



All. 1 – Proposta di CONTRODEDUZIONE all'OSSERVAZIONE

PIANO ATTUATIVO – AT-D.2.1 “TRIVELLINI OVEST” In variante al PGT

Localizzazione: Via Volturno, via Giosuè Carducci
Proponente: Real Energy s.r.l.
Progettista: Arch. Giorgio Vezzoli



OSSERVAZIONE – CDQ FIUMICELLO
Redattore Luca Gervasoni (P.G. 140730 del 22/04/2025)

Il documento pervenuto è una raccolta di osservazioni al piano attuativo in oggetto da parte di alcuni residenti e dal Consiglio di Quartiere Fiumicello.

Per agevolare la lettura, si è suddivisa l'osservazione (indicata in stralcio e riportata in colore blu) in punti riportati in premessa e in punti riportati nella sintesi riportata nel paragrafo "6.0 Richieste" così suddivisi:

- premesse;
- punti da a) a e).

Contenuto Osservazione "premesse":

- **Mancata rilevazione sul lato EST del condominio "Gervasoni" (cfr. par. 1.2)**

"La mancata rilevazione del condominio porterebbe, come conseguenza logica, alla sottovalutazione dei ricettori e degli utenti la cui vita verrebbe condizionata dalle decisioni di progetto.

Appare evidente come il "peccato originale" dell'aver trascurato la presenza di un condominio abitato da 9 famiglie nelle seguenti relazioni:

Documento 27 – Analisi dell'impatto viabilistico R.00 11/11/2023

Documento 37 – Valutazione Previsionale Clima Acustico R.00 12/02/2024

Documento 21 – Relazione di sostenibilità paesistica R.01 14/02/2024

Documento 22 – Relazione tecnico illustrativa R.01 14/02/2024

Documento 23 – Rapporto preliminare VAS R.00 02/2024

Documento 38 – Relazione ecologico paesistica R. 05/2024"

- **Mancata rilevazione della "servitù di passaggio" a favore del condominio "Gervasoni" (cfr. par. 4.0)**

"Dalla lettura dei documenti e dall'esame delle mappe di progetto non troviamo traccia della servitù di passaggio inerente al piazzale oggi adibito a parcheggio e oggetto di creazione della nuova strada e di posti auto, confinante con il condominio Gervasoni. La presenza di tale servitù, con le relative caratteristiche è riportato nell'Atto Rep. 60248, Racc. 6716 Notaio Faraldo, in Chiari, data 25/04/1991".

Proposta di controdeduzione "premesse": accoglibile

- Si propone l'accoglimento dell'osservazione, precisando che la presenza del Condominio Gervasoni a sud/est del piano era già stata considerata quale ricettore nelle relazioni specialistiche allegate al piano. In particolare sono state trasmesse con P.G. n. 280839 del 11.08.2025, oltre all'aggiornamento della relazione tecnica illustrativa, le dichiarazioni dei professionisti che attestano di aver incluso nelle proprie valutazioni/verifiche il Condominio Gervasoni:



- ing. Giuseppe Ciccarone in merito all'analisi dell'impatto viabilistico, con la precisazione che i flussi di traffico rilevati e gli assi viari indagati hanno tenuto conto della viabilità che interessa il condominio di via Carducci a Sud-Est dell'intervento;
 - ing. Gabriele Pellerino in merito alla Valutazione Previsionale Clima acustico, con la precisazione che le misure fonometriche effettuate, descrittive del clima acustico della situazione "ante operam", sono infatti rappresentative di tutta l'area analizzata, caratterizzata prevalentemente dal traffico veicolare in transito lungo via Volturno e via Carducci. In particolare la misura nella postazione B risulta rappresentativa del clima acustico delle abitazioni che si affacciano lungo via Carducci, tra cui il condominio "Gervasoni";
 - arch. Giorgio Vezzoli in merito alla Relazione di Sostenibilità Paesistica e alla Relazione tecnica illustrativa, con la precisazione che tutte le considerazioni illustrate all'interno della relazione "Relazione tecnica illustrativa" e "Relazione Paesistica – Piano Paesistico" fanno riferimento all'intorno urbano complessivo, comprese le aree limitrofe a quella di interesse, come specificato nella descrizione del contesto all'interno delle suddette relazioni, incluso il condominio "Gervasoni" posto a sud-est dell'area.
 - arch. Silvano Buzzi in merito al rapporto preliminare VAS, con le seguenti precisazioni: che il Rapporto Preliminare, nello studio degli indicatori ambientali, ha tenuto in considerazione il contesto generale, inclusi gli ambiti residenziali di cui fa parte anche il Condominio Gervasoni situato a sud-est dell'area; che vista la portata limitata della variante in oggetto non è stato prescritto alcun monitoraggio specifico connesso all'intervento, ritenendo opportuno riconfermare il set di indicatori individuati nel Rapporto Ambientale del PGT vigente; che se si rendessero necessarie verifiche relative agli indicatori di qualità dell'aria e rumore dovrà essere considerata la presenza del Condominio Gervasoni.
 - dott. Giampietro Bara in merito alla Relazione Ecologico Paesaggistica, con la precisazione che la Relazione Ecologico-Paesistica, relativa al Piano attuativo in oggetto, ha analizzato l'area del progetto e quelle limitrofe, inclusa la presenza del Condominio Gervasoni a sud-est. L'obiettivo principale del progetto è l'inserimento paesaggistico delle nuove strutture attraverso soluzioni basate sulla natura. A tal fine, sono previste opere di mitigazione ambientale che sfruttano l'uso della vegetazione, in particolare degli alberi, per svolgere le seguenti funzioni:
 - Barriere acustiche: La densità e la struttura delle piante sono in grado di attenuare la diffusione dei rumori.
 - Miglioramento della qualità dell'aria: Gli alberi assorbono inquinanti atmosferici come la CO2 (contribuendo a contrastare il cambiamento climatico) e le polveri sottili.
- In sintesi, il progetto dimostra come una pianificazione integrata con soluzioni verdi possa non solo ridurre gli impatti negativi, ma anche migliorare la qualità ambientale complessiva del territorio.
- Si prende atto della presenza della servitù di passaggio (apposta con atto Rep. 60248, Racc. 6716 Notaio Faraldo del 25.4.1991) a favore del condominio Gervasoni sul piazzale adibito a parcheggio individuato catastalmente NCT Fg. 82 mappali 238 e 502.
- La tavola "Regime aree" allegata quale parte integrante alla Convenzione Urbanistica è stata aggiornata con P.G. 305877 del 2.9.2025 con identificazione dell'area interessata dalla servitù di passaggio.

Contenuto Osservazione a):

a) (si chiede che...) "viste le molteplici criticità evidenziate, innanzitutto a livello viabilistico e di rischi per l'incolumità della circolazione pedonale visti i diversi luoghi sensibili in zona, la proposta attuale venga archiviata e la progettazione venga completamente rivista nell'ottica di un inserimento urbanistico e viabilistico adeguato e sostenibile".

Proposta di controdeduzione punto a): parzialmente accoglibile

Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione laddove, in relazione alle criticità sollevate, nel progetto si sono introdotti miglioramenti a livello viabilistico e di sicurezza della circolazione pedonale, anche tenendo in considerazione i diversi luoghi sensibili in zona.

In particolare, anche condividendo le osservazioni relative alla necessità di garantire la sicurezza dei pedoni, si è provveduto a migliorare la connessione del percorso pedonale esistente su Via Carducci mediante la creazione di una zona rialzata, ottenuta rimuovendo due posti auto precedentemente previsti e raccordando in sicurezza tale area con l'attraversamento pedonale esistente e di progetto; inoltre è stato modificato il percorso pedonale interno al parcheggio.

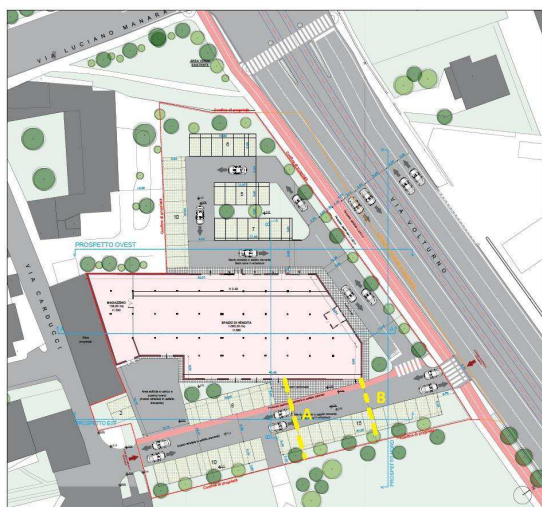
Tali modifiche sono rappresentate negli elaborati di progetto (TAV.19 OPERE DI URBANIZZAZIONE-rev04).

Contenuto Osservazione b):

b) (si chiede che....) "In via di mero subordine (all'archiviazione della proposta) l'eventuale strada di collegamento che verrebbe realizzata tra via Carducci e via Volturno sia interrotta con una barriera fissa, non rimovibile, in maniera da evitare il transito di mezzi a motore tra le due vie in questione, come indicato al paragrafo 5.1 della relazione;

[- è essenziale è che le due vie non siano messe in collegamento tra di loro, per quanto riguarda il transito di autoveicoli e autocarri, permettendo eventualmente il transito di pedoni e biciclette;

- la creazione di una barriera fissa, non rimovibile, posizionata a scelta dei progettisti indicativamente tra la posizione A e la posizione B interromperà il transito veicolare, pure permettendo a pedoni e ciclisti di transitare attraverso un filtro adeguatamente predisposto".]



stralcio da osservazione



Proposta di controdeduzione punto b): parzialmente accoglibile

Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione che propone di evitare il transito di mezzi a motore tra via Carducci e via Volturno, in quanto trattasi di viabilità interna di accesso al parcheggio posto a servizio dell'attività commerciale.

Qualora in fase di esercizio dovesse dimostrarsi indispensabile, si valuterà la possibilità di regolamentare gli accessi, con eventuale obbligo di posa di barriera elettrica (come da tavola grafica aggiornata con P.G. n. 305877 del 2.9.2025 in cui è prevista la posizione indicativa), e/o di realizzare dosso dissuasore della velocità.

In particolare, nonostante il traffico indotto non generi e non comporti elevati volumi di traffico, l'utilizzo del collegamento tra le vie Volturno e Carducci è stato oggetto di attenta valutazione ed approfondimenti intersettoriali con il Settore Mobilità (parere di conferenza dei servizi del 7.04.2024 verbalizzata con PG.131442/2024 del 7.06.2024 e successivo parere in merito all'accesso carraio da via Volturno del 7.6.2024) che si era espresso favorevolmente relativamente: alla compatibilità del piano attuativo con il progetto tram in via Volturno; alla stima e valutazione del traffico indotto; alla valutazione del traffico nello schema di viabilità. Tutto ciò a condizione che in fase di progettazione esecutiva fosse garantita la continuità del percorso ciclabile e pedonale per migliorarne fruibilità e sicurezza e fosse prevista la possibile regolamentazione degli accessi, qualora in fase di esercizio dovesse dimostrarsi indispensabile nella relazione con via Carducci.

Inoltre sono stati inseriti in capo ai soggetti attuatori all'art. 7 dello schema di Convenzione ulteriori obblighi (oltre alla limitazione delle manovre in ingresso ed in uscita su via Volturno alla sola svolta "in mano destra") quali:

- obbligo di accesso/uscita dei mezzi pesanti solo da Via Volturno;
- obbligo di regolamentazione degli accessi con posa di barriera/sbarra (posizione da valutare) qualora in fase di esercizio dovesse dimostrarsi indispensabile;

Tali obblighi sono recepiti negli elaborati di progetto (TAV.19 OPERE DI URBANIZZAZIONE-rev04 e TAV21 PERCORSI MEZZI- rev 04, pervenute con P.G. n. 305877 del 2.9.2025).

Contenuto Osservazione c)

c- (si chiede che...) venga garantito il non utilizzo del tratto di via Carducci per l'accesso alla zona carico scarico da parte di mezzi pesanti e furgoni;

Proposta di controdeduzione a Osservazione c) accoglibile

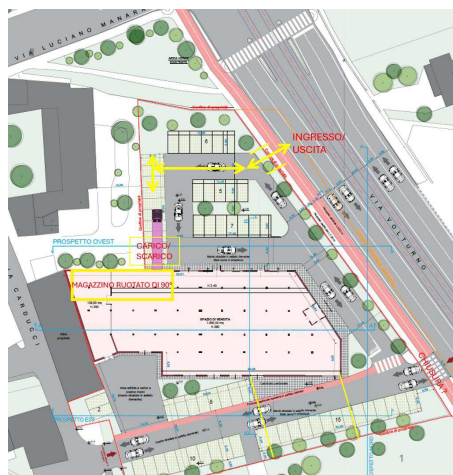
Si propone l'accoglimento dell'osservazione di non utilizzare il tratto di via Carducci per l'accesso al carico scarico, prevedendo che i mezzi pesanti accedano ed escano solo da Via Volturno.

L'art. 7 dello schema di Convenzione inserisce in capo ai soggetti attuatori l'obbligo di accesso/uscita dei mezzi pesanti solo da Via Volturno.

Tale obbligo è stato recepito nell'elaborato di progetto (TAV. 21 "Percorso Mezzi", pervenuta con P.G. n. 305877 del 2.9.2025).

Contenuto Osservazione d)

d- (si chiede che...) la zona di carico/scarico, attualmente prevista in prossimità dell'incrocio tra via Carducci e via Pascoli sia posizionata sul lato opposto, ad Ovest dell'edificio, come indicato al paragrafo 5.2 della presente relazione;



stralcio da osservazione

Proposta di controdeduzione a Osservazione d) – parzialmente accoglibile

La richiesta di posizionare la zona di carico scarico, attualmente prevista in prossimità dell'incrocio tra via Carducci e via Pascoli, sul lato opposto dell'edificio non risulta accoglibile per esigenze di tipo funzionale-logistico.

Tuttavia, per mitigare gli eventuali disagi che potrebbero derivare dalla movimentazione dei mezzi di carico/scarico merci, si propone il parziale accoglimento dell'osservazione prevedendo, nell'area di carico, una mitigazione visiva ed acustica, mediante posa di pannelli in lamiera microforata con vegetazione integrata, aspetto che contribuirà anche al miglioramento del decoro urbano.

Sono inoltre introdotte mitigazioni arboree a confine con le aree a destinazione residenziale.

Tali nuove previsioni sono indicate nell'elaborato di progetto (tavola 16 "Foto inserimenti" trasmessa con P.G. n. 280839 del 11.08.2025).



Prima del rilascio del titolo abilitativo, sarà prodotto uno studio di valutazione dell'impatto acustico relativo all'area carico/scarico merci.

Per ridurre le interferenze con i residenti, se necessario, sarà inoltre messa in atto una opportuna regolamentazione degli orari dei mezzi di carico-scarico.

E' previsto inoltre l'obbligo per i mezzi pesanti di transitare esclusivamente da e per via Volturno, soluzione che consentirà di mantenere un traffico di tipo locale in via Carducci. Di tale obbligo è dato atto anche nello schema di convenzione urbanistica.

Contenuto Osservazione e)

e- (si chiede che...) venga istituito un tavolo di confronto tra il Consiglio di Quartiere e i promotori del progetto, come proposto al paragrafo 5.3 della presente relazione.

Proposta di controdeduzione a Osservazione e) - accoglibile

Si propone l'accoglimento dell'osservazione prevedendo l'istituzione di un tavolo di confronto tra il Consiglio di Quartiere e il soggetto attuatore, coordinato dall'Assessore alla Rigenerazione Urbana per lo sviluppo sostenibile, alla Pianificazione Urbanistica, all'Edilizia e all'Energia, al fine di ottimizzare e monitorare il nuovo insediamento nel contesto del quartiere, ad esempio per quanto riguarda la regolamentazione degli accessi veicolari nella strada di collegamento tra via Volturno e via Carducci con eventuale posa in opera di barriera elettrica e/o dosso dissuasore di velocità e la previsione di specifici orari di carico-scarico.