

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO



Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona “Frontale”

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

PREMESSA

Il Comune di Alzano Lombardo , con deliberazione del C.C. n. 63 del 15.12.2014, ha approvato definitivamente il nuovo PGT "2.0" che ha sostituito il precedente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 13.03.2009.

Nell'ambito del nuovo strumento urbanistico sono state ridefinite e/o modificate alcune previsioni del precedente strumento urbanistico, sulla base degli intendimenti dell'Amministrazione e dei "suggerimenti e proposte" presentati dai cittadini a seguito dell'avviso di "Avvio del Procedimento", pubblicato ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 31.03.2005.

A seguito della pubblicazione dello strumento adottato alcuni proprietari di aree interne al "P.N. 7" posta in località "Frontale" a monte dell'area denominata "Palazzo", avevano presentato un'osservazione/proposta nella quale, facendo riferimento ad incontri avvenuti con l'Amministrazione si dichiaravano disponibili a definire "soluzioni alternative" *"per la completa realizzazione del passaggio pedonale inserito all'interno del "P.R. n. 7" di via Spiazzi"* e alla definizione *"di uno studio di fattibilità, con una soluzione alternativa .."*.

A fronte di tale dichiarata disponibilità gli osservanti richiedevano *"come contropartita un'attribuzione di una maggiore superficie edificabile sui lotti di tutti i richiedenti, da concordare con l'Amministrazione Comunale"*.

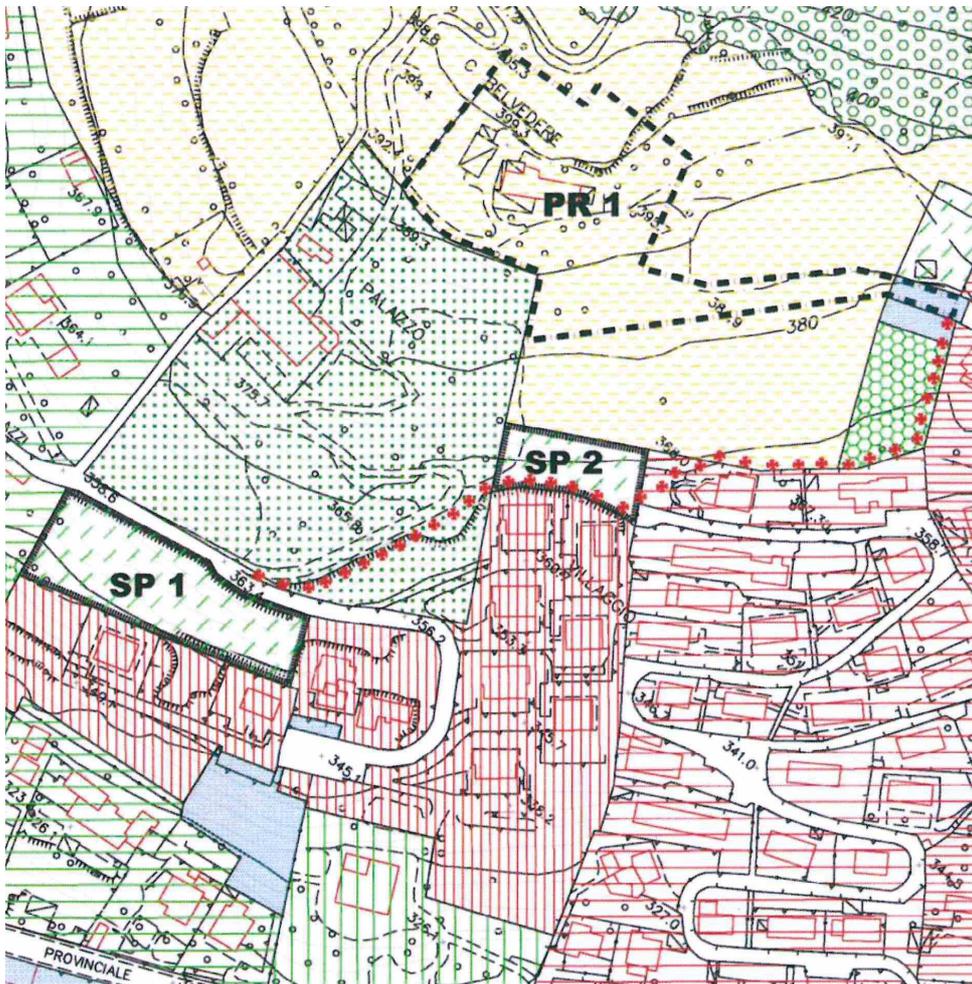
Tale osservazione venne esaminata nella seduta di Consiglio Comunale del 15.12.2014, e venne parzialmente accolta, proponendo *"la modifica del percorso pubblico di collegamento tra via Risorgimento e via Spiazzi, secondo lo stralcio planimetrico sotto riportato"*

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

Estratto dell'allegato alla controdeduzione dell'osservazione:

Il percorso in rosso individua il nuovo tracciato alternativo approvato



COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

I caratteri del tracciato alternativo della pista ciclopedonale del "Frontale" individuati dal "PGT 2.0" e le problematiche emergenti dalla soluzione proposta

Rispetto alla soluzione individuata nel PGT precedente e confermata sostanzialmente nel provvedimento di adozione del PGT 2.0, il nuovo percorso definito in accoglimento dell'osservazione è stato modificato "intercettando" il tracciato originario nel punto di accesso dalla Via Risorgimento verso la cascina Belvedere "deviandolo" lungo il perimetro esterno all'urbanizzato con un primo tratto in discesa verso sud, ad ovest dell'edificio esistente, che viene poi prolungato verso ovest, a monte del perimetro delle aree edificate e successivamente a valle del confine sud dell'ambito del "Palazzo", per collegarsi con il tratto di via Spiazzi, a valle dell'ambito del "Palazzo", per poi deviare nuovamente verso monte risalendo lungo il confine ovest di tale compendio fino a ricollegarsi, a monte di questo, con l'originario innesto del percorso in uscita dalla Cascina Belvedere.

Tale tracciato viene a caratterizzarsi per tre sostanziali differenze rispetto all'originaria previsione del PGT previgente, che era stato confermato, come si è detto, anche nella fase di adozione dell'attuale PGT 2.0:

1. l'inadeguata e diseconomica deviazione verso sud del nuovo tracciato, che nella sua "ratio" progettuale originaria si poneva l'obiettivo di collegare, nel modo più agevole e diretto la Val Luio con la frazione di Brumano;
2. La notevole differenza di lunghezza di tale tracciato che prevede un tratto aggiuntivo di quasi 300 metri.
3. La maggiore problematicità del nuovo percorso che, anziché mantenersi in quota con un dislivello complessivo di circa tredici metri, prevede un primo tratto in discesa, lungo la nuova fascia

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

di protezione ambientale posta ad ovest dell'edificio esistente, con un dislivello di circa 18 metri, seguito da un tratto intermedio verso ovest, fino alla connessione con la via Spiazzi, a monte del comparto edificabile "SP1, per poi inerpicarsi lungo il confine ovest del comparto del "Palazzo" in un tratto ascendente rettilineo di circa 150 metri con una pendenza media superiore al 20%

Risulta quindi evidente che la nuova soluzione individuata nell'accoglimento dell'osservazione propone una modifica fortemente peggiorativa e di fatto illogica se rapportata all'obiettivo di realizzazione di un agevole percorso di collegamento "a mezza costa" tra la Val Luio e la località Brumano, il quale subisce un notevole allungamento che in alcuni punti si caratterizza per la presenza di elementi di sostanziale "barriera funzionale", contraddicendo quindi all'esigenza fondamentale di garantire un utilizzo il più possibile agevole ed adeguato al quale la progettazione di un percorso ciclopedonale di forte valenza paesistico ambientale dovrebbe essere particolarmente attento.

Il tutto a fronte di un aggravamento dei costi, determinato dal significativo allungamento del percorso e dalla sua maggiore difficoltà esecutiva che, se pur previsti a carico dei privati, determinano una situazione di non secondaria diseconomia rispetto ai costi precedentemente previsti.

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona “Frontale”

La necessità di por mano ad una ridefinizione delle scelte effettuate

La situazione posta in essere con la variante e le brevi valutazioni precedentemente esposte consentono di poter affermare che il ritorno alla soluzione individuata nel progetto originario del tracciato in questione potrebbe consentire di ritornare ad una più adeguata ed efficace funzionalità e di non dover ricorrere alle risorse aggiuntive che si renderebbero necessarie per la maggiore incidenza dei costi,

Sulla base di queste valutazioni l'Amministrazione ha quindi inteso riconsiderare i contenuti della previsione del PGT “2.0” e ha deliberato di proporre al Consiglio Comunale, attraverso una variante al nuovo strumento urbanistico, il ritorno sostanziale alla precedente previsione di Piano, riproponendo quindi il tracciato originario, che garantirà, come già precedentemente considerato, una soluzione di maggiore fruibilità e qualità e non necessitante di quei costi aggiuntivi che oggi sono determinati non solo dalla maggiore lunghezza del percorso ma anche dalla più complessa morfologia del territorio da attraversare.

A tal proposito non può essere trascurato il fatto che la nuova edificabilità prevista dal PGT oggi vigente, aveva trovato i propri elementi di fattibilità attuativa nella compensazione economica proposta dagli osservanti - e concordata con l'Amministrazione - che aveva portato alla concessione dell'incremento di potenziale edificativo sulle aree di proprietà degli stessi osservanti (ambiti edificabili SP1 e SP2).

Tale infatti risulta essere la motivazione indicata nell'osservazione, recepita dall'Amministrazione, e disciplinata dall'integrazione apportata alla disciplina dell'art. 26 delle NtA del Piano delle Regole, che viene così definita:

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

.....omissis.....

" Comparto di via Spiazzi" – Per gli ambiti identificati con il riferimento SP1 e SP2 valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti ma per tali ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prevista dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.

L'attuazione delle possibilità edificatorie dei comparti è inoltre subordinata alla preventiva cessione delle aree e alla realizzazione del percorso di collegamento tra Via Risorgimento e via Spiazzi (secondo il tracciato previsto dal Piano dei Servizi, fatte salve comunque le disposizioni previste dalle norme del Piano in merito all'effettivo andamento del percorso stesso) ed all'esecuzione delle relative opere.

Il progetto, approvato dalla Giunta Comunale, sarà oggetto di idoneo atto convenzionale che stabilirà modalità e tempi di cessione delle aree e di esecuzione delle opere e sarà garantito da adeguata garanzia fideiussoria.

L'importo delle opere di cui sopra non potrà in ogni caso essere oggetto di scomputo dal contributo di costruzione dovuto per la realizzazione delle nuove volumetrie residenziali"

In relazione a tali disposizioni e in considerazione della decisione assunta dall'attuale Amministrazione di ridefinire, in termini che si ritengono più corretti ed adeguati alle esigenze funzionali di fruibilità, il tracciato del percorso in oggetto, si dovrebbe quindi modificare non solo l'assetto progettuale del tracciato stesso ma anche la previsione di nuova edificabilità degli ambiti SP1 e SP2 eliminandone, in tutto o in parte, il maggior potenziale insediativo potenziale concesso, in quanto non più necessario per il sostegno dei maggiori costi dell'opera, ricondotta alla primitiva configurazione.

Tuttavia l'Amministrazione non ha ritenuto vi sia alcun interesse di porre in discussione tale, se pur discutibile, scelta.

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

Ciò in considerazione di evidenti motivi di opportunità, sia al fine di evitare di esporre l'amministrazione comunale a possibili contenziosi, ma anche perché, in ogni caso, la disponibilità di risorse per effettuare interventi di interesse pubblico viene comunque considerata come elemento ormai acquisito e utile per sopperire alle tante necessità di investimento nell'ambito degli interventi che possono contribuire al miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico all'interno del territorio.

Sotto questo profilo infatti la permanenza della previsione edificatoria, a fronte della eliminazione del nuovo tracciato, non deve far venir meno la possibilità di disporre delle risorse previste per la realizzazione della variante al percorso ciclo pedonale, in quanto la disponibilità di tali risorse si configura come "elemento compensativo" essenziale dell'incremento edificatorio richiesto e concesso in accoglimento dell'osservazione.

E dunque non si può pensare ad una conferma "sic et simpliciter" della piena disponibilità dei diritti edificatori concessi ai proponenti, "al netto" degli impegni da questi assunti e disciplinati dalla norma dell'art. 26 modificata come sopra riportato.

L'"*intervento compensativo di interesse pubblico*" non può quindi venir meno, in quanto presupposto sostanziale della "sostenibilità" dell'intervento edificatorio stesso.

Ciò implica perciò la necessità che la "ratio" della norma definita in sede di accoglimento dell'osservazione rimanga inalterata, prevedendone tuttavia una necessaria modificazione in rapporto alla opportunità di prevedere nuovi interventi di interesse pubblico ai quali dovranno essere indirizzate le risorse, e quindi individuando nella norma l'obbligo della contribuzione e le modalità di determinazione

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona “Frontale”

dell'importo, che dovrà essere ovviamente pari a quello precedentemente definito con riferimento al maggior costo della nuova opera che era stata proposta, rispetto al costo previsto dal progetto originario, così come individuato nella stima allegata al progetto del PR7.

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona “Frontale”

I contenuti della variante

In considerazione delle valutazioni precedentemente esposte l'Amministrazione ha quindi deliberato di dare avvio al procedimento di formazione della presente variante che sostanzialmente si definisce nei seguenti contenuti progettuali:

1. Riconduzione della previsione di collegamento della parte terminale della Via Risorgimento, in prossimità dell'accesso al compendio del PR7, fino alla via Spiazzi, in corrispondenza del confine nord del mappale 2004 a monte del Castello, secondo l'andamento già previsto dagli elaborati del PGT previgente, confermati nel provvedimento di adozione del PGT “2.0” e fatti oggetto di progettazione nell'ambito del “PR7” approvato dal Consiglio Comunale in data 10.9.2014
2. Ridefinizione dei contenuti dell'integrazione alla disciplina dell'art. 26 del Piano delle Regole, per la parte precedentemente richiamata, con l'eliminazione dei riferimenti al tracciato di variante previsto in accoglimento dell'osservazione, con riguardo comunque al mantenimento degli obblighi per gli interventi compensativi previsti a carico degli interventi dei comparti “SP1” e “SP2” in identica misura a quella precedentemente prevista
3. Conseguenti modifiche agli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e al testo dell'art. 26 del PdR.

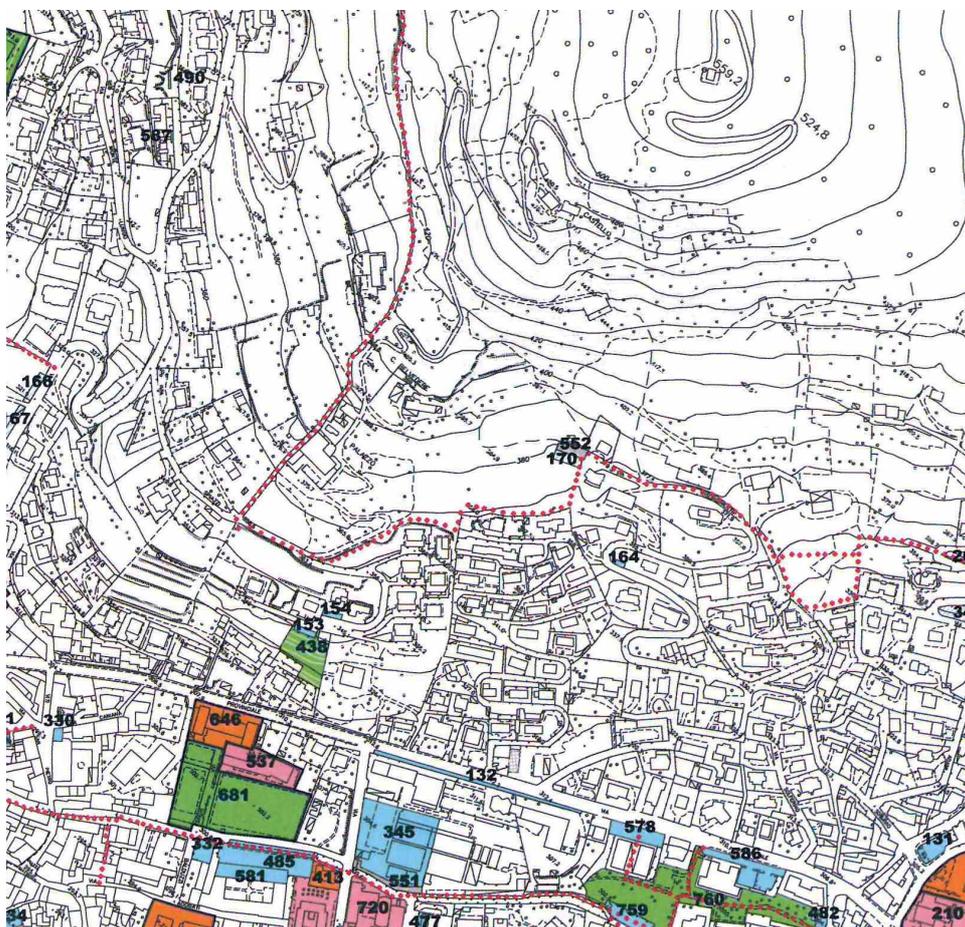
COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

Le variazioni cartografiche proposte

Si riportano di seguito gli estratti della tavola B1/1 bis del Piano dei Servizi, nella configurazione approvata e della medesima tavola con le variazioni conseguenti alle proposte di modifica sopra illustrate:

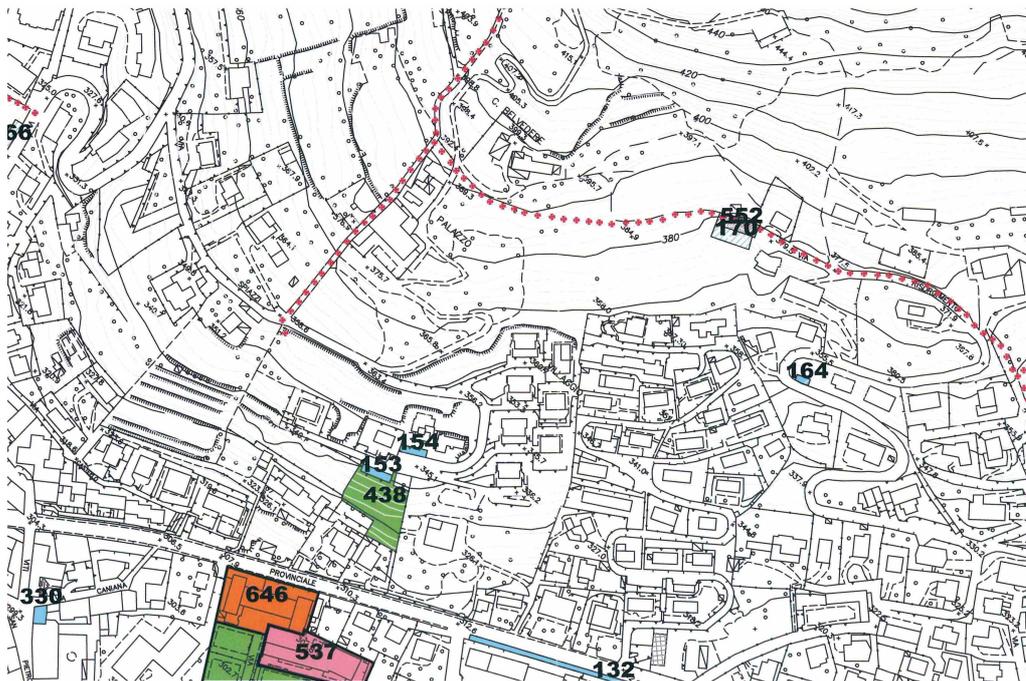
Previsione del PDS a seguito dell'accoglimento dell'osservazione



COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

La nuova previsione del percorso proposta dalla presente Variante¹



Il percorso viene quindi ricondotto alla sua configurazione planialtimetrica originaria, in prosecuzione della via Risorgimento verso ovest, secondo un andamento lineare più consono ai caratteri delle curve di livello, conformemente alle previsioni del PGT previgente e del progetto del "PR7" così come approvato dal Consiglio Comunale.

¹ Va precisato che il tratto ad ovest del compendio del Palazzo, pur se individuato nella cartografia, non costituisce elemento essenziale per il collegamento est ovest, ma si pone come possibile elemento integrativo del sistema più generale dei percorsi dell'ambito del Frontale.

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona “Frontale”

Le modifiche alla normativa del PdR

L'integrazione all'art. 26 delle NTA del Piano delle Regole per la parte modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 29 al PGT “2.0”, viene quindi così ridefinita:

“ART. 26 – Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento B2/6

.....Omissis

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento B2/6 individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole quali ambiti soggetti a normativa speciale, valgono le seguenti disposizioni Comparto di Via Spiazzi:

Per gli ambiti identificati con il riferimento SP 1 e SP 2 valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti. ~~ma per tali ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prevista dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi~~

*L'attuazione delle possibilità edificatorie dei comparti è tuttavia subordinata **alla corresponsione di un contributo straordinario a titolo di “standard qualitativo” per la realizzazione di interventi di interesse pubblico finalizzati alla “compensazione paesistico/ambientale” degli effetti derivanti dall'edificazione, in quanto prevista in aree di frangia urbana di particolare evidenza visiva, per i quali è stata assunta una specifica obbligazione, proposta all'interno dell'osservazione n. 29 al PGT, accolta in sede di approvazione, avvenuta con DCC n. 63 del 15.12.2014.***

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona “Frontale”

A tal fine l'importo della compensazione sarà determinato dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- a) valore delle aree previste in sede di approvazione del PGT che non verranno cedute all'Amministrazione per effetto della soppressione del percorso previsto in accoglimento dell'osservazione, per una quantità complessiva di superficie calcolata in ragione della lunghezza del ^① ~~maggior~~ tratto di percorso che si sarebbe realizzato in luogo di quello previsto dalla variante, calcolato in ragione della larghezza della pista ciclopedonale prevista dal progetto del PR7;
- b) costo di realizzazione del ^① ~~maggior~~ tratto di pista che si sarebbe dovuto realizzare, calcolato in ragione della superficie di cui al precedente punto a) applicando un valore pro mq pari all'incidenza pro mq di realizzazione della pista ciclopedonale all'interno del PR7;
- c) incremento forfetario del 10% dell'importo di cui al punto b) per i maggiori costi che si sarebbero dovuti sostenere per effetto dei caratteri morfologici delle aree di riferimento del percorso soppresso.

L'attuazione delle possibilità edificatorie dei comparti è inoltre subordinata alla preventiva ~~cessione delle aree e alla realizzazione del percorso di collegamento tra la via Risorgimento e via Spiazzi (secondo il tracciato previsto dal PDS fatte salve comunque le disposizioni previste dalle norme del piano in merito all'effettivo andamento del percorso stesso) e alla esecuzione delle relative opere sottoscrittione di un atto d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione con la definizione dell'importo del “contributo straordinario” e/o della tipologia, modalità di attuazione e tempi di realizzazione delle “opere compensative”, che dovranno essere effettuate preliminarmente o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire. Tale importo sarà oggetto di adeguata garanzia fidejussoria.~~

13

①: Modifica approvata in corso di seduta, a seguito approvazione emendamento proposto dal Sindaco

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona "Frontale"

L'atto d'obbligo sarà definito in accordo con l'Amministrazione e dovrà essere sottoscritto entro 60 giorni dalla specifica richiesta che verrà formulata dalla Giunta Comunale a seguito dell'entrata in vigore della presente norma. ~~Il progetto approvato dalla G.C. sarà oggetto di idoneo atto convenzionale che stabilirà modalità e tempi di cessione delle aree e di esecuzione delle opere e sarà garantito da adeguata garanzia fidejussoria~~

L'importo delle opere di cui sopra non potrà essere oggetto di scomputo dal contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/2005 dovuto per la realizzazione degli interventi edilizi.

Per gli ambiti del presente comparto non è previsto il conferimento di nuove volumetrie di cui al precedente quarto comma del presente articolo.

COMUNE DI ALZANO LOMBARDO

Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per la ridefinizione di un tratto del percorso ciclopedonale in zona “Frontale”

Indicazioni finali in merito alle procedure e al rapporto con la VAS

La variante in oggetto, riconfigura, come si è più volte detto, le previsioni del previgente PGT che era stato a suo tempo fatto oggetto di VAS nell'ambito del procedimento effettuato preliminarmente all'adozione.

Lo stesso procedimento è stato inoltre ripetuto all'interno della procedura prevista per l'adozione del vigente “PGT 2.0” che, essendo prodromica alla adozione, prevedeva la situazione del tracciato ciclopedonale già proposta del precedente piano in quanto, come si è più volte detto questa è stata modificata successivamente.

Sotto questo profilo si può quindi ritenere non necessario un nuovo procedimento di VAS o di esclusione VAS, ai sensi e per gli effetti del “principio di non duplicazione” previsto dalla disciplina regionale in materia ed in particolare individuato dalla DGR 10.11.2010 n. 9/761, all'interno del “modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (modello generale)”, che al punto 2, punto 3, ultimo comma, indica in modo chiaro che *“in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sotto posti a valutazione ambientale – VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di piani e programmi già oggetto di valutazione”*. E quindi il ritorno al tracciato già previsto dal Piano Attuativo “PR7”, approvato in conformità al PGT non può che rientrare nell'applicabilità del principio di non duplicazione.

Le Autorità comunali preposte ai procedimenti di VAS provvederanno comunque alla necessaria verifica e certificazione.

Il Progettista

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa