è già prevista dalle NTA adottate ai sensi della L. 122/89. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede, in subordine al punto precedente, la possibilità di realizzare pergolati sui posti auto esistenti.	Si intendono confermate le disposizioni in materia dettate dalle NTA delle aree agricole di salvaguardia. Si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 47

PARZIALMENTE ACCOLTA

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 48

PARZIALMENTE ACCOLTA

Presentata fuori termine

Osservanti

osservante	*per conto di*	*in qualità di*
TORCHIANI PIERO - BRESCIA - principale		proprietario - persona fisica

Mappali interessati

4	**137**

Dettaglio delle motivazioni

3c - Piano delle Regole - Indagine sui Nuclei di Antica Formazione (NAF)

	motivazione	*controdeduzione*
1	Si chiede per l'edificio n°3 dell'isolato n°5 dei NAF un aumento di volumetria predefinita di 224,11 mc, corrispondenti ad uno sviluppo superficiale di 80,04 mq con destinazione residenziale e relativo interrato ad uso vani accessori e servizi, in aderenza ed a completamento del fabbricato annesso alla villa.	Considerato che la richiesta di condono risulta ad oggi in essere si propone di respingere il presente punto dell'osservazione.
2	Si chiede inoltre per gli edifici n°4 e n°5 dell'isolato n°5 dei NAF la possibilità di cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale di volumetrie già esistenti.	La destinazione residenziale nei fabbricati con grado 3D2 risulta già ammessa dalle NTA adottate. Si propone di accogliere il presente punto dell'osservazione.

Comune di Cellatica

Piano di Governo del Territorio - 2010

Osservazione n. 48

PARZIALMENTE ACCOLTA

Presentata fuori termine

favorevoli	contrari	astenuti
num.	*num.*	*num.*