

Premesso:

che con Deliberazione assunta dalla Giunta Comunale in data 14-02-2019 al numero 16 avente per oggetto *“Parere sulla proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento in variante al P.G.T. vigente relativo al compendio di via S. Fermo”*, si esprimeva parere *“..favorevole sulla proposta preliminare.....”*;

che la proposta preliminare di P.I.I., nei suoi contenuti specifici, ha previsto di avvalersi dell'istituto della monetizzazione per quanto riguarda la dotazione degli spazi a verde ascrivibili alla funzione commerciale essendo la propria individuazione in loco da ritenersi marginale e non significativa rispetto al contesto urbano di che trattasi, per la quota pari a 711,60 mq, determinazione assunta in sede di negoziazione preliminare con l'Amministrazione, a cui ha fatto seguito la proposta, accolta nella D.G.C. del 14-02-2019 n. 16, di assolvimento dell'onere di conferimento dello standards mediante la monetizzazione dello stesso, questo al fine di permette all'Ente territoriale di acquisire le idonee risorse finanziarie per provvedere successivamente alla realizzazione, in un ambito ritenuto più confacente al territorio e nel rispetto dei contenuti delle previsioni del Piano dei Servizi, dell'equivalente quantità superficiaria della dotazione.

Ciò premesso in ordine ai contenuti specifici dell'osservazione circa la consistenza della proprietà ricompresa nel perimetro del P.I.I. ci si preme di evidenziare che l'area di che trattasi è individuata al Catasto Terreni del medesimo comune al Fg. 10, mapp. 80 e al Fg. 9 mapp. 10610, 10608, 6072, 10606, 6074 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 10, mapp. 80 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707, map. 8149 e sviluppa nella proposta di P.I.I. una superficie territoriale, per lo più urbanizzata, di circa 7.835,00 mq.

Come evidenziato nell'immagine allegata alla pag. 26 del Rapporto Preliminare e come meglio visibilmente riscontrabile anche nelle tavole depositate presso il Comune di Costa Volpino nella proposta preliminare di P.I.I., le aree ivi ripериметrate, per la parte in fregio alla S.P. n 55, risultano essere quelle ricomprese nei mappali sopra citati con esclusione di fatto, delle proprietà dell'Ente Provinciale.

Nella fattispecie, la cosiddetta “cunetta” o fosso di guardia richiamato nell'osservazione non risulta inglobato nel perimetro, mentre per contro, rispetto alla proprietà dell'Ente Proprietario, risulta inglobata, nella perimetrazione del P.I.I., l'area esterna all'esistente recinzione, che nel rispetto del DPR 495/92 art. 28, dista più di mt. 2,00, dalla proprietà Provinciale, ma che di fatto non risulta ne mai oggetto di cessione ne tantomeno utilizzata essendo, in parte area a verde e in parte area a servizio e asservita al prospiciente accesso carrale esistente.

A riprova ulteriore che l'area esterna alla recinzione sia di proprietà del soggetto proponente si segnala come in lato sud al compendio gli edifici e le recinzioni siano posto ad una distanza di gran lunga inferiore rispetto al bordo stradale.

Sempre nell'osservazione, relativamente ai contenuti specifici della proposta, viene posta particolare attenzione al tema del consumo di suolo, ci si permette, sul punto specifico di porre, preliminarmente in evidenza, come l'art. 2 comma 1 lettera d) della L.R. 31/2014 abbia a definire la modalità operativa per stabilire l'effettiva presenza di consumo o non consumo di suolo, nella fattispecie *"...la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridesti nata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero....."*.

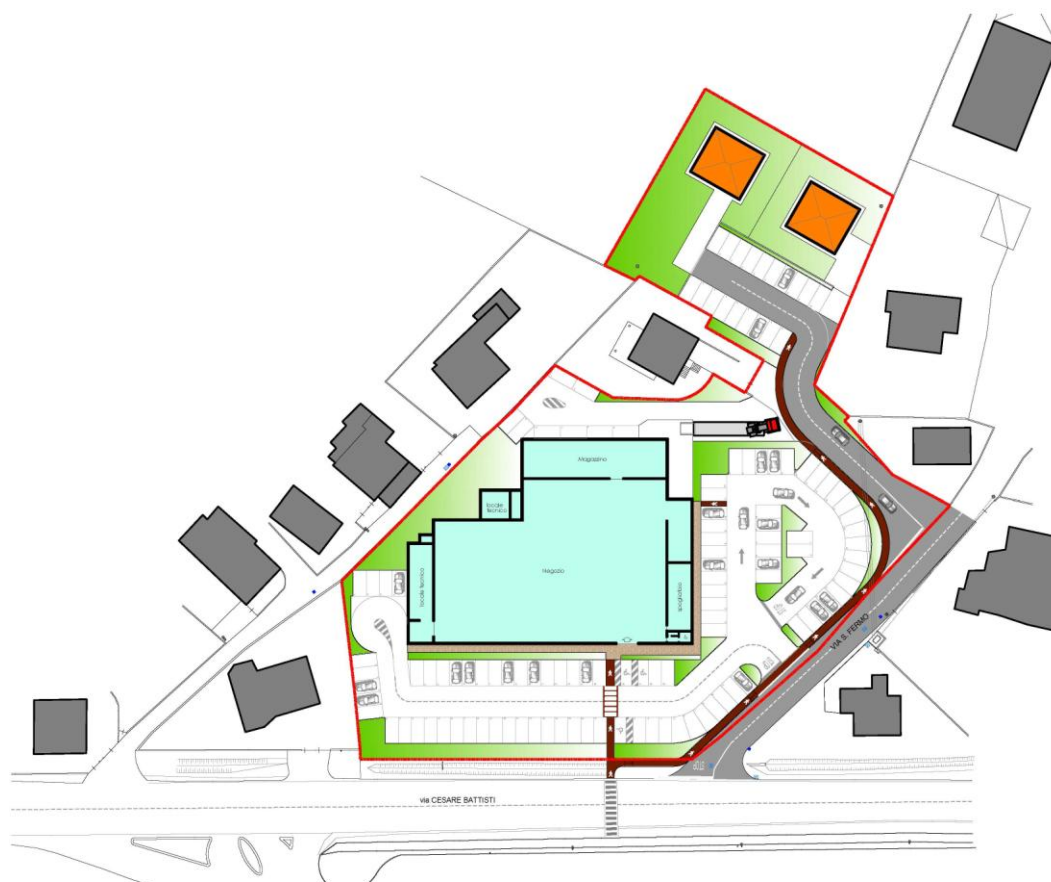
A fronte di questa premessa si pregia di evidenziare come nella proposta di P.I.I. l'aspetto tematico del consumo di suolo venga analizzato e perseguito secondo due momenti distinti.

Nello specifico viene preliminarmente proposta un'operazione urbanistica di permutazione di aree con destinazione agricola e con destinazione edificabile, per una superficie pari a circa 880,00 mq, nel rispetto quindi di quanto sancito dall'art. 2 comma 1 lettera d) della L.R. 31/2014, laddove come poc'anzi enunciato il consumo di suolo è pari a zero quanto il bilancio del suolo è pari a zero, nel caso di specie ne ricorrono integralmente i presupposti presentandosi un saldo pari a zero tra le due superfici considerate.

Sempre in materia di consumo di suolo si segnala, con specifico riferimento al tema dei diritti edificatori, come il soggetto attuatore abbia a formulare una proposta progettuale finalizzata al conseguimento di una riduzione degli stessi, sia per quelli alla data odierna esistenti, per quelli che teoricamente realizzabili, secondo la dotazione prevista dal vigente P.G.T..

In merito poi al progetto specifico, in ordine alle considerazioni relative alle aree a verde previste a corredo degli spazi per la sosta, si fanno proprie le rilevanzze ricevute provvedendo, in sede di deposito del progetto di P.I.I., a meglio esplicitare, con elaborato grafico puntuale il rispetto dei contenuti dell'art. 7.5 comma 1 del Piano dei Servizi relativamente alla dotazione di spazi a verde per parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico con capienza superiore ai 10 posti auto, similmente per quanto riguarda la dimostrazione del rispetto del parametro di Permeabilità sia per per la porzione a destinazione commerciale nella misura minima del 20% che per la porzione a destinazione residenziale nella misura minima del 40% verrà perseguita la stessa soluzione amministrativa.

Circa l'indicazione nel Rapporto Preliminare, del rispetto del parametro di permeabilità secondo R.L.I., la dotazione reperita, drenante profondo, è ascrivibile alle porzione di verde che sono riportate nell'immagine qui di seguito allegata e come anche illustrato nelle tavole depositate presso il Comune di Costa Volpino nella proposta preliminare di P.I.I.



Per quanto concerne il tema dell'accessibilità al compendio si provvederà in sede di deposito del Programma Integrato di Intervento a dotare lo stesso di puntuale progetto di riqualificazione dell'incrocio canalizzato al fine di garantire l'accesso allo stesso nel rispetto delle indicazioni anche dell'Ente proprietario della strada.

Da ultimo circa la rimozione del manufatto cabina di trasformazione elettrica sarà oggetto di puntuale istanza a corredo del P.I.I. demandando e affrontando in quella sede progettuale specifica gli adempimenti e procedure amministrative del caso.

Architetto PAOLO GHEZZI

(firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000)