

COMUNE DI ALMENNO SAN SALVATORE
--

Oggetto: Controdeduzioni in linea tecnica alle osservazioni presentate a seguito di pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 24/11/2021 di adozione del piano attuativo denominato “P.A. Don Mazzolari” in variante al Piano di Governo del Territorio

A seguito della pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale in oggetto sono pervenute al protocollo comunale 2 osservazioni entro i termini prescritti dalla normativa vigente.

Le osservazioni sono a firma dell'Ufficio Tecnico Comunale d'intesa con la Polizia Locale e del Nuovo Comitato Lemine.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dell'oggetto delle osservazioni unitamente alle controdeduzioni in linea tecnica proposte per l'approvazione del Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE NUOVO COMITATO LEMINE – PROT. 1110 DEL 09/02/2022

L'osservazione è suddivisa in più temi che vengono descritti e controdedotti separatamente:

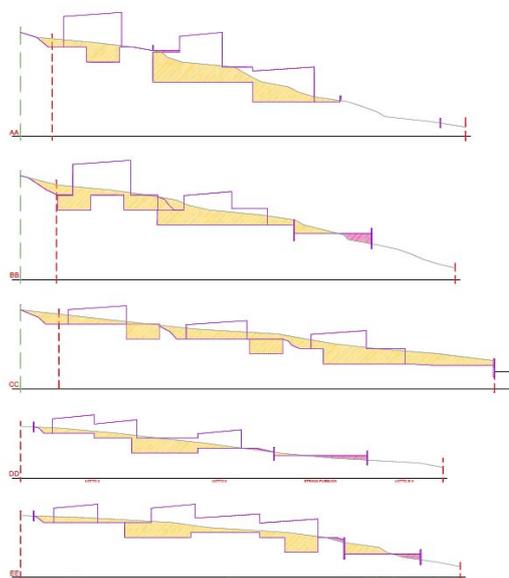
Osservazione 1

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

Controdeduzione Arch. Maffeis estensore Piano Attuativo

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 un edifici con altezze fino a 7 metri.



Parere Tecnico Ing. Fiorina incaricato UTC

Il progetto urbanistico prevede volumetrie importanti ma, occorre evidenziarlo, interamente ereditate da precedenti approvazioni da parte del Consiglio Comunale anche se mai attuate. La soluzione proposta cerca di minimizzare gli impatti paesaggistici e potrà essere ulteriormente migliorata se sarà accolta l'osservazione n. 4 dell'Ufficio Tecnico con la quale si andrebbe a prescrivere il contenimento delle altezze pari a 7,00 m, misurate dall'imposta di ciascun prospetto dell'edificio fino al punto più alto di ciascun prospetto. Inoltre, per come è stato impostato l'impianto urbanistico, una parte delle volumetrie risulterà nascosta da quelle più esposte.

Si prende atto anche del parere espresso dalla competente Soprintendenza in sede di verifica di assoggettabilità a VAS e richiamato dagli osservanti evidenziando, tuttavia, che il Decreto di non assoggettamento a VAS ha chiarito il tema dell'assenza di vincoli ambientali insistenti sull'area.

L'osservazione pertanto non merita accoglimento trovando tuttavia parziale riscontro attraverso l'approvazione dell'osservazione n. 4 dell'Ufficio Tecnico.

Proposta tecnica: non accogliere l'osservazione

Osservazione 2

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 Arch. Maffei (Oss. N. 2 e N. 3)

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 Ing. Fiorina

Il Piano di Lottizzazione prevede la cessione di una quantità di standard urbanistici complessivamente coerente con quanto disposto a suo tempo nell'atto di approvazione dell'originario Piano Attuativo, peraltro prevedendo in convenzione una quota di monetizzazione. Il parcheggio è inoltre stato dimensionato anche per soddisfare una domanda esogena presente nell'area di via Mazzolari, chiaramente deficitaria di aree per la sosta veicolare, come già espresso dallo stesso Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano. Di conseguenza, come per tutte le urbanizzazioni previste all'interno dei Piani Attuativi e poste al servizio della collettività, si è prevista correttamente la loro cessione al Comune.

L'osservazione pertanto non merita accoglimento.

Proposta tecnica: non accogliere l'osservazione

Osservazione 3

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.

Vedi Controdeduzione all'Osservazione n. 2 Arch. Maffei

Parere Tecnico Ing. Fiorina

Come già controdedotto alla precedente osservazione il dimensionamento dei parcheggi deriva dalla necessità di implementare l'offerta di sosta veicolare nell'area anche al servizio delle abitazioni già esistenti. Sebbene l'impatto ambientale non possa definirsi nullo, si evidenzia come il disegno urbanistico proposto abbia efficacemente combinato l'esigenza di garantire un accesso carrabile alle nuove abitazioni private con quella di realizzazione dei parcheggi pubblici, sfruttando la promiscuità delle infrastrutture viarie e quindi limitando al massimo gli impatti ambientali indotti.

In relazione all'osservazione sull'eccessiva cementificazione, è doveroso precisare che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà tenuta all'osservanza del Regolamento Regionale n. 7/2017 recante i criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e del rispetto del Rapporto di Permeabilità.

Per questi motivi l'osservazione non merita accoglimento.

Proposta tecnica: non accogliere l'osservazione

Osservazione 4

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 Arch. Maffeis

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 Ing. Fiorina

Il progetto proposto è il risultato di un complesso lavoro teso a trovare il miglior compromesso tra la necessità di garantire l'edificabilità prevista da passate approvazioni comunali, i necessari servizi alla frazione di Almenno Alto ed un modesto impatto ambientale. L'area a verde è stata localizzata in una zona ambientalmente interessante e per questo valorizzata. Localizzarla dove proposto dall'osservante e di maggiore dimensione avrebbe comportato una più elevata concentrazione volumetrica verso la parte ovest del PL con maggiori impatti ambientali e scarsi benefici per la fruibilità pubblica.

Per questi motivi l'osservazione non merita accoglimento.

Proposta tecnica: non accogliere l'osservazione

Osservazione 5

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 Arch. Maffeis

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 Ing. Fiorina

Il tema evidenziato dall'osservante è di estremo interesse sia per garantire la massima compatibilità ambientale delle previsioni di sviluppo sia per assicurare un'adeguata vivibilità alle nuove aree abitate. L'osservazione è inoltre pertinente in quanto l'art. 38 prescrive la redazione di un progetto di dettaglio delle aree a verde già in fase di pianificazione attuativa, eventualmente poi da approfondirsi in fase di progettazione esecutiva degli interventi. Per questo motivo l'Ufficio Tecnico ha richiesto un'integrazione documentale al progettista, che si allega unitamente alle presenti controdeduzioni e che diventerà parte integrante del progetto di PL a seguito di accoglimento sul tema della presente osservazione.

Proposta tecnica: accogliere l'osservazione integrando il progetto di piano con il nuovo elaborato tecnico prodotto dal progettista

OSSERVAZIONE UFFICIO TECNICO E POLIZIA LOCALE - PROT. 1176 DEL 10/02/2022
--

L'osservazione è suddivisa in più temi che vengono descritti e controdedotti separatamente:

Osservazione 1

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 Arch. Maffeis

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 Ing. Fiorina

L'osservazione degli uffici comunali è pertinente in quanto la protezione del pedone deve essere sempre assicurata laddove vi siano interferenze tra percorsi carrali e pedonali. Tuttavia nello specifico caso in esame occorre fare delle considerazioni aggiuntive dettate dalla particolare morfologia del territorio in cui verranno realizzate le infrastrutture pubbliche in oggetto. La necessità di garantire il minor impatto possibile nella realizzazione delle nuove costruzioni edilizie in un progetto complesso per la morfologia dei luoghi, ha evidentemente richiesto particolari soluzioni per l'accesso alle autorimesse private che limitassero al

massimo le rampe di accesso ai corselli interrati. Di conseguenza, come è possibile rilevare dalle planimetrie di progetto, la linearità degli stalli per la sosta veicolare pubblica è spesso interrotta dalla presenza delle rampe di accesso agli spazi privati. Con questa soluzione progettuale l'eventuale posizionamento dei percorsi pedonali oltre la sede degli stalli di sosta, renderebbe i percorsi stessi molto tortuosi e la tortuosità indurrebbe i pedoni a non utilizzarli, facendo preferire un percorso più lineare lungo la strada e senza alcuna protezione. Al contrario la scelta operata dal progettista che ha mantenuto il percorso pedonale lineare, seppur intersecato dalle auto in manovra per la sosta, e con assegnazione di prevalenza rispetto al traffico veicolare, dovrebbe di fatto garantire una maggior tutela dell'utenza debole, anche in considerazione della tipologia di strada in progetto che risulta a fondo cieco e di limitato sviluppo lineare.

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene pertanto più corretto non accogliere l'osservazione.

Proposta tecnica: non accogliere l'osservazione

Osservazione 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 Arch. Maffeis

Nessuna

Parere Tecnico Ing. Fiorina

L'osservazione degli uffici comunali è pertinente e va accolta. Dovranno essere conseguentemente corretti gli elaborati di progetto.

Proposta tecnica: accogliere l'osservazione

Osservazione 3

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 Arch. Maffeis

Nessuna

Parere Tecnico Ing. Fiorina

L'osservazione degli uffici comunali è pertinente e va accolta. Dovranno essere conseguentemente corretti gli elaborati di progetto.

Proposta tecnica: accogliere l'osservazione

Osservazione 4

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 Arch. Maffeis

Nessuna

Parere Tecnico Ing. Fiorina

L'osservazione degli uffici comunali è pertinente e va accolta. Dovranno essere conseguentemente corretti gli elaborati di progetto precisando che i 7,00 metri dovranno essere misurati dall'imposta di ciascun prospetto dell'edificio fino al punto più alto di ciascun prospetto. Eventuali sbancamenti e/o seminterrati, se visibili, conteranno nel computo dell'altezza massima del fronte.

Non è comunque possibile un artificioso innalzamento delle quote del terreno dello stato di fatto.

Proposta tecnica: accogliere l'osservazione nella modalità indicata in controdeduzione

Almenno San Salvatore – Aprile 2022

L'incaricato per supporto all'Ufficio Tecnico nella stesura delle controdeduzioni in linea tecnica alle osservazioni presentate:

Ing. Marcello Fiorina –firmato digitalmente