



Osservazioni relative a “NUOVO POLO TERRITORIALE DEL TERZIARIO E DEL COMMERCIO INTEGRATO IN LOC. MASERE C.C. LAVIS”:

1. Sono previste una o più fontanelle pubbliche?
2. Nel disegno corrente, confinanti con la strada provinciale, ci sono prima il marciapiede e poi la ciclabile. Non sarebbe più sensato mettere la ciclabile all'esterno, con i pedoni più vicini agli esercizi commerciali, in modo tale che non debbano attraversare la ciclabile?
3. L'attraversamento pedonale/ciclabile che va a collegare il sottopassaggio per andare a Zambana, sarà semaforico? L'attraversamento, sprovvisto di semaforo, potrebbe risultare pericoloso.
4. Per separare il traffico veicolare dalla ciclabile e pedonabile, si potrebbe aggiungere un'aiuola verde? Sarebbe d'aiuto sia a livello estetico che ecologico, trattenendo polveri e creando un piccolo habitat per insetti e volatili.
5. Sono state previste delle colonnine di ricarica per auto elettriche nei parcheggi?
6. Parte dei parcheggi non è permeabile, ma ci sono le tecnologie che permettono il deflusso dell'acqua anche quando sotto di esso non c'è terreno ma i garage. Sono state prese in considerazione? Si può pensare di includere più alberi negli spazi adibiti al parcheggio per renderli più vivibili?
7. Una deroga per piantare meno alberi di quanto previsto è stata concessa, come si intende sopperire agli alberi che dovrebbero essere stati piantati?
8. Che tipo di alberi verranno piantati? Sono specie resistenti alle estati secche e siccitose o verranno dotati di impianto irriguo ad-hoc?
9. Si è considerato di fare un tetto a verde estensivo con pannelli fotovoltaici ugualmente posizionabili sul tetto? La presenza di un piano verde offre maggiore rendimento energetico, mantenendo i pannelli ad una temperatura minore in estate.

COMUNE DI  
LAVIS



C\_E500 - C\_E500 - 1 - 2024-12-09 - 0031233

Prot. Generale n: **0031233** **A**

Data: **09/12/2024** Ora: **12.31**

Classific.: **8-4-0**



1. **AUMENTO DEL CARICO ANTROPICO E INADEGUATEZZA INFRASTRUTTURALE:** la realizzazione di un polo del terziario e del commercio integrato (dettaglio ed ingrosso) determina un conseguente **aumento del carico antropico** sull'area delle "masere", carico che non è assorbito, in modo efficace, ne dalle infrastrutture esistenti, ne, tanto meno dalle previsioni (del tutto inadeguate) del Piano di Lottizzazione, che, infatti, assolutamente, non danno soluzione alla carenza ed al sottodimensionamento di infrastrutture viarie e di parcheggi. Il rischio è di creare una zona congestionata dal traffico e dunque inefficiente ed invivibile, per avere creato un magnete di attrazione antropica, in una zona non adeguatamente servita da strade, sia comunali che sovracomunali.
2. **ECCESSO E RIDONDANZA DI SUPERFICIE DI VENDITA AL DETTAGLIO** rispetto a quanto già esistente ed al fabbisogno pro capite di superficie di vendita per l'efficace ed efficiente soddisfacimento della domanda individuale di beni e servizi degli abitanti di Lavis e nell'hinterland: si fa memoria che le superfici di vendita al dettaglio sono 1.200 mq. di supermercato Conad, 1.500 mq. di hard discount Eurospin e 2.000 mq. di Eurobrico;
3. **LA DESERTIFICAZIONE COMMERCIALE E SOCIALE DEL CENTRO STORICO DI LAVIS** è tra gli effetti nefasti maggiormente negativi del polo commerciale alle "masere". Su tale aspetto il Piano approvato non contiene studio alcuno su quale sia l'impatto del nuovo "*centro commerciale*" sul tessuto economico e sociale esistenti, ne tanto meno è corredato di una soddisfacente valutazione della compatibilità con le attività commerciali esistenti nel territorio.
4. **L'INVASIONE DI UNA PORZIONE DI ZONA AGRICOLA PRIMARIA DI PREGIO:** il Piano di Lottizzazione pare debordare a nord su di un'area con



destinazione di zona "agricola di pregio" (pista ciclabile di nuova costruzione), il cui utilizzo edificatorio richiede il preliminare declassamento della predetta area da zona agricola di pregio a zona agricola secondaria, provvedimento provinciale che non è tra i documenti allegati alla Delibera consigliere n. 25/2024;

6. **INSUFFICIENZA DEL "VALORE COMPENSATIVO" DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE CEDUTE DAI LOTTIZZANTI AL COMUNE DI LAVIS:** rispetto ai benefici economici derivanti ai lottizzanti con la approvazione del Piano di Lottizzazione, le opere di urbanizzazione che i lottizzanti si impegnano a cedere al Comune (peraltro a fronte dello scomputo fino a 2/3 del contributo di concessione dovuto, talchè il "vero costo" a carico dei lottizzanti è di 1/3 dei costi concessori) sono assolutamente insufficienti e di gran lunga inferiori, rispetto al valore economico (monetario) dei vantaggi e dei miglioramenti urbanistici *ad hoc* insiti nella pianificazione urbanistica assentita, oltre che apparire di assoluto vantaggio e discriminanti *in melius*, rispetto a quanto previsto in favore della precedente proprietà (Area51 Srl).
7. **MODIFICA ARBITRARIA E AD HOC DEI PARAMETRI EDIFICATORI PREVISTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE:** nell'ambito delle scelte di pianificazione territoriale operate nella VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PRG DI LAVIS N. 2024-PA 2, con riferimento alla zona "masere", è stata effettuata un'arbitraria modifica *ad hoc* dei parametri edificatori previsti dallo strumento urbanistico comunale vigente, tale da rendere la variante di natura SOSTANZIALE e quindi suscettibile di dover seguire l'iter approvativo della Variante al Piano Regolatore Generale, come postulata dall'art. 34 LP 15/2015.
8. **L'IMPATTO SUL TRAFFICO E SULLA VIABILITÀ:** la pianificazione operata, ingenera, per l'intero abitato di Lavis, un aumento del traffico

veicolare, con conseguente congestione, inquinamento atmosferico e acustico. Sul punto si ritiene che la documentazione del Piano di Lottizzazione dovrebbe essere integrata con studi sulla viabilità, sull'inquinamento da traffico veicolare nonché dallo studio di interventi di adeguamento della rete stradale (es. allargamenti della viabilità).

9. **CARENZA DI PARCHEGGI SUFFICIENTI E BEN DISTRIBUITI:** l'organizzazione dell'area "masere", nel suo insieme, è afflitta da carenza di parcheggi per i clienti, per i dipendenti delle attività commerciali, per le operazioni di rifornimento, carico e scarico e per la raccolta dei rifiuti: inoltre la loro dislocazione appare caotica e poco efficiente.
10. **ASSENZA DI INFRASTRUTTURE ADEGUATE DI MOBILITÀ SOSTENIBILE:** l'area "masere" per come progettata, non è sufficientemente interconnessa con la comunità di Lavis per l'assenza di adeguati percorsi pedonali e nemmeno risulta adeguatamente collegata con i vettori di trasporto pubblico esistenti (tramvia e autobus).
11. **SOTTOVALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DEL COSTRUIENDO:** quanto pianificato non garantisce la salvaguardia del verde esistente, ne è corredato della previsione di adeguate nuove aree verdi. L'impatto paesagistico non risulta sufficientemente ponderato ed infatti sono del tutto assenti delle misure di mitigazione.
12. **QUALITÀ URBANISTICA SCADENTE:** non pare sufficientemente curata e studiata la qualità urbanistica e architettonica degli edifici costituenti il nuovo polo commerciale; infatti è palese l'inserimento disarmonico del costruendo nel contesto urbano e paesaggistico esistenti.
13. **LO "SCATTO IN AVANTI" DA PARTE DELLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI LAVIS** per favorire lo sviluppo edificatorio alle "masere" da quando sono entrati in gioco gli attuali operatori co-lottizzanti DAO-

Eurobrico-Mak: la certezza di tali operatori di vedere approvato il PA 2 nella versione di cui alla delibera consigliere n. 25/2024 è tale e tanta, che dai primi dalla fine di novembre del 2024 sono stati avviati i lavori di demolizione degli edifici esistenti e ricompresi nel Piano di Lottizzazione PA 2 (stante la cronaca di questi giorni sulla stampa locale, un simile comportamento dà da pensare.....)

14. **CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA DI STRUMENTI PIANIFICATORI SOVRAORDINATI:** il piano di lottizzazione PA 2 non è coerente con gli strumenti di pianificazione urbanistica sovraordinati vigenti (Piano Regolatore Generale Comunale, Piano Urbanistico della Comunità di Valle, Piano Urbanistico Provinciale), soprattutto in merito alle numerose deroghe concesse. Parrebbero evidenti anche significative violazioni del Piano generale di utilizzazione delle Acque pubbliche (PGUAP) in termini di impermeabilizzazione dei suoli, scorrimento delle acque meteoriche e ottemperanza delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, che scorrono all'interno del compendio "le maşere"

\*\*\*\*\*



Oggetto: osservazioni al piano di lottizzazione PA2 per il nuovo polo territoriale del terziario e del commercio integrato in località Masere a Lavis

In merito al piano attuativo in oggetto e all'adozione preliminare della conseguente variante non sostanziale al PRG, recentemente approvati dal Consiglio Comunale, in previsione dell'insediamento di 3 Grandi Superfici di Vendita in località Masere, si formulano le seguenti osservazioni nel pubblico interesse:

- 1) Pur comprendendo la difficoltà di inserimento funzionale, nelle superfici non occupate da edifici e da parcheggi su soletta (derivanti da autonome scelte costruttive), **del numero di piante arboree normalmente previsto dalla norma comunale (1 albero ogni 150 mq)** si ritiene che ai lottizzanti possa essere richiesta in forma compensativa **della deroga concessa (1 albero ogni 300 mq)** la fornitura e messa a dimora della differenza del numero di alberi in aree di proprietà pubblica indicate dal Comune. Il rispetto in maniera compensativa del parametro originario di piantumazione sarebbe vantaggioso non solo per la funzione ecologica svolta dagli alberi e per la collettività, ma anche per le strutture commerciali che potrebbero vantare un'azione a favorevole dell'ambiente e del territorio circostante. Le specie da impiegare e le dimensioni delle piante arboree andranno concordate con l'amministrazione comunale in modo da garantire l'efficacia della piantumazione in relazione al clima e alle esigenze di manutenzione.
- 2) Si ritiene che sul lato nord (verso la collina) del lotto debba essere realizzata oltre alla recinzione a confine delle proprietà adiacenti anche una siepe di piante idonea a proteggere i vigneti da polveri e inquinanti stradali e a evitare la deriva dei trattamenti antiparassitari verso le attività commerciali e l'area gioco per bambini dell'ambito 4. A tal fine dovranno essere concordate con i proprietari dei fondi le modalità di messa a disposizione della fascia di terreno di impianto e di manutenzione periodica della siepe
- 3) Si segnala che la deroga consistente nella riduzione dal 25 al 20 % della superficie del lotto che dovrebbe essere sistemata a verde su aree di suolo permeabile viene indicata in maniera impropria in alcuni documenti del piano in oggetto (es. a pagina 4 delle Norme di attuazione - terz'ultimo paragrafo; a pag. 1 della Relazione paesaggistica – ultimo paragrafo) in quanto viene citata come l'obbligo di realizzare una percentuale di *verde impermeabile* anziché permeabile. A

COMUNE DI  
LAVIS



C\_E500 - C\_E500 - 1 - 2024-12-11 - 0031438  
 Prot. Generale n: 0031438 A  
 Data: 11/12/2024 Ora: 09.21  
 Classific.: 6-3-0

parte la correzione di questo rifiuto, si rileva come la notevole estensione di superficie impermeabilizzata (es. parcheggi sopra soletta, tetti degli edifici) costituirà un elemento che produrrà un'isola di calore localizzata, rendendo meno confortevole la fruizione delle strutture commerciali da parte della clientela e aumentando i costi di climatizzazione dei locali, senza contare i risvolti sul microclima della zona. Una mitigazione sarebbe possibile mediante: a) la richiesta di realizzare i parcheggi in superficie con pavimentazione drenante (mattonelle in calcestruzzo permeabile o grigliato di cemento intasato con ghiaietto) sopra la soletta dei parcheggi interrati, opportunamente ribassata dal livello del suolo, per permettere il deflusso delle acque meteoriche parzialmente filtrate verso canalette di drenaggio perimetrali e i previsti bacini di accumulo per il riutilizzo a fini irrigui della superfici inverdite; b) la realizzazione sulle coperture degli edifici degli ambiti 1, 2 e 3 di fasce di inserimento di verde estensivo che, oltre ad abbassare le temperature ambientali estive aumentano l'efficienza dei pannelli fotovoltaici e ritardano e riducono l'afflusso delle acque meteoriche nella reti di smaltimento. A tal proposito si rileva come tra i parametri e vincoli stabiliti con il punto 6 dell'allegato 1 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 1/07/2013, riportati a pag. 7 della relazione illustrativa, venga previsto tra le *indicazioni distributive e progettuali* : - coperture-solarium prevalentemente inverdite, con spazi aperti al pubblico con funzione panoramica. Si chiede se tale modalità progettuale sia stata prevista sugli ambiti 1,2 e 3 e con quali caratteristiche sull'ambito 4 (prevista "casa della musica").