



COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE

Provincia di Bergamo

☎ 035/6320211

Piazza San Salvatore 11

C. F. 00533860169

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: ATTO RICOGNITIVO ED ESAME DELLE OSSERVAZIONI DEL PIANO ATTUATIVO "P.A. DON MAZZOLARI" IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3

TENUTO CONTO che, in seguito all'adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 24.11.2021 del Piano attuativo in oggetto, entro i termini previsti sono pervenute n.2 osservazioni:

- Prot. n. 1110 del 09.02.2022 da parte del Nuovo Comitato Lemine;
- Prot. n. 1176 del 10.02.2022 da parte dell'Ufficio Tecnico d'intesa con la Polizia Locale,

CONSIDERATO CHE

- l'Arch. Maffei, estensore del piano, ha depositato in data 21.03.2022 prot. n. 2564 le Controdeduzioni alle Osservazioni sopra indicate;
- Il Responsabile del Settore 3 – Gestione del Territorio con propria Determina n. 114 del 06.04.2022 ha affidato l'incarico professionale per il supporto tecnico all'esame delle controdeduzioni alle osservazioni relative al nuovo Piano Attuativo Don Mazzolari in variante al PGT vigente allo studio Fiorina nella persona dell'Ing. Fiorina Marcello;
- A seguito dell'osservazione del Nuovo Comitato Lemine e delle fasi istruttorie, L'Arch. Maffei ha depositato in data 20.04.2022 prot. n. 3511 la Tav.n.13 in sostituzione di quanto precedentemente depositato;
- L'Ing. Fiorina in data 22.04.2022 ha provveduto a depositare agli atti comunali al prot. n. 3638 il proprio Parere allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

ESAMINA

ognuna delle osservazioni pervenute suddividendo il proprio parere seguendo l'ordine di disamina proposto in sede di controdeduzione da parte dell'Arch. Maffei

OSSERVAZIONE N. 1 - NUOVO COMITATO LEMINE - Prot. n. 1110 del 09.02.2022

Osservazione 1-1

"Si concorda con la Soprintendenza circa l'impatto fortemente negativo di volumetrie eccessive e dirompendi che sarebbe il caso di contenere in qualche misura."

Controdeduzione Estensore

Il Nuovo Piano attuativo non prevede aumento di volumetrie rispetto a quelle consentite dal PGT (sottoposto, con esito positivo, a Valutazione Ambientale Strategica). Anzi, l'unione dei due ambiti ha favorito una riduzione dell'impatto grazie a una migliore distribuzione delle volumetrie rispetto alle concentrazioni del precedente Piano di Lottizzazione approvato. Inoltre, la soluzione proposta prevede edifici in parte sotto la quota del terreno, quale soluzione contenitiva auspicata anche dall'osservante (vedasi tavola 8), quanto il PGT prevede edifici con altezze fino a 7 metri.

Parere Tecnico UTC

Si condivide il parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina e si evidenzia che tramite la prescrizione dell'altezza massima dei fronti pari a 7,00 m (come meglio indicato nell'osservazione n. 4 dell'UTC) si mira ad un contenimento delle volumetrie e alla riduzione dell'impatto visivo.

L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Osservazione 2-1

“Non si vede l'utilità di una cessione al Comune della costruenda strada e dei relativi parcheggi (una cinquantina) trattandosi di infrastrutture unicamente a servizio delle abitazioni in progetto e la cui manutenzione è bene rimanga a carico dei lotti.”

Controdeduzione Estensore (da leggere con controdeduzione 3-1)

Lo standard da P.G.T. previsto per l'ambito a Volumetria definita deve prevedere la realizzazione di 240 mq di standard. Inoltre, il Piano dei Servizi individua un parcheggio (il N.91) di 306 mq diverso dallo standard generato dalla Volumetria

definita di 240 mq. È intuibile che l'urbanista del PGT abbia voluto prevedere l'obbligo importante di reperimento di questi parcheggi (a fronte di una volumetria limitata per l'ex AT1) in quanto ha individuato una carenza di parcheggi per la zona residenziale esistente. Quindi questi parcheggi sono importanti e perciò previsti per un ambito superiore a quello dell'intervento. Inoltre, per le volumetrie aggiuntive l'art.9.13 della Norme attuative del Piano dei servizi prevede che la dotazione dei parcheggi debba essere sempre assicurata. La monetizzazione degli standard è proponibile dal lottizzante che lo ha fatto nella misura di 220,66 mq non per i parcheggi pubblici (che sono 1100,51 mq - 56 posti) a fronte di 51 abitanti teorici. L'obbligatorietà di prevedere parcheggi pubblici (e gli ulteriori standard) comporta la necessità di realizzare le urbanizzazioni primarie (tra le quali la strada senza la quale non si avrebbe un accesso pubblico agli standard) che sono state previste con utilizzo minimo d'area.

Parere Tecnico UTC

Si condivide il Parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina

L'osservazione risulta non accoglibile.

Osservazione 3-1

“Le aree a parcheggio sembrano decisamente sovradimensionate e l'insieme dà l'impressione di una cementificazione davvero eccessiva. Sembra sufficiente da parte del Comune acquisire una sola fila di parcheggi in fregio a via Don Mazzolari.”

Controdeduzione Estensore (da leggere con controdeduzione2-1)

Lo standard da P.G.T. previsto per l'ambito a Volumetria definita deve prevedere la realizzazione di 240 mq di standard. Inoltre, il Piano dei Servizi individua un parcheggio (il N.91) di 306 mq diverso dallo standard generato dalla Volumetria

definita di 240 mq. È intuibile che l'urbanista del PGT abbia voluto prevedere l'obbligo importante di reperimento di questi parcheggi (a fronte di una volumetria limitata per l'ex AT1) in quanto ha individuato una carenza di parcheggi per la zona residenziale esistente. Quindi questi parcheggi sono importanti e perciò previsti per un ambito superiore a quello dell'intervento. Inoltre, per le volumetrie aggiuntive l'art.9.13 della Norme attuative del Piano dei servizi prevede che la dotazione dei parcheggi debba essere sempre assicurata. La monetizzazione degli standard è proponibile dal lottizzante che lo ha fatto nella misura di 220,66 mq non per i parcheggi pubblici (che sono 1100,51 mq - 56 posti) a fronte di 51 abitanti teorici. L'obbligatorietà di prevedere parcheggi pubblici (e gli ulteriori standard) comporta la necessità di realizzare le urbanizzazioni primarie (tra le quali la strada senza la quale non si avrebbe un accesso pubblico agli standard) che sono state previste con utilizzo minimo d'area.

Parere Tecnico UTC

Si condivide il Parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina

L'osservazione risulta non accoglibile.

Osservazione 4-1

“L'area a verde pubblico (circa 800 mq) appare di superficie davvero modesta, scarsamente idonea per la sua morfologia e ubicata in posizione infelice. Meglio sarebbe collocarla ad est, subito dietro la fila di parcheggi di via Don Mazzolari, così da renderla più facilmente fruibile da parte degli abitanti di Almenno alto ed evitare l'acquisizione pubblica della strada di accesso.”

Controdeduzione Estensore

Il verde pubblico è stato collocato in un'area periferica ma ambientalmente bella anche se non idonea all'edificazione residenziale. Collocarla dove propone l'osservante significa spostare le volumetrie ivi previste nei lotti residui con un aumento della concentrazione volumetrica, causando quell'impatto non auspicato nella parte n.1 dell'osservazione.

Parere Tecnico UTC

Si condivide il Parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina.

L'osservazione risulta non accoglibile.

Osservazione 5-1

"Appare infine assente nel progetto ogni riferimento alla normativa di cui all'art. 38 del Piano delle Regole del vigente PGT (norme elementari per l'impianto di giardini privati). In particolare si prevede una vasca delle acque meteoriche (utile forse per l'irrigazione del verde pubblico) ma non singole cisterne a servizio di ogni giardino privato. Manca inoltre ogni riferimento al tipo e dimensioni delle alberature da mettere a dimora.”

Controdeduzione Estensore

Il Piano Attuativo è un piano urbanistico. L'edificazione dei singoli lotti dovrà osservare le norme attuative vigenti e quindi anche l'articolo 38 suddetto con la presentazione dei singoli progetti edilizi.

Parere Tecnico UTC

Si condivide il Parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina e si è provveduto a richiedere integrazione documentale al progettista che è pervenuta in data 20.04.2022 prot. 3511 ed è da ritenersi parte integrante del Piano Attuativo in seguito all'accoglimento della presente osservazione;

L'osservazione risulta accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 2 – UFFICIO TECNICO D'INTESA CON LA POLIZIA LOCALE - Prot. n. 1176 del 10.02.2022

Osservazione 1-2

“I percorsi pedonali previsti quali opere di urbanizzazione, dovranno essere realizzati dietro gli stalli a parcheggio e stante quanto previsto dal DM 05/11/2001 dovranno essere realizzati affinché sia garantita la salvaguardia dei pedoni impedendo il sormonto dei veicoli;”

Controdeduzione estensore

Essendo la strada a fondo chiuso e a traffico limitato, il posizionamento del passaggio pedonale come previsto si ritiene salvaguardi comunque i pedoni. Addirittura alcuni studi sul cd. traffic calming evidenziano come subordinare i percorsi pedonali a quelli carrali (ossia non agevolando per percorribilità e precedenza il primo rispetto al secondo) porti di fatto i pedoni a non utilizzare i marciapiedi e a camminare in sede stradale, di fatto in situazione di maggior pericolo.

Parere Tecnico UTC

Analizzate le argomentazioni dell'estensore del Piano e il Parere Tecnico dell'Ing. Fiorina si condivide che mantenere la conformazione dei passaggi pedonali a progetto garantisce maggior tutela ai pedoni e pertanto si condivide il Parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina.

L'Osservazione risulta non accoglibile.

Osservazione 2-2

“Nel caso in cui le aree inerenti alle opere di urbanizzazione verranno acquisite dal Comune sarà necessario posizionare all'incrocio con Via Don Mazzolari il cartello di “Strada residenziale”;

Controdeduzione estensore

Nessuna

Parere Tecnico UTC

Si condivide il Parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina.

L'osservazione risulta accoglibile.

Osservazione 3-2

"Nella Tav. 09 - Viabilità dovranno essere rimossi i simboli di rotonda con il relativo "dare precedenza" e "zona traffico limitato" all'incrocio con Via Don Mazzolari";

Controdeduzione estensore

Nessuna

Parere Tecnico UTC

Si condivide il Parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina.

L'osservazione risulta accoglibile.

Osservazione 4-2

"All'interno del Documento "NTA specifiche in variante alle NTA del PGT Nuovo piano attuativo Don Mazzolari dovrà essere recepita la prescrizione proposta dalla Commissione urbanistica nel verbale del 08.07.2021 prot. n. 5684 in merito all'altezza massima dei fronti pari a 7,00 ml la quale dovrà essere calcolata dalla quota d'imposta dell'edificio sino al colmo dello stesso (prospetto)."

Controdeduzione estensore

Nessuna

Parere Tecnico UTC

Si condivide il Parere Tecnico presentato dall'Ing. Fiorina. In merito all'osservazione si propone di modificare l'art. 4 comma c) delle NTA del Piano nel seguente modo:

"Altezza max: m. 6,60 vedi tavola 08 "Sezioni ambientali e vincoli di veduta" ambientale. Qualora l'ultimo piano abitabile abbia copertura con falde inclinate, la misura dell'altezza va presa come media delle misure interne delle falde dal piano di riferimento. L'altezza massima di ogni fronte non potrà superare comunque i mt. 7.00 calcolata dal piano di riferimento al punto più alto del fronte al lordo di eventuali coronamenti, parapetti, gronde ed altri elementi architettonici, con la sola esclusione dei comignoli, di eventuali vani corsa di ascensori. volumi tecnici, impianti solari termici o fotovoltaici, che debbano essere collocati sulla copertura. Per piano di riferimento si intende la quota del terreno, ad opere compiute, misurata sul punto più basso degli spigoli sul lato a valle. E' vietato l'artificioso innalzamento del terreno sul lato a valle, attraverso terrapieni e/o muri di sostegno."

Si dovrà provvedere all'aggiornamento degli elaborati conseguenti

L'osservazione risulta accoglibile.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 3°

GESTIONE DEL TERRITORIO

Geom. Rinaldi Giancarlo

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa"

Secondo quanto previsto dall'art. 3-bis comma 4-bis del CAD "In assenza del domicilio digitale e fino alla data fissata nel decreto di cui al comma 3-bis, i soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, possono predisporre le comunicazioni ai soggetti che non hanno eletto un domicilio digitale ai sensi del comma 1-bis come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica qualificata o avanzata, da conservare nei propri archivi, ed inviare agli stessi, per posta ordinaria o raccomandata A.R., copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa, sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 12 dicembre 1993, n. 39

C_A217 - - 1 - 2022-05-03 - 0003912