

Osservatorio cittadino per il PGT di Iseo (BS)

RILIEVI ED OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA DI PGT PRESENTATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ISEO

L' Osservatorio Cittadino per il PGT di Iseo, nell' ambito della formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio di Iseo (P.G.T.) ed in particolare nella fase attuale di valutazione della proposta di Documento di Piano avanzata dall' Amministrazione Comunale in vista della stesura definitiva del piano urbanistico generale, ha organizzato nello scorso mese di luglio 2010 due momenti di incontro pubblici al fine di promuovere un ampio e approfondito dibattito sui temi pianificatori principali, il più possibile esteso alla compagine sociale.

L' Osservatorio ha, inoltre, messo a disposizione dei cittadini e delle associazioni un indirizzo di posta elettronica e una sezione del sito del Comune di Iseo dedicata alla diffusione dei documenti e degli elaborati tecnici prodotti dall'Osservatorio e dall'Amministrazione Comunale. cui inoltrare osservazioni, rilievi, suggerimenti in ordine al contenuto della proposta di PGT.

Sulla base di quanto recepito e di quanto emerso in sede di confronto interno all' Osservatorio stesso, è stata prodotta la seguente relazione valutativa generale cui alleghiamo le osservazioni elaborate in forma scritta e verbale dalle associazioni e dai cittadini che hanno voluto contribuire al dibattito pubblico.

In generale, nel dibattito e nel confronto pubblico sono emersi i seguenti aspetti

∨ Documentazione di Piano

Percezione comune di mancanza di documentazione fondamentale per la comprensione del PGT: **a tutt' oggi non sono stati trasmessi all' Osservatorio nè il Piano dei Servizi né il Piano delle Regole.**

Ciò implica una conoscenza lacunosa della scelta progettuale e strategica ed un'assenza di dati e nozioni fondamentali per valutare in maniera approfondita la logica politico/amministrativa che governa il piano urbanistico generale.

∨ Meccanismi di determinazione degli indici

Perplessità e preoccupazione diffusa per l' elevato grado di contrattazione e flessibilità degli indici in relazione agli ambiti di trasformazione previsti nel piano.

Il meccanismo va spiegato (perequazione, compensazione, credito volumetrico trasferibile?).

La presenza di un meccanismo (non ancora chiaro nelle sue procedure operative) di contrattazione economica e pianificatoria preoccupa l' Osservatorio e quanti sono intervenuti nel dibattito. E' fondamentale chiarire in modo preciso il meccanismo di sviluppo urbanistico degli ambiti che non potrà che avvenire in maniera unitaria (per ogni singolo comparto come individuato sul DDP) al fine di pervenire alla finalità per la quale l'ambito è stato costituito.

E' inoltre necessario chiarire in modo preciso il meccanismo degli standards di qualità per eliminare la forbice ora prevista che manca di una logica chiara;

In particolare si rilevano:

- criteri non chiari di quantificazione volumetrica. Il volume massimo dovrebbe essere raggiunto solo attraverso dei meccanismi di perequazione con altre aree o trasferimento volumetrico altrimenti si corre il rischio di una previsione abnorme di carico insediativo che risulterebbe insostenibile per il nostro territorio.
- criteri non chiari di quantificazione degli standards primari e secondari e/o cessione degli stessi. Si teme il rischio di deficit generalizzato di standards.
- necessità che gli ambiti vengano sviluppati nella totalità delle OO UU primaria e secondaria e ceduti gli standards di qualità all'atto della convenzione e prima di qualsiasi intervento di edificazione.

∇ Organismo di controllo

Richiesta di istituzione, da parte del Consiglio Comunale di un organismo di controllo e partecipazione dei cittadini che, dopo l'approvazione del PGT, promuova la partecipazione informata della comunità anche in fase di attuazione del Piano stesso in maniera strutturata e continua per garantire una maggiore trasparenza nell'operatività degli ambiti.

∇ Aree sensibili

Volontà diffusa di salvaguardare le aree ad alto tasso di naturalità

- boschi
- aree agricole
- aree sensibili limitrofe alla Riserva delle Torbiere del Sebino

Emerge forte la preoccupazione per il consumo eccessivo di territorio

In prima analisi lo sviluppo urbanistico previsto nella bozza di documento pianificatorio generale risulta intaccare in maniera massiccia il patrimonio territoriale non ancora antropizzato.

In particolare si rileva che una porzione consistente di superficie attualmente identificata come "agricola" viene destinata all'edificazione civile e produttiva per un totale di circa ha 21 (21 ettari).

∇ Strategie del recupero

Richiesta di maggiore attenzione rispetto al recupero dei centri storici e degli immobili inagibili/dismessi. Molti contributi pervenuti all' Osservatorio sottolineano la totale assenza di indicazioni in tal senso da parte dell' Amministrazione Comunale

L' assenza di indicazioni riguarda anche volumi esistenti spesso strategici per lo sviluppo urbano di Iseo come Montecolino, S.Martino, Forcella, Niggler & Kupfer, fabbricati in disuso nelle torbiere, edifici abbandonati in collina. Per tali volumi non è ancora pianificata una prospettiva di riqualificazione sinergica (coordinata) con lo sviluppo generale del territorio comunale o l'istituzione di un meccanismo di compensazione volumetrica che permetta l'abbattimento di volumi eventualmente incompatibili dal punto di vista ambientale con conseguente trasferimento di cubatura e recupero delle aree verdi.

∇ Standards

Diffusa richiesta di mantenimento della dotazione complessiva di standards comunali.

Si tratta di un elemento di forte criticità rilevato in molti interventi della popolazione e in tutte le sedi di dibattito pubblico.

In particolare, forti sono le perplessità e le preoccupazioni per la prevista trasformazione, ampiamente riscontrabile nel DDP, di aree destinate attualmente a standards di urb. 1° e 2°.

Critiche sono state manifestate in relazione a

- insediamento nuovo ambito in Via Cavour
- annullamento standards PL Cà de Vei
- riduzione aree di sosta limitrofe al Cimitero di Iseo inserite nell'ambito D
- riduzione della superficie destinata alla pubblica fruizione di Sassabanek, nello specifico è avvertito come rischio la cancellazione di spazi dedicati al campeggio ed alla balneazione; si chiede invece di prevedere il potenziamento ed espansione della struttura dedicata alla balneazione con conseguente possibilità di aumentare l'offerta turistica del plesso.

Tutte queste perdite non sono bilanciate dalla previsione di insediamenti con simili caratteristiche urbanistiche o peculiarità territoriali considerato che non siamo in grado di confrontarci con il piano dei servizi.

∇ Sviluppo turistico

Diffusa richiesta di conoscere le scelte politiche e la conseguente strategia urbanistica in ordine allo sviluppo turistico di Iseo.

Non è chiaro, infatti, il meccanismo di rilancio turistico previsto nel DDP. Negli ambiti definiti turistici non è fissata una percentuale destinata agli insediamenti turistici.

Vengono da più parti avvertite come eccessive le volumetrie destinate ai comparti con destinazione generica, residenziale/turistico (di fatto "seconde case") e non specificatamente ricettivo/alberghiero che invece dovrebbe godere di un incremento maggiore.

v Edilizia sociale

Richiesta, da parte di alcune associazioni, che relativamente all'espansione residenziale vengano previste in ogni ambito percentuali volumetriche destinate all' housing sociale ed all'edilizia economico-popolare.

v Mobilità (flussi afferenti Via Roma da monte):

Non essendoci ancora una dotazione di tavole tecniche relative alla mobilità (studio traffico, piano mobilità) non si riscontrano strategie per la risoluzione dei problemi esistenti:

- § Difficile situazione traffico e connessioni su Via Roma
- § Passaggi a livello
- § Percorsi ciclopedonali in particolare Pilzone
- § Riqualificazione e ripristino strade dismesse (es. Via S. Benedetto a Pilzone, vicinale del Montecolo ...)
- § Incremento peso insediativo dell'ambito in Via Cavour
- § Previsione urbanistica di cancellazione della connessione in Via S. Bonomelli
- § Risoluzione della criticità sulla curva del Reset

v Il lago

In tutto il territorio comunale la disponibilità della fruizione aree a lago è inesistente.

Sarebbe opportuno

- prevedere una fascia di 20 mt a lago da cedere, in caso di trasformazioni urbanistiche al fine di costituire un corridoio paesaggistico.
- elaborare un piano degli accessi e dotazioni a lago in cui siano previsti puntualmente i percorsi e gli spazi pubblici attrezzati.

v Edilizia familiare

Emerge una generale condivisione del meccanismo.

Occorre, però, legare temporalmente e con un vincolo notarile la possibilità di edificare alla proprietà: es. 15 anni; strumento valido se rappresenta una soluzione ai bisogni familiari, uniformare la capacità volumetrica di tutti i siti individuati negli elaborati tecnici con *.

v Incentivi

Bisogna prevedere un meccanismo di incentivazione fiscale (oneri costo di costruzione) per l'impiego di materiali ecocompatibili e sgravi o premi volumetrici per edifici ad alta efficienza energetica fissando criteri legati alla classe energetica di appartenenza.

TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

- § Necessità di conoscere negli ambiti turistici la differenza tra residenziale/turistico, ricettivo/alberghiero con conseguente diversa attribuzione di capacità volumetrica.
- § Gli ambiti devono essere sviluppati in un'unica soluzione temporale e urbanistica se non ci sono stralci funzionali indicati nelle tavole di previsione.
- § Aree R: C'è un vuoto di indirizzi su tutte le aree strategiche o sensibili poste sul territorio di Iseo e identificate come aree R (1-11). Si può essere d'accordo nel concordare un incontro di intenti con le proprietà, tuttavia è auspicabile un indirizzo urbanistico generale dettato da una strategia amministrativa più ampia. Siamo convinti che la riqualificazione di queste aree, possa fungere da traino all'economia del territorio sia in termini turistici che produttivi limitando il consumo di territorio.
- § In generale prevedere regole stringenti in modo che per le aree standard a verde previste negli ambiti venga garantito il completamento delle opere di lottizzazione anche con arredi urbani ed eventuali attrezzature per il gioco delle decorose in modo da non avere un nuovo spazio inutilizzabile o frequentato soltanto da chi passeggia con il cane per ovvi motivi, ma di permettere una corretta fruizione ai cittadini.
- § Si rileva la mancanza di un documento che indichi graficamente le trasformazioni territoriali ed il soggetto il cui bene è interessato.
- § Si ritiene fondamentale l'istituzione di un meccanismo di compensazione volumetrica che permetta la risoluzione di alcune situazioni critiche di edifici o capacità volumetriche inseriti in siti con forte valenza ambientale:
 - Volumi collidenti siti nelle Torbiere
 - Fabbricati NK
 - Previsione PRG in area Supersolaio
 - Previsione PRG in area S. Martino
 - Volumi collidenti e previsione PRG in loc. Forcella

Ambito residenziale “B” - Iseo Sud

Superficie territoriale	mq	94.150
Slp	mq	12.000
Area agricola trasformata	mq	28.300

- § Assetto urbanistico migliorabile, ricollocare gli edifici residenziali in modo da limitare la promiscuità urbanistica che potrebbe ingenerare conflittualità sociali con conseguente aumento dello spazio disponibile per eventuali ampliamenti del plesso sportivo.
- § Inserire nuovo lotto 6 di espansione residenziale nell'ambito.
- § Prevedere aumento spazi di sosta anche per mezzi pesanti e turistici (pullman) per bilanciare la cancellazione prevista di spazi esistenti con tali caratteristiche.
- § L'isola ecologica viene spostata nella zona R6 per la quale bisogna prevedere un meccanismo di compensazione volumetrica.
- § Non ci sono abbastanza parcheggi, insufficiente previsione di spazi di sosta 1i e 2i.
- § Si rileva la parziale incompatibilità del previsto sviluppo scolastico esterno al perimetro attuale del plesso esistente, prevedere un eventuale ampliamento nella zona limitrofa alle strutture in funzione; con conseguente inserimento in un meccanismo di compensazione volumetrica per l'area limitrofa adibita a parcheggi.

Ambito residenziale “C” - Via Cavour

Superficie territoriale	mq	26.260
Slp	mq	5.252
Area agricola trasformata	mq	0

- § Rischio di perdita o trasformazione di ampi spazi attualmente previsti a standard.
- § Non si risolvono le problematiche attuali della viabilità, al contrario si aggrava il carico urbanistico sulle arterie limitrofe alla previsione del nuovo insediamento.
- § Quantificazione degli standard di ambito: quelli previsti nella scheda sono standard secondari (forte richiesta) o standard primari necessari alla dotazione dell'ambito stesso?
- § Si sottolinea il fatto che nel perimetro del comparto è ricompresa ed evidenziata solo l'attuale tratto di Via Cavour, mentre non vengono evidenziate nello stesso tutte le porzioni di nuove strade ipotizzate, tra l'altro insistenti tutte su proprietà private esterne al comparto.
- § Viene ipotizzato il passaggio da una strada privata di proprietà dei condomini “Caramatti” per collegare il comparto a Via C. Bonardi.
- § Altro collegamento difficile a Via Roma tramite strada privata a ridosso dell'Hotel Arianna, che tra le altre cose andrebbe a gravare sulla mobilità in incrocio tra Via Roma e Via Mirolte, con innesto nell'arteria principale tramite marciapiede limitrofo al sottopassaggio pedonale; viene inoltre ipotizzato un altro innesto su Via Roma, in prossimità dell'incrocio della stessa con Via Mirolte, ciò andrebbe ad intensificare e rendere problematico il traffico già presente in questa zona; sarebbe invece auspicabile rendere a senso unico l'attuale Via Cavour solo per l'ingresso e rendere senso unico solo in uscita tale nuovo innesto.
- § Il collegamento in proseguo da strada privata S. Vigilio si svilupperebbe a ridosso del condominio ed in più sul sedime di previsione insiste attualmente uno svincolo carrale che porta alle autorimesse interrato di proprietà del condominio, per cui tale ipotesi nell'ambito è da escludersi a priori.

Ambito residenziale “D” - Cimitero

Superficie territoriale	mq	18.000
Slp	mq	2.880
Area agricola trasformata	mq	0

- § Confermare in toto le aree a standard primario esistenti esterne al perimetro attuale della zona

di espansione.

- § L'ambito deve prevedere la realizzazione di un sovrappasso o sottopasso ferroviario al fine di collegare le strutture ospedaliere
- § Negli standards si deve tenere conto della necessità di ampliamento del cimitero, bisogna espandere l'area di rispetto cimiteriale in conseguenza
- § La rotatoria va inserita nel perimetro d'ambito
- § Eliminare previsione del quarto piano
- § Non c'è previsione di EEP

Abitato di Bosine

- § Si rileva l'elevato grado di sensibilità ambientale del sito edificato e delle pertinenze.
- § Prevedere meccanismi di trasferimento economico degli oneri da altri ambiti che permettano la realizzazione dei servizi tecnologici e di tutte le altre reti mancanti.

R4

- § Non viene fornito alcun dato o analisi strategica per quest'area.

Zona Fontanelle

- § Prevedere ambito di trasformazione più esteso dei lotti di completamento attualmente previsti.
- § Prevedere viabilità d'ambito che risolva i problemi di circolazione della zona.

Verde Cà de Vei

- § Annullare la previsione di trasformazione di aree a standard.
- § La popolazione avverte come primario il bisogno di acquisire al patrimonio comunale gli standards del comparto.

Ambito ricettivo - alberghiero "G" - Iseo Sud

Superficie territoriale	mq	6.230
Slp	mq	1.887
Area agricola trasformata	mq	2.800

- § La superficie territoriale è stata ampliata ed espansa rispetto al PRG nella zona "As" del S.I.C., rivalutare l'area di espansione o prevedere collocazione dei volumi fuori dall'area As
- § Prevedere parametri ed indici medesimi con gli altri ambiti che devono avere una funzione esclusivamente ricettivo/alberghiera

Ambito residenziale - turistico "H" – Buca del Quai

Superficie territoriale	mq	12.860
Slp	mq 3.215 di cui 1.286 per il commerciale	
Area agricola trasformata	mq	0

- § Specificare strategia urbanistica di inserimento del versante montuoso nelle previsioni urbanistiche e di trasformazione in senso parzialmente commerciale dell'area
- § Opere di presidio geologico, chiarire eventuale necessità e copertura economica
- § Chiarire il meccanismo di finanziamento della rotonda e di una delle due piste ciclabili ipotizzate.
- § Deve essere delineata in maniera più chiara la funzione ricettiva/alberghiera

- § Prevedere al massimo due piani per evitare di occultare le bellezze naturali presenti nelle vicinanze dell'ambito

Ambito residenziale - turistico "I" - Supersolaio

Superficie territoriale	mq	27.270
Slp	mq	2.400
Area agricola trasformata	mq	0

- § Il peso volumetrico assegnato all'area è ritenuto inaccettabile
- § Prevedere opere di riqualificazione/mitigazione ambientale
- § Si auspica uno spostamento volumetrico attraverso un meccanismo di compensazione

Piano recupero Sassabaneke

- § Ampliare l'offerta della parte a lago con la previsione di espansione urbanistica per la realizzazione di nuove attrezzature sportive
- § Eliminare qualsiasi previsione volumetrica residenziale/turistica privilegiando strutture ricettive/alberghiere e prevedendo volumi con destinazione sportiva
- § Riqualificare e implementare alcune delle strutture (tennis, piscina, ecc...) permettendo la fruizione anche in caso di pioggia o addirittura permettendone l'apertura anche nel periodo invernale

Piano di recupero Via Mier

- § La strategia urbanistica di sviluppo è condivisibile se risolve il tracciato planimetrico della viabilità.
- § Ampliare il perimetro alle aree limitrofe prospicienti Viale Europa.
- § Definire viabilità interna come nelle schede di ambito.

Centro storico

Premesso che per i centri storici in genere non vi è nessun indirizzo, per quel che riguarda l'abitato di Pilzone viste anche le scarse dotazioni di standard, si chiede che vengano contenuti i frazionamenti dei fabbricati in più unità residenziali al fine di contenere le speculazioni, dimensioni minime dei nuovi alloggi e la necessità per ogni nuovo alloggio realizzato di reperire una dotazione minima di posti auto di proprietà (non su parti comuni). Possibilità di introdurre forme di offerta turistica innovative come ad esempio l'albergo diffuso, bed & breakfast, ecc...

Comparto Piò

Nonostante il processo di analisi del PGT sia in fase inoltrata non è stato inserito come ambito di trasformazione perché considerato uno strumento pianificatorio in itinere; si rileva la necessità di provvedere ad una nuova classificazione di ambito. Considerate le difficoltà della formazione dell'ormai leggendario comparto, si propone di frazionarlo in più stralci funzionali.

Piano particolareggiato centro storico

Si presenta a tutti gli effetti come un ambito di trasformazione viste le dimensioni dell'area, non è chiaro perché gli indirizzi sono rimandati nel piano delle regole. L'ambito ha un carattere oltremodo delicato vista la posizione all'interno del centro storico, avente la peculiarità di avere le vie strette ed i cortili in sequenza. Si chiede una norma anche legata alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati da realizzarsi, in relazione anche alle dimensioni e dei piani fuori terra (fabbricati non troppo alti, anche per non coprire il nucleo esistente).

Ambito residenziale - turistico "F" - Pilzone

Superficie territoriale	mq	6.930
Slp	mq	1.111
Area agricola trasformata	mq	0

- § Variazione di volume rispetto al PRG che risulta anche essere differente dagli altri ambiti; contrasto con forte rischio di impatto ambientale e urbanistico.
- § Specificare la destinazione ricettiva/alberghiera altrimenti l'indice risulta alto ed inadeguato e porta ad una crisi di standards per il territorio di Pilzone che già risulta deficitario in termini di dotazione a parcheggi e verde.

Ambito Ex N-K

- § Il sito risulta essere strategico per lo sviluppo dell'abitato di Pilzone e rappresenta la porta Nord del Comune di Iseo; considerate le richieste univoche della popolazione l'area deve essere inserita nella logica pianificatoria generale con la costruzione di un ambito di trasformazione; è opportuno che siano recepiti dal documento di piano gli indirizzi relativi alle destinazioni d'uso così come i margini della contrattazione degli standard di qualità - proposte della cittadinanza e dell'osservatorio: attività commerciali legate all'attività produttiva.

Area R 5 - Montecolino

- § Inserito tra le aree di riqualificazione, non è ancora chiaro come questo meccanismo venga messo in atto; si richiedono indirizzi strategici al fine di valorizzare un'area di pregio senza renderla una fortezza per pochi privilegiati o inflazionarla con interventi speculativi. Si ribadisce l'importanza della fruizione pubblica della collina e di porzione di sbocco a lago.

Cremignane:

Ambito produttivo "M"

Superficie ambito	mq	87.200
Superficie territoriale	mq	35.100
Slp	mq	17.550
Area agricola trasformata	mq	77.000

- § Unire in unico piano tutte le aree, discrepanza tra S.T. e di ambito
- § Perimetro non chiaro, urbanisticamente non logico
- § Rotatorie e strade: tutta la viabilità dovrà essere sviluppata in un'unica soluzione temporale così come tutte le parti dell'ambito
- § Stralcio PR non ha senso; urbanisticamente non possono coesistere funzioni agricole con quelle produttive
- § Si rileva il rischio che l'elevato sviluppo planimetrico determini la perdita di percezione della policentricità insediativa del territorio

Clusane:

Ambiti residenziali "A" – "A1" - "A2"

Superficie territoriale	mq	34.550
Slp max	mq	6.910
Area agricola trasformata	mq	18.900

- § Criteri non chiari di negoziazione ed eventuale monetizzazione
- § Non c'è EEP
- § La previsione d'ambito è utile se si stabilisce in maniera precisa la modalità di partecipazione alla costruzione delle strutture scolastiche

Ambito residenziale-turistico "E" - Dossello

Superficie territoriale	mq	10.000
Slp	mq	1.500
Area agricola trasformata	mq	3.200

- § Manca previsione verde pubblico primario
- § Ridurre piani a massimo due
- § Specificare funzione residenziale/turistica
- § Zona a valle dell'ambito a forte pendenza, difficoltà edificatorie
- § Uniformare l'indice a quello degli altri ambiti
- § Zona a monte, sensibilità ambientale

Ambito produttivo "L"

Superficie territoriale	mq	3.475
Slp	mq	1.737

- § Prevedere ampliamento per migliorare previsione nuova viabilità e creazione di eventuale filtro ambientale
- § h max degli edifici ridotta a 10 mt f.t.
- § accorpare l'area a concessione diretta alle porte di Corte Franca

Area di sviluppo commerciale

- § prevedere ambito al fine di dotare la zona di parcheggi, insufficienti nel periodo estivo per elevata presenza turistica