

Adozione PII Romanelle – Considerazioni - 22 marzo 2019

Presentazione

Stiamo discutendo e siamo chiamati a decidere della realizzazione di una struttura di vendita importante di 2600 mq con altezza di 8 metri circa rispetto alla strada provinciale, qualcosa di più da via Romanelle, con parcheggio interrato a uso pubblico, aree verdi tra il complesso e la strada provinciale con alberature per mitigare l'impatto della struttura. La viabilità non cambierà in modo significativo rispetto alla situazione attuale: resterà l'incrocio con semaforo si realizzeranno delle corsie di svolta dalla SP in via Romanelle e di immissione da via Romanelle sulla SP.

E' un intervento che darà una destinazione definitiva e irreversibile a un area di dimensioni significative che fa da cerniera tra l'abitato e il "Parco del Romanico". Si completerà la chiusura della visuale sul paese e sulla zona agricola di San Giorgio già in parte compromessa dalla zona artigianale e commerciale lungo la strada provinciale. Sono dati di fatto che possono essere superati da altre valutazioni e altre priorità.

Italia Nostra ha suggerito in assemblea di non banalizzare il territorio con l'n-esimo spazio commerciale e ha indicato altre possibilità di utilizzo dell'area in chiave di valorizzazione turistica del territorio. Un differente punto di vista e un invito a considerare che questa sarà una scelta definitiva e irreversibile per il paese.

L'area è privata, ha già una destinazione commerciale ma ovviamente non con le volumetrie richieste per il supermercato. Per questo serve una variante al PGT (chiamato PII = Piano di Intervento Integrato) e per questo il consiglio comunale è chiamato ad esprimersi decidendo della destinazione definitiva di questa area.

Espongo alcune mie considerazioni sull'iter seguito, sulle scelte di progetto, sui vantaggi per l'amministrazione comunale e per la comunità almennese.

Confronto e partecipazione

La prima proposta è stata ricevuta dall'amministrazione comunale a giugno 2017, quasi 2 anni di tempo per arrivare a una valutazione compiuta e a un progetto ben definito. E' un intervento che ha un impatto importante sul territorio in generale e su quell'area in particolare. Si è dimostrato nel corso dei mesi un progetto controverso con buone ragioni per procedere alla realizzazione e altrettante per bloccare la realizzazione. Le posizioni dipendono soprattutto dalla sensibilità personale a certi temi piuttosto che altri. Il tempo a disposizione doveva essere utilizzato per un confronto ampio che fosse utile prima a farsi una ragione del progetto e poi a sistemarlo per rispondere al meglio alle esigenze del territorio.

La soluzione migliore doveva essere trovata con un confronto ampio tra tutti i soggetti del territorio e non solo. Questo confronto non è stato portato purtroppo a compimento.

La commissione urbanistica è stata sentita per un parere di massima poco dopo aver ricevuto la prima proposta il 28 agosto 2017 (convocazione alla vigilia di ferragosto) con metà dei componenti assenti considerato il periodo di vacanza. La commissione è stata riconvocata solo martedì 12 marzo 2019 dopo ripetute sollecitazioni di alcuni componenti e si è svolta in un clima ormai deteriorato che non ha consentito un confronto sereno sul tema e il pronunciamento di un parere sul progetto definitivo.

Stefano de Santis



Le ragioni per la realizzazione del supermercato sono state esposte alla cittadinanza in un articolo del notiziario comunale solo nel numero di dicembre 2018. L'assemblea pubblica è stata convocata all'inizio di questo mese venerdì 1 marzo 2019 con il procedimento per l'esclusione di VAS praticamente concluso e a ridosso della convocazione del consiglio comunale.

D'altra parte la discussione si è svolta invece in modo acceso sui social network: con superficialità, senza disporre di informazioni precise e con prese di posizione strumentalizzate da altre ragioni di ordine politico o di interessi economici. Le valutazioni sono state di conseguenza superficiali e banalizzate sulla posizione favorevole o contraria al supermercato. E' passato in secondo piano il "Programma Integrato di Intervento" come "atto di programmazione negoziata finalizzato a riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del territorio". Questo doveva essere il vero oggetto della discussione, delle valutazioni e delle decisioni da prendere.

Romanico

Una delle argomentazioni portate contro il progetto del supermercato è stata quella della tutela del romanico. La risposta è stata che l'area in questione non è in nessuno dei perimetri di tutela stabiliti dalla soprintendenza ed è esterna al perimetro del "Parco del Romanico" di futura istituzione comunale. Purtroppo (o per fortuna a seconda dei punti di vista) l'area non è stata inclusa nel "Parco del Romanico" ai tempi della revisione del PGT. Sarebbe risultata di collegamento tra l'area di San Giorgio e l'area del Brembo oltre che un'area strategica per la centralità della posizione rispetto a diverse chiese (San Giorgio, San Tomè e Santuario) e a luoghi di interesse per i visitatori (es. area del Brembo). Come già indicato, secondo una diversa visione, l'area poteva essere a servizio dello sviluppo turistico del paese.

A sostegno dell'attenzione al romanico da parte dell'amministrazione comunale sono stati elencati tutti gli interventi messi in atto in questi 5 anni: segnaletica stradale, segnaletica percorso del romanico, nascita della Fondazione Lemine, vincolo della soprintendenza sull'area di San Giorgio, acquisizione dal demanio dell'area del Brambo, iniziative per far conoscere e apprezzare il territorio e le sue chiese (es. San Nicola Luogo del Cuore), progetto "Adotta una formella" per i restauri della chiesa di San Nicola. Sappiamo delle difficoltà di reperire fondi per realizzare questi interventi e della limitatezza di quelli lodevoli messi in campo.

Dispiace constatare che dall'operazione "Supermercato Iperal", operazione di diversi milioni di euro, nulla venga destinato alla valorizzazione del romanico. Eppure la chiesa di San Giorgio è distante non più di 200 metri dall'area oggetto del Piano Integrato di Intervento. Chi percorre le vie rurali di accesso alla chiesa di San Giorgio nota qualche segnale di attenzione (segnaletica del percorso, targa informativa, attraversamento ciclo pedonale di via Borgo Antico), ma anche una situazione di sostanziale trascuratezza del sagrato, dei muri in borlanti, della pavimentazione dei percorsi, del cimitero. Il PII inteso come "riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale" poteva dare una risposta, ad esempio, a questa situazione.

Viabilità

La strada provinciale 71 è una arteria stradale molto trafficata in tutte le ore del giorno e l'abitato a ridosso della strada soffre di questa situazione. Gli incroci semaforizzati provocano già discrete code negli orari di punta del traffico. L'insediamento di una nuova media struttura di vendita renderà ancora più critica la situazione. Non per nulla nella relazione di esclusione dalla VAS la Provincia ha espresso parere negativo alla prima versione del progetto viabilistico. Il progetto è stato rivisto per tenere conto di queste osservazioni, ma non mi risulta che questi aggiornamenti siano già stati approvati dalla Provincia. Resta una soluzione parziale che risolve

il problema dell'accesso al supermercato, ma non cambia la situazione per l'abitato dell'area del santuario.

Il problema della viabilità deve essere considerato con un orizzonte temporale lungo: non mesi ma anni. Non è stato considerato l'incremento certo di attività al campo sportivo dopo la realizzazione del manto in erba sintetica in programma a breve. L'impianto sarà utilizzato 7 giorni su 7 da una utenza numerosa di bambini e ragazzi. Non sono stati considerati la sistemazione dello svincolo a San Sosimo e la futura realizzazione della linea tramviaria T2 Bergamo - Villa d'Almè. Entrambi questi interventi porteranno ulteriore traffico su questa strada. Sappiamo tutti che la soluzione più indicata per la sistemazione della viabilità è la realizzazione di una rotonda.

Le valutazioni e gli interventi sulla viabilità si sono limitati a questo incrocio. Non si è ragionato su una scala di poco più ampia. Al supermercato si potrà accedere anche dal quartiere Ronco. Chi proviene da Almenno San Bartolomeo, per evitare l'incrocio e il semaforo, potrà decidere di raggiungere i due centri commerciali (Gogil e Iperal) anche da questa via del tutto inadeguata se pensiamo al sottopasso della strada provinciale molto stretto e alla limitata larghezza di via Quartiere Ronco e di via Lemen entrambe non dotate di marciapiedi. Il quartiere Ronco, che ha dimensioni significativa dopo le recenti realizzazioni residenziali, potrà beneficiare della presenza di un nuovo supermercato a poche centinaia di metri di distanza. Per chi abita in zona potrebbe essere interessante andare a fare la spesa a piedi o in bicicletta. Con quale situazione di sicurezza?

Verde pubblico

Il progetto identifica un'area di verde pubblico di 750 mq. Una superficie molto limitata e non fruibile che viene realizzata "a scomputo degli oneri". E' un'area che viene attrezzata a verde non per permettere l'utilizzo alla comunità, ma solo per mitigare l'impatto e rendere gradevole esteticamente il contesto: un'area verde a servizio principalmente del supermercato. L'area viene lasciata a verde perchè non era possibile edificare su tutti i 5.500 mq del comparto. Inoltre suppongo che le alberature di mitigazione si trovino sul verde pubblico e quindi di fatto entrano nelle opere a scomputo degli oneri.

Ho dato un'occhiata al progetto di Scanzorosciate. In quel PII il verde pubblico risulta un rettangolo di circa 3000 mq, a tutti gli effetti un piccolo parco urbano che ha lo scopo di definire uno spazio cuscinetto tra l'area residenziale e il parcheggio e il supermercato.

Per lo meno sarebbe interessante valutare un passaggio pedonale su questa area verde dall'incrocio di via Romanelle, lungo la strada provinciale, fino a via Lemen considerato che via Lemen e via Romanelle sono prive di marciapiedi. Si darebbe in questo modo anche una risposta sulla mobilità dolce di quest'area tra il santuario e il quartiere Ronco. Non ci abbiamo pensato finora: il sottoscritto, gli amministratori, il progettista, la cittadinanza.

Parcheggi pubblici

Il progetto prevede la realizzazione di 2920 mq di parcheggio coperto. Di questi 1950 vengono considerati "standard a parcheggio". Quindi parcheggio pubblico realizzato "a scomputo degli oneri". In realtà sono una necessità del supermercato. Le necessità in zona di posti auto sono limitate se non in occasione di eventi sportivi. In ogni caso si dovrebbe verificare l'accesso pedonale al supermercato direttamente da via Romanelle.

Sala civica

L'intervento alle scuole per la sala civica è parte integrante del PII ma è sempre rimasto in secondo piano nella presentazione e nella discussione. Neppure all'assemblea l'intervento è stato presentato. In pratica vengono abbattuti i muri interni (3 aule e corridoio), restano le colonne portanti (tra aule e corridoio), la parte corridoio non verrà attrezzata perchè ci sono le colonne di mezzo (larghezza del corridoio 2,75 m), l'area utile per la sala civica avrà dimensione 6,50 m x 20 m, la sala civica avrà ingresso indipendente e bagni. Si ipotizza di mettere 15 file da 8 posti per un totale di 120 posti. Risulta poco funzionale: immaginate chi partecipa a una manifestazione in questa sala ed è seduto in 15-esima fila. Quale sarà l'utilizzo di questo spazio e di conseguenza come viene attrezzato? Quali indicazioni sono state fornite per stendere il progetto e di conseguenza il computo metrico? Serve un'ulteriore spazio di queste dimensioni in paese? E' mancato il tempo per individuare una opera pubblica differente e per raccogliere il parere dei cittadini, delle associazioni, della scuola anche su questa soluzione. Ricordiamoci che questa opera è dovuta dal proponente il PII ed è ciò che resta a vantaggio della comunità sulla concessione da parte dell'amministrazione comunale del permesso al privato di realizzare il supermercato.

Oneri

Gli oneri di urbanizzazione risultano di 152.516 €. Il valore del parcheggio e del verde pubblico vengono realizzate a scapito degli oneri, il valore è nettamente superiore per cui non resta nulla di oneri a disposizione del comune. Resteranno a disposizione gli oneri di urbanizzazione secondaria: 74.932 €.

Nello schema di convenzione è indicato il "contributo per costo di costruzione". Non è valorizzato e sarebbe interessante capire come viene calcolato e, se non è possibile in questa fase quantificarlo in modo preciso, avere una stima del valore considerato che tra i pro del progetto sono state indicate le risorse importanti che il comune avrà a disposizione per realizzare opere in paese.

Tra le opere di riqualificazione extra comparto realizzate a cura e spese della società sono indicati la riqualificazione dell'incrocio tra via Romanelle e via Val San Martino e la realizzazione della sala polifunzionale presso l'edificio scolastico. Per il primo intervento è indicato un importo stimato presunto di 200.000 € e per il secondo un importo di 220.000 € quantificato tramite computo puntuale dei costi. Suppongo che l'intervento per la riqualificazione dell'incrocio sia solo stimato perchè non ancora approvato dalla Provincia. Nello schema di convenzione è indicato che "nessuna responsabilità incombe al soggetto attuatore per ritardi dovuti ai tempi di formazione dei prescritti pareri degli enti competenti diversi dal comune oppure alla non tempestiva acquisizione da parte degli enti preposti delle aree di proprietà di terzi necessarie". Cosa succede se la Provincia dà parere negativo sulla parte viabilistica del progetto o se chiede una soluzione diversa rispetto a quella finora prospettata?

Conclusioni

Con l'adozione il PII sarà di fatto confermato. E' vero che potranno arrivare osservazioni, ma non sarà possibile rivedere il progetto in modo significativo, sarà possibile intervenire solo con poche correzioni migliorative. Per quanto esposto nel mio intervento non ritengo che il progetto sia pronto per essere adottato. Suggesto un rinvio allo scopo di ridefinire alcuni aspetti controversi, anche attraverso un confronto con cittadini e associazioni, e ottenere i pareri definitivi degli enti preposti.

22 marzo 2019

Doc: 22/03/2019 18:04:00

Stefano de Sauchy



Pag. 4