ALLEGATO "A" ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 13 DEL 3/4/2014

Approvazione del Piano di Lottizzazione in località Marnino richiesta chiarimenti, da allegare alla dichiarazione di voto.

Egregio Signor Sindaco,
Egregi Consiglieri.

in merito alla proposta du delibera n. 13 avente per oggetto: Approvazione Piano di Lottizzazione in località Marnino" a causa dell'adeguamento al vigente PGT, mi restano oscuri o poco chiari alcuni passaggi che non mi premetto di comprendere l'iter procedurale di questa pratica che, pur complessa tanto che a volte sembra contradditoria,.

Ai sensi della vigente normativa chiedo pertanto alcuni chiarimenti in merito.

Premesso che:

Nella proposta discussa dal Consiglio Comunale nella seduta di adozione il Piano di Governo del Territorio includeva la zona interessata come zona di completamento, con l'adozione del Piano si prevedeva in tal modo un' ipotesi alquanto più favorevole agli interessi della proprietà edificatrice, ma certamente meno attenta agli interessi dell' Amministrazione Comunale.

La nuova riadozione del Piano di Lottizzazione in località Marnino, iniziativa proposta dai proprietari e assecondata dall' Amministrazione Comunale nella precedente seduta del 20 febbraio 2014, certamente cerca di tutelare almeno in parte l'interesse pubblico.

AVVISO DI PUBBLICAZIONE INCOMPLETO

Nell'avviso di pubblicazione non vi è menzione del fatto che nei 15 giorni successivi alla pubblicazione, chi ha interesse, può formulare osservazioni al piano adottato.

Perché il testo di tale avviso non è quello normalmente utilizzato dall' Amministrazione Comunale previsto tra l'altro, per le varianti urbanistiche ?

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IN BIANCO E NERO

La documentazione pubblicata è stata ottenuta non da documenti originali ma dalla digitalizzazione di una fotocopia in bianco e nero e quindi nella Relazione Tecnico – Illustrativa le immagini fotografiche, indispensabili alla condivisione dei dettagli del progetto, risultano in bianco e nero e di pessima qualità.

Perché non è stato pubblicato il documento originale con le immagini fotografiche a colori?.

Signor Sindaco e signori consiglieri non credete che anche i cittadini abbiano il diritto di apprezzare e comprendere le scelte di progetto senza doversi recare di persona presso gli uffici comunali per accedere alla documentazione cartacea.

DICHIARAZIONE CHE NEL RAGGIO DI 100 METRI DAL COMPARTO DI PIANIFICAZIONE SONO ASSENTI EDIFICI RURALI ADIBITI AL RICOVERO DI ANIMALI.

Chiedo se gli Uffici preposti hanno controllato l'eventuale assenza di edifici rurali nel raggio di 100 metri dal comparto.

In particolare faccio riferimento al parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica ai sensi dell' art. 49 del D. Lgs. 18.02.2000 n. 267 e , dell' art. 3 del Regolamento Comunale di Regolarità Amministrativa ed anticorruzione, allegato alla precedente deliberazione, che costituisce parte integrante e sostanziale della medesima.

ASSENZA DI VERIFICHE QUANTITAVE DEL BILANCIO IDRICO SULL'ACQUEDOTTO COMUNALE

Il Piano di Governo del Territorio prevede che nelle procedure di approvazione di un nuovo insediamento si presenti preliminarmente una verifica della dotazione idrica del Comparto

In sostanza si richiede una relazione tecnica sulla portata dell'acquedotto, con la verifica del Servizio di somministrazione di acqua potabile ai cittadini interessati.

In effetti con la realizzazione delle nuove unità abitative, il consumo d'acqua aumenterà in modo considerevole ed influirà certamente sul servizio di somministrazione e di acqua potabile agli utenti collegati.

L'adeguamento della rete acquedottistica dovrebbe essere sostenuto dai lottizzanti e non certame a carico di tutti gli utenti.

QUALITA' ARCHITETTONICA

Sorgono alcuni dubbi e perplessità consistenti sulla qualità architettonica delle costruzioni proposte, per esempio l'uso di tegole marsigliesi, nelle superfici di progetto sembra una risposta inadeguata rispetto al pregio delle aree che si vanne a sacrificare.

Nella relazione del progetto si dichiara l'obiettivo del raggiungimento di una elevata classe energetica senza quantificare la classe energetica di riferimento .
Quali sono le fonti energetiche rinnovabili di cui è prevista l'utilizzazione per soddisfare parte del fabbisogno energetico delle abitazioni. In particolare nella documentazione proposta non è percepibile l'installazione di eventuali collettori solari.

Sempre dalla lettura della Relazione di progetto si rileva spesso la preoccupazione di mimetizzare gli edifici con del verde.

Se gli edifici fossero esteticamente di pregio non avrebbero bisogno di essere mimetizzati.

DEPOSITO RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATI

Nella documentazione del Piano viene dichiarata la realizzazione a spese dei

lottizzanti di un deposito rifiuti per la raccolta differenziata.

Perché non si è informato il progettista e i lottizzanti che a Cremia non si fa più la raccolta differenziata ma i cittadini devono provvedere autonomamente al conferimento dei rifiuti differenziati presso la piattaforma ecologica ?

LE ACQUE PIOVANE

Nei documenti del Piano di Lottizzazione pubblicati si dichiara di far confluire tutte le acque chiare dell'insediamento nella tombinatura pubblica esistente lungo la strada Antica Regina; anche in questo caso si ritiene necessaria una verifica tecnica della portata in relazione al regime delle piogge, e al nuovo apporto di acque piovane.

Alcuni cittadini testimoniano che nei momenti di maggiore piovosità, la tombinatura comunale non è in grado di smaltire completamente le acque che defluiscono lungo la strada e invadono le proprietà private.

L'amministrazione Comunale ritiene forse che le spese per il potenziamento della tombinatura esistente dovranno essere sostenute a carico dei cittadini contribuenti di Cremia ?

NON E' PERMESSA LA RIDUZIONE DELLA DISTANZA TRA I FABBRICATI DA 10 A 8 METRI

Nell'allegato B Normativa Urbanistico Edilizia di PA3 Adeguato si dichiarata una distanza tra i fabbricati ridotta a 8 metri in virtù del disposto del DM 2/4/68 n. 1444 "Limiti inderogabili ..." Dalla lettura del citato Decreto Ministeriale si rileva che la distanza minima è stabilita in 10 metri, congruentemente a quanto codificato nel vigente PGT e non 8 come dichiarato dal progettista.

E' sta rilevata questa incongruenza? Oppure esistono diverse interpretazioni sulla norma applicata?

RIFERIMENTO A NORME DEL PRUG SUPERATE DAL VIGENTE PGT

Da pag. 4 a pag. 9 dell'allegato B pubblicato, sono riportate le Norme Tecniche ormai superate (pag. 6, 7...) del Piano Regolatore Generale, strumento superato con l'approvazione del PGT.

Anche in questo caso sono state verificate ed eventualmente contestate le inesattezze della documentazione presentata?

NON RAPPRESENTATA NELLE TAVOLE LA DESTINAZIONE DEL PIANO INTERRATO PRESENTE IN TUTTI I FABBRICATI

Nella documentazione pubblicata, nelle sezioni ambientale è rappresentata la presenza, in tutti gli edifici, di un piano interrato. La planimetria di detto piano non è stata rappresentata, pertanto non è indicata la destinazione d'uso, pertanto, nel caso di ipotizzabile destinazione ad autorimessa, non è rappresentato come gli autoveicoli possono accedervi. Ricordo l' obbligo di 1 posto auto privato per ciascuna unità abitativa. Non è comunque esplicitato dove i veicoli dei proprietari dei nuovi immobili potranno sostare.

POSTI AUTO PRIVATI DI USO PUBBLICO

Il vigente Piano delle Regole impone che per gli edifici di nuova costruzione con 4 o più unità immobiliari venga realizzato almeno 1 posto auto privato di uso pubblico per unità immobiliare.

Tali posti auto, si evince dal Piano delle Regole, devono rimanere di proprietà privata con manutenzione a carico dei privati. La norma prevede che detti posti auto non possono computarsi quali aree a standard pubblico, da cedere al Comune.

La quota che può essere computata quale standard pubblico da cedere al Comune è quella eccedente il numero minimo previsto dalla norma.

Nel progetto del piano di lottizzazione non è presente alcuna differenziazione e tutti i parcheggi sono stati computati quali standard pubblico da cedere al Comune.

Per un calcolo corretto degli oneri a carico dei lottizzanti è necessario che dette superfici siano specificate.

PENDENZA MASSIMA DELLE STRADE 20%

La pendenza delle strade è determinata dal vigente Piano delle Regole.

Dalla documentazione pubblicata non è possibile verificare se la strada in progetto che conduce alle case di Marnino sia soddisfatto tale requisito.

Per la sicurezza e per le eventuali responsabilità dell'incolumità non solo degli automobilisti in transito, ma di tutti gli utenti si è verificato che nessuno dei tratti di strada superi il 20% di pendenza?

Cremia 03 aprile 2014.