



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMUNE DI COCCAGLIO

A.23 PARERE PTCP OSSERVAZIONI EMENDAMENTI

DATA: OTTOBRE 2011

FASE: RECEPIMENTO PARERE PTCP E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

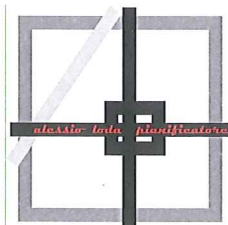
REVISIONE: 00

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTISTA



dott. ALESSIO LODA
pianificatore territoriale
Roè Volciano (BS) - via Bonfadio 26
tel. 3346409324 - fax 0309747861
e-mail: alessio.loda@libero.it
pec: alessio.loda@arubapec.it
P.I. 02596780987 - C.F. LDOLSS76P12B157K



COLLABORATORI

Giuseppe Calafiore

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP - prescrizioni

Data di presentazione

05/10/2011

Protocollo comunale n. 9502

PROPOSTA

Recepimento con presa d'atto

ENTE COMPETENTE

Provincia di Brescia - Assetto Territoriale Parchi e V.I.A.
Direttore dell'area Innovazione e Territorio Ing. Raffaele Gareri

RISCHIO IDROGEOLOGICO

- Per gli ambiti di trasformazione si dovrà applicare correttamente la normativa vigente in materia di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano (DGR 7/12639/03 e D.Lgs. 152/1999).
- Per eventuali ambiti di trasformazione includenti aree industriali dismesse dovrà essere effettuata un'indagine sulle matrici ambientali per verificare il rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.
- Per gli ambiti di trasformazione interferenti con il Reticolo Idrico Minore e Principale si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica ed al divieto di copertura o tombinatura ai sensi della normativa vigente.

SISTEMA DEL PAESAGGIO

- Con riferimento alle criticità riscontrate per l'ambito di trasformazione 2 si concerta l'inserimento, tra i criteri di redazione del Piano Paesistico di Contesto, dell'obbligo di mantenimento di una fascia inedificata di 30 m dalla strada provinciale, nella quale potranno essere localizzati verde e parcheggi; ciò al fine di mantenere la percezione paesistica del Monte Orfano.
- Con riferimento alle criticità riscontrate per l'ambito di trasformazione 1 si concerta l'inserimento, tra i criteri di redazione del Piano Paesistico di Contesto, di un adeguato studio delle misure mitigative (da precisare a livello di essenze) sia sul fronte ovest a chiusura dell'intervento, che verso la strada locale. A titolo compensativo il Comune di impegna ad attivare le procedure del D.Lgs. 42/2004 per ampliare le aree vincolate nella zona pedemontana circostante. Al fine di valutare correttamente anche l'inserimento paesistico delle strutture private rispetto a quelle pubbliche, ad ulteriore integrazione della normativa adottata si provvede a specificare che, per l'Adt1, la realizzazione del comparto residenziale (1B) deve essere successiva all'avvio della fase attuativa per il comparto destinato a servizi pubblici (1A).
- Il comune si impegna ad attuare, con la Provincia e gli altri comuni interessati dal Monte Orfano, un tavolo tecnico per valutare l'istituzione di ulteriori misure di salvaguardia ambientale e paesistica, da concretizzare nel progetto di rete ecologica comunale e nell'eventuale riconoscimento di un P.L.I.S.
- Con riferimento all'ambito di trasformazione n. 4 si prescrive di assoggettarne l'attuazione alla redazione di un apposito Piano Paesistico di Contesto.
- Si prescrive di coerenza la componente paesistica del PGT vigente (tavola C6) con le previsioni insediative degli ambiti di trasformazione nn. 4 e 5.

SISTEMA DELLA VIABILITA' - SETTORE LL.PP.

- Con riferimento all'ambito di trasformazione 2 si prescrive che:
 - a) la modifica della delimitazione del centro abitato per includere, a realizzazione eseguita, la rotatoria di connessione con la viabilità provinciale;
 - b) la gestione della rotatoria dovrà avere adeguate caratteristiche di arredo urbano, tali da non compromettere l'attenzione e la sicurezza degli utenti;
 - c) la rotatoria dovrà avere adeguate caratteristiche per la protezione degli attraversamenti pedonali;
 - d) la progettazione della rotatoria dovrà essere concertata con l'apposito settore della Provincia;
 - e) siano realizzati dei marciapiedi lungo entrambi i lati della SPBS573 in continuità con gli esistenti percorsi pedonali fino alla rotatoria in progetto, con l'obbligo di concertare le opere con l'apposito settore della Provincia;
 - f) non siano ammessi nuovi accessi carrai diretti sulla SPBS573 in corrispondenza dell'AdT n. 2, che dovrà essere servito dalla viabilità comunale.
- Con riferimento all'ambito di trasformazione 3, antecedentemente all'attuazione delle previsioni insediative si prescrive che l'intersezione tra la SPBS11 e Via Viassola sia regolamentata con manovre in sola mano destra mediante il ridisegno delle corsie di ingresso e uscita e delle isole spartitraffico.

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP - prescrizioni

Data di presentazione

05/10/2011

Protocollo comunale n. 9502

PROPOSTA

Recepimento con presa d'atto

ENTE COMPETENTE

Provincia di Brescia - Assetto Territoriale Parchi e V.I.A.

Direttore dell'area Innovazione e Territorio Ing. Raffaele Gareri

- Si prescrive l'aggiornamento della vigente tavola dei vincoli A19 mediante l'inserimento del corridoio di salvaguardia della variante alla SPBS573 e la previsione per entrambi i lati della SPBS11, tratta a sud della circolazione rotatoria di interconnessione con la tangenziale "sud" di Coccaglio, delle fasce di rispetto stradali di 20 m da riportare in continuità fino al confine comunale con Chiari.
- Si concerta di mantenere negli atti di PGT anche il corridoio di salvaguardia relativo alla soluzione di variante alla SPBS573 già inserita nel PGT vigente.

SISTEMA DEL TRASPORTO PUBBLICO

- Si prescrive l'aggiornamento della documentazione del PGT, in particolare della carta dei vincoli, con la rappresentazione della fascia di rispetto della linea ferroviaria di cui al DPR 735/80, verificando il rispetto delle condizioni negli ambiti di trasformazione nn. 3, 4 e 5 e delle eventuali interferenze tra la zonizzazione del PGT e le infrastrutture ferroviarie.

SISTEMA INSEDIATIVO

- Si concerta di ricondurre la proposta di insediamento del centro multiraccolta identificato dalla *zona D4 impianti tecnologici privati con procedura specifica di autorizzazione* alla definizione riportata nell'ambito della procedura di VAS di *Impianto Tecnologico D.Lgs. 152/06*, atteso che il sito risulta in continuità e compatibile con un'area produttiva esistente ed è subordinato ad esito favorevole del procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 208 del medesimo D.Lgs..

SETTORE AGRICOLTURA

- Con particolare attenzione all'ambito di trasformazione n. 2 si richiama all'obbligo, da parte delle aziende agricole, di aggiornare i Piani di Utilizzazione Agronomica in funzione dei terreni sottratti a seguito di trasformazione urbanistica.

SIT

- In conformità alla normativa regionale, si prescrive di fornire i file digitali per la pubblicazione del PGT così come derivante dalle modifiche apportate a seguito dell'approvazione definitiva.

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP - indirizzi e raccomandazioni

Data di presentazione

05/10/2011

Protocollo comunale n. 9502

PROPOSTA

Accolto

Respinto

Parzialmente accolto

ENTE COMPETENTE

Provincia di Brescia - Assetto Territoriale Parchi e V.I.A.

Direttore dell'area Innovazione e Territorio Ing. Raffaele Gareri

SINTESI

RISCHIO IDROGEOLOGICO

- Si consiglia di provvedere, secondo quanto disposto dalle leggi vigenti in materia, alla raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia.
- Si consiglia di valutare la possibilità di raccogliere in sistemi idonei le acque pluviali in modo da riutilizzarle per usi civili, industriali o irrigui secondo le disposizioni vigenti in materia.

SISTEMA DEL PAESAGGIO

- Si raccomanda, per l'AdT n. 3, di evidenziare le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato;
 - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.
- Si raccomanda, per l'AdT n. 5, di posare le opportune opere di mitigazione degli effetti verso la linea ferroviaria, utile anche ai fini acustici.
- Si raccomanda, per l'AdT n. 6, di posare le opportune opere di mitigazione degli effetti verso le aree ricadenti in zone agricole.

SISTEMA DELLA VIABILITA' - SETTORE LL.PP.

- Si ritiene opportuno che le fasce di rispetto stradale siano riportate nelle tavole conformative dell'uso del suolo e/o nelle tavole dei vincoli amministrativi.
- Si richiamano i criteri di individuazione delle fasce di rispetto stradale affinché, in caso di non conformità, vengano recepite o corrette nel PGT, sia negli elaborati grafici come nella documentazione normativa.

SISTEMA DEL TRASPORTO PUBBLICO

- Si raccomanda che venga garantita la massima integrazione tra previsioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del TPL: devono essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino i comparti alle fermate esistenti o in previsione, garantendo gli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.
 - A beneficio della nuova utenza derivante dall'attuazione delle previsioni insediative, si invita l'A.C. a provvedere alla riqualificazione delle fermate del trasporto pubblico locale, anche nell'ambito degli interventi attuativi previsti dal Piano. In particolare si suggerisce:
 - a) in occasione dell'attuazione dell'AdT n. 2, la riqualificazione della fermata 1 dotandola di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus e, qualora non fosse presente nelle immediate vicinanze, di un attraversamento pedonale in sicurezza;
 - b) in occasione dell'attuazione dell'AdT n. 3, la riqualificazione della fermata 3 dotandola di un attraversamento pedonale in sicurezza.
- Dato l'elevato volume di traffico si segnala la possibilità di utilizzare segnalatori ottici di prossimità in corrispondenza degli attraversamenti.
- In occasione della futura attuazione del nuovo plesso scolastico previsto nell'ambito 1A, si richiede di prevedere appositi stalli per gli autobus in corrispondenza delle aree di parcheggio.
 - Si raccomanda di controllare lo stato della segnaletica relativa alle fermate del TPL provvedendo, ove necessario, alla corretta manutenzione.

SISTEMA INSEDIATIVO

- Riguardo al trasferimento della stalla di transito, collegato alla trasformazione dell'AdT n. 3, si ricorda la necessità di valutarne la localizzazione in conformità al regolamento locale di igiene.

n.1 - OSSERVAZIONE

Data di presentazione

27/07/2011

Protocollo comunale n. 7320

PROPOSTA

Accolta

Respinta

Parzialmente accolta

Fuori Termine

RICHIEDENTE

Luigi Mario Terzi legale rappresentante "Condominio Residence Le Magnolie"

MAPPALI INTERESSATI

Fg. 8
n. 167

ELABORATO OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Documento di Piano

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

Ambito di trasformazione n. 4

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

Servizi Pubblici - Verde pubblico

SINTESI OSSERVAZIONE

Il "Condominio Residence Le Magnolie", costituito da trenta unità immobiliari residenziali, è stato edificato in forza di un piano di recupero approvato con D.C.C. n. 6 del 22.02.1980; nella relativa convenzione urbanistica l'area che il PGT individua come ambito di trasformazione n. 4 è destinata a verde profondo di pertinenza del P.R., gravato da un diritto di passaggio a favore del condominio stesso, con possibilità di acquisizione da parte del Comune e successiva trasformazione in verde pubblico.

Si ritiene che la localizzazione di una previsione residenziale di tale entità non risponda a criteri di adeguatezza in tema di viabilità di accesso (che coinciderebbe con la servitù di passaggio), urbanizzazioni, dotazione di servizi pubblici e che, quindi, sia dannosa degli interessi del Condominio.

Per tali presupposti si ritiene che la previsione dell'ambito di trasformazione n. 4 non sia compatibile con quanto stabilito in convenzione urbanistica e sia carente di adeguatezza rispetto al contesto urbanizzato; se ne chiede, pertanto, lo stralcio finalizzato al mantenimento a verde.

In subordine si chiede di mantenere il diritto di passaggio in essere a favore del Condominio.

n.2 - OSSERVAZIONE

Data di presentazione

22/08/2011

Protocollo comunale n. 8040

PROPOSTA

Accolta

Respinta

Parzialmente accolta

Fuori Termine

RICHIEDENTE

Carmeli Giam Paolo legale rappresentante "Autocaravan S.P.A."

MAPPALI INTERESSATI

Fg.
n.

ELABORATO OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Piano delle Regole

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

Nessuna classificazione

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

Zona D1 Produttiva di Completamento

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede di inserire come area produttiva ai soli fini volumetrici la zona sul lato nord del lotto sul quale risulta già insediata l'azienda.

n.3 - OSSERVAZIONE

Data di presentazione

23/08/2011

Protocollo comunale n. 8064

PROPOSTA

Accolta

Respinta

Parzialmente accolta

Fuori Termine

RICHIEDENTE

Roberta Campana in qualità di Presidente della Fondazione Gaspare Monauni

MAPPALI INTERESSATI

Fg.
n.

ELABORATO OGGETTO DI OSSERVAZIONE

Documento di Piano - Norme

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede di modificare le norme relative all'ambito di trasformazione produttivo n. 6 come di seguito:

- elevando l'indice di utilizzazione territoriale da 0,40 a 0,60 mq/mq e, di conseguenza l'indice edificatorio di utilizzazione territoriale da 0,50 a 0,70 mq/mq;
- definendo la modalità di calcolo dell'altezza massima per gli edifici produttivi in conformità al piano delle regole;
- specificando che la quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi da cedere in fase attuativa è assolvibile mediante la realizzazione della viabilità extracomparto di collegamento alla viabilità comunale, e con il pagamento al comune del costo per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera.

n.4 - EMENDAMENTO

Data di presentazione

26/08/2011

Protocollo comunale n. 8137

PROPOSTA

Accolto

Respinto

Parzialmente accolto

RICHIEDENTE

Luca Cadei - Antonio Bravi per lista civica Coccaglio Viva

MAPPALI INTERESSATI

Fg.
n.

ELABORATO OGGETTO DI EMENDAMENTO

Documento di Piano - Piano delle Regole

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

Ambiti di trasformazione - Centro storico

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

Servizi Pubblici

SINTESI EMENDAMENTO

1. Si chiede di accorpere gli ambiti di trasformazione 1A e 1B in un unico comparto interamente destinato a servizi pubblici, al fine di salvaguardare l'area di rilevanza paesistico-ambientale dallo sfruttamento residenziale, che risulta meno controllabile sulla qualità architettonica e renderebbe eccessivamente densa l'edificazione del comparto stesso. La destinazione pubblica inoltre costituirebbe un deterrente alla futura espansione residenziale delle aree limitrofe non ancora edificate.

2. Si chiede che sull'area attualmente occupata dalla scuola secondaria di primo grado, in seguito alla dismissione derivante dall'attuazione dell'ambito 1, sia mantenuta la destinazione pubblica per farne un centro civico insediato in un contesto centrale ed integrato con altre importanti funzioni pubbliche e con il parco comunale, adeguatamente servito da viabilità e parcheggi.

3. Si chiede lo stralcio dell'Ambito di Trasformazione n. 4 e la riclassificazione in area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, al fine di incrementare la dotazione di servizi pubblici a servizio del centro storico, aggregandola al parco comunale esistente.

A seguito di integrazione presentata il 7.10.2011, protocollo 9620, si avanzano i seguenti ulteriori emendamenti.

4. Si chiede che l'area ex Comergas, classificata come impianti tecnologici, attualmente dismessa ed in stato di degrado, sia riqualificata destinandola o alla produzione di energia da fonti rinnovabili con il coinvolgimento della proprietà o al completamento dell'attuale zona produttiva mediante PIP.

5. Si chiede che l'area dell'ex asilo sia destinata a servizi pubblici.

n.5 - EMENDAMENTO

Data di presentazione

26/08/2011

Protocollo comunale n. 8144

PROPOSTA

Accolto

Respinto

Parzialmente accolto

RICHIEDENTE

Claudio Rossi - Marta Buffoli - Lelia Pagani per Popolari e Democratici per Coccaglio

MAPPALI INTERESSATI

Fg.
n.

ELABORATO OGGETTO DI EMENDAMENTO

Documento di Piano

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

Ambito di trasformazione n. 5

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

Servizi Pubblici - Scuola secondaria di primo grado

SINTESI EMENDAMENTO

Si chiede lo stralcio dell'ambito di trasformazione residenziale e la riclassificazione in area da destinare a servizi pubblici, come previsto dal PGT vigente. In particolare l'area potrebbe essere destinata alla realizzazione della nuova scuola secondaria e delle relative strutture pertinenziali (palestra e auditorium), in una posizione favorevolmente centrale ed adeguatamente fornita da viabilità, parcheggi, percorsi ciclopedonali. Si ritiene che la presenza della ferrovia in fregio all'area non pregiudicherebbe l'attività scolastica, considerato che si intende comunque insediare un'attività sensibile come quella residenziale.

n.6 - EMENDAMENTO

Data di presentazione

26/08/2011

Protocollo comunale n. 8145

PROPOSTA

Accolto

Respinto

Parzialmente accolto

RICHIEDENTE

Claudio Rossi - Marta Buffoli - Lelia Pagani per Popolari e Democratici per Coccaglio

MAPPALI INTERESSATI

Fg.
n.

ELABORATO OGGETTO DI EMENDAMENTO

Documento di Piano

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

Ambito di trasformazione n. 4

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

Servizi Pubblici - Verde pubblico

SINTESI EMENDAMENTO

Si chiede che sia stralciato l'ambito di trasformazione residenziale n. 4 e ripristinata l'originaria destinazione a servizi pubblici a verde, al fine di salvaguardare il margine urbano, consentire l'ampliamento del parco comunale esistente e garantire l'adeguato livello di dotazioni comunali a servizi. Si sottolinea inoltre che adducendo come motivazione al trasferimento della scuola secondaria la presenza della ferroviaria, la destinazione residenziale prevista nell'ambito n. 4 sarebbe altrettanto incompatibile.

n.7 - EMENDAMENTO

Data di presentazione

26/08/2011

Protocollo comunale n. 8146

PROPOSTA

Accolto

Respinto

Parzialmente accolto

RICHIEDENTE

Claudio Rossi - Marta Buffoli - Lelia Pagani per Popolari e Democratici per Coccaglio

MAPPALI INTERESSATI

Fg.
n.

ELABORATO OGGETTO DI EMENDAMENTO

Documento di Piano

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

Ambito di trasformazione n. 1

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

Agricola di salvaguardia e sensibilità paesistica alta.

SINTESI EMENDAMENTO

Considerato che:

- l'area in oggetto è di pregio paesistico ed ambientale;
 - l'area è valorizzata dalla presenza dell'itinerario ciclopedonale Coccaglio-Cologne, la cui attrattività è data anche dalla bellezza paesistica della zona pedemontana;
 - il polo scolastico che si intende costituire con la localizzazione della nuova scuola secondaria nell'ambito 1A non possiede caratteristiche di omogeneità e condivisione di servizi comuni (mensa, laboratori, ecc), pertanto non può essere definito tale;
 - il PTCP di Brescia individua le aree in oggetto come "ambiti di elevato valore percettivo" (PTCP vigente) ed "ambiti agricoli strategici" (PTCP adottato) con il vincolo dell'inedificabilità;
 - il quartiere S.Pietro è ampiamente dotato di servizi pubblici, al contrario di altri quartieri che beneficerebbero dell'insediamento al proprio interno della nuova scuola secondaria;
 - la localizzazione della nuova scuola secondaria è eccentrica rispetto all'abitato e comporta disagi per l'accessibilità pubblica e privata con incremento dell'inquinamento;
 - non possono essere attuate sinergie con le scuole dell'infanzia e primaria già presenti per il trasporto pubblico e privato, stanti le differenze di orari;
 - tali considerazioni sono aggravate dalla volontà di affiancare alla struttura scolastica altre funzioni pubbliche (palestra, auditorium, centro civico, biblioteca, aule per associazioni e cittadinanza).
- Per tali motivazioni si chiede lo stralcio dell'intero ambito 1 e la riclassificazione in zona agricola di salvaguardia ed aree a sensibilità paesistica alta.

n.8 - EMENDAMENTO

Data di presentazione

26/08/2011

Protocollo comunale n. 8147

PROPOSTA

Accolto

Respinto

Parzialmente accolto

RICHIEDENTE

Claudio Rossi - Marta Buffoli - Lelia Pagani per Popolari e Democratici per Coccaglio

MAPPALI INTERESSATI

Fg.
n.

ELABORATO OGGETTO DI EMENDAMENTO

Documento di Piano

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

Ambito di trasformazione n. 2

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

Agricola di salvaguardia e sensibilità paesistica alta.

SINTESI EMENDAMENTO

Considerato che:

- l'area in oggetto è di pregio paesistico ed ambientale;
- il PTCP di Brescia individua l'area in oggetto come "ambito di elevato valore percettivo" (PTCP vigente) ed "ambiti agricoli strategici" (PTCP adottato) con il vincolo dell'inedificabilità;
- la localizzazione dell'ambito è eccentrica rispetto all'abitato con i disagi derivanti;
- la viabilità proposta è insostenibile ed impraticabile.

Per tali motivazioni si chiede lo stralcio dell'ambito 2 e la riclassificazione in zona agricola di salvaguardia ed aree a sensibilità paesistica alta.

n.9 - EMENDAMENTO

Data di presentazione

26/08/2011

Protocollo comunale n. 8148

PROPOSTA

Accolto

Respinto

Parzialmente accolto

RICHIEDENTE

Claudio Rossi - Marta Buffoli - Lelia Pagani per Popolari e Democratici per Coccaglio

MAPPALI INTERESSATI

Fg.
n.

ELABORATO OGGETTO DI EMENDAMENTO

Piano delle Regole

CLASSIFICAZIONE NEL PGT ADOTTATO

Centro storico - Piano di recupero

CLASSIFICAZIONE RICHIESTA

Centro storico - Servizi pubblici

SINTESI EMENDAMENTO

Si chiede che la ex scuola materna "Urbani e Nespoli" sia destinata a servizi pubblici, stralciando la possibilità di riconvertire l'area alla destinazione residenziale, come previsto mediante Piano di Recupero nel PGT adottato.

Le motivazioni sono così sintetizzate:

- insediare residenze in sostituzione di servizi in un'area del Cento Storico impoverisce la comunità, in particolar modo la vivibilità; inoltre nuovi insediamenti residenziali richiedono ulteriori spazi per servizi pubblici ad essi asserviti;

- non sono specificati i contenuti del Piano di Recupero, in tema di verde pubblico, numero e dimensione degli alloggi, dotazione di parcheggi e possibili problemi di viabilità.

