

# COMUNE DI TERNO D'ISOLA



Provincia di Bergamo  
Via Casolini, 7 24030 Terno d'Isola (BG)  
Tel. 035/49.44.003 fax 035/90.44.98  
C.F.82005730161 - P.I.00384900163  
www.comune.ternodisola.bg.it  
Servizio Gestione del Territorio

Terno d'Isola, 7 Ottobre 2010

Spett.le  
Consiglio Comunale  
SEDE

Oggetto: Controdeduzioni alle osservazioni alla Deliberazione di C.C. n. 37 del 09.07.2010.

Preso atto delle Osservazioni depositate agli atti in data 30.09.2010 al n. 12467 di prot., si trasmettono le seguenti controdeduzioni redatte dal Servizio Gestione del Territorio, sintetizzando il contenuto delle domande:

1. modifica della viabilità interna nel piano urbanistico rispetto alle previsioni urbanistiche del vigente PRG: la scelta della modifica della viabilità è stata effettuata dall'Amministrazione comunale per evitare la realizzazione di un nuovo incrocio in prossimità della ditta Maspi Srl sulla Via Castegnate, in quanto attualmente esiste già un incrocio tra la Via Castegnate e la Via Torre; la soluzione urbanistica è stata proposta dagli amministratori competenti durante un sopralluogo congiunto con i Tecnici progettisti e l'Ufficio Gestione del Territorio.
2. area a verde pubblico come standard urbanistico: il territorio comunale di Terno d'Isola ha la caratteristica da avere molte fasce di verde pubblico, con cespugli e filari di alberi, che sono "spalmate" ampiamente nelle zone residenziali, e questa caratteristica, seppur impegnativa dal punto di vista della manutenzione, contribuisce al

miglioramento della qualità urbana che, unitamente ai percorsi ciclopedonali, aumenta le dotazioni di aree a standard pro capite; l'ampia area agricola che verrà ceduta al Comune di Terno d'Isola, in prossimità del torrente Buliga, rimarrà al momento ad uso agricolo, ma comunque andrà ad accrescere il patrimonio del Comune di Terno d'Isola per fornire servizi alla collettività. Inoltre la mitigazione tra la zona residenziale e l'area produttiva Maspi è garantita dal filare di alberi ad alto fusto e da barriere antirumore nei punti indicati dalla relazione di clima acustico allegata al progetto.

3. aree a parcheggio lungo le strade: le strade comunali previste dal piano urbanistico non avranno la funzione né di circonvallazione né di strada sovracomunale, in quanto trattasi di strade comunali nelle quali permarranno gli attuali limiti che inibiscono il traffico ai mezzi pesanti; mentre per quanto concerne i parcheggi individuati dal piano urbanistico, che sono prospicienti le strade comunali, come si evince dalle sezioni stradali contenute nell'elaborato n. 7, gli stessi hanno un marciapiede sul lato interno ed una banchina di sicurezza lato strada, onde consentire all'auto di uscire dal parcheggio.
4. planivolumetrico ed altezza dei fabbricati: nella Deliberazione di C.C. n. 37 del 09.07.2010 è stato riportato un elenco di prescrizioni tecniche a seguito dell'istruttoria amministrativa dell'Ufficio Gestione del Territorio, tra le quali c'è, al punto G) , la predisposizione di una ipotesi di planivolumetrico con l'indicazione della tipologia e dei materiali, senza le quali il piano urbanistico non può proseguire il suo iter amministrativo; si precisa che l'integrazione della documentazione è pervenuta agli atti del Comune di Terno d'Isola in data 07.10.2010 al n. 12892 di prot.; l'altezza dei comparti edilizi, ovvero mt 7.50 nel comparto Buliga e mt 10.50 nel comparto Binde, sono la conseguenza degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione Comunale ed i proponenti, in quanto l'art. 55 bis del vigente PRG prevede che si generi volumetria in base alle aree a standard che si cedono con la convenzione. L'attuale PRG prevede che l'altezza massima nelle zone C1 residenziale di espansione è consentita fino a mt.

- 12.50, mentre nelle zone B1 di completamento è ammessa l'altezza massima di mt. 9.50. Pertanto si è rimasti ad un'altezza inferiore a quella ammessa dal vigente PRG.
5. divisibilità dei lotti in fase esecutiva; la proposta urbanistica con la divisione in lotti deriva dalla percentuale di proprietà di terreno coinvolto nella proposta perequativa di ogni singolo proprietario, che ha generato lotti di diverse dimensioni e forme, regolati da rapporti tra privati; l'eventuale frazionamento, od accorpamento ulteriore dei lotti edificabili, potrà avvenire solo nel rispetto della normativa vigente e non potrà modificare né il volume né l'altezza prevista dal piano urbanistico; il limite del rapporto di copertura non è stato previsto in quanto le norme tecniche attuative (riferite esclusivamente al piano attuativo) del piano impongono dei limiti maggiori delle vigenti norme del PRG sia per quanto attiene al distacco dai confini che per quanto attiene al distacco dalle costruzioni; inoltre l'eliminazione del limite del rapporto di copertura dovrebbe consentire una minore altezza degli edifici.
  6. Legge Regionale n. 12 del 11 Marzo 2005 e s. m.: il piano attuativo in oggetto non costituisce variante al vigente PRG, in quanto il comma 1 dell'art 25 della Legge Regionale recita "Gli strumenti urbanistici comunali vigenti conservano efficacia fino all'approvazione del PGT e comunque non oltre la data del 31 Marzo 2011" mentre il comma 1 bis specifica che "fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i comuni possono procedere, altresì, all'approvazione di varianti finalizzate al perfezionamento di strumenti urbanistici già approvati dalla Regione ovvero dagli stessi Comuni".
  7. opere di urbanizzazione del P.L. Torre: le opere di urbanizzazione del P.L. Torre, ricadono su aree che sono state già cedute al Comune in sede di convenzione (registrata in data 05.10.2006) e le opere di urbanizzazione sono state ultimate in data 08.07.2010; il collaudo finale delle OO.UU. è in corso d'opera e non è stato approvato

- a causa del danneggiamento da parte di ignoti di alcuni marciapiedi che l'impresa esecutrice sta ripristinando.
8. procedura espropriativa: l'istituto della perequazione, previsto dall'art. 11 della L.R. n. 12/2005, è stato disciplinato dalla Regione Lombardia proprio per ovviare alla procedura di esproprio necessaria agli Enti Pubblici per realizzare le opere pubbliche, si precisa che l'arteria stradale che si innesta sulla Via Medolago è stata introdotta come vincolo urbanistico con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30.03.2009, avverso al quale non è stata depositata alcuna osservazione, ed in seguito alla quale il Comune di Terno d'Isola ha sottoscritto gli accordi bonari con i proprietari dei fondi nel rispetto delle normativa vigente; la procedura amministrativa dell'accordo bonario, a seguito all'apposizione del vincolo urbanistico che equivale a dichiarazione di pubblica utilità, consente alle Amministrazioni di evitare l'occupazione d'urgenza e l'iter amministrativo per la determinazione della indennità di esproprio; si precisa che con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 09.07.2010 sono stati approvati la permuta parziale area confinante con la Via Medolago lato Sud e la cessione porzione di area lungo Via Medolago lato Nord.

COMUNE DI TERNO D'ISOLA  
(LEGGAMO)

30 SET. 2010  
12 SET

UFFICIO: US 61

colore  
MAGGIO  
Santoro  
JC

Spettabile  
Comune Terno d'Isola  
alla cortese attenzione  
del Signor Sindaco

Terno d'Isola, 29/09/2010

**OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 37 DEL 9 LUGLIO 2010**

I sottoscritti, in qualità di proprietari confinanti dei terreni interessati dall'intervento denominato "BINDE E BULIGA",

presa visione dei contenuti della delibera in oggetto osservano quanto segue:

1. l'aggiornamento del vigente Piano dei SERIZI-VARIANTE URBANISTICA ai sensi dell'art. 26 comma 1, legge regionale n°12/2005 e dell'art. 2 comma 2 lettera a) ed i) dell'art. 3 della Legge Regionale 23/1997 (delibera C.C. N°17 del 3 Marzo 2009) prevedeva la nuova bretella "BULIGA" per potenziare il sistema viabilistico locale "aggirando" gli edifici del PL TORRE, in fregio della recinzione della ditta Maspi.

Detta delibera era finalizzata anche " a colmare il deficit d'offerta di aree per infrastrutture e servizi pubblici di interesse pubblico generale, specie con riferimento al sistema del verde pubblico ( di mitigazione e di fruizione)".

Il piano attuativo proposto prevede, invece, una viabilità che da un lato "muore" in una rotonda a 65/70 mt da Via Castegnate e dall'altro porta tutto il traffico che proviene da Via Torre all'interno del PL TORRE, sfociando in una nuova rotonda insistente per buona parte sulle opere di urbanizzazione di recente realizzazione ed oltretutto non collaudate.

2. E' soddisfatto il fabbisogno di area standard: tuttavia almeno per quanto riguarda il verde le forme geometriche a "listarelle e reliquati" e la disposizione sparsa qua e la non consentono una minimale fruizione e soprattutto non hanno funzione di mitigazione, obbiettivi peraltro deliberati nell'atto del C.C. N°17 del 30 Marzo 2009.

Inoltre, anche l'area da acquisire, di mq 29805 dovrebbe avere funzione di mitigazione ma non nei confronti di un corso d'acqua e della fronteggiante area agricola.

La mitigazione dovrebbe avere funzione di protezione/sbarramento da qualcosa di "contrastante" con la zona residenziale, in questo caso con un'attività produttiva.

3. Tutte le aree a parcheggio, tranne quella contigua al lotto "A", prevedono gli spazi di manovra in uscita che vanno ad invadere la sede stradale, rendendo di difficile fruizione e di notevole pericolosità la viabilità, anche in considerazione del fatto che con la strada in progetto il traffico veicolare non potrà che aumentare.

4. Non esiste ipotesi di planivolumetrico con la tipologia delle architetture di progetto e sezioni ambientali dei fabbricati, elementi necessari per la valutazione d'impatto nei confronti dell'edificato esistente. Le altezze massime proposte nel comparto "BINDE" male si inseriscono nel contesto consolidato, compromettendo ulteriormente un ambito già sfruttato. Gli edifici esistenti ( uno o massimo due piani fuori terra) verranno soffocati dalla nuova cortina di fabbricati di tre piani fuori terra oltre al terminale sottotetto.

5. La modifica della suddivisione dei lotti in fase di progettazione esecutiva non potrà che creare disordine urbanistico (edifici singoli o bifamiliari a contatto con palazzine pluripiano e plurifamiliari). Questo aspetto sarà ulteriormente aggravato dalla prevista norma che deroga il rapporto di copertura nell'ambito di ciascun lotto;

tenuto conto di quanto sopra esposto chiedono a questa spettabile Amministrazione Comunale di riesaminare i contenuti della delibera in oggetto, al fine di verificare se l'intervento proposto costituisce variante al vigente strumento urbanistico e se l'adozione dello stesso presenta vizi di forma per quanto tiene l'applicazione degli articoli 25 26 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

In particolar modo:

1. i contenuti della delibera C.C. N°17 del 3 Marzo 2009 relativamente all'individuazione di due nuove arterie viabilistiche; le stesse non vengono confermate nell'attuale proposta.
2. le opere di urbanizzazione proposte sulla Via Torre (nuova rotatoria) qualora rientrassero nel perimetro del "PL TORRE" (convenzione stipulata con il Comune di Terno d'Isola il 22 Settembre 2006 n° 4610 repertorio notaio Coppola-Bottazzi) peraltro non collaudate, costituirebbero variante al piano stesso.
3. della nuova rotatoria e del tratto di strada proposti nel progetto, esterni al perimetro del piano in questione, relativamente alle aree private interessate, si chiede se sono stati applicati i contenuti procedurali previsti dalla vigente normativa sugli espropri.

Da ultimo si chiede di riesaminare la proposta adottata dalla delibera in oggetto, di valutare se è realmente finalizzata all'interesse economico della comunità rispetto a quanto l'Amministrazione Comunale andrebbe a concedere in termini di volumetria edificabile con l'approvazione definitiva.

Distinti saluti.

firmato

FRATUS Maria Teresa

FRATUS Maria Teresa

FERRERI Danilo

FERRERI ROSA

FRANCOVANI Sergio

FRANCOVANI Sergio

FRANCOVANI Sergio

FRANCOVANI Sergio

FRATUS MARIA TERESA

FERRERI DANILLO

FERRERI ROSA

FRANCOVANI SERGIO

FRANCOVANI SERGIO

FRANCOVANI SERGIO

FRANCOVANI SERGIO

FRANCOVANI SERGIO

I SIGNORI RESIDENTI IN VIA ADDA, 40 TERNO D'ISOLA