

# COMUNE DI ZONE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

<b>COMMITTENTE</b>	COMUNE DI ZONE Via M. Guglielmo 42, tel. 030-9870083 fax. 030-9880167 C.F. 00841790173 - P.I. 00841790173 e-mail: info@comune.zone.bs.it	
--------------------	--	---

<b>PGT VIGENTE</b> <i>Approvato con D.C.C. n. 11 del 16/07/2012 (Pubblicazione BURL n. 3 del 16/01/2013)</i>	
<b>PROGETTISTI</b>	Arch. Buzzi Silvano di: <b>SILVANO BUZZI &amp; ASSOCIATI SRL</b> 25077 Roè Volciano (BS) - via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100,000,00
	
<b>RESP. di COMMESSA REFERENTE COLLABORATORI</b>	Ing. Cesare Bertocchi Pian. Francesca Marano \

<b>PRIMA VARIANTE PGT</b> <i>Avvio procedimento con D.G.C. n. 26 del 14/03/2017</i>	
<b>PROGETTISTI</b>	Ing. Bertocchi Cesare  <b>PIANOzero</b> progetti  25081 Bedizzole (BS) - via Palazzo, 5 e-mail: info@pianozeroprogetti.it
<b>RESP. di COMMESSA REFERENTE COLLABORATORI</b>	Dott. Pian. Alessio Rossi \ Dott. Andrea Pasini

<b>DOCUMENTO</b>	<b>PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI</b>	
<b>CO 01</b>		
<b>COMMESSA</b>	<b>DATA</b>	<b>FASE</b>
	<b>Marzo 2019</b>	<b>Approvazione</b>
AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO ELABORATO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DEI PROFESSIONISTI		



COMUNE DI ZONE

*Osservazioni alla Prima Variante al Piano di Governo del Territorio – PGT*

*adottata con D.C.C. n 27 del 05 novembre 2018*

---

**ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE:**

oss.	prot.	data	richiedente
1	0004035	04/12/2018	BELOTTI GEOM. SERGIO per Ditta SAFE
2	0004122	11/12/2018	SNAM RETE GAS S.p.A.
3	0000035	03/01/2019	SINA ANNIBALE
4	0000873	11/03/2019	GILBERTI STEFANO
5	0000874	11/03/2019	SINA ARMANDO
6	0000920	13/03/2019	BONSI LUCA
7	0000922	13/03/2019	GALBARDI PIETRO

**DATI GENERALI**

N. OSSERVAZIONE:	<b>1</b>	N. QUESITI:	<b>1</b>
PROTOCOLLO:	0004035	04/12/2018	TERMINE: ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I:	BELOTTI GEOM. SERGIO		
CATEGORIA RICHIEDENTE/I:	tecnico incaricato dalla ditta SAFE proprietaria dei terreni		

**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

		<b>Quesito 1 di 1</b>
UBICAZIONE:	loc. Cento Passi, Zone	
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole	
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale	
DESTINAZIONE PRIMA VARIANTE:	aree agricole di salvaguardia	
RIFERIMENTI NTA PRIMA VARIANTE:	-	
NOTE:	foglio 8 mappali 1756-1746-2953-2950	

**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

Si fa presente che per il terreno vicino di cui al mappale 943 è già stata presentata istanza al fine di richiedere l'inserimento dello stesso in zona agricola nel nuovo PGT.

Per la motivazione espressa sopra e considerato che il terreno verso valle di cui ai mappali 1746 e 1756 (parte) risulta in forte pendenza con impossibilità edificatoria, si chiede che tale porzione di area venga classificata come area agricola di salvaguardia mentre per la restante porzione a monte di circa 1000 mq venga mantenuta la classificazione vigente, ossia come area libera da edificare con destinazione prevalentemente residenziale.



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

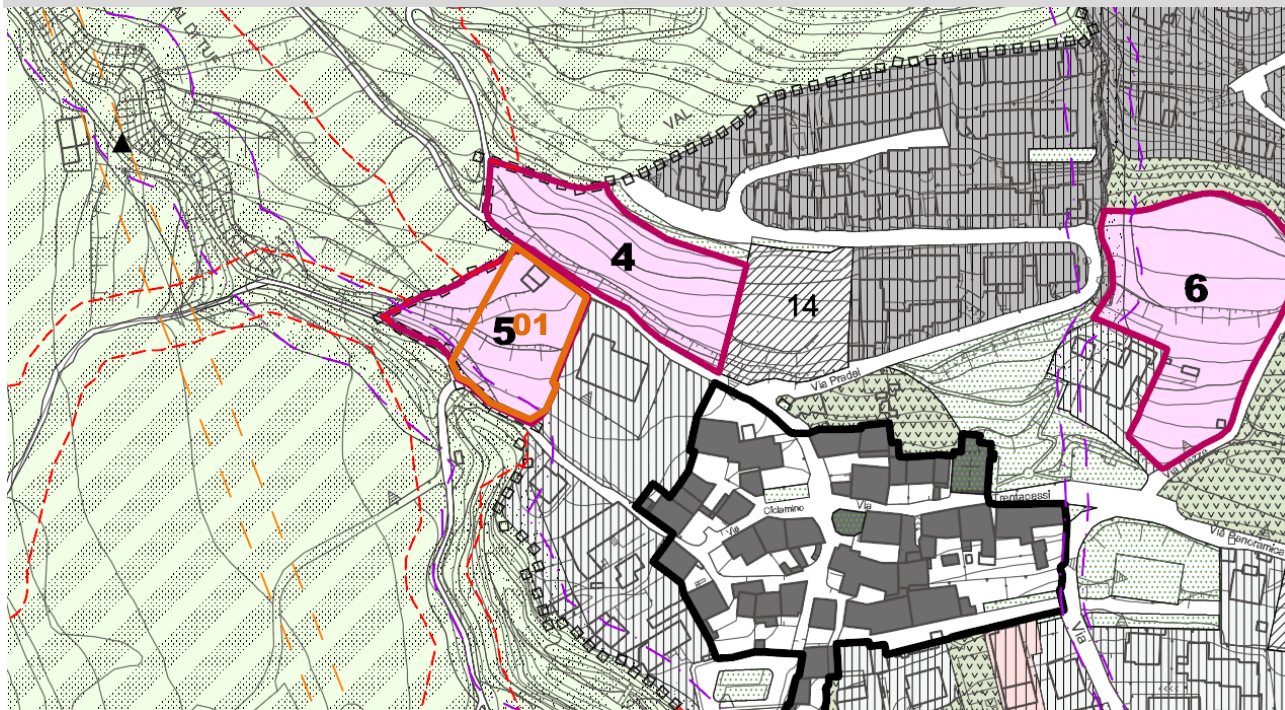
Si ritiene la richiesta assentibile; si propone di accogliere l'osservazione.

**ESITO VOTAZIONE osservazione n. 1**

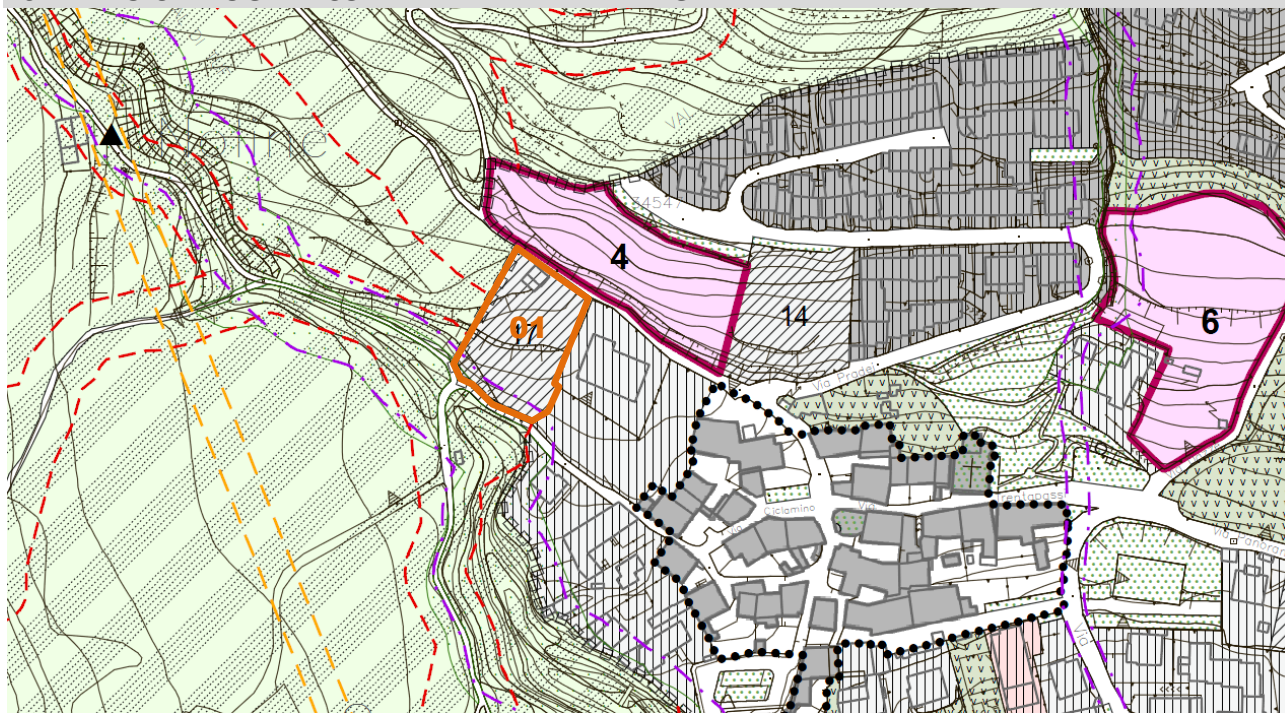
PRESENTI	USCITI DALL'AULA	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
ZATTI MARCO ANTONIO				
SALVALAI ANDREA				
MARCHETTI ANDREA				
BONSI MADDALENA				
BRIGNONE ENZO				
MARCHETTI GIORGIO				
ZATTI MASSIMO				
ZATTI NICOLA				
ALMICI ROBERTO				
PEZZOTTI DARIO				
FAVORE CARLO				



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE**



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PRIMA VARIANTE AL PGT**



**DATI GENERALI**

N. OSSERVAZIONE:	<b>2</b>	N. QUESITI:	<b>1</b>
PROTOCOLLO:	0004122	11/12/2018	TERMINE: ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I:	SNAM RETE GAS S.p.A.		
CATEGORIA RICHIEDENTE/I:	proprietario condotte metanodotti		

**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

		<b>Quesito 1 di 1</b>
UBICAZIONE:	zona est del territorio comunale	
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole, Documento di Piano	
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	-	
DESTINAZIONE PRIMA VARIANTE:	-	
RIFERIMENTI NTA PRIMA VARIANTE:	-	
NOTE:	-	

**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

<p>Si informa che sul territorio sono posate condotte Snam Rete Gas trasportanti gas naturale la cui rete, seppur inserita in un sistema georiferito, non può essere considerata georeferenziata in quanto la posizione della stessa sulla rappresentazione planimetrica non è conseguente ad un rilevamento con il G.P.S. sul territorio, bensì ottenuta semplicemente digitalizzando i metanodotti così come riportati sulle preesistenti tavolette IGM 1:25.000 e CTR 1:10.000; pertanto la posizione della rete Snam Rete Gas deve essere considerata indicativa.</p> <p>Si chiede di tenere in debita considerazione, nell'eventuale ubicazione di nuovi insediamenti, quanto riportato nel D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", al punto 1.5, il quale prevede che gli Enti locali preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.</p> <p>Nell'intento di garantire la necessaria sicurezza e la continuità del trasporto di gas naturale a mezzo condotta, riteniamo doveroso pregarvi di inserire - nei nulla osta, pareri, permessi, autorizzazioni, comunicazioni da Voi rilasciate per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, strade, ecc.) - l'invito a prendere contatti con il Centro Snam Rete Gas competente per individuare eventuali interferenze e concordare i conseguenti interventi.</p>
---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Si prende atto delle disposizioni richiamate e del tracciato indicato; si propone di accogliere l'osservazione integrando l'apparato normativo e cartografico.

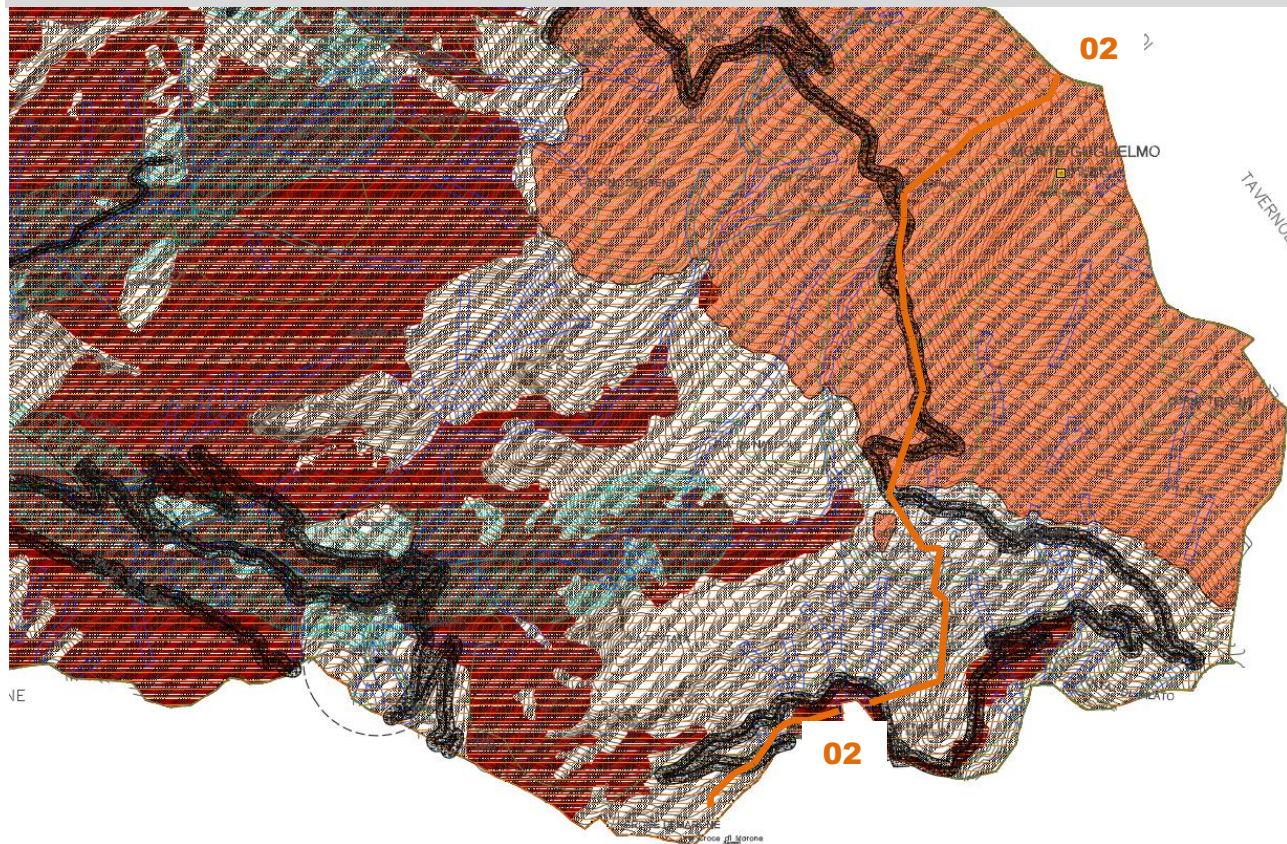
**ESITO VOTAZIONE osservazione n. 2**

PRESENTI	USCITI DALL'AULA	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
ZATTI MARCO ANTONIO				
SALVALAI ANDREA				
MARCHETTI ANDREA				
BONSI MADDALENA				
BRIGNONE ENZO				
MARCHETTI GIORGIO				
ZATTI MASSIMO				
ZATTI NICOLA				
ALMICI ROBERTO				
PEZZOTTI DARIO				
FAVORE CARLO				

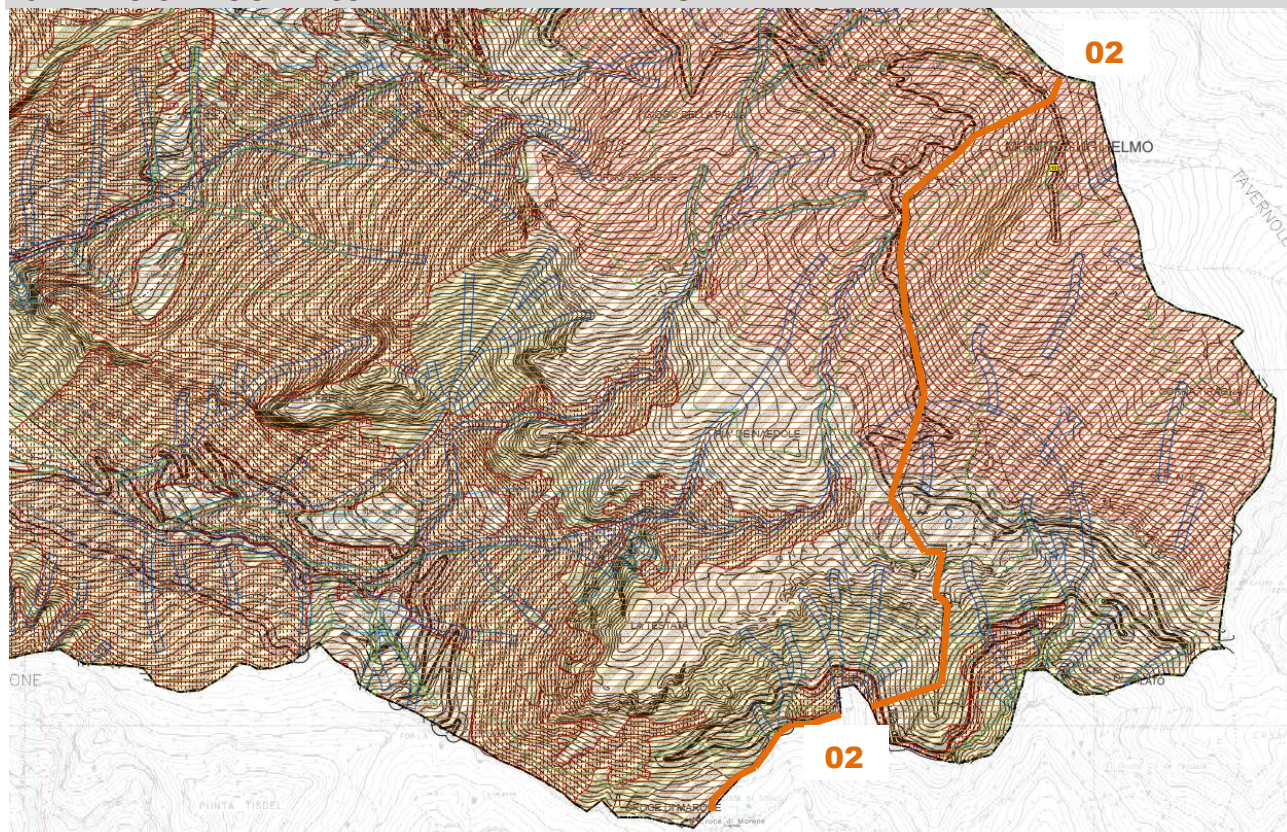




**ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE**



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PRIMA VARIANTE AL PGT**





**DATI GENERALI**

N. OSSERVAZIONE:	<b>3</b>	N. QUESITI:	<b>1</b>
PROTOCOLLO:	0000035	03/01/2019	TERMINE: ENTRO I TERMINI
RICHIEDENTE/I:	SINA ANNIBALE		
CATEGORIA RICHIEDENTE/I:	proprietario		

**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

		<b>Quesito 1 di 1</b>
UBICAZIONE:	via Capriolo 18, Zone	
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole	
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione	
DESTINAZIONE PRIMA VARIANTE:	edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione	
RIFERIMENTI NTA PRIMA VARIANTE:	art. 21 comma 11	
NOTE:	foglio 3 mappale 1953	

**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

Si chiede la possibilità, per la ristrutturazione dell'appartamento posto al piano secondo dell'abitazione del richiedente in via Capriolo n.18, di poter realizzare sulla facciata con orientamento a sud un balcone di circa mt. 1,2 x 7,2. Tale richiesta deriva dalla necessità di aumentare la vivibilità dell'appartamento; inoltre l'intervento non è estraneo al complesso edilizio in quanto al piano primo è già presente un balcone che interessa la larghezza della facciata.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

IL QUADRO SINOTTICO PER LE MODALITA' DI INTERVENTO di cui alle NTA del PdR, per gli edifici di grado 4D2 non limita l'intervento richiesto. Si ritiene pertanto l'intervento assentibile.

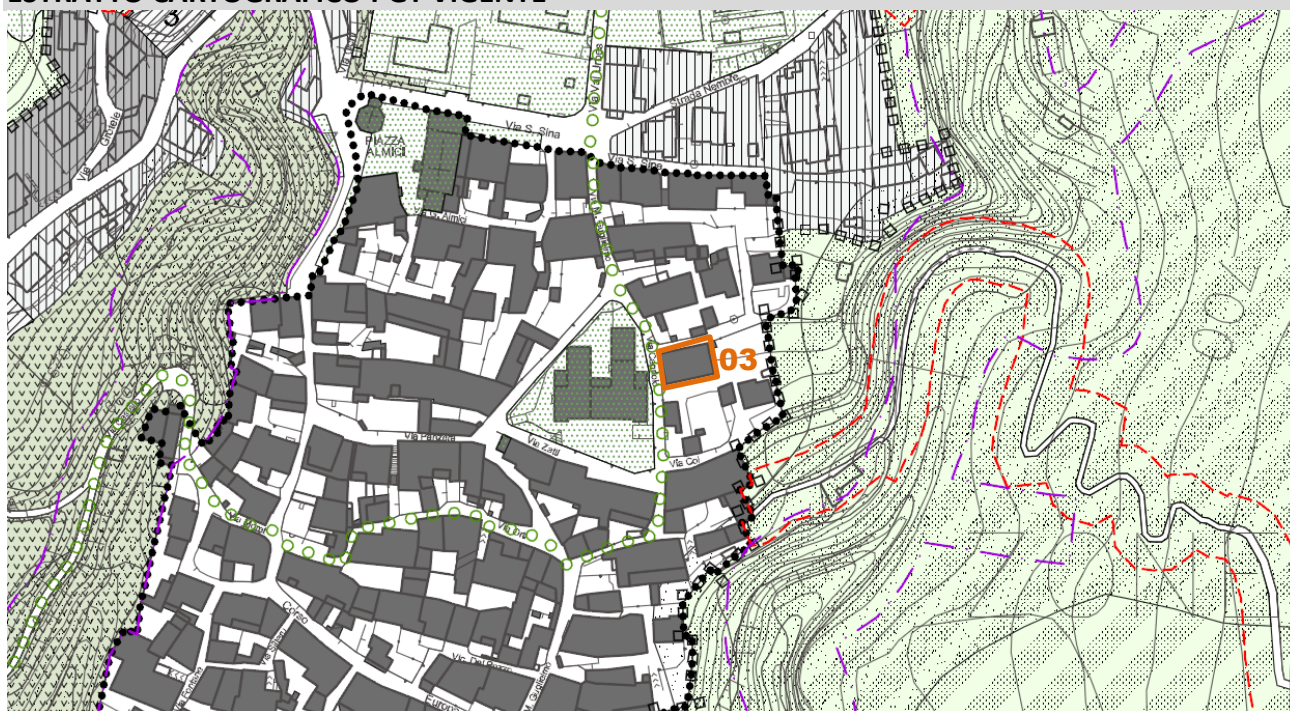
L'osservazione è da ritenersi implicitamente accolta.

**ESITO VOTAZIONE osservazione n. 3**

PRESENTI	USCITI DALL'AULA	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
ZATTI MARCO ANTONIO				
SALVALAI ANDREA				
MARCHETTI ANDREA				
BONSI MADDALENA				
BRIGNONE ENZO				
MARCHETTI GIORGIO				
ZATTI MASSIMO				
ZATTI NICOLA				
ALMICI ROBERTO				
PEZZOTTI DARIO				
FAVORE CARLO				



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE**



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PRIMA VARIANTE AL PGT**





**DATI GENERALI**

N. OSSERVAZIONE:	<b>4</b>	N. QUESITI:	<b>1</b>
PROTOCOLLO:	0000873	11/03/2019	TERMINE: FUORI TERMINE
RICHIEDENTE/I:	GILBERTI STEFANO		
CATEGORIA RICHIEDENTE/I:	proprietario		

**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

	<b>Quesito 1 di 1</b>
UBICAZIONE:	via Aldo Moro, Zone
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
DESTINAZIONE PRIMA VARIANTE:	ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato
RIFERIMENTI NTA PRIMA VARIANTE:	art. 26 comma 5 punto 3
NOTE:	foglio 9 mappale 3852 sub 2

**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

Relativamente all'art.26 punto 26.5.3 delle NTA del Piano delle Regole si chiede che, per gli accessori consentiti dalla norma richiamata, sia meglio specificato il tema della distanza dai confini da rispettare nel caso in cui l'accessorio non sia posto a confine.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Alla luce di quanto osservato si propone di integrare la norma citata specificando che per la collocazione dei manufatti richiamati, qualora non posti a confine, siano da rispettare le disposizioni del codice civile (3,00 metri da fabbricati) e comunque una distanza minima di 1,50 m dal confine.

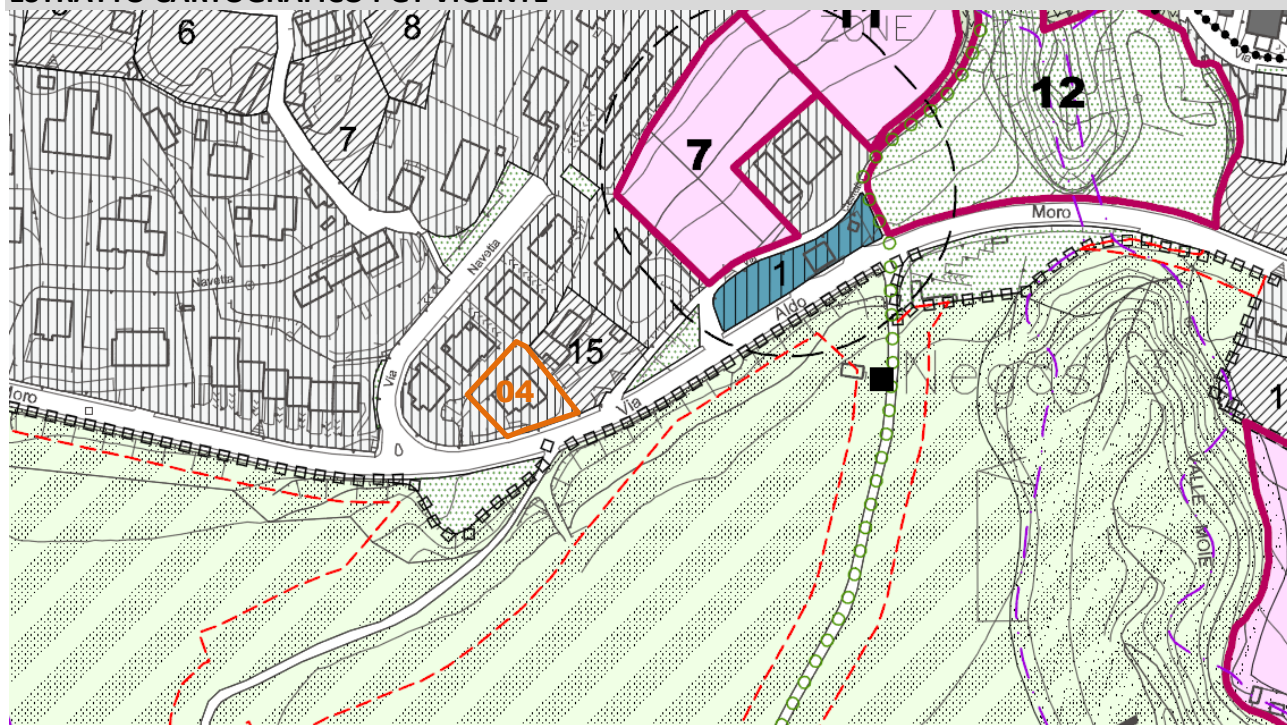
Si propone di accogliere l'osservazione.

**ESITO VOTAZIONE osservazione n. 4**

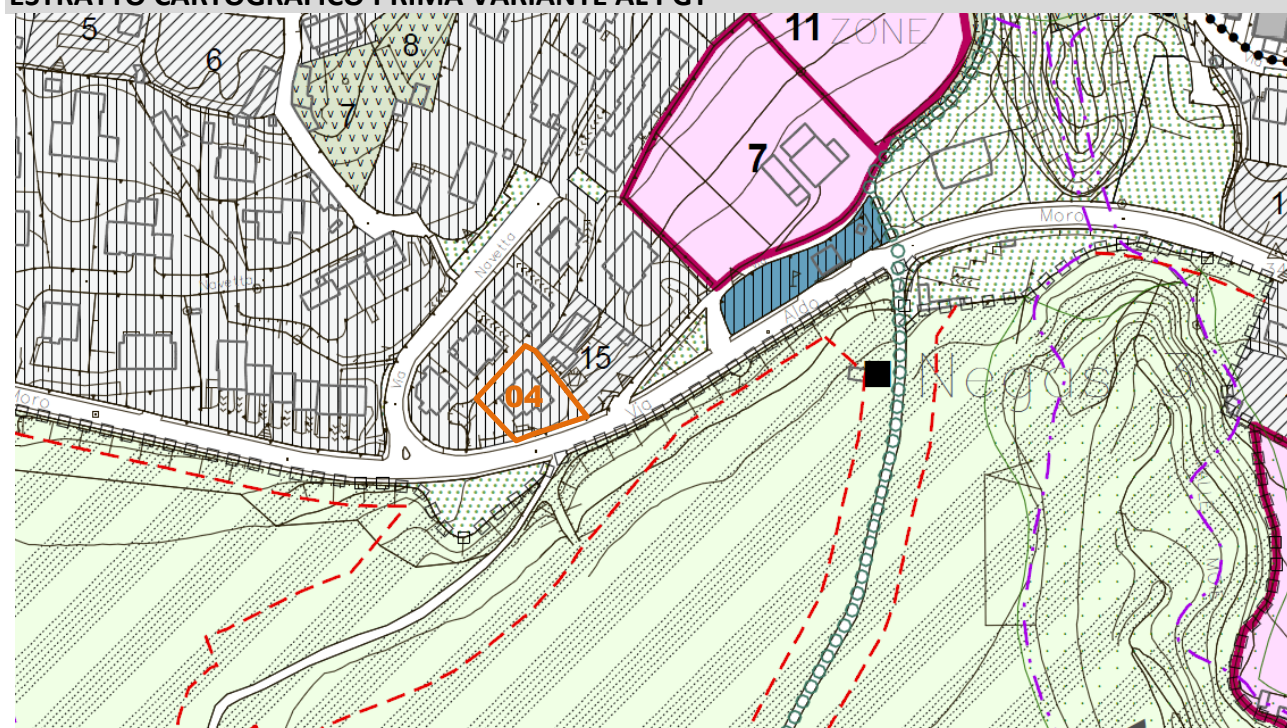
PRESENTI	USCITI DALL'AULA	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
ZATTI MARCO ANTONIO				
SALVALAI ANDREA				
MARCHETTI ANDREA				
BONSI MADDALENA				
BRIGNONE ENZO				
MARCHETTI GIORGIO				
ZATTI MASSIMO				
ZATTI NICOLA				
ALMICI ROBERTO				
PEZZOTTI DARIO				
FAVORE CARLO				



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE**



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PRIMA VARIANTE AL PGT**



**DATI GENERALI**

N. OSSERVAZIONE:	<b>5</b>	N. QUESITI:	<b>1</b>
PROTOCOLLO:	0000874	11/03/2019	TERMINE: FUORI TERMINE
RICHIEDENTE/I:	SINA ARMANDO		
CATEGORIA RICHIEDENTE/I:	proprietario e legale rappresentante dell'impresa Sina Delfino e figli srl		

**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

		<b>Quesito 1 di 1</b>
UBICAZIONE:	località Valle di Gasso	
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole	
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	- aree agricole di salvaguardia - norme particolari	
DESTINAZIONE PRIMA VARIANTE:	- ambiti destinati a deposito ed attività all'aperto – cantieri di lavoro semipermanenti - norme particolari	
RIFERIMENTI NTA PRIMA VARIANTE:	art. 32bis	
NOTE:	foglio 1 mappali 1151 - 1153	

**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

Relativamente all'area di proprietà inserite all'interno dell'ambito 1 di cui all'art.32bis delle NTA del Piano delle Regole si ritiene che, essendo variate le esigenze aziendali dello scrivente, l'area sopracitata possa essere utilizzata come area per attività di deposito all'aperto senza la necessità di condurvi ne lavorazioni ne tantomeno la realizzazione di manufatti.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Alla luce di quanto osservato si propone di rivedere la norma secondo quanto indicato nel suo complesso, ovvero specificando che le aree disciplinate dall'art. 32bis sono adatte a sola attività di deposito, stralciando la possibilità di lavorazioni e realizzazione manufatti.

Si propone di accogliere l'osservazione come controdedotta.

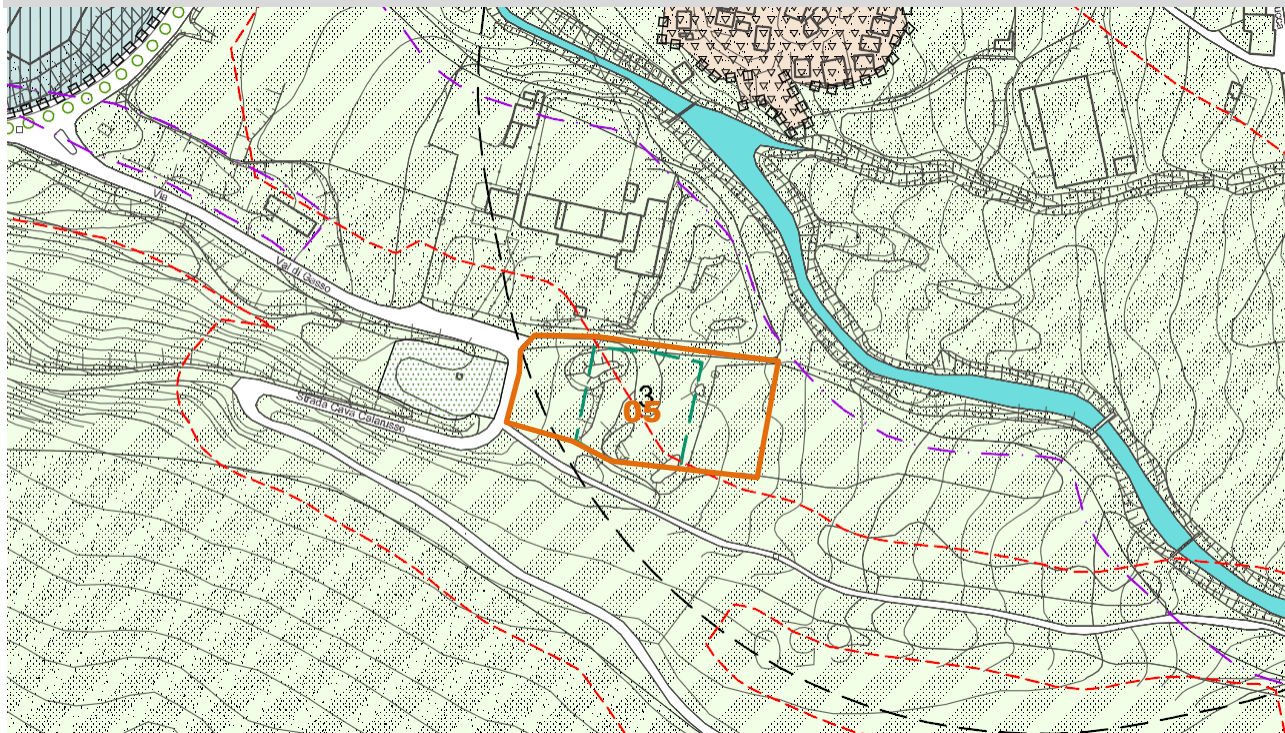
**ESITO VOTAZIONE osservazione n. 5**

PRESENTI	USCITI DALL'AULA	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
ZATTI MARCO ANTONIO				
SALVALAI ANDREA				
MARCHETTI ANDREA				
BONSI MADDALENA				
BRIGNONE ENZO				
MARCHETTI GIORGIO				
ZATTI MASSIMO				
ZATTI NICOLA				
ALMICI ROBERTO				
PEZZOTTI DARIO				
FAVORE CARLO				

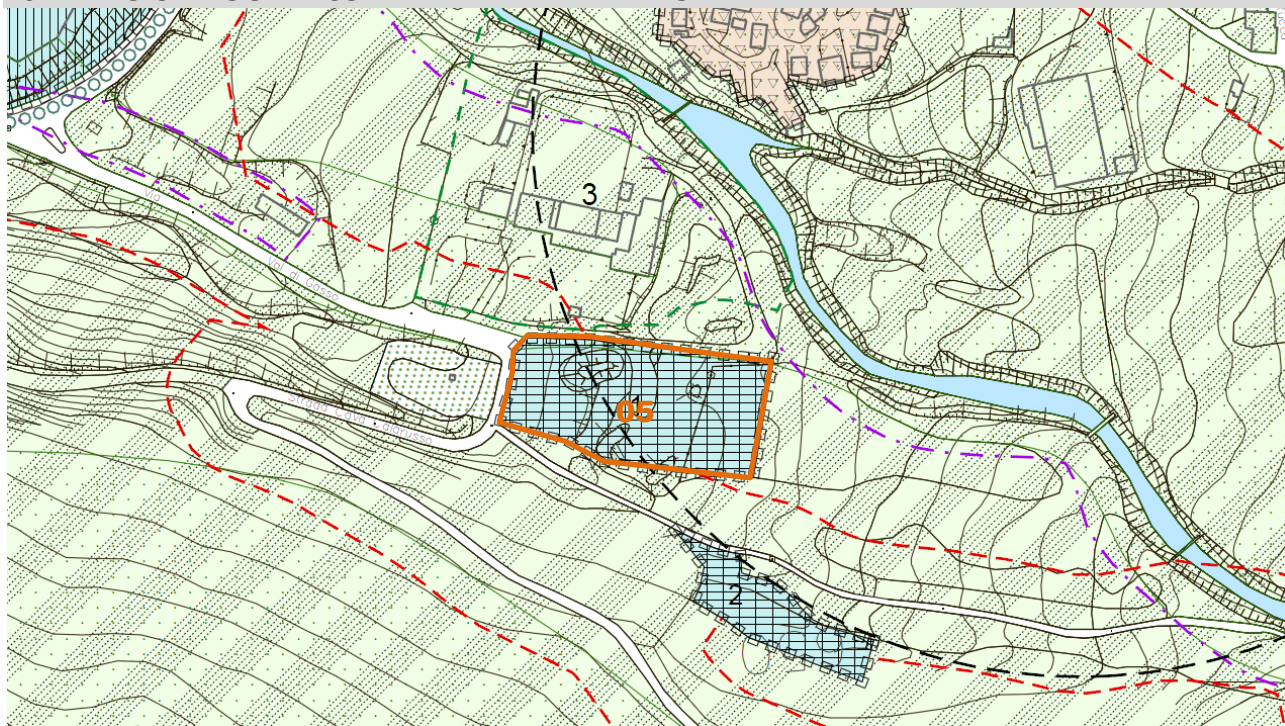




**ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE**



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PRIMA VARIANTE AL PGT**



**DATI GENERALI**

N. OSSERVAZIONE:	<b>6</b>	N. QUESITI:	<b>1</b>
PROTOCOLLO:	0000920	13/03/2019	TERMINE: FUORI TERMINE
RICHIEDENTE/I:	BONSI LUCA		
CATEGORIA RICHIEDENTE/I:	proprietario		

**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

		<b>Quesito 1 di 1</b>
UBICAZIONE:	via Granerola 10	
DOMINIO PGT:	Piano delle Regole	
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	<ul style="list-style-type: none"><li>- aree agricole di salvaguardia</li><li>- disposizioni specifiche per le Case sparse (individuate con il simbolo grafico quadrato)</li></ul>	
DESTINAZIONE PRIMA VARIANTE:	<ul style="list-style-type: none"><li>- aree agricole di salvaguardia</li><li>- disposizioni specifiche per le Case sparse (individuate con il simbolo grafico quadrato)</li></ul>	
RIFERIMENTI NTA PRIMA VARIANTE:	art. 37 comma 6 punto 12	
NOTE:	foglio 14 mappale 2182 sub11	

**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

Relativamente all'immobile di proprietà si chiede che il riferimento alle modalità attuative di cui alla tabella 38.3, richiamato dalla disposizione di cui all'art.37 comma 6 punto 12 delle NTA, possa essere integrato con la nuova costruzione atteso che la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma o la ricomposizione volumetrica, in area sottoposta a vincolo di cui al dlgs 42/2004, risulta nuova costruzione.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Si propone di accogliere l'osservazione nei limiti di quanto richiesto, ovvero di introdurre la possibilità di nuova costruzione da intendersi quale demolizione e ricostruzione con diversa sagoma o la ricomposizione volumetrica, in area sottoposta a vincolo di cui al dlgs 42/2004, di edifici esistenti.

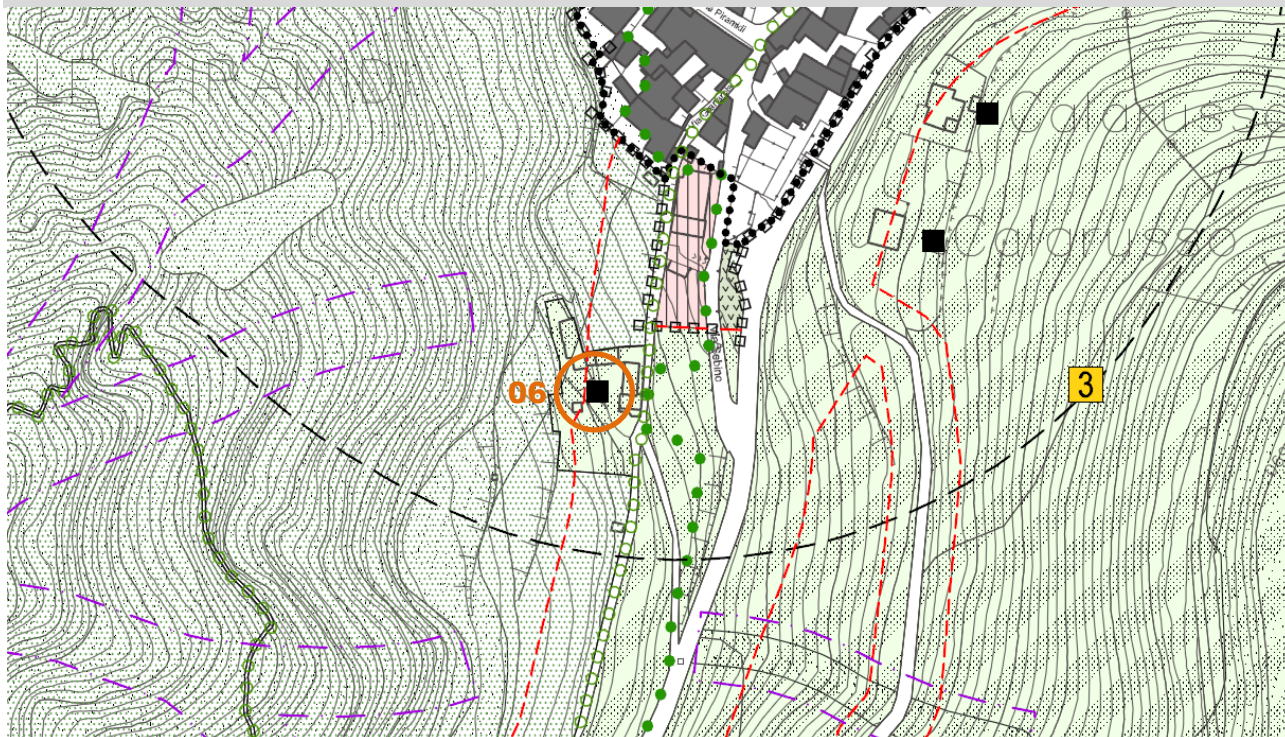
**ESITO VOTAZIONE osservazione n. 6**

PRESENTI	USCITI DALL'AULA	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
ZATTI MARCO ANTONIO				
SALVALAI ANDREA				
MARCHETTI ANDREA				
BONSI MADDALENA				
BRIGNONE ENZO				
MARCHETTI GIORGIO				
ZATTI MASSIMO				
ZATTI NICOLA				
ALMICI ROBERTO				
PEZZOTTI DARIO				
FAVORE CARLO				

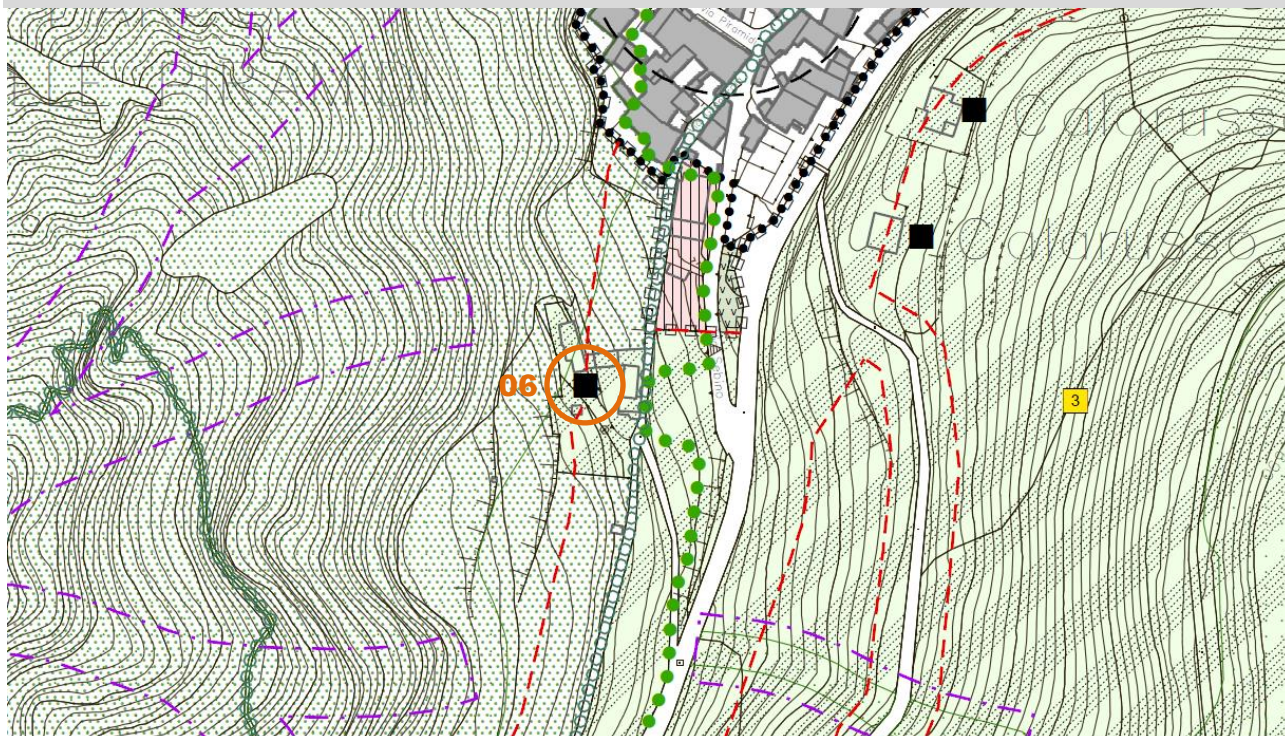




**ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE**



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PRIMA VARIANTE AL PGT**





**DATI GENERALI**

N. OSSERVAZIONE:	<b>7</b>	N. QUESITI:	<b>1</b>
PROTOCOLLO:	0000922	13/03/2019	TERMINE: FUORI TERMINE
RICHIEDENTE/I:	GALBARDI PIETRO		
CATEGORIA RICHIEDENTE/I:	in qualità di rappresentante dell'associazione "Pensionati anziani di Zone"		

**IDENTIFICAZIONE TEMI OGGETTO DI OSSERVAZIONE**

		<b>Quesito 1 di 1</b>
UBICAZIONE:	via Valurbes	
DOMINIO PGT:	Piano dei Servizi	
DESTINAZIONE PGT VIGENTE:	ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (SP03-02/1)	
DESTINAZIONE PRIMA VARIANTE:	ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (SP03-02/1)	
RIFERIMENTI NTA PRIMA VARIANTE:	art. 20	
NOTE:	foglio 1 mappali 4070 e 2667	

**SINTESI DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

Relativamente alle aree di cui al servizio SP03-02/1 sia altresì possibile ammettere tra i servizi ammessi la possibilità di residenze sanitarie/sociosanitarie per anziani; ed in tal senso si chiede anche di valutare la disponibilità volumetrica residua sul lotto oltre che all'adeguatezza degli altri parametri stereometrici al fine di non pregiudicare la possibilità di implementare tale funzione.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**

Si ritiene l'osservazione assentibile; si provvederà ad introdurre nella norma quanto segue:

- Fatti salvi i diritti di terzi, potranno essere adottati i parametri urbanistico-edilizi più rispondenti alla destinazione d'uso prevista e al perseguimento del migliore inserimento paesistico nel contesto.
- Relativamente alla distanza dai confini, la stessa potrà essere inferiore ai 5 m e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice Civile;
- Non è derogabile invece il distacco tra pareti finestrate

Si propone l'accoglimento dell'osservazione proposta come sopra indicato.

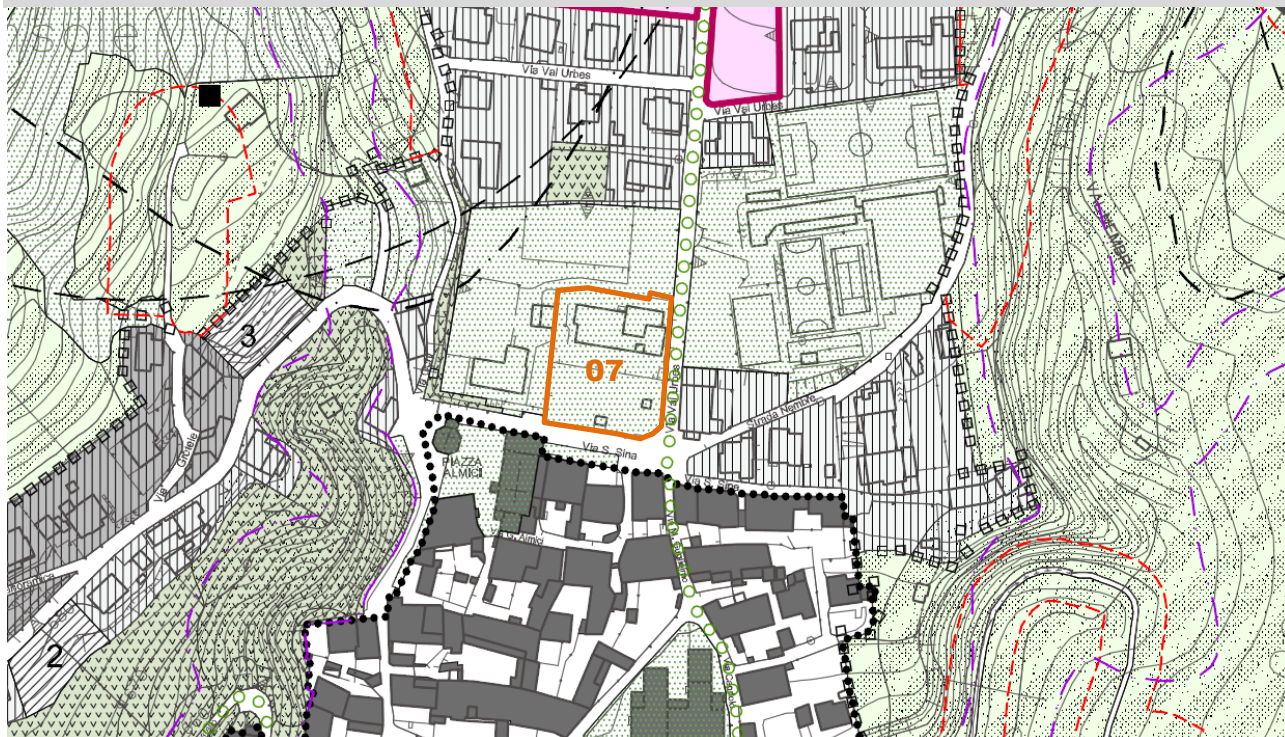
**ESITO VOTAZIONE osservazione n. 7**

PRESENTI	USCITI DALL'AULA	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
ZATTI MARCO ANTONIO				
SALVALAI ANDREA				
MARCHETTI ANDREA				
BONSI MADDALENA				
BRIGNONE ENZO				
MARCHETTI GIORGIO				
ZATTI MASSIMO				
ZATTI NICOLA				
ALMICI ROBERTO				
PEZZOTTI DARIO				
FAVORE CARLO				





**ESTRATTO CARTOGRAFICO PGT VIGENTE**



**ESTRATTO CARTOGRAFICO PRIMA VARIANTE AL PGT**

