

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI PANCHIA'



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

I^a adozione da parte del Consiglio Comunale:
delibera n. 23 di data 30.10.2014

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio P.A.T.
Parere n. 14/15 del 09.02.2015, prot. 2078

II^a adozione DEFINITIVA da parte del Consiglio Comunale:
delibera n. di data 23.03.2015

**DOCUMENTO DI
RISPOSTA AL PARERE
N. 14/15 del 09.02.2015 del
SERVIZIO URBANISTICA
DELLA P.A.T. E A
QUELLE DEI PRIVATI**

Marzo 2015

**Progettista
Ing. MARCO SONTACCHI**

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
— ● —
dott. ing. MARCO SONTACCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 1756

studio tecnico associato

equipeFiemme

Dott. Ing. Marco SONTACCHI
Geom. Ruben VANZETTA

Piazza Scopoli, 9 - 38033 CAVALESE
Tel. 0462/342988 Fax 0462/342988
email: marcosontacchi@hotmail.com



Premesso che con delibera del Consiglio Comunale n° 23 del 30.10.2014 il Comune di Panchià ha adottato la variante puntuale al P.R.G. vigente, il presente documento ha la funzione di rispondere alle osservazioni espresse dal parere n° 14/2015 del 09.02.2015 del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio della Provincia Autonoma di Trento e a quelle presentate dai privati.

Si riportano di seguito, le controdeduzioni alle osservazioni riportate dai vari servizi provinciali in merito, mentre in calce al documento si riportano le risposte alle osservazioni presentate dai privati in seguito alla I^adozione della variante al P.R.G.

**DOCUMENTO DI RISPOSTA AL PARERE n° 14/15
DEL 09.02.2015 del SERVIZIO URBANISTICA della P.A.T.**

1. VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Viene riportata in cartografia l'idrografia aggiornata fornita dal Servizio Bacini Montani che distingue i tratti a cielo aperto da quelli intubati. Viene aggiornato l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del PRG riportando gli interventi ammissibili negli ambiti fluviali ecologici distinti fra quelli possibili in ambito elevato, mediocre e basso

2. TUTELA DELL'AMBIENTE DAGLI INQUINAMENTI: SUOLO

Viene riportata in cartografia la posizione della ex discarica di RSU, ormai bonificata antecedentemente al 1988, ubicata nelle vicinanze di Maso Carana; a tal proposito viene inserito nelle Norme di Attuazione l'articolo 66 bis che regola i possibili interventi in dette aree cartografate.



3. TUTELA DELL'AMBIENTE DAGLI INQUINAMENTI: ACQUE

Il territorio comunale di Panchià è attraversato dal torrente Avisio per il quale sono previsti ambiti fluviali ecologici con valenza elevata e mediocre, inseriti nelle tavole del PRG e normati dall'articolo 58 delle Norme di Attuazione. Il Servizio Provinciale ravvisa una non perfetta corrispondenza tra gli ambiti fluviali del PGUAP e quelli del PRG; in effetti sussiste una lieve discordanza poiché il PRG è rappresentato su base catastale. Tale discordanza era stata voluta dallo stesso servizio scrivente in fase di terza adozione della variante precedente al PRG (maggio 2012); nel documento di risposta alle osservazioni di detta variante, a pagina 4, si riportava testualmente “..La zona di protezione fluviale (Z312_P) coincide con quella del P.U.P. tuttavia, in quest'ultima adozione, viene corretta e spostata in quanto ci si è resi conto della elevata disparità di posizione fra poligono georeferenziato e base catastale.

In base agli accordi presi con il geom. Dallabetta e l'arch. Turella in data 08.05.2012, la nuova posizione ricalca una situazione più realistica rispetto a quella del P.U.P....”

Alle luce di queste considerazioni, in tale sede si rimarca la miglior precisione degli ambiti fluviali riportati sulla cartografia del PRG e pertanto non si procede ad alcuna correzione.

Come già precedentemente riportato al punto 1 della presente relazione, l'articolo 58 delle Norme di Attuazione viene aggiornato in base agli approfondimenti normativi richiesti, seguendo le norme del PGUAP.

4. PROTEZIONE DALL'ESPOSIZIONE A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI

A tal riguardo, dopo avere sentito in data 13.03.2015 l'ing. Marianna Marconi dell'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente, vengono aggiornati gli articoli 56 e 57 delle Norme di Attuazione del PRG, rispettivamente riguardanti le aree di protezione di elettrodotti e gasdotti, e le aree di protezione delle antenne e impianti di telecomunicazione. L'aggiornamento riguarda semplicemente l'introduzione di nuovi riferimenti normativi a cui fare riferimento.



5. VERIFICA INFRASTRUTTURALE	DELL'ASSETTO	INSEDIATIVO	E
---	---------------------	--------------------	----------

In merito al PL4, il servizio scrivente prende atto della proposta inserita nella presente variante al PRG tenuto conto che la stessa non incide sulle quantità edificatorie previste dal piano vigente; tuttavia viene richiesta una valutazione per assicurare che entrambi gli ambiti specificati (A1 e A2) abbiano cessioni e oneri, previsti dal piano vigente in corrispondenza dell'ambito unitario A, proporzionalmente ripartiti. L'articolo 77 delle Norme di Attuazione specifica abbastanza chiaramente tale suddivisione degli oneri, ovvero:

- l'ambito A1 dovrà eseguire tutte le opere di infrastrutturazione funzionali all'intero PL4 ed alla realizzazione di 7 posti auto pubblici lungo Via Nuova come evidenziato nella cartografia allegata; per opere di infrastrutturazione funzionale all'intero PL4 si intendono tutte le opere di urbanizzazione necessarie, compresa la viabilità interna e il potenziamento del tratto stradale interno al PL, previsto in cartografia, da svilupparsi in sede esecutiva solo in corrispondenza delle aree soggette al PL4. La viabilità interna sarà dotata di marciapiede con larghezza minima 1,20 m e impianto di illuminazione. In sostanza l'ambito A1, che è fortemente intenzionato ad edificare ai sensi dell'articolo 22 ter delle norme di attuazione del PRG (edificazione di sola prima casa per residenti!), trova a proprio carico gli oneri per la realizzazione dell'intera strada (attualmente inesistente o quasi), del marciapiede, dell'impianto di illuminazione e di tutti i sottoservizi necessari per l'intero PL4. Dovrà inoltre realizzare lungo via Nuova, su proprietà comunale, 7 parcheggi pubblici disposti parallelamente alla strada come indicato in cartografia allegata alle norme di attuazione.
- L'ambito A2 invece, qualora decidesse di edificare, dovrà cedere una fascia di proprietà lungo la via Nuova, al fine di modificare la disposizione dei parcheggi realizzati dall'ambito A1, posizionandoli perpendicolarmente alla strada, assumendosene anche i relativi oneri di realizzazione.



In sostanza si ritiene che la suddivisione degli oneri fra i due ambiti specificati, sia più che equa e proporzionata; è vero che l'ambito A2 si vede costretto a cedere una fascia di terreno di proprietà per realizzare i parcheggi (peraltro già parzialmente realizzati su proprietà comunale, ovvero la fascia che va ceduta dall'ambito A2 sarà variabile in ampiezza), ma è altrettanto vero che l'ambito A1 si trova a carico tutti i restanti oneri di urbanizzazione dell'intera area, provvedendo a realizzare accesso, marciapiede e sottoservizi anche l'ambito A2.

Per quanto riguarda invece la variante 14, relativa alla individuazione di un'area per deposito materiali edili a valle dell'abitato di Panchià vicino alla confluenza tra il rio Bianco e il fiume Avisio, è stata prodotto in accordo col Servizio Bacini Montani uno studio preventivo per la verifica del rischio idrogeologico a firma dell'ing. Alessandro Pederiva. Tale relazione, allegata alla presente variante puntuale del PRG, individua delle opere di prevenzione da eseguirsi per la messa in sicurezza della zona interessata. L'articolo 31, comma 5 delle Norme di Attuazione riporta infine quanto richiesto in sede di conferenza di pianificazione, ovvero l'incompatibilità dell'area a qualsiasi tipo di edificazione e suo mascheramento perimetrale con piante ad alto fusto.

La necessità di inserire detta area è dovuta al fatto che la zona per deposito materiali già prevista dal PRG vigente a monte della strada statale all'ingresso ovest dell'abitato è ubicata sul pendio e non è ampliabile; le sue ridotte dimensioni sono comunque sufficienti per ospitare un'altra ditta che lavora nel settore delle pavimentazioni in porfido, che ha già richiesto l'affitto della area al Comune.

6. NORME DI ATTUAZIONE

Vengono adeguate le norme per il settore commerciale, riportate al titolo X delle norme di attuazione relative al territorio esterno al centro storico, in base alla D.G.P. n. 1339 del 01.07.2013.

In merito ai chiarimenti richiesti sul calcolo della volumetria massima ammessa da destinare a residenza turistica per la zona ex PL3 (art. 25, comma 12), questa era stata calcolata nel documento di adeguamento alla L.P. 16/2005 della variante al PRG approvata nel 2012. A pagina 24 di tale relazione, veniva calcolata la volumetria



complessiva del lotto (con indice relativo alle zone C) e veniva specificata la porzione destinabile alla realizzazione di casa vacanze. Detta variante non fa altro che riprendere detta previsione, tenendo conto che il PL3 è stato abrogato in base alle nuove disposizioni provinciali in materia di piani di lottizzazione con superficie inferiore a 2500 m².

DOCUMENTO DI RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAI PRIVATI

1. OSSERVAZIONE PRESENTATA DAL SIG. PROF. GIORDANI ITALO - Prot. n° 31 del 08.01.2015

L'osservazione presentata dal privato riguarda la viabilità della zona circostante il PL4, area di per sé già edificabile in seguito all'approvazione definitiva della variante al P.R.G. nel 2012.

La presente variante (2014/2015) non altera né le condizioni né le previsioni originarie, né riguarda la viabilità della zona oggetto di osservazione.

Si fa presente che in tale sede si potevano esprimere considerazioni inerenti le varianti apportate al piano attuale, mentre risultano superflue le osservazioni su scelte già approvate, discusse e riportate in varianti precedentemente adottate in passato.

Si ritiene pertanto che l'osservazione del Prof. Giordani risulti **non pertinente** con le modifiche inserite in questa variante.

2. OSSERVAZIONE PRESENTATA DAL SIG. VINANTE MARCO - Prot. n° 47 del 08.01.2015

L'osservazione presentata dal privato riguarda la variazione del numero di ambiti previsti per l'edificazione del PL4 ubicato in Via Ischia.

Il Sig. Vinante infatti, lamenta un danno procurato da detta suddivisione in quanto si vedrebbe costretto a cedere una parte della proprietà per la realizzazione di parcheggi pubblici lungo Via Nuova; detta “...privazione di così tanti metri quadrati comporta il rischio di non poter più realizzare delle costruzioni...” in base a quanto riportato sulla lettera di osservazione presentata dal privato.

La scelta da parte dell’Amministrazione Comunale di variare il numero degli ambiti privati (da uno a due) semplifica di fatto l’iter già previsto dall’art. 39 della L.P. 1/2008, in cui è possibile prevedere la formazione di comparti edificatori all’interno dei piani attuativi (e quindi di lottizzazione come il PL4). Al di là di questa considerazione, la variante proposta non altera minimamente né le previsioni edificatorie del lotto, né tanto meno quelle relative alle opere di urbanizzazione da cedere al Comune; molto più semplicemente suddivide quest’ultime in due fasi distinte assegnando a ciascun ambito le relative opere.

In merito alla proporzionalità di quest’ultime fra i due ambiti edificatori, si veda quanto già riportato nel presente documento al punto 5 di risposta alle osservazioni sul parere n°14/15 dei servizi provinciali.

Per quanto concerne una possibile riduzione della capacità edificatoria dell’ambito A2 in seguito alla cessione dell’area necessaria per la realizzazione dei parcheggi pubblici lungo Via Nuova, va chiarito che la volumetria realizzabile rimane invariata rispetto a quella autorizzata dalla precedente versione del piano, così come rimangono invariate le opere di infrastrutturazione dell’intera zona una volta terminate le edificazioni.

Infine, per quanto riguarda la disposizione dell’edificazione verso nord, si vuole precisare che quanto riportato nelle attuali norme d’attuazione del P.R.G. è puramente indicativo e si riferisce ad un possibile sviluppo congiunto dell’intera zona costituita dai nuovi ambiti denominati A1 e A2.

Le osservazioni presentate dal Sig. Vinante Marco pertanto **non vengono recepite** nella proposta di detta variante.

3. OSSERVAZIONE PRESENTATA DAL “COMITATO PRA DE PANCIA” - Prot. n° 55 del 08.01.2015

Le osservazioni ripercorrono quanto già esposto ai punti precedenti inerenti l'area edificabile soggetta a lottizzazione e denominata PL4.

Per quanto riguarda la sua suddivisione da 2 a 3 ambiti si faccia riferimento a quanto già esposto all'osservazione del Sig. Vinante Marco; per quanto riguarda invece la viabilità che serve detta zona, si ribadisce quanto esposto per le osservazioni del Prof. Giordani, rimarcando ancora una volta che queste non sono pertinenti con la presente variante al P.R.G.

Per quanto concerne invece l'ex PL3, la presente variante si adegua semplicemente all'evoluzione della norma urbanistica provinciale che di fatto abroga da subito tutti piani di lottizzazione con superficie inferiore a 2500 m².

Le nuove norme di attuazione subordinano l'intervento a concessione convenzionata, mantenendo l'onere del privato a realizzare e cedere gratuitamente un'area destinata a parcheggio pubblico lungo la Via Nuova.

Le osservazioni presentate dal “Comitato Pra de Pancia” **non vengono pertanto recepite** nella presente variante al P.R.G.

Cavalese, marzo 2015

Ing. MARCO SONTACCHI

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

— ● —

dott. ing. MARCO SONTACCHI

ISCRIZIONE ALBO N° 1756



ALLEGATI

OSSERVAZIONI DEI PRIVATI



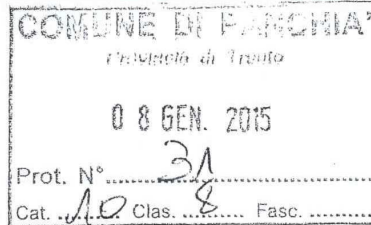
1
COPIA

Italo Giordani - Via Ischia, 2/C I - 38030 Panchià ☎ 0462*813724

italo.giordani@storiadifiemme.it

italo.giordani@gmail.com

www.storiadifiemme.it



Panchià, 8 gennaio 2015.

Spett. Giunta comunale
Comune di Panchià
38030 PANCHIÀ

Oggetto: Delibera consiliare n° 23 del 30 ottobre 2014: variante al Piano regolatore

In data 30 ottobre 2014 con delibera n° 23 è stata approvata dal Consiglio comunale di Panchià la proposta di variante al PRG del Comune di Panchià. In merito a quanto in esso previsto nella zona indicata come PL4 il sottoscritto presenta le seguenti osservazioni.

Dalla cartografia allegata a quella delibera risulta evidente che tutta la nuova e consistente viabilità che deriverà dalla progettata edificazione in PL4 andrà a gravare sull'attuale Via Ischia, con tutto ciò che questo comporta e che, qui sotto viene evidenziato.

Lo scrivente, in vista della precedente adozione di variante al PRG (delibera consiliare n° 17 del 23 luglio 2012), approvata con prescrizioni dalla spett. Giunta provinciale, aveva inviato alla Giunta comunale di Panchià una lettera con cui metteva in evidenza la precarietà della strada, che sarebbe (e lo è stata) molto sollecitata e compromessa dai lavori effettuati dall'impresario Morandi lungo la stessa.

A dir il vero l'Amministrazione comunale in quel caso richiese subito all'impresario di rinforzare la parte iniziale e maggiormente a rischio di detta strada (cosa effettuata per la lunghezza di circa 20 m con scavo, posa di gabbia in ferro e cemento, riasfaltatura); provvide inoltre a limitare con apposito cartello la portata dei mezzi pesanti (quattro assi e betoniere, trasporto gru e ruspe) necessari per la nuova edificazione dell'impresario Morandi ed a limitare la velocità dei veicoli in transito.

Lo scrivente, in vista della nuova edificazione prevista da un privato in PL4, ritiene che tutto ciò non sia affatto sufficiente. A riprova di ciò osserva che:

- Via Ischia non può sopportare il transito, per lungo tempo ed in numero elevato, di mezzi pesanti a servizio del nuovo cantiere (quattro assi, betoniere, trasporto di gru e ruspe) perché il fondo stradale è inadeguato come si può vedere transitando per la stessa (e lo sarà ancor più nel corso dei lavori, così come lo è stato in conseguenza dell'edificazione Morandi, con danni che si deve accollare l'Amministrazione comunale).
- Via Ischia non può sopportare il transito, per lungo tempo ed in numero elevato, di mezzi pesanti a servizio del nuovo cantiere perché la larghezza della sede stradale è inadeguata e mette a rischio il passaggio dei pedoni che non sanno più dove "scappare", se non rifugiandosi sulle proprietà private.
- Via Ischia non potrà sopportare il transito di auto private in un numero che, in conseguenza alla nuova edificazione, sarà tra il doppio o il triplo dell'attuale, perché la larghezza della sede stradale è inadeguata e non consente il transito di due veicoli affiancati (è una lunga strettoia).
- Via Ischia non potrà sopportare il transito di auto private in numero così elevato, perché questo causerà un grave rischio per i pedoni, per i bimbi in bicicletta, per le persone che passeggiano, per le mamme con carrozzine, dato che la strada è priva di marciapiede.
- Via Ischia, che serve la sottostante zona sportiva del paese (impianti per il gioco del calcio e per l'attività ciclistica dei bambini), non potrà più svolgere con adeguata sicurezza questo servizio pubblico come ha fatto finora, perché il traffico sulla stessa sarà inavveduta.



Italo Giordani – Via Ischia, 2/C I – 38030 Panchià ☎ 0462*813724

italo.giordani@storiadifiemme.it

italo.giordani@gmail.com

www.storiadifiemme.it

mente aumentato a beneficio di un costruttore privato, a favore del quale ma a danno di tutta la collettività verrebbe stravolta la viabilità.

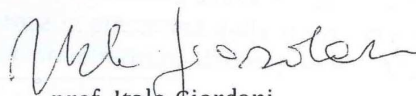
- Via Ischia, come si vede in cartografia, sarà allargata nel punto di uscita sulla statale, ma lo scrivente non ritiene che ciò sarà sufficiente ad evitare pericolosissime ripercussioni al traffico sulla statale stessa, nel momento in cui due o più veicoli saranno in attesa di poter imboccare in discesa Via Ischia mentre essa è occupata da uno o più veicoli in salita

Lo scrivente, abitando in Via Ischia, è testimone di tutto questo e teme che avvenga quanto sopra evidenziato. Le cronache raccontano troppo spesso episodi in cui “col senno di poi” ci si meraviglia della incredibile noncuranza dell’Amministrazione pubblica di fronte ad evidenti carenze, che non si comprenderà come mai non siano state previste (o non si siano volute prevedere).

Talvolta viene il sospetto che il voler a tutti costi favorire un privato faccia passare in secondo piano (sottostimare?) la precedenza del bene pubblico, così che in casi simili non sarebbe improprio parlare di “complicità”.

Lo scrivente pertanto invita l’Amministrazione comunale a non voler perseverare in simili errori di progettazione, con cui il bene pubblico viene posposto all’interesse di un privato; e perciò a progettare una diversa viabilità esterna per quel progettato nuovo cantiere in PL4, così che essa, per le motivazioni sopra addotte, non vada ad interferire con Via Ischia.

Distinti saluti.


prof. Italo Giordani

Prof. Italo Giordani
Via Ischia, 2/C
38030 Panchià
tel. 0462 / 813724



X ✓ COPIA (9)



Spett.

Giunta comunale
Comune di Panchià
38030 Panchià (TN)

Panchià, 8 gennaio 2015

Oggetto: delibera consiliare n° 23 del 30 ottobre 2014: variante al Piano regolatore

Giovedì 30 ottobre 2014, dopo un lungo periodo di discussioni, il Consiglio comunale ha approvato la variante al PRG del Comune di Panchià in Zona C (aree per insediamenti residenziali di nuova espansione), con notevoli variazioni rispetto ad una precedente delibera, approvata con prescrizioni dalla spett. Giunta provinciale il 19 ottobre 2012.

Rispetto a quella, infatti, è stata rivista a mio danno la divisione dei terreni edificabili in zona PL4. Come si può osservare in cartografia, si è diviso il PL4 in Ambito A (proprietà private) e in Ambito B (proprietà comunale), in ottemperanza ad una delle sopra accennate prescrizioni; ma poi si è ulteriormente diviso l'Ambito A in due distinte parti:

- Ambito A1, tutto di un privato che intende procedere con l'edificazione (e per favorire il quale è stata ideata tutta la variante del PL4);
- Ambito A2, di proprietà dello scrivente e di altro privato che, per il momento, non intendono procedere all'edificazione.

Infatti il sottoscritto Vinante Marco è proprietario delle particelle 461/1 e 463 ricadenti nell'attuale piano regolatore del Comune di Panchià in Zona C (aree per insediamenti residenziali di nuova espansione) del PL4 evidenziate come "Ambito A2".

Osservazioni

Con la variante approvata dal Consiglio comunale tale Ambito A2 è stato fortemente penalizzato, per non dire che è stato appositamente creato per favorire il proprietario dell'Ambito A1 e per danneggiare i proprietari dell'Ambito A2 ed in particolare il sottoscritto.

Infatti, in ottemperanza ad un'altra delle prescrizioni della spett. Giunta provinciale, per l'Ambito A sono stati previsti i posteggi da predisporre ad uso pubblico, però essi sono stati volutamente così suddivisi:

- 7 a carico del privato dell'Ambito A1; questi però sono stati disegnati su terreno comunale e longitudinali rispetto alla strada (Via Nuova), senza che il proprietario dell'Ambito A1 abbia a subire la perdita di neppure un metro quadrato della propria area edificabile;
- gli altri posteggi, non disegnati in cartografia, sono previsti a carico dell'Ambito A2, quindi su area principalmente di mia proprietà ed in parte minore di proprietà del mio confinante, perpendicolari rispetto alla strada (Via Nuova), con l'obbligo di cessione gratuita di una consistente superficie di terreno edificabile per gli stessi e per la prescritta area di rispetto; così che, oltre al danno economico, la privazione di così tanti metri quadrati comporta il rischio di non poter più realizzare delle costruzioni.



Questa forzatura nei confronti dell'Ambito A2, in cui sono situati i terreni di mia proprietà, mi sembra a dir poco vergognosa, visto che l'edificazione che si vorrebbe attuare in Ambito A1 andrebbe o dovrebbe andare, dato che la cosa interessa anche un bel po' di terreno di proprietà comunale, a favore di tutti i cittadini di Panchià.

Ed è quanto meno strano, per non dire "poco trasparente", che tutto questo progetto di variante in PL4 sia stato discusso ed approvato quasi di nascosto, senza chiamare, informare, coinvolgere i proprietari dell'Ambito A2, cioè soprattutto il sottoscritto, per il quale la sopra accennata approvazione del Consiglio comunale è stata un'amara (e costosa) sorpresa.

In conclusione riesce difficile capire perché, in previsione di una progettata e discutibile edificazione da parte di un privato in Ambito A1, debbano essere penalizzati solo ed esclusivamente i proprietari dell'Ambito A2 e specialmente lo scrivente. Si tratta di una palese ingiustizia.

Mi permetto inoltre di sottolineare un altro punto delle "Norme di Attuazione del Comune di Panchià", quello che, riguardo alla posizione dell'edificazione in PL4, suggerisce che essa dovrà essere sviluppata "il più possibile verso nord", mentre è evidente anche in cartografia che essa, con questa imposizione, sarà spostata "il più possibile verso sud".

In conclusione faccio un forte richiamo ai Consiglieri comunali di Panchià perché rivedano quanto deliberato. Come cittadino di Panchià, essendo da sempre impegnato nel mio lavoro ed avendo, per quanto possibile, sempre operato per il bene del paese, mi riesce assai difficile comprendere perché io sia stato penalizzato in questo modo, con una decisione che sembra un dispetto fatto a me personalmente pur di favorire un altro proprietario per una discussa e problematica lottizzazione.

Distinti saluti.

Vinante Marco
Via Ischia, 4C
38030 Panchià (TN)



3

Spett. Giunta comunale
Comune di Panchià
38030 PANCHIÀ



Panchià, 8 gennaio 2015.

Oggetto: Delibera consiliare n° 23 del 30 ottobre 2014: variante al Piano regolatore

In data 30 ottobre 2014 con delibera n° 23 è stata approvata da 7 presenti su 8 del Consiglio comunale di Panchià (del quale non fa più parte la minoranza che si è dimessa in blocco) la proposta di variante al PRG, Comune di Panchià.

Le attuali modifiche urbanistiche sono state presentate pochi anni dopo l'approvazione della variante al PRG approvata dalla spett. Giunta provinciale in data 19 ottobre 2012 con un iter particolarmente lungo e travagliato, iniziato nel 2009 con la prima adozione, a conferma che i problemi non sono certamente ancora risolti.

I sottoscritti, componenti il Comitato Pra de Panchià (così chiamato dal toponimo dell'area maggiormente interessata a tale variante) sottopongono all'esame della spett. Giunta comunale le seguenti osservazioni.

Premessa

In riferimento alla problematica relativa all'inserimento della nuova zona edificabile PL4 "Pra de Panchià" già la Commissione urbanistica provinciale, nel verbale n° 15/2010, scriveva:

Si tratta di terreni che per giacitura ed omogeneità sono particolarmente adatti alla meccanizzazione delle operazioni colturali e sono limitrofe all'area agricola di pregio. Pertanto meriterebbero di essere mantenuti alla destinazione agricola. Si evidenzia inoltre che le infrastrutture viarie che servono la zona sono già ora sottodimensionate, per cui aumentare il carico edilizio in tale situazione non pare una scelta oculata nemmeno dal punto di vista urbanistico (sottolineatura dei firmatari). E ancora "Pra de Panchià" costituisce lo storico affaccio del paese, un importante momento di continuità tra lo spazio agricolo ed edificato. La Commissione esprime perplessità per l'assenza di un idoneo sistema di accesso al lotto, pertanto va considerata l'opportunità di un ridimensionamento del lotto" (sottolineatura dei firmatari).

Osservazioni per noi condivisibili perché di buon senso, purtroppo cadute nel vuoto!

Osservazioni

La proposta di suddividere il PL4 in 3 ambiti (Ambito A1, Ambito A2, Ambito B) non rispetta le prescrizioni fatte dalla CUP e recepite dalla spett. Giunta provinciale con delibera n° 2249 del 19 ottobre 2012 di approvazione della variante al PRG, in cui se ne prevedevano 2. Essa non ha nessun senso funzionale e razionale, se non quello di trovare delle soluzioni pasticciate per superare i prevedibili contrasti fra i proprietari delle aree interessate. Certamente non è stata presentata per risolvere i gravi problemi di viabilità esistenti in una zona già carente di posteggi pubblici.

Entrando nel merito del PL4, qual è per la cittadinanza il vantaggio di una simile proposta di variante (qualora venga approvata così come è)? Noi non riusciamo a veder alcun vantaggio per la cittadinanza; anzi vediamo un detrimento per il bene pubblico che sembra venga asservito agli interessi del privato. Infatti il privato (Ambito A1) con tale proposta di variante gode di un trattamento di favore (lo chiamiamo eufemisticamente così per non incorrere in denunce).

- Al momento attuale, nonostante le ridondanti previsioni di nuovi alloggi residenziali contenute nel PRG approvato in prima adozione nel 2009, non vi sono richieste scritte presentate al Comune di Panchià da censiti residenti per poter accedere ai due lotti di proprietà comunale per realizzare la prima casa. Evidentemente le previsioni fatte erano errate ed eccessive.
- Il numero dei prescritti 14 parcheggi pubblici a carico dell'area complessiva viene così divi-

so: 7 sono previsti a carico dell'Ambito A1 e disegnati longitudinalmente alla strada Via Nuova, su terreno comunale, senza alcuna privazione di area utile all'edificazione del privato di Ambito A1. Gli altri posteggi, non disegnati in cartografia, sono a carico dell'Ambito A2, perpendicolari alla sede stradale, con conseguente privazione di consistente area utile all'edificazione, in particolare di uno dei due privati dell'Ambito A2.

- La strada di accesso all'Ambito A1 è tutta sull'area comunale e tracciata in modo tale che il privato dell'Ambito A1 non abbia privazione alcuna della sua superficie edificabile.
- La prescrizione, che l'edificazione del PL4 sia sviluppata "per quanto possibile" (scritto in grassetto) verso nord, ha come conseguenza che, se "non sarà possibile" (e ovviamente "non sarà possibile") sarà sviluppata verso sud.

Altre osservazioni

In riferimento al PL4, con una certa meraviglia si può notare come nella predisposizione sia della precedente sia dell'attuale variante non si prenda in considerazione la viabilità esterna all'area interessata. A nostro parere questo è un agire contrario al buon senso, per non dire che è un cominciare dalla coda invece che dalla testa. Ancor prima di discutere e approvare una proposta di variante che preveda una consistente lottizzazione di un'area di pregio, ci si aspetterebbe che gli amministratori comunali esaminino il possibile accesso a quell'area. Infatti, se questo non è possibile, è inutile procedere (non si fabbrica su un'isola, se non vi è possibilità di approdo, a meno che non vi si acceda solo in elicottero).

A nostro parere la viabilità esterna di eventuale accesso all'area edificabile sita in *Pra de Panchià* presenta alcune importanti criticità.

- La Via Ischia, su cui assieme alla Via Nuova andrebbe a gravitare tutta la viabilità interna di quell'area, è una specie di "budello" (ex strada di campagna, recentemente allargata per consentire il passaggio di un veicolo) che, partendo dalla strada nazionale, scende verso il campo sportivo di Panchià. In nessun modo c'è posto per due veicoli affiancati, a meno che in futuro non si ipotizzi un potenziamento della viabilità esistente, attualmente non previsto, con conseguente esproprio di terreno in Via Ischia ed in Via Nuova. Forse gli attuali amministratori non ne parlano nella loro proposta di variante proprio per porre la prossima Amministrazione comunale (la stessa?) di fronte ad un fatto compiuto, per cui "dopo" sarà "necessario" intervenire per tentare di allargare la strada a danno dei proprietari della zona. Non sarebbe certo un bell'esempio di trasparenza!
- La Via Ischia, in seguito alla recente edificazione (lottizzazione Morandi) ha necessariamente subito nella sola parte iniziale (però su protesta di un residente) un consistente lavoro di rinforzo della base stradale e, di conseguenza, è stata limitata la portata dei pesanti mezzi necessari allo sbancamento ed all'edificazione di quell'area. Da rilevare come, con la presenza di quei mezzi pesanti, il passaggio a piedi su Via Ischia, che è priva di marciapiede, nonché il suo accesso, sia stato più volte e sia assai problematico, con pericolose manovre di retromarcia fin sulla strada statale e con i pedoni costretti a rifugiarsi su area privata.
- La Via Ischia e la Via Nuova, prive di marciapiede, servono il sottostante campo sportivo ed un'area attrezzata per ciclisti di giovanissima e giovane età; ed inoltre sono assai frequentate da residenti e turisti in passeggio, comprese mamme con carrozzine. È vero che all'inizio della Via Ischia vi è un cartello che limita la velocità di transito, ma è fuori di dubbio che mal si concilia lo scopo della stessa e di Via Nuova a servizio di un'area sportiva e di svago ed il consistente transito di mezzi a motore, vista l'assenza di marciapiede e la ristrettezza della sede stradale.

Ed è proprio su queste Via Ischia e Via Nuova, con le serie criticità sopra descritte, che si vuole far confluire tutto il passaggio di autoveicoli che deriverebbero dalla variante urbanistica indicata come PL4. Significa, in termini concreti, che si andrebbe a raddoppiare o a triplicare il transito di veicoli su due strade già di per sé anguste, con un problematico accesso alla strada statale, prive di marciapiede, percorse da pedoni e ciclisti, che scendono verso il campo sportivo.



Osservazione riguardo alle modifiche dell'ex PL3

La modifica apportata rispetto alla precedente adozione prevede:

- di togliere il PL3 che prevedeva la lottizzazione di un'area nonché la creazione di un parcheggio pubblico;
- di consentire in quell'area (zona C residenziale) l'edificazione su un lotto di proprietà inferiore al lotto minimo (regolamentato a 600 mq), mantenendo per lo stesso la possibilità di realizzare fino al 40% di volume per residenze turistiche (secondo case).

Questo a noi sembra un regalo *ad personam* inaccettabile, illegittimo e contrario all'interesse pubblico.

Considerazioni

I sottoscritti ritengono che le proposte di variante al PRG qui prese in esame, sulle quali sono state espresse le pesanti criticità sopra esposte, siano quanto meno da rivedere nel senso di mettere al primo posto il bene comune, inteso sia come valore sia come materialità. È gravemente scorretto, infatti, che un'Amministrazione comunale sostenga l'interesse del privato a danno della cittadinanza che essa rappresenta. Il nostro è un forte richiamo agli organi superiori affinché non si rendano complici di questo.

Per quanto riguarda in particolare il PL4 non crediamo sia sufficiente sostenere che, dal punto di vista tecnico, le cose siano a posto. Esemplificando, dire che all'inizio di Via Ischia vi sono il cartello che limita la portata dei mezzi pesanti e il cartello che limita la velocità, non elimina la responsabilità morale, ma solo (e forse anche quella in parte) la responsabilità giuridica. Ma ciò non significa che si sia agito correttamente dal punto di vista preventivo.

Infatti le condizioni "nuove" che si verrebbero a creare, sarebbero:

- indubitabilmente pericolose per ciclisti e pedoni; e se un domani (lo leggiamo ogni giorno sui giornali) succedesse qualche guaio, non crediamo ci si potrebbe tranquillamente consolare sostenendo che la colpa è di chi non ha rispettato i cartelli stradali;
- indubitabilmente dannose per gli attuali residenti, che si vedrebbero più che raddoppiato il traffico in una zona finora relativamente tranquilla e su due strade "budello"; e forse un domani si vedrebbero anche penalizzati con espropri a vantaggio di un singolo;
- indubitabilmente svantaggiose per l'Amministrazione pubblica, che dovrebbe sostenere un nuovo grave carico finanziario a mantenimento di una viabilità che, comunque la si voglia risolvere, sarà sempre pesantemente critica, senza alcun plausibile vantaggio pubblico.

Alla luce delle sopraindicate osservazioni, presentate nel solo interesse pubblico e finalizzate anche a prevenire futuri prevedibili contenziosi, auspichiamo un ripensamento sulla variante proposta, che riteniamo peggiorativa rispetto all'attuale situazione urbanistica.

Abbiamo apprezzato la lettera del consigliere comunale Giuseppe Zorzi, che ha criticato la scelta di affrontare questa difficile tematica a fine mandato. Pertanto auspichiamo un po' di buon senso anche da altri attuali amministratori comunali, affinché rimandino le scelte alla prossima Amministrazione, per dar modo di riflettere maggiormente sul da farsi, anche alla luce di quanto sopra evidenziato.

I componenti del Comitato Pra de Panchia:

Italo Giordani

Marco Vinante

Gilberto Ferrari

Gianfranco Varesco

Enrica Perotti

Claudio Giacomelli

Tullio Bertolini

Leonardo Delvai

Referente: prof. Italo Giordani
Via Ischia, 2/C
38030 PANCHIA
tel. 0462 / 813724

e-mail: italo.giordani@gmail.com