

COMUNE DI COSTA VOLPINO
PROVINCIA DI BERGAMO



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in variante al P.G.T. vigente ai sensi della legge regionale n. 12/2005 s.m.i.
Compendio via S. FERMO

RELAZIONE TECNICA - ECONOMICA

Revisione 25.10.2019

Architetto Paolo GHEZZI
Via Roma, 2
MAPELLO
035-4945582
ghezzi.beck@tin.it

1. PREMESSA GENERALE

Premesso che il Comune di COSTA VOLPINO è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 22-12-2015, e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 31-07-2017 ha provveduto alla rettifica degli atti precedentemente approvati.

Atteso che la società DARFO IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Darfo Boario Terme (BS), via Aria Libera n. 67, P. IVA 00650440985, è proprietaria dell'area con sovrastanti fabbricati con destinazioni d'uso artigianale e terziario per attività ludiche attualmente inutilizzati, sita nel Comune di Costa Volpino (BG), via Cesare Battisti n. 44, 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.

Che con nota del 15-01-2019 prot. n. 871/19 e successiva nota in data 08-02-2019 prot. n. 2504/19 la proprietà ha inoltrato istanza “...*proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento in variante al Piano di Governo del Territorio compendio via S. Fermo...*”; per la riqualificazione funzionale, mediante anche cambio della destinazione urbanistica, di compendio immobiliare in parte edificato, articolato in comparti funzionali, di cui:

Comparto 1: consistenza urbanistica circa 5.600,00 mq a destinazione commerciale, capacità edificatoria s.l.p. 1.750,00 mq, con insediamento di una media struttura alimentare e non alimentare;

Comparto 2: consistenza urbanistica circa 535,00 mq riqualificazione di via S. Fermo;

Comparto 3: consistenza urbanistica 1.700,00 mq a destinazione residenziale, capacità edificatoria s.l.p. 250,00 mq;

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 sempre in riferimento alla qui menzionata Deliberazione della Giunta Comunale venivano altresì definiti, per il successivo avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/90, gli impegni da assumere tra le parti in ordine al progetto di variante urbanistica, previa valutazione ambientale strategica;

Che a seguito dello svolgimento dell'iter amministrativo in ordine all'assoggettabilità alla procedura di V.A.S., mediante conferenze dei servizi in contraddittorio con gli Enti preposti emergevano le risultanze di non assoggettabilità alla V.A.S. con conseguente emissione delle autorità del conseguente decreto di esclusione alla V.A.S. pubblicato dal Comune di Costa Volpino in data 10-07-2019 prot. n. 13334/19.

Considerato che i contenuti della proposta del Programma Integrato di Intervento e per quanto disposto dall'art. 92 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., lo stesso non assume rilevanza Regionale;

2. LA PROPOSTA URBANISTICA

La presente proposta di Programma Integrato d'Intervento, redatta ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i. è finalizzata a pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica ed ambientale, ed alla riconversione di compendio immobiliare di cui la società DARFO IMMOBILIARE srl ne detiene la proprietà versante, alla data odierna, in condizioni di abbandono e sottoutilizzazione funzionale.

L'intervento in capo alla presente istanza ha per oggetto un'area individuata dal vigente strumento urbanistico P.G.T. nella cartografia del Piano delle Regole, Tav. PR.02.I, in parte all'interno del Tessuto insediativo consolidato (TUC) del fondovalle e in parte all'interno del sistema delle Aree agricole di frangia.

Individuato dai mappali n. 10610, 10608, 6072, 10606, 6074 al Catasto Terreni e dai mappali n. 8149 - 80 sub. 701/ 702/703/704/705/706/707 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, il compendio di che trattasi si articola in due ambiti distinti dei quali, uno completamente urbanizzato, con la presenza di edificio a destinazione mista, e un secondo ambito, alla data odierna, non urbanizzato.



ORTOFOTO
Aree edificabili - Stato di fatto (7.835,00 mq)

In sede di ricognizione preliminare si è potuto riscontrare come il compendio immobiliare in proprietà presenti, alla data odierna, degli azionamenti cartografici secondo il vigente PGT, tavola A.1.2 del Piano delle Regole, una superficie pari a circa 7.835, mq come Tessuto residenziale misto di recente formazione e ricompresa nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

Nello stato di fatto in cui trovasi il compendio immobiliare, sulla scorta della vigente previsione di piano, si connota per una prima porzione ambito edificata, con una superficie pari a circa 5.850,00 mq, su cui alla data odierna è stato realizzato un edificio a destinazione mista terziaria/produttiva, avente una superficie lorda di pavimento pari a circa 2.310,00 mq, da una seconda porzione d'area pari a circa 285,00 mq interessata da viabilità privata e da una terza porzione d'area priva di edificazione, pari a circa 1.700,00 mq, ma avente una configurazione planimetrica estremamente vincolante che di fatto ne determina l'inutilizzabilità.



ORTOFOTO
Aree edificabili (compensazione)

I contenuti urbanistici della proposta di P.I.I. oltre, che alla ridefinizione funzionale del compendio di che trattasi, vertono sulla modifica della configurazione planimetrica assunta dal P.G.T. , per l'ambito descritto, al fine di consentire la creazione di un lotto edificabile utilizzabile ai fini edificatori, soluzione quest'ultima perseguibile tramite un intervento di compensazione urbanistica che consta nella restituzione di circa 880,00 mq di aree ricomprese nel Sistema Insediativo della Valle e del Lago – Ambito A.I - Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) al sistema di

fondovalle delle Aree agricole di frangia - A.2.2., e secondariamente trasformando circa 875,00 mq di Aree agricole di frangia - A.2.2. in aree ricomprese nel Sistema Insediativo della Valle e del Lago – Ambito A.I - Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.), ciò determinando un saldo positivo del bilancio ecologico sancito dall'art. 2 comma 1 lettera d della L.R. 31/2014.

L'adozione di questa soluzione progettuale consentirà la restituzione, al sistema delle aree agricole, di una maggior superficie, circa 5,00 mq, con saldo positivo, in termini di bilancio ecologico sul sistema territoriale di ottenere un comparto avente una configurazione planimetrica più funzionale dal punto di vista dell'utilizzo avente una consistenza finale pari a 7.830,00 mq.



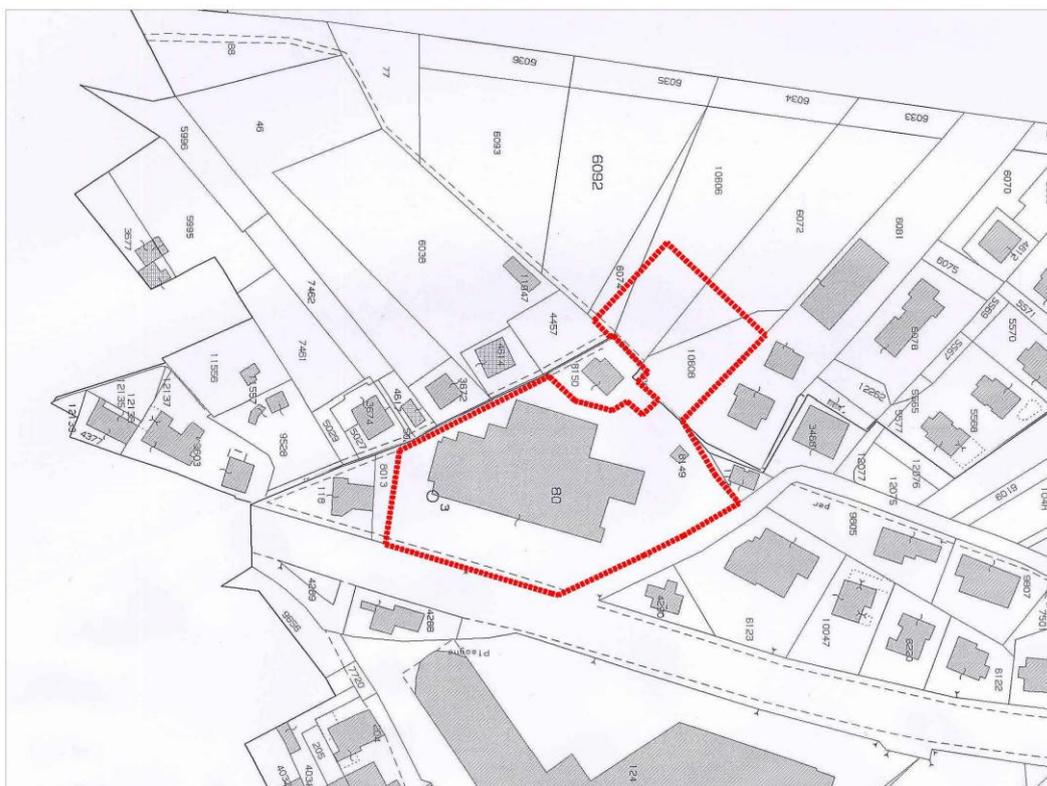
ORTOFOTO
Aree edificabili – Intervento (7.830,00 mq)

3. ARTICOLATO DELLA PROPOSTA

La presente proposta di Programma Integrato d'Intervento, redatta ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i. è finalizzata a pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica ed ambientale, ed alla riconversione di compendio immobiliare di cui la società DARFO IMMOBILIARE srl ne detiene la proprietà versante, alla data odierna, in condizioni di abbandono e sottoutilizzazione funzionale.

L'intervento in capo alla presente istanza ha per oggetto un ambito territoriale individuato dai mappali n. 10610, 10608, 6072, 10606, 6074 al Catasto Terreni e dai mappali n. 8149 - 80 sub. 701/ 702/703/704/705/706/707 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, il compendio di che trattasi si articola in due ambiti distinti dei quali, uno completamente urbanizzato, con la presenza di edificio a destinazione mista, e un secondo ambito, alla data odierna, non urbanizzato.

Complessivamente il comparto immobiliare, secondo le consistenze dichiarate nelle cartografie di piano, si articola su superficie territoriale/fondiarie di circa 7.830,00 mq.

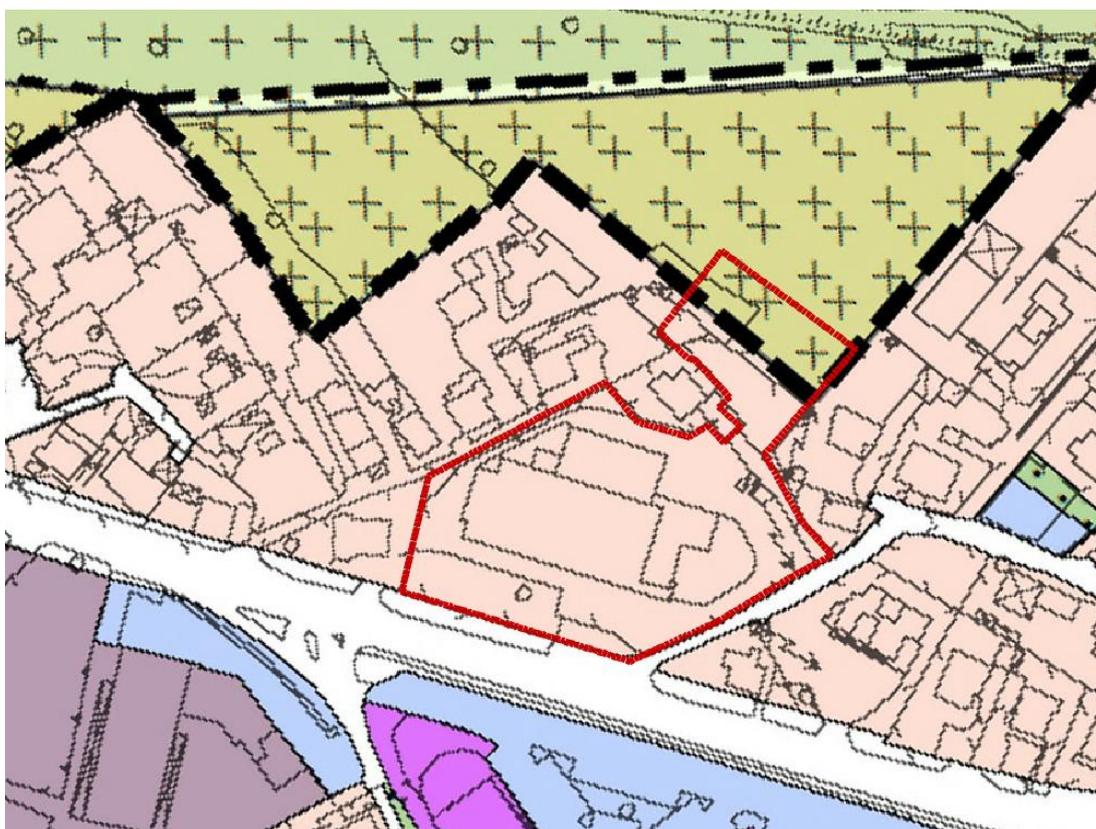


Estratto Mappa

In termini di giacitura territoriale il comparto di che trattasi trova collocazione nel quadrante orientale del Comune di COSTA VOLPINO, funzionalmente collegato,

alla viabilità locale, tramite la via S. Fermo, risulta altresì anche in diretto affaccio alla rete viaria sovra-comunale, la via Cesare Battisti (S.P. n.55), dalla quale vi si accede.

Stante la giacitura del compendio nonché la destinazione funzionale dello stesso, è intenzione della proponente, conseguire la rifunzionalizzazione del comparto immobiliare mediante la proposta di specifico Programma Integrato di Intervento, da assumersi in variante alla strumentazione urbanistica vigente, secondo le modalità declinate dall'art. 92, comma 8, della LR 12/2005 medesima.



PGT - vigente

In particolare, con la presente proposta di P.I.I., che risulta coerente con la normativa regionale di riferimento (costituita dagli articoli 87 – 94 della LR 12/2005 s.m.i. e dalla correlata Circolare applicativa – approvata con DGRL n° VI/44161 del 09/07/1999, in riferimento all'allora vigente LR n. 9/99, la cui applicabilità, anche con riferimento al regime introdotto con la LR 12/2005, è stata confermata dall'esplicito richiamo in tal senso contenuto nell'art. 91, comma 2, della citata legge regionale, oltre che nei contenuti della DGRL n° VIII/09413 del 06/05/2009), ci si pone, come obiettivo, di pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione – mediante l'approntamento di un mix funzionale integrato per attività economiche - di un ambito produttivo e terziario interamente dismesso (dalle attività presistenti, deposito-magazzino e attività ludico terziarie), allo stato, inutilizzato.

Dal punto di vista procedurale le Norme Tecniche di Attuazione in capo al vigente P.G.T. contemplano la possibilità di presentare proposte di P.I.I. all'Amministrazione Comunale, nel rispetto degli articolati procedurali declinati dalla L.R. 12/2005 s.m.i.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 22/12/2015 ha approvato in via definitiva il nuovo Piano di Governo del Territorio e successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 31/07/2017 ha provveduto alla rettifica degli atti precedentemente approvati.

Complessivamente il comparto possiede le caratteristiche proprie, in ordine alla sua riconversione funzionale del sito, a mezzo di una nuova destinazione urbanistica, e geometriche per la riorganizzazione dell'assetto viabilistico d'insieme dell'ambito urbano.

Sul punto si rileva come tra gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio vi sia *"...la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale..."* a fronte di ciò quale diretta conseguenza ne deriva che l'elemento principe da assumere in sede operativa sia di fatto la rifunzionalizzazione tramite il rinnovo degli ex ambiti produttivi svolgendo un'adeguata ricognizione urbana d'intorno circa le possibili destinazioni d'uso compatibili o non compatibili.

Sempre in sede di analisi dei documenti in capo al progetto di Piano di Governo del Territorio si riscontra nel capitolo 4 della relazione del Documento di Piano le *"criticità relative ad abitare"* come vada verificata *"...l'opportunità delle nuove espansioni... privilegiando la ricucitura, il completamento e ridisegno del tessuto esistente..."*.

Ulteriormente il **"Quadro sinottico degli obiettivi del PGT formulato dal Documento d'intenti e delle linee d'azione"** del PGT, approvato con D.G.C. n. 160 del 08-11-2012 circa le politiche da assumere, per il sistema insediativo di fondovalle, per i settori Produzione/Commercio, si prescrive la *"...riqualificazione delle aree produttive..."* e la *"...ridefinizione delle aree commerciali..."*.

L'analisi evidenzia poi come al sottocapitolo 4.3 l'opportunità ingenerata dal riuso dei volumi edilizi sia da preferire in luogo del nuovo consumo di suolo *"...pertanto il loro recupero e la loro valorizzazione sono da considerare obiettivi alla base di una nuova visione integrata di pianificazione e conservazione del paesaggio..."*.

Il tema poi delle aree produttive/commerciali trova puntuale analisi nel sottocapitolo 4.5 laddove si assumono come prioritari i seguenti punti di vista:

- incentivare il permanere sul territorio le attività esistenti consentendo equilibrate possibilità di ampliamento;
- consolidare e razionalizzare realtà esistenti anche attraverso riqualificazione e completamento;

Preme inoltre evidenziare come i recenti indirizzi legislativi dell'ente Regionale mettono l'accento sulle problematiche del consumo di suolo in particolare l'art. 1 della L.R. 31/2014 recita:

"...La presente legge detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio nonché l'attività agricola..."

Il P.G.T. del di Costa Volpino si qualifica come strumento che privilegia interventi “...di rafforzamento, concentrazione e recupero/riuso dei suoli già urbanizzati.....” (cfr. pag.63 –Relazione Documento di Piano).

Passando alla disciplina circa l’attuazione indiretta o diretta dei singoli interventi le N.T.A. del Documento di Piano nel capitolo criteri di attuazione dello stesso, esplicitano, con i contenuti all’art. 2.6, le modalità da assumersi in ordine alle casistiche operative di intervento urbanistico, classificando e disciplinando, nella fattispecie, le tipologie attuative indirette.

Al successivo articolo 2.7 vengono poi puntualmente definite le caratteristiche, le limitazioni e le procedure di attuazione, circa gli strumenti di programmazione negoziata, - Programmi Integrati di Intervento – nel rispetto degli artt. 87-93 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Nello specifico, il qui richiamato articolo, al comma 8/c, individua tra le modalità attuative indirette, l’attuazione del Piano di Governo del Territorio, tramite l’adozione di Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell’art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i.

Ne consegue che l’attuale proposta di P.I.I. è coerente sia, con gli obiettivi strategici qui citati, visto e considerato che il Programma contempla di fatto il riuso di un comparto edilizio, posto ai margini del territorio comunale di COSTA VOLPINO, per mezzo di una ridefinizione funzionale delle attività unitamente al ridisegno del calibro stradale della via S. Fermo, ma soprattutto, diviene oltremodo “ossequiosa” rispetto ai contenuti della L.R. 31/14, “*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*” emanata da Regione Lombardia.

Nello specifico il compendio immobiliare di che trattasi, come poc’anzi enunciato, risulta ubicato nella propaggine est del Comune di COSTA VOLPINO in un contesto territorialmente articolato da presenze funzionali prevalentemente commerciali, unitamente alla presenza di funzioni residenziali.

La soluzione progettuale del P.I.I. si pone l’obiettivo, tramite la realizzazione di un insediamento prevalentemente commerciale integrato da una quota minoritaria di funzioni di tipo residenziale, di riqualificare una porzione urbana del territorio presentante caratteristiche di incoerenza funzionale, sia sotto il profilo urbanistico che di compatibilità funzionale rispetto all’ambito territoriale di riferimento.

La proposta di P.I.I. formulata, derivante dall’analisi dello stato di fatto, svolta a scala urbana, trova conforto in ordine alla sussistenza della stessa, soprattutto nei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, laddove in riferimento alle specificità funzionali e tipologiche proposte, si riscontrano gli elementi di sicura coerenza programmatica circa la sua approvazione.

Ciò precisato, si segnala che, l’odierna proposta di P.I.I. ha caratteristiche tali da risultare integralmente coerente con la vigente disciplina legislativa di riferimento; in particolare, la riqualificazione del comparto “*persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale*”, in totale sintonia con quanto disposto dall’art. 88, comma 2, della LR 12/2005.

Come meglio verrà in seguito evidenziato, l'allegata proposta di intervento è finalizzata a riqualificare un lotto di dimensioni limitate, rispetto all'intera territorialità comunale, oggi totalmente dismesso, ma soprattutto, stante la configurazione planimetrica dell'edificio presente, difficilmente riattivabile, se non con un intervento di ristrutturazione urbanistica complessiva dell'ambito.

L'attività originariamente svolta entro il comparto, ludico ricreativa e dell'intrattenimento, aveva definito nel tempo la giacitura del corpo di fabbrica esistente, le nuove offerte di mercato in ordine all'intrattenimento hanno portato all'abbandono del compendio immobiliare, divenuto funzionalmente e logisticamente inadeguato al soddisfacimento della domanda specialistica.

La cessazione dell'attività ha portato ad abbandonare il compendio, con la conseguente generazione di condizioni di sottoutilizzazione e di possibile incoerenza funzionale, rispetto anche al tessuto limitrofo.

Questo ha altresì determinato, nel tempo, l'insorgenza di fenomeni di obsolescenza e di marginalità, che rendono, ormai necessario, l'approntamento di interventi di rigenerazione e di riorganizzazione di valenza urbana e territoriale.

Da qui l'inoltro della presente istanza all'Amministrazione Comunale di COSTA VOLPINO che prevede l'attivazione di un Programma Integrato di Intervento avente per oggetto la messa in opera di interventi di riqualificazione urbanistica, nonché la realizzazione di opere di potenziamento del sistema urbanizzativo ed infrastrutturale di valenza pubblica, (cfr DGR n. VIII/09413 del 06/05/2009).

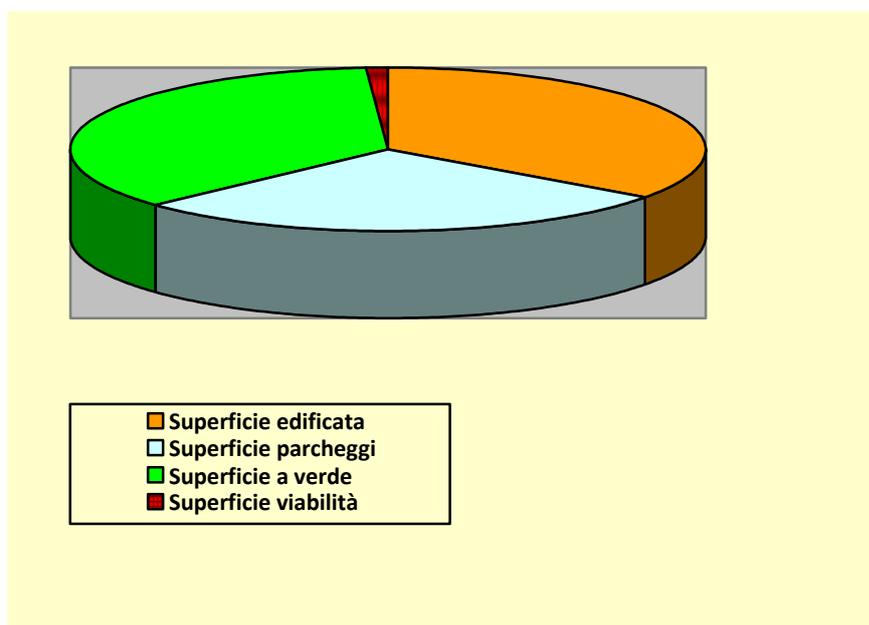
Nel dettaglio la proposta contempla, oltre che la riqualificazione funzionale del compendio, a mezzo dell'introduzione di destinazioni di tipo commerciale e residenziale, il ridisegno della via S. Fermo oltre alla messa a disposizione di risorse economiche a titolo di standard qualitativo, in ossequio ai contenuti delle N.T.A. del Documento di Piano allegato al Piano di Governo del Territorio del Comune di COSTA VOLPINO.

Ciò posto la consistenza urbanistica del compendio, in ordine alla dotazione di diritti edificatori, individua una preesistenza, generata dagli edifici eretti entro il perimetro del compendio immobiliare pari a circa 2.071,31 mq di superficie coperta, oltre a circa 2.310,86 mq di superficie lorda di pavimento, di cui 2.071,31 mq superficie al piano terreno, quanto a 1.577,73 mq a destinazione terziaria e 493,58 mq a destinazione produttiva, mentre al piano primo 239,55 mq a destinazione terziaria.

Completano poi il comparto ulteriori superfici, comunque ricomprese entro il perimetro del T.U.C., pari a circa 3.513,69 mq, che allo stato attuale risultano aree libere, e ulteriori circa 2.245,00 mq di aree pavimentate.

Ne consegue che alla data odierna il compendio di che trattasi esprime degli indici di edificabilità, rapportati alla consistenza dello stato di fatto, sia in ordine all'edificio, che all'estensione del comparto stesso pari allo:

- quanto al rapporto di copertura (Rc) : 0,26 mq/mq
- quanto alla superficie lorda di pavimento (Uf) : 0,29 mq/mq



Ripartizione delle superfici – Stato di fatto

Per contro riassumendo i contenuti degli urbanistici in ordine alla consistenza dei diritti edificatori, con riferimento all'art. 4.4 delle N.T.A. del P.D.R. del vigente Piano di Governo del Territorio, si dovrebbero di fatto applicare i seguenti valori percentuali:

- quanto al rapporto di copertura (Rc) : 0,40 mq/mq
- quanto alla superficie lorda di pavimento (Uf) : 0,45 mq/mq

La proposta dedotta nell'odierno progetto di P.I.I., a valere su una superficie di comparto complessiva pari a 7.830,00 mq, definita sulla scorta della rettifica degli azionamenti urbanistici e del perimetro del T.U.C. , reca l'attivazione di tre comparti distinti, un primo avente una consistenza urbanistica pari a 5.575,00 mq, destinazione commerciale, capacità edificatoria pari a 1.750,00 mq di superficie lorda di pavimento, 2.100,00 mq di superficie coperta e l'attivazione di una superficie di vendita con merceologie alimentari e non alimentari per 1.100,00 mq, un secondo comparto finalizzato alla riqualificazione della viabilità d'intorno, via S. Fermo con consistenza urbanistica pari a 560,00 mq e un terzo avente una consistenza urbanistica pari a 1.695,00 mq, destinazione residenziale, capacità edificatoria pari a 250,00 mq di superficie lorda di pavimento, 400,00 mq di superficie coperta.

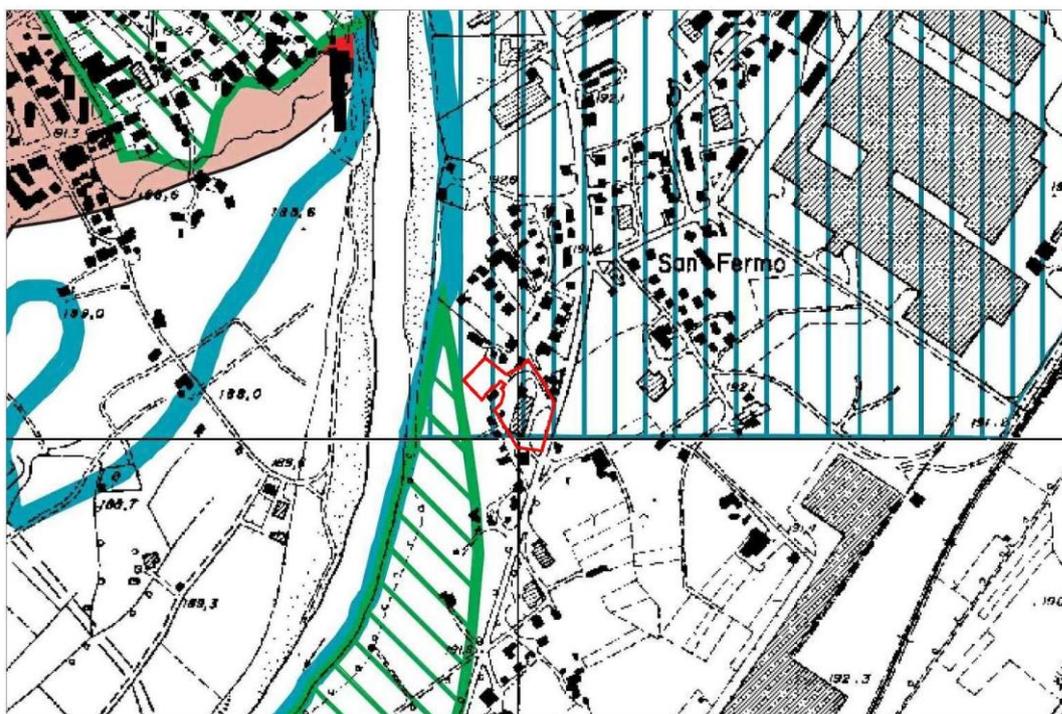
Inoltre, coerentemente con le azioni attivabili attraverso gli indirizzi per la programmazione negoziata vigente in materia urbanistica concertata, e come richiamato nel capitolo 6 della Relazione Illustrativa a corredo del Documento di Piano, il soggetto proponente, a corredo della presente proposta, prevede la messa a disposizione di risorse economiche a titolo di standard qualitativo aggiuntivo, per l'approntamento, secondo modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale di COSTA VOLPINO, di opere urbanizzative, di valenza locale o sovra comunale, in

ossequio, anche, ai contenuti del Piano dei Servizi allegato al Piano di Governo del Territorio del Comune di COSTA VOLPINO.

4. ELEMENTI DI PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

RELAZIONI TRA AMBITO DI INTERVENTO E LE PREVISIONI CONTENUTE NEL VIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Con riferimento al territorio della Provincia di Bergamo, si dà atto che è in vigore il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.4.2004, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Inserzioni, n. 31 del 28.7.2004, ai sensi dell'art. 3 comma 36 della L.R. 5/1/2000 n. 1.

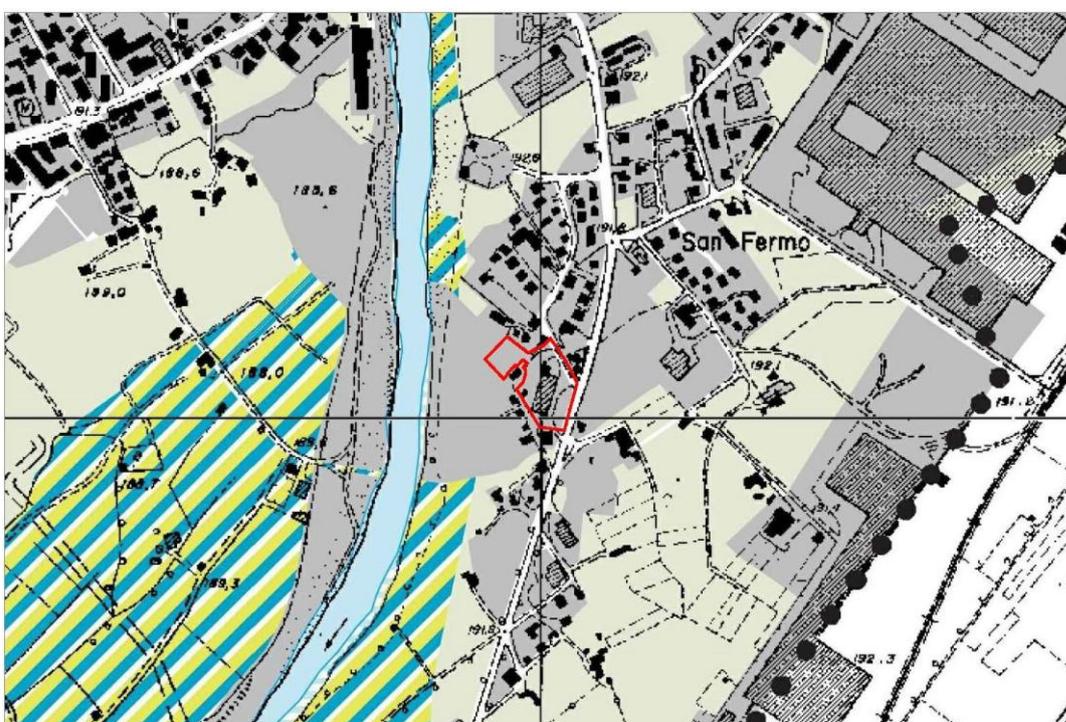


PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
TAVOLA E 1.1.h

In generale, si osserva che tra i temi prioritari d' intervento, assunti dal Piano Territoriale di Coordinamento (cfr. Relazione generale, pagg. 6 e 7), assume valenza strategica “riqualificazione delle aree in condizioni di degrado e di obsolescenza”; ulteriormente, tra gli obiettivi specifici di sviluppo ivi declinati, si riscontra la priorità assegnata dal Piano alla tutela del “paesaggio nei suoi caratteri peculiari” e alla promozione di interventi di “riqualificazione nei sistemi più degradati”, finalizzati a

“promuovere la formazione di nuovi paesaggi ove (...) siano previsti nuovi interventi di trasformazione territoriale”.

Sempre tra gli obiettivi specifici contenuti nel PTCP, particolare attenzione assume il tema della promozione e dell’incentivazione della “qualità e accessibilità delle funzioni centrali strategiche”, al fine di dare impulso “alla formazione di un sistema integrato di centralità urbane, organizzando sul territorio il sistema dei servizi”, in uno con la “**necessità di recupero del consistente patrimonio dismesso, e ponendo particolare attenzione alla necessità di ridurre e controllare sia le situazioni di rischio, sia quelle di incompatibilità con altre funzioni**” (cfr. PTCP- Relazione generale – pagg. 11 – 13).

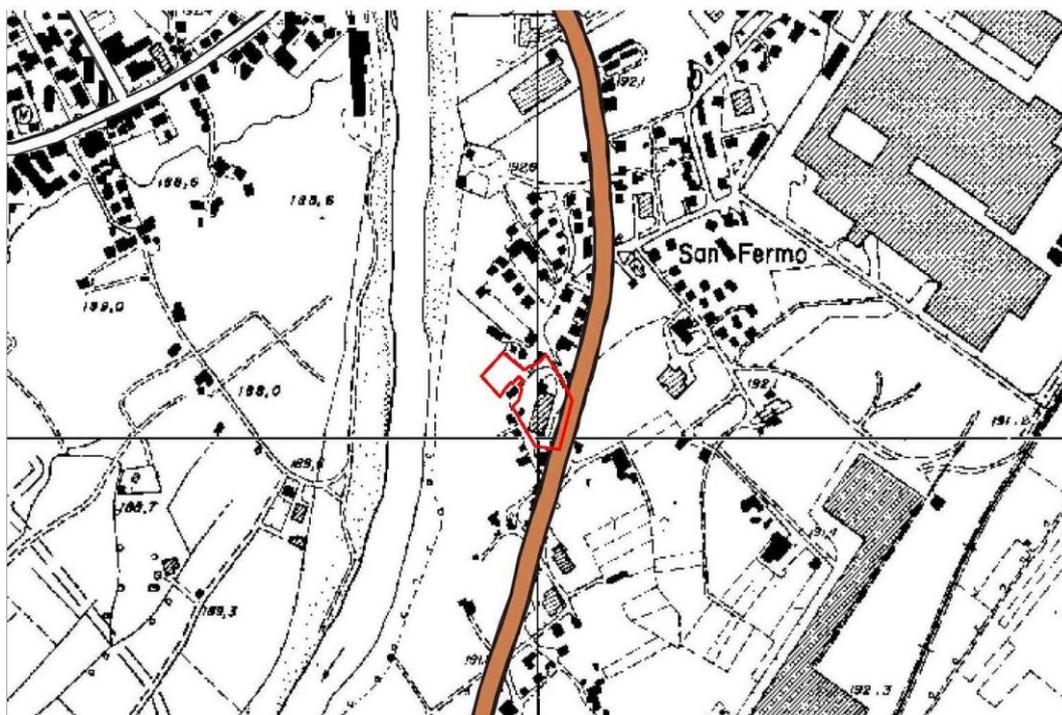


PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
TAVOLA E.2.2.h

Ulteriormente all’art. 97 delle N.T.A. del PTCP la norma esplicita “...i comuni dovranno pianificare gli insediamenti produttivi tenendo conto di esigenze di compattezza del disegno organizzativo e insediativo, e del massimo riutilizzo dei complessi disponibili o da riqualificare....”.

Ciò posto, e passando ora alla verifica delle specifiche previsioni che il PTCP contempla relativamente all’ambito oggetto dell’odierna proposta di riconversione e valorizzazione, si segnala, in via preliminare che il medesimo non risulta direttamente interessato da vincoli o da preesistenze di natura paesistico – ambientale particolari.

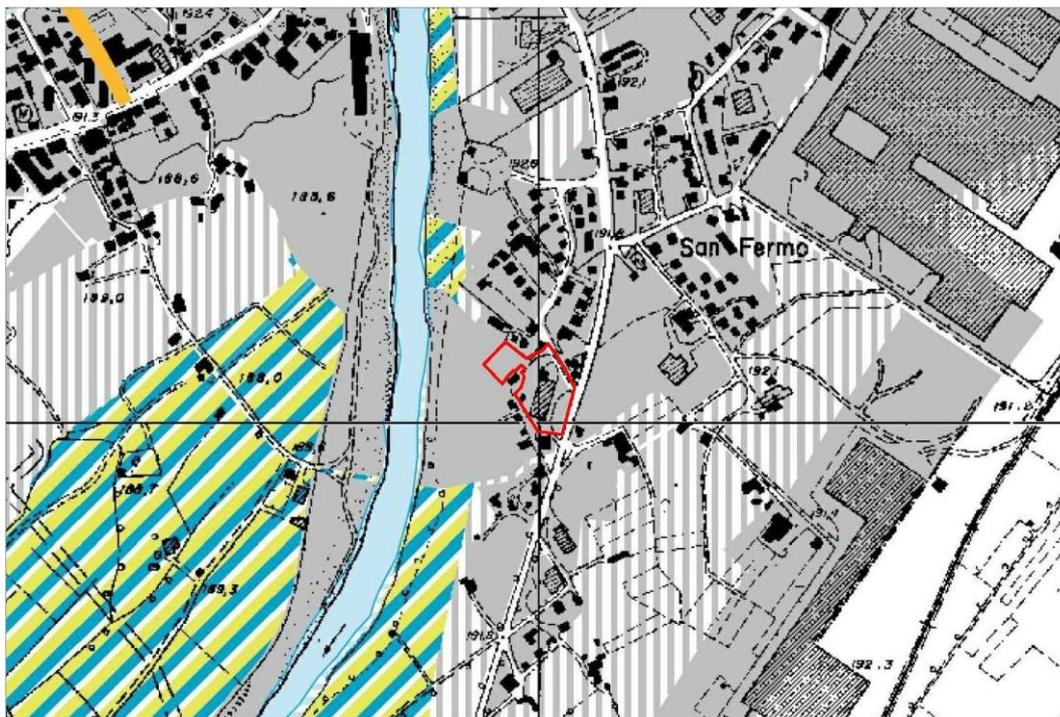
Analogamente, non si riscontra la presenza in sito di episodi storico – architettonici da preservare e valorizzare.



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
TAVOLA E.3.3.h

Quanto, invece, alle relazioni tra il compendio ed il Sistema insediativo, l'ambito oggetto dell'odierna proposta di trasformazione, risulta già destinatario – in base al PGT – di specifica capacità edificatoria, risulta ricompreso (vedasi, al riguardo, la Tavola E2.2) nelle "Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previste o prevalentemente indelicate, di immediato rapporto con i contesti urbani – art. 62, e (vedasi, al riguardo, la Tavola E4.4) negli "Ambiti definiti dalla pianificazione locale vigente".

Per quel che concerne, infine, le previsioni di PTCP in merito al sistema della mobilità, si dà atto, in via generale, che detto strumento contempla, quale proprio obiettivo strategico, la presenza del sistema delle statali perimetrali al comprensorio del Lago d'Iseo, nello specifico, il territorio comunale di COSTA VOLPINO, svolge la funzione di nodo di connessione tra il sistema delle statali perimetrali con la direttrici verso BRESCIA costituito dalla S.S. n. 510 e con la direttrice verso BERGAMO con la S.S. 42.



PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
TAVOLA E 4.4.h

L'insieme delle considerazioni che precedono attestano, dunque, la coerenza della proposta di P.I.I. con gli obiettivi e le previsioni di rango territoriale declinate dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo.

In particolare, è stata dimostrata la coerenza con l'obiettivo primario costituito dalla "necessità di recupero del consistente patrimonio edilizio dismesso", in uno con quello di pervenire alla "riqualificazione delle aree in condizioni di degrado e di obsolescenza".

In tal senso, le destinazioni funzionali dedotte nel programma di riconversione permettono di dar vita ad *"un sistema integrato di centralità urbane, riorganizzando sul territorio i nuclei abitativi"*, mentre l'adeguamento della via S. Fermo con l'adozione di un percorso pedonale dedicato, permettono, in termini di connessione, anche il miglioramento del tessuto urbano circostante.

Il progetto quindi, persegue, come poc'anzi illustrato, anche momenti di riqualificazione viabilistica che prevedono il potenziamento del sistema della mobilità locale, stante la messa a disposizione di sedime di proprietà per circa mq 560,00 al fine di consentire la riqualificazione/estensione della via S. Fermo, con conseguente ridisegno della connessione tra la via stessa e la via Cesare Battisti.

L'insieme delle considerazioni che precedono attestano, dunque, la coerenza della proposta di progetto con gli obiettivi e le previsioni di rango territoriale declinate dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo e riconfermate in sede locale dalle previsioni del Documento di Piano di cui al Piano di Governo del territorio del comune di COSTA VOLPINO.

Oltre a ciò, il progetto (afferente, lo si ricorda, un ambito sottoutilizzato, privo di qualsivoglia preesistenza storica, monumentale, naturalistica, paesistica, ambientale) persegue, altresì, importanti obiettivi di riqualificazione ambientale atteso che, come è noto, porta in dote la prevista implementazione del sistema urbanizzativo e dei servizi, mediante la messa a disposizione all'Ente di idonee risorse da destinare, a titolo perequativo e compensativo, al potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

RELAZIONI TRA AMBITO D'INTERVENTO E LE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COSTA VOLPINO

In riferimento alla vigente disciplina urbanistica comunale si prende atto che è in vigore il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 22/12/2015 ha approvato in via definitiva il nuovo Piano di Governo del Territorio e successivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 31/07/2017 ha provveduto alla rettifica degli atti precedentemente approvati.

In generale, si osserva che tra i temi prioritari d' intervento, assunti dal Piano di Governo del Territorio, con riferimento ai capitoli della Relazione generale, assumono valenza strategica “... la riqualificazione del territorio...” oltre “...alla minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali...”

Ulteriormente, tra gli obiettivi specifici di sviluppo ivi declinati, si riscontra la priorità assegnata dal Piano alla tutela del “paesaggio nei suoi caratteri peculiari” e alla promozione di interventi di “riqualificazione nei sistemi più degradati”, finalizzati a “promuovere la formazione di nuovi paesaggi ove (...) siano previsti nuovi interventi di trasformazione territoriale”.

Il Documento di Piano enuncia altresì gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici e le azioni che puntualmente ogni ambito strategico, abbia a conseguire.

Ulteriormente, sempre nella relazione allegata al Documento di Piano nel capitolo dedicato alla definizione degli Obiettivi e delle Azioni Strategiche, del progetto di Piano di Governo del Territorio viene declinato come “...la riqualificazione del territorio e la minimizzazione del consumo di suolo...” sia da annoverare tra gli Obiettivi fondanti da perseguire nell'azione di pianificazione del territorio comunale.

E sempre nel capitolo dedicato alla definizione degli Obiettivi e delle Azioni Strategiche oltre, all'obiettivo strategico di minimizzazione il consumo di suolo, si menziona l'ulteriore obiettivo di miglioramento “...dell'assetto viabilistico e della mobilità.....” a scala urbana.

In termini meramente ricognitivi le cartografie di piano assumono per il compendio di che trattasi, un azionamento urbanistico, secondo i contenuti della tav. PR.02.I, complessivamente ascrivibili al Sistema Insediativo della Valle e del Lago – Ambito A.I – quanto al Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) del fondovalle per una superficie pari a circa 7.835,00 mq. e quanto al sistema delle Aree agricole di frangia una superficie pari a 875,00 mq.

Con la proposta di Programma Integrato di Intervento da assumersi in variante al P.G.T. finalizzato alla rettifica del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato mediante un intervento di perequazione urbanistico/fondiarie saranno oggetto di edificazione 7.830,00 mq di superficie in luogo dell'attuale superficie edificabile di 7.835,00 mq.

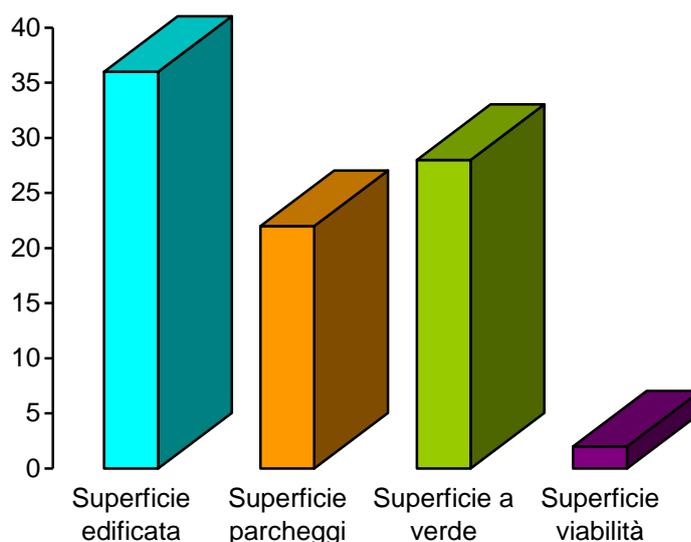
PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COSTA VOLPINO

Come già evidenziato nei capitoli precedenti, la configurazione planimetrica del compendio immobiliare in oggetto della presente proposta di P.I.I., che si andrà ad assumere, a completamento dell'avvenuta variante urbanistica, interesserà una superficie fondiaria pari a circa 7.830,00 mq.

Complessivamente, dunque, il lotto in esame risulta in parte utilizzato, per l'esercizio di attività produttive e terziarie e in parte è costituito da aree libere ma comunque ricomprese nel perimetro del T.U.C. del sistema insediativo di fondo valle, è destinatario, in base al vigente strumento urbanistico del Comune di COSTA VOLPINO, delle capacità edificatorie correlate alla porzione del compendio ubicata in zona omogenea disciplinata dai contenuti della norma tecnica del P.d.R. poc'anzi richiamata.

Al riguardo, infatti, si dà atto che l'art. 4.4 delle N.T.A. , del Piano delle Regole, assegna alle aree ivi ricomprese, un rapporto di copertura (Rc) pari 40%, una superficie lorda di pavimento (Uf) pari al 0,45 mq/mq, in presenza di piano attuativo, ed un'altezza massima pari a mt 8.50.

A fronte di ciò e alla luce di quanto riscontrato nella cartografia di Piano, ne consegue che, già in base al vigente P.G.T., è possibile attivare in sito una capacità edificatoria complessiva pari ad una superficie copribile di mq 3.132,00 (S.c.= mq $7.830,00 \times 0,40 = 3.132,00$ mq) con una superficie lorda di pavimento pari a mq 3.523,50 (S.l.p. = mq $7.830,00 \times 0,45 = 3.523,50$ mq).

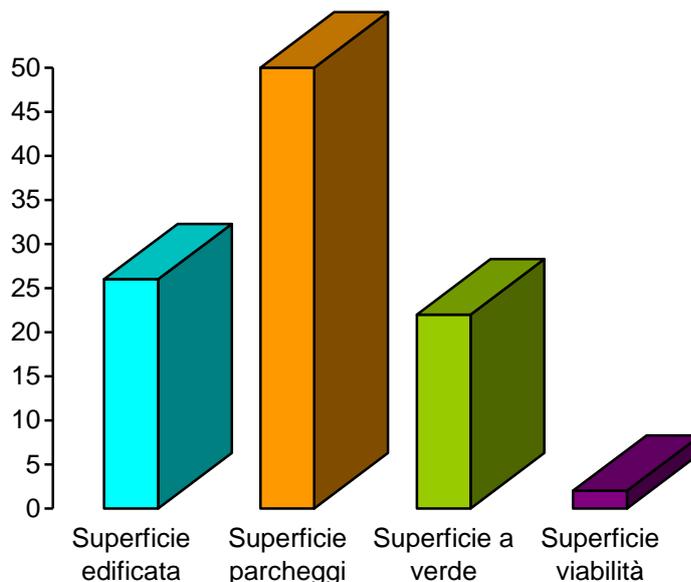


Ripartizione delle superfici
STATO DI FATTO

Per contro la consistenza urbanistica del compendio, in ordine alla dotazione di diritti edificatori, alla data odierna evidenzia valori edificabili, realizzati entro il perimetro del compendio immobiliare, pari a circa 2.071,31 mq di superficie coperta, oltre a circa 2.310,86 mq di superficie lorda di pavimento, di cui 2.071,31 mq superficie al piano terreno, quanto a 1.577,73 mq a destinazione terziaria e 493,58 mq a destinazione produttiva, mentre al piano primo 239,55 mq a destinazione terziaria.

Appare di tutta evidenza come l'eventuale applicazione puntuale degli indici di edificazione previsti dal vigente strumento urbanistico abbiano a consentire un ulteriore incremento del processo di edificazione, qualora il soggetto proponente abbia a percorrere l'utilizzo di detta capacità edificatoria residua.

Và da sé, dunque, che la dotazione edificatoria contenuta nell'odierna proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento, consistente nella realizzazione di due comparti distinti in ordine alle funzioni specifiche realizzabili, veda l'assunzione di diritti edificatori, in ordine alla superficie coperta complessiva pari a 2.500,00 di cui 2.100,00 mq attribuibili alla funzione commerciale e 400,00 mq attribuibili alla funzione residenziale, mentre in ordine alla superficie lorda di pavimento complessivamente il valore espresso è pari a 2.000,00 mq di cui riconducibili alla destinazione, commerciale per 1.750,00 mq/slp, con l'attivazione di una superficie di vendita pari 1.100 mq, e a destinazione residenziale per 250,00 mq/slp, possano, di fatto, essere sostenibili.



Ripartizione delle superfici
INTERVENTO PROPOSTO

E' altresì di tutta evidenza che i dati esposti rendono inequivocabile, l' idoneità del compendio anche all' allocazione di nuove attività, quantomeno coerenti, non solo con il contesto presente al contorno, bensì anche con la classificazione urbanistica assegnata – dal vigente P.G.T. – all' intero compendio stesso.

Detta affermazione, circa la sostenibilità dell' intervento, ma soprattutto circa la compatibilità dello stesso, in termini di razionale edificabilità, risulta effettivamente riscontrabile nel momento in cui vengano assunti, alternativamente, o i valori dei diritti edificatori ad oggi esistenti, o i valori dei diritti edificatori assegnati dal vigente P.G.T., e si proceda alla comparazione con i contenuti edificatori della presente proposta di P.I.I.

Prova ne sia che anche al netto delle superfici da cedere per gli interventi viabilistici previsti, quantificabili in circa mq 560,00, che sia il rapporto di copertura (R_c) che l' indice di utilizzazione fondiaria (U_f), espresso in sede di proposta di intervento, risulterebbero comunque di gran lunga inferiore nei rispetti valori (R_c) 0.34 mq/mq in luogo dello 0.40 mq/mq e (U_f) 0.27 mq/mq in luogo dello 0.45 mq/mq previsto dalle vigenti N.T.A.

A fronte anche di questa ultima considerazione appare di tutta ragionevolezza sostenere che la proposta di riqualificazione urbanistica del compendio risulti assolutamente compatibile sia in rapporto al complessivo dimensionamento del lotto, sia in relazione al tessuto edilizio presente al contorno, atteso che i nuovi edifici in previsione e le attività ivi previste costituiscono il naturale completamento dell' ambito territoriale di riferimento.

L' intero compendio presenta di fatto tutte le condizioni previste dal legislatore regionale quale presupposto di ammissibilità del Programma Integrato.

Ciò, in primo luogo, in quanto trattasi - senza ombra di dubbio - di lotto interstiziale, ottimamente urbanizzato ed inserito in un contesto che vede al contorno la presenza di attività non necessariamente a destinazione specialistica e monofunzionale.

5. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

UBICAZIONE, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DELL'AMBITO OGGETTO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La presente proposta di Programma Integrato d'Intervento, redatta ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i. è finalizzata a pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica, ambientale e funzionale, del compendio immobiliare, che la società DARFO IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Darfo Boario Terme (BS), via Aria Libera n. 67, P. IVA 00650440985, è proprietaria.

L'area di che trattasi, con sovrastante fabbricato, con destinazioni d'uso artigianale e terziario per attività ludiche attualmente inutilizzato, sito nel Comune di Costa Volpino (BG), via Cesare Battisti n. 44, 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.

Costituito da un'area contigua all'abitato, alla data odierna prevalentemente urbanizzata, andrà ad interessare nella sua configurazione finale, una superficie 7.830,00 mq oggetto di urbanizzazione, è ubicata nel quadrante sud orientale del Comune di COSTA VOLPINO, è funzionalmente collegata sia alla viabilità sovra comunale, l'area risulta in fregio alla S.P. via Cesare Battisti, che alla viabilità locale, per il tramite della via S. Fermo, dalla quale vi si accede.

Dal punto di vista della consistenza fondiaria il compendio immobiliare di che trattasi in rapporto alla superficie territoriale del Comune di COSTA VOLPINO esprime un valore in termini percentuali di incidenza, a valere sul territorio complessivamente considerato, pari a circa lo 0,04 % dello stesso.

Ciò premesso il compendio immobiliare di che trattasi, in rapporto al Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del territorio, viene individuato dalle cartografie di piano e secondo i contenuti della tav. PR.02.I, come compendio ascrivibile al Sistema Insediativo della Valle e del Lago – Ambito A.I - Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) del fondovalle.

A fronte di ciò è intenzione della proponente, in coerenza anche con quanto declinato negli elaborati grafici del vigente P.G.T. conseguire la riqualificazione del compendio immobiliare, avente un estensione di circa 7.830,00 mq, mediante la rifunzionalizzazione dello stesso comparto, conseguibile tramite puntuale proposta di Programma Integrato di Intervento, da assumersi in variante alla strumentazione urbanistica vigente, secondo le modalità declinate dall'art. 92, comma 8, della LR 12/2005 medesima.



Comparto oggetto d'intervento
STATO DI FATTO

In particolare, con la proposta di P.I.I., per altro coerente con la normativa regionale di riferimento (costituita dagli articoli 87 – 94 della L.R. 12/2005 s.m.i. e dalla correlata Circolare applicativa – approvata con D.G.R.L. n° VI/44161 del 09/07/1999, in riferimento all'allora vigente L.R. n. 9/99, la cui applicabilità, anche con riferimento al regime introdotto con la L.R. 12/2005 s.m.i., è stata confermata dall'esplicito richiamo in tal senso contenuto nell'art. 91, comma 2, della citata legge regionale, oltre che nei contenuti della DGRL n° VIII/09413 del 06/05/2009), ci si pone, come obiettivo, di pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione – mediante l'approntamento di un mix funzionale integrato per attività economiche - di un ambito peri-urbano, allo stato, funzionalmente e irrazionalmente utilizzato.

In sede di ricognizione preliminare si è potuto riscontrare come il compendio immobiliare in oggetto alla presente, presenti, nello stato di fatto in cui trovasi, le caratteristiche proprie, in ordine alla sua riconversione funzionale del sito, a mezzo di un nuovo mix di destinazioni urbanistiche.

Complessivamente, il sito d' intervento risulta inserito in un tipico contesto di tessuto edificato, necessitante di interventi di rigenerazione, di riconversione, di riqualificazione, di rivitalizzazione e di completamento funzionale.

Nello stato di fatto in cui trovasi il compendio di che trattasi risulta interessato, dal punto di vista del consumo di suolo, da un intervento edificatorio avente in origine

destinazione in parte produttiva (magazzino-deposito) e in parte di servizio ludico ricreativa, che tuttavia alla data odierna versa in stato di sottoutilizzazione funzionale e visivamente in condizione di avanzata dismissione sia funzionale che strutturale.

Come sopra evidenziato, l'accessibilità al comparto è ampiamente garantita dalla via S. Fermo, che a seguito dell'intervento proposto sarà oggetto di ridefinizione geometrica in ordine al calibro stradale della stessa, similmente è intenzione del soggetto attuatore porre in essere interventi finalizzati alla riqualificazione funzionale della via C. Battisti in corrispondenza con l'intersezione con la via S. Fermo, questo al fine di migliorarne l'accessibilità.

IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: PROFILI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.

Si è già avuto modo di sottolineare come il compendio è caratterizzato dalla preesistenza funzionale che tuttavia ne ha determinato la marginalizzazione e l'inutilizzazione funzionale, da qui la motivata necessità di dar corso all'approntamento di un insieme coordinato ed integrato di interventi, volti, da un lato, ad eliminare la situazione di obsolescenza funzionale in cui versa il compendio, e, dall'altro, ad attivare un complesso polifunzionale per attività, al fine di omogeneizzare il tessuto del quadrante territoriale di riferimento.

Complessivamente il carico urbanistico dedotto nella proposta di P.I.I., contempla diritti edificatori complessivamente pari a circa 2.000,00 mq di s.l.p. articolata nei termini che seguono:

- quanto a mq. 1.750,00, aventi destinazione commerciale;
- quanto a mq. 250,00, aventi destinazione residenziale;

Alla luce di quanto sopra esposto, l'articolazione funzionale della proposta in oggetto appare sostanzialmente coerente con gli obiettivi declinati nella vigente legislazione, nel documento di programmazione e nel Piano di Governo del Territorio, questo in quanto, da un lato, promuove la realizzazione di un efficace mix funzionale, evitando la monofunzionalità degli interventi, e, dall'altro lato, concorre all'implementazione della dotazione di servizi e di attrezzature di interesse generale.

Ulteriormente, il programma è idoneo a conferire maggiore vivibilità al contesto territoriale interessato dall'intervento, implementando la qualità urbana del sito, attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di infrastrutture di elevato livello qualitativo. Complessivamente, il P.I.I. garantisce, dunque, al contesto la presenza di un adeguato mix funzionale, idoneo a valorizzare e a rigenerare l'intero contorno considerato.



Comparto oggetto d'intervento
INTERVENTO PROPOSTO

L'odierna proposta di intervento è quindi finalizzata alla realizzazione di un compendio immobiliare polifunzionale contenente da un lato attività economiche specifiche, per funzioni commerciali con media struttura di vendita pari 1.100 mq di vendita, e dall'altro attività di natura residenziali, coerente quindi, dal punto di vista funzionale, col vigente Piano di Governo del Territorio, tuttavia da assumersi in variante allo stesso stante l'adeguamento delle destinazioni funzionali da un lato e la rimodulazione della perimetrazione del T.U.C. dall'altro.

IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE (STANDARD)

Quanto alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da porre a corredo della proposta di P.I.I., si segnala che il fabbisogno indotto dagli interventi in previsione, in ossequio ai contenuti dell'art. 7.7 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, risulta essere pari a 1.972,00 mq così determinati:

- quanto alla destinazione commerciale ($1.750,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mq} = 1.750,00 \text{ mq}$);
- quanto alla destinazione residenziale ($250,00 \times 3,33 / 150 \times 40 = 222,00 \text{ mq}$);

A fronte del fabbisogno determinato dalle destinazioni urbanistiche assunte, applicando i parametri previsti dal vigente strumento urbanistico, la proposta in esame prevede una dotazione complessiva di standards urbanistici pari a mq 1.825,30.

La proposta urbanistica nei suoi contenuti specifici prevede il reperimento di una maggior superficie di aree a parcheggio da imputarsi come standard, questo per garantire un servizio migliore in termini di dotazione del comparto ma anche di maggiore valore patrimoniale a favore del comune di Costa Volpino, per contro è intenzione del soggetto proponente di avvalersi anche dell'istituto della monetizzazione per quanto riguarda la dotazione degli spazi a verde ascrivibili alla funzione commerciale, per una quota pari a 146,70 mq, ritenendo la propria individuazione in loco marginale e poco funzionale, rispetto alla destinazione specifica, ma soprattutto non significativa rispetto al contesto urbano di che trattasi.

Viene per tanto proposta questa forma di modalità di assolvimento dell'onere di conferimento dello standard che pur non assicurando l'effettivo soddisfacimento delle infrastrutture e dei servizi necessari permette di attribuire all'Ente territoriale le risorse finanziarie per provvedervi successivamente nel rispetto dei contenuti delle previsioni del Piano dei Servizi.

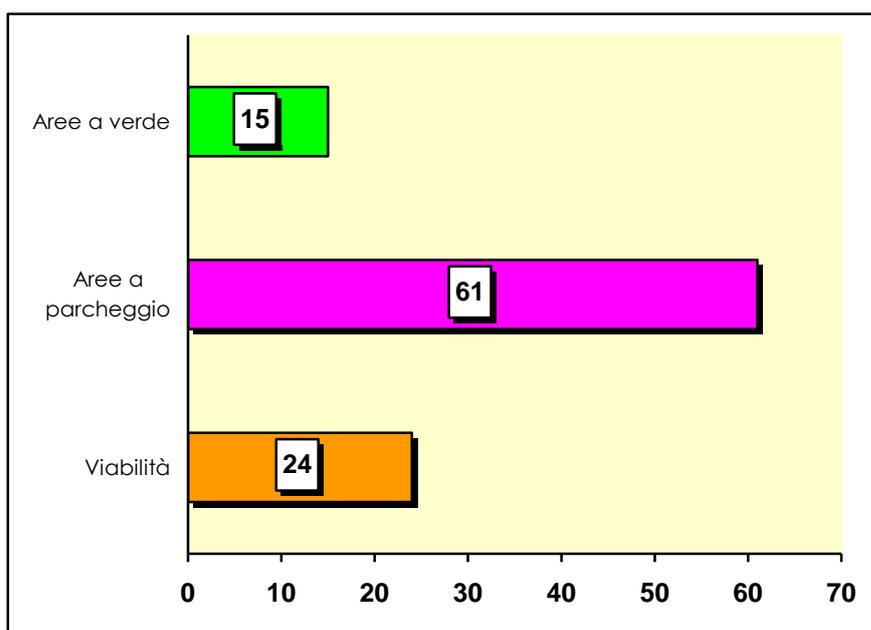
Il progetto individua, come poc'anzi illustrato, una quantità di aree standard per complessivi mq 1.825,30, la cui articolazione risulta essere:

- quanto a mq 1.474,42 per aree parcheggi;
- quanto a mq 350,88 per verde;

La soluzione planimetrica proposta pone particolare attenzione a riorganizzare all'interno del comparto le superfici da destinare a parcheggio, sia in asservimento ad uso pubblico che di tipo privato/pertinenziale, a fronte di ciò la proposta contempla anche l'introduzione di quote di verde, questo al fine di scongiurare e/o mitigare l'effetto "bolla di calore" che gli spazi per la sosta pavimentati propongono soprattutto nel periodo estivo.

Sul punto preme sottolineare come, rispetto ai contenuti delle N.T.A. , ci si sia fatti carico di assumere una soluzione progettuale che, pur rispettando la dotazione complessiva, in termini di valori di superfici richieste, con riferimento soprattutto agli spazi per la sosta, proponga, un'articolazione delle funzioni, in termini di standards urbanistici, più qualitativi che quantitativi, soprattutto in ordine alla sostenibilità ambientale complessiva dell'intervento.

Con riferimento sempre alla dotazione complessiva delle aree messe a disposizione si richiama altresì l'attenzione come la qui presente proposta di P.I.I. porti in ulteriore dote, a titolo aggiuntivo e qualitativo, la messa a disposizione, all'interno del compendio immobiliare, di una ulteriore superficie pari a mq 560,00, finalizzata alla realizzazione dell'opera di riqualificazione infrastrutturale della porzione della via S. Fermo contermina al comparto oggetto di intervento, oltre ad approntare le conseguenti opere di miglioramento circa l'accessibilità della stessa alla interconnessione con la via C. Battisti.



PROPOSTA DI PROGETTO
Incidenze percentuali aree cedute/asservite

In ordine poi alla messa a disposizione dei sedimi per l'allargamento stradale e al ridisegno dell'accessibilità al compendio immobiliare preme altresì evidenziare, come detta superficie, risulti alla data odierna, occupata da un edificio adibito a cabina di trasformazione per l'energia elettrica, che esprime, a livello patrimoniale, un proprio valore economico, similmente, il vigente strumento urbanistico, assegna al sedime qui menzionato una destinazione di come Tessuto residenziale misto di recente formazione (Art. 4.4 N.T.A. del P.d.R.).

Si segnala inoltre che la proposta di Programma Integrato di Intervento assicura inoltre, all'interno dell'attuale perimetrazione di proprietà, il reperimento di tutte le aree con funzione drenante profondo, nel pieno rispetto del titolo III° del R.L.I., per un estensione complessiva pari a mq. 1.663,30, quantitativo sostanzialmente superiore rispetto alla dotazione dovuta, pari a mq. 1.512,75 valore quest'ultimo desunto dall'applicazione dei parametri legislativi per le specifiche funzioni presenti nell'intero piano attuativo in rapporto alle superfici dei singoli comparti.

Dato atto, nei termini che precedono, dell'opzione, contenuta nel P.I.I., di assicurare quasi il totale reperimento, pur con articolazioni funzionali frammiste, all'interno dell'ambito di intervento, della dotazione di standard a parcheggio e verde, stante la monetizzazione di quota parte delle aree a standard con a funzione verde, si provvederà alla corresponsione del conseguente importo determinato sulla scorta della stima circa il valore economico delle stesse.

Si segnala altresì che i contenuti dell'odierna proposta di P.I.I. recano, a favore dell'Ente, in applicazione dell'istituto dello standard qualitativo, il conferimento di una somma pari ad € 379.680,00, in ossequio anche ai contenuti delle N.T.A. del Piano dei Servizi, nella fattispecie detta somma concorrerà alla realizzazione di un lotto funzionale del complesso sportivo dedicato all'attività calcistica da realizzarsi su aree del patrimonio comunale in località via Roma – via Nazionale.

Sul punto preme altresì sottolineare come dette risorse siano state coerentemente imputate, a fronte anche di quanto novellato dal legislatore regionale, laddove risorse economiche anche di natura privata concorrano alla realizzazione di *“...alcune specifiche categorie di opere e impianti, che pur appartenendo a opere delle urbanizzazioni primarie/secondarie siano idonee a comportare incrementi qualitativi di elevato impatto su porzioni significative di territorio sia a livello urbanistico che ambientale...”* (D.G.R. 7/7586 del 21-12-2001) e con esse *“...il privato concorre all'attuazione del Piano dei Servizi...”* art. 90 comma 3, L.R. 12/2005 s.m.i.

Le considerazioni che precedono attestano dunque l'assoluta coerenza del programma con gli obiettivi in materia di aree per servizi pubblici e di interesse generale declinati dal vigente Piano di Governo del Territorio.

COMPATIBILITA' CIRCA I REQUISITI E PRESUPPOSTI DI AMMISSIBILITA' DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN RAPPORTO AI CONTENUTI DELLA L.R. 12/2005 s.m.i.

La vigente legislazione regionale L.R. 12/2005 s.m.i. disciplina al Titolo VI capo I artt. 87-93 le caratteristiche, le limitazioni e le procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento.

Ulteriormente al fine di garantire l'uniforme e corretta applicazione delle norme aventi ad oggetto la disciplina dei Programmi Integrati di Intervento Regione Lombardia ha provveduto con D.G.R. n.VI/44161 del 09 Luglio 1999 ad emanare Circolare Esplicativa di merito.

Similmente il progetto di P.G.T. del Comune di COSTA VOLPINO all'art. 2.7 delle N.T.A. del Documento di Piano enuncia i contenuti degli strumenti di programmazione negoziata nonché dei Programmi Integrati di Intervento.

Nell'art. 87 comma 2 della L.R. 12/2005 vengono declinate gli elementi caratterizzanti il Programma Integrato di Intervento, nella fattispecie:

- *previsione di pluralità di destinazioni e di funzioni comprese quelle inerenti a infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- *compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

A fronte quindi dei disposti legislativi qui enunciati nonché dei contenuti ad ora illustrati si evidenzia come l'odierna proposta di P.I.I. contempli:

- a) La presenza di pluralità di destinazioni e di funzioni comprese quelle inerenti a infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, prova ne sia che la proposta individui diritti edificatori a destinazione Commerciale e a destinazione Residenziale oltre a dar corso alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico;
- b) La compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, prova ne sia la presenza di tipologie edilizie quali edificazione nell'ambito residenziale di tipologia a edificio singolo, mentre nell'ambito commerciale la tipologia proposta è di tipo compatto, con riferimento alla modalità di intervento si adotteranno sia interventi di ristrutturazione edilizia che di nuova costruzione integrale, con riferimento poi alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria il progetto di P.I.I. prevede la riqualificazione della via S. Fermo, per la porzione in fregio al compendio oggetto d'intervento, ulteriormente il Programma prevede di mettere a disposizione dell'Ente – a titolo di standard qualitativo – di risorse, complessivamente pari ad € 379.680,00 finalizzate alla realizzazione di lotto funzionale del complesso sportivo di via Roma – via Nazionale quale elemento infrastrutturale di incremento della qualità della vita in ambito urbano;
- c) la rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano, prova ne sia che il Programma ha come obiettivo principale la riqualificazione dell'edificio dismesso a mezzo della rifunzionalizzazione dello

stesso, risolvendo di fatto una situazione di obsolescenza e di degrado, introducendo, per contro, a mezzo della funzione commerciale, un nuovo servizio oltre che permettere l'implementazione del bacino occupazionale a livello locale, in maniera diretta, tramite assunzioni di personale in pianta organica per l'attività, ma anche in maniera indiretta tramite l'attivazione di contratti di filiera locali;

Per contro in ordine circa i contenuti del Documento di Piano si evidenzia come l'odierna proposta di P.I.I. risulti:

1. coerente circa il “*...riuso o ridefinizione di aree dismesse...*” questo in quanto l'intervento prevede di fatto il riutilizzo un'area allo stato attuale dismessa;
2. coerente in quanto “*...promuove la presenza, l'attivazione o la rilocalizzazione di funzioni diverse, produttive, terziarie, di servizio o commerciali nella loro adeguata collocazione urbanistica...*” in quanto l'intervento prevede di fatto l'attivazione della funzione commerciale e residenziale nel tessuto urbanistico a fronte di una previsione funzionale di natura esclusivamente residenziale;
3. è altresì coerente con il punto “*...l'ottenimento di una dotazione minima infrastrutturale, di attrezzature e servizi negli ambiti urbani nei quali si svilupperanno i programmi...*” in quanto l'intervento oltre a mettere a disposizione sedimi per circa 560,00 mq per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione viabilistico della via S. Fermo, apporta ulteriori risorse economiche concorrendo alla realizzazione della stessa infrastruttura;
4. è coerente con l'obiettivo strategico finalizzato “*...alla minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali...*” in quanto la proposta progettuale punta, con il ridisegno dell'intero comparto urbano, al riutilizzo, con conseguente rigenerazione del tessuto urbano già edificato;
5. è coerente con l'obiettivo di dotare il territorio di servizi ed attrezzature ad alto livello qualitativo, atteso che il Programma prevede di mettere a disposizione dell'Ente – a titolo di standard qualitativo – di risorse, complessivamente pari ad € 379.680,00 finalizzate alla realizzazione di lotto funzionale del complesso sportivo da realizzarsi in via Roma – via Nazionale operazione finalizzata all'incremento della qualità della vita in ambito urbano;
6. è coerente con l'obiettivo incentivare la dismissione di comparti edificati incompatibili per la destinazione e qualità architettonica con il contesto circostante, atteso che la soluzione urbanistica proposta contempla il cambio di destinazione funzionale rispetto all'originaria previsione contenuta nel vigente strumento urbanistico.
7. è coerente con l'obiettivo di non occupare aree inedificate, in quanto l'intervento inserisce un'area interstiziale e di frangia, versante in condizioni di sottoutilizzazione funzionale, concorrendo, in tale modo, a conferire forma compiuta ad un areale, posto ai margini del territorio comunale.

In particolare, la proposta di Programma Integrato di Intervento:

- A. è compatibile persegue e fa propri gli obiettivi ed i principi fondamentali contenuti negli strumenti di programmazione urbanistica e di pianificazione territoriale;

- B. reinserisce l'ambito, versante in condizioni di incompatibilità funzionale, necessitante, quindi, di interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale e territoriale, alla scala urbana;
- C. è finalizzata al recupero ed alla valorizzazione di compendio, mediante la promozione di un mix funzionale coerente con le necessità presenti al contorno, l'approntamento di opere pubbliche e di interesse generale, in dimensionamento nettamente superiore al fabbisogno generato;
- D. prevede la messa a disposizione, a titolo di standard qualitativo, di risorse economiche, pari ad € 379.680,00 per la realizzazione di lotto funzionale del complesso sportivo da realizzarsi in via Roma – via Nazionale finalizzato al potenziamento dotazionale dei servizi a livello comunale.

L'intervento proposto si inserisce correttamente nel contesto territoriale di riferimento, e ciò sia in relazione alle funzioni previste (commerciale e residenziale), sia con riferimento alla rete infrastrutturale, atteso che il compendio, risulta essere altresì posto in affaccio alle vie S. Fermo e C. Battisti.

Il programma persegue, altresì, principi di corretta insediabilità e di qualità urbana: in particolare, la proposta di che trattasi prevede, infatti: di riutilizzare un compendio, assicurando, nel contempo, il reperimento dei parcheggi (standard) a raso, unitamente al mantenimento di una quota di aree a verde.

Oltre a ciò, la proposta di Programma deduce, al proprio interno, quale elemento qualificante, la previsione di conferire all'Ente significative dotazioni economiche (specie in rapporto alla modesta capacità edificatoria in progetto), ma soprattutto porta in dote un'adeguata dotazione di infrastrutture e di servizi a disposizione della cittadinanza.

Da quanto sopra esposto, emerge, dunque, in modo inequivocabile, la sussistenza dei tre elementi, richiesti dall'art. 87, comma 2, della L.R. 12/2005, come presupposti essenziali di ogni proposta di programmazione integrata di intervento, ne consegue, dunque, confermata, la coerenza e la compatibilità del Programma con le previsioni contenute nell'art. 87, comma 2, della LR 12/2005.

A completamento della proposta, si evidenzia come il comparto oggetto d'intervento, in termini di incidenza territoriale, esprima un'estensione poco significativa, 7.830,00 mq, che in rapporto alla superficie territoriale comunale pari a 18.670.000 mq, determina un valore percentuale pari allo 0,04%.

PROFILI DI QUALITA' ARCHITETTONICA E DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Come già evidenziato, il lotto oggetto di proposta di riconversione si presenta come compendio industriale versante in condizioni di sottoutilizzazione funzionale: conseguentemente, obiettivo principale della proposta d' intervento è quello di pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione dell'intero complesso, ispirandosi a scelte progettuali basate sui principi di *sostenibilità*, ecologica, socio-economica, e di *qualità*, paesistico – architettonica.

Il progetto in esame, costituisce, infatti, occasione privilegiata per pervenire alla valorizzazione dell'intero complesso territoriale, in quanto saranno posti in essere interventi idonei a dispiegare positivi effetti di riqualificazione e di rigenerazione riferiti, non solo all'ambito di P.I.I. considerato, bensì anche all'intorno interessato.

Conseguentemente, si dà atto che il progetto in esame comporta modesto impatto, anche in considerazione del fatto che, per ciò che concerne il tema del fabbisogno energetico, è previsto il ricorso a sistemi di produzione alternativi ed innovativi, che compenseranno, ampiamente, in termini di bilancio emissivo, gli impatti che l'attuale complesso avrebbe a produrre sull'ambiente qualora fosse riattivato.

Sul punto va altresì sottolineato come l'intervento proposto porti ad una significativa riduzione dei pesi insediativi previsti e/o esistenti in luogo di quanto contenuto nella presente proposta.

Appare oltremodo evidente come alternativamente, sia per quanto riguarda la superfici edilizia esistente, pari a circa 2.310,86 mq di s.l.p., che per quella derivante dall'applicazione dei parametri definiti dal vigente P.G.T. , pari a circa 3.523,50 mq, risultino di gran lunga inferiore rispetto al valore espresso nella proposta di P.I.I., essendo di fatto lo stesso pari a 2.000,00 mq di s.l.p., con i conseguenti benefici, da un lato nel consumo di risorse energetiche, ma dall'altro soprattutto, in termini di emissioni atmosferiche.

Nondimeno vanno altresì ricordate le dotazioni di aree a verde che l'intervento nel suo complesso, porta in dote, stimate in 1.663,30 mq, garantendo a livello territoriale, una significativa percentuale di aree verdi.

L'assunzione di questi due elementi compensativi, potrebbe, se non integralmente, quantomeno significativamente, ridurre gli effetti teorici derivanti dal traffico veicolare indotto dall'insediamento in questione, atteso che comunque l'intervento risulta essere attestato su un asse di scorrimento viario di primaria importanza, con i conseguenti volumi veicolari che porta, già alla data odierna, in dote.

In forza di tali considerazioni, le scelte progettuali proposte declinano un duplice indirizzo:

- ridurre, nella maggior misura possibile, l'impatto dell'edificio in progetto, adottando, al riguardo, opportuni interventi di compensazione energetica, in ossequio alla vigenti normative in materia;
- massimizzare l'incidenza positiva dell'intervento, intesa, a scala più ampia, quale occasione di globale riqualificazione del contesto interessato, tramite

l'uso di forme e modalità compositive idonee a ricostruire una struttura a perceibilità definita, non anonima ma, al contrario, caratterizzata e caratterizzante.

Ulteriormente al fine di perseguire un più elevato livello di sostenibilità ambientale, dal punto di vista impiantistico, nel Programma saranno assunte idonee e innovative tecnologie, volte a ridurre ulteriormente l'impatto degli interventi in progetto: in particolare, verrà garantito il rispetto di quanto disposto dalla DGRL n. VIII/5018 del 26.6.2007 (recante: *“Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del D.Lgs. n. 192/2005 e degli artt. 9 e 25, LR 24/2006”*), nonché tutti gli accorgimenti idonei ad assicurare il riuso ed il risparmio della risorsa idrica (in conformità a quanto disposto dall'art. 6 del Regolamento Regionale n. 2/2006).

Fornita, nei termini che precedono, la descrizione degli interventi dedotti nell'odierna proposta di P.I.I., è possibile procedere ora con una *“lettura d'insieme”* del Programma che si intende proporre.

Trattasi, nel complesso di un progetto coordinato ed integrato, finalizzato a pervenire alla riqualificazione ed alla valorizzazione del lotto considerato, da perseguirsi mediante il modulo – tipico dei P.I.I. – della concertazione tra pubblico e privato.

In particolare, la realizzazione di un nuovo comparto polifunzionale, oltre ad essere del tutto coerente con il contesto territoriale di riferimento, costituisce, altresì, occasione privilegiata per assicurare la riqualificazione di un compendio interstiziale, versante in condizioni di marginalità e di obsolescenza funzionale.

Come sopra evidenziato, il Programma, oltre a garantire il reperimento, all'interno dell'ambito d'intervento, della dotazione di standard correttamente rapportata al carico insediativo correlato al nuovo intervento, prevede, altresì, in primis il conferimento all'Ente (a titolo di *“standard qualitativo”*) di risorse per ulteriori complessivi € 379.680,00, da imputarsi nei modi che l'Amministrazione Comunale avrà a fornire per la realizzazione di lotto funzionale del complesso sportivo di via Roma – via Nazionale.

A completamento di tale complessiva opera di riorganizzazione e valorizzazione urbanistica ed ambientale, è previsto – come dianzi evidenziato – il concorso diretto alla realizzazione dell'infrastruttura per la mobilità di interesse generale, individuabile nella riqualificazione viabilistica della porzione prospiciente la proprietà proponente della via S. Fermo opera, quest'ultima, complessivamente idonea ad implementare il bagaglio dotazionale a disposizione dell'intera collettività di COSTA VOLPINO.

Con questo, si evidenzia l'idoneità del Programma al perseguimento degli obiettivi di corretto ed armonico inserimento territoriale declinati nel vigente Piano di Governo del Territorio.

6. POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI DEL P.I.I.

LE PRINCIPALI COMPONENTI AMBIENTALI COINVOLTE DALL'INTERVENTO

Passando ora al livello locale, osserviamo come il Comune di COSTA VOLPINO appartenga, secondo il progetto R.E.R. al sistema insediativo delle Alpi e Prealpi Lombarde in diretto affaccio sul sistema lacustre-fluviale della Pianura.

Sono per tanto ai fini ambientali elementi di valore:

1. Luogo di sommità tra le prime propaggini delle Prealpi e il comprensorio dell'alto Sebino in posizione commercialmente favorevole;
2. Salubrità del rilevato e dunque dei siti di insediamento;
3. Estensione territoriale a sud e nord e controllo del paesaggio a est e ovest;
4. Matrice abitativa a forte porosità (inclusione dello spazio esterno nell'interno urbano);
5. Conurbazione insediativa che avviene lungo le direzioni viarie di bordo lago e di fondovalle con modalità per lo più lineari, assicurando la presenza di rilevanti cunei verdi;
6. Buona offerta di servizi pubblici, spazi aperti e discreta accessibilità rispetto ai capoluoghi di provincia di Bergamo e Brescia;

Sono per tanto ai fini ambientali elementi di debolezza:

1. La presenza di corridoi infrastrutturali ad alta tensione veicolare che territorialmente incidono e frammentano il territorio;
2. La presenza di corridoi infrastrutturali ferroviari che territorialmente incidono e frammentano il territorio;
3. Dispersione insediativa non riconducibile ad un organico disegno urbano;
4. Dispersione degli insediamenti produttivi;
5. Completa assenza degli spazi aperti;

Gli elementi costitutivi di natura ambientale che vengono considerati sono per tanto:

Aria

Intesa come incremento di emissioni atmosferiche per riscaldamento;

Intesa come incremento di emissioni atmosferiche per traffico indotto;

Acqua

Intesa come fabbisogno idrico aggiuntivo determinato dall'insediamento di nuove attività umane;

Grado di copertura della rete fognaria e della rete di depurazione;

Interferenze delle nuove urbanizzazioni con le risorse idriche superficiali e sotterranee;

Portata idrica prelevata ad uso potabile ed industriale;

Suolo

Inteso come superficie urbanizzata/superficie territoriale (totale e per destinazioni d'uso);

Superficie nuova urbanizzazione/superficie territoriale (totale e per destinazione d'uso);

Superficie recuperata riutilizzata/superficie nuova urbanizzazione;

Natura e biodiversità

Intesa come superficie aree a verde/superficie territoriale;

Nuova superficie aree a verde/superficie territoriale;

Grado di frammentazione delle aree verdi;

Superficie area agricola/superficie territoriale;

Rifiuti

Intesi come incremento produzione di rifiuti solidi urbani determinato dall'insediamento di nuovi abitanti;

Incremento frazione rifiuti solidi urbani raccolta in modo differenziato;

Incremento produzione rifiuti speciali;

Rumore

Inteso come valutazione coerenza fra superficie nuova urbanizzazione e zonizzazione acustica;

Inquinamento luminoso

Inteso come percentuale di edifici pubblici interessati da interventi di riduzione dell'inquinamento luminoso;

Lunghezza percentuale dei tratti di strada comunale interessati da interventi di riduzione dell'inquinamento luminoso;

Energia

Intesa come fabbisogno energetico aggiuntivo determinato dall'insediamento di nuovi edifici;

Modalità di soddisfacimento del fabbisogno (uso di fonti rinnovabili);

Potenza installata per produzione di energia da fonti rinnovabili (per tipologia);

Paesaggio

Inteso come grado di alterazione del paesaggio naturale e antropico;

R.I. e C.E.M.

Intesi come incremento linee elettriche e impianti fissi per telecomunicazioni, telefonia cellulare, radiotelevisioni;

Popolazione e salute umana

Intese come nuovi posti di lavoro;

Incremento fruitori attività commerciali;

Incremento servizi alla popolazione;

Numero di servizi messi in rete;

Patrimonio culturale

Inteso come grado di recupero o compromissione del patrimonio culturale, architettonico e archeologico;

Gas Radon

Inteso come valutazione dei possibili effetti indotti sulla nuova urbanizzazione;

EFFETTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI GENERATE DAL P.I.I.

Nel presente paragrafo vengono definiti e ripartiti i possibili impatti ambientali potenzialmente generabili dal progetto, tali impatti vengono riferiti alle diverse componenti ambientali precedentemente elencati.

Va altresì premesso che il compendio immobiliare di che trattasi, in termini di superficie fondiaria, esprima un incidenza percentuale, a valere sull'intera superficie territoriale comunale, pari allo 0,04%.

Aria

Nel territorio comunale di COSTA VOLPINO è presente una centralina per il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico, a livello di inquinamento dell'aria si sono tuttavia assunti i dati INEMAR – Regione LOMBARDIA riscontrabili anche nel rapporto ambientale allegato alla documentazione di V.A.S. del vigente Piano di Governo del Territorio.

L'analisi degli inquinanti evidenzia come la percentuale più significativa per il monossido di carbonio (CO) sia ascrivibile ai processi industriali presenti sul territorio, mentre per il Biossido di Azoto (NO_x) le quote più rilevanti siano in capo alla combustione non industriale e al traffico veicolare similmente dicasi per le cosiddette Polveri Sottili (PM10).

In termini di contributo concreto a livello di emissioni in atmosfera il compendio apporterà esclusivamente emissioni generate dal solo traffico veicolare in virtù del fatto che le emissioni derivanti dagli impianti di riscaldamento/climatizzazione saranno pressoché nulle prevedendo di fatto l'intervento l'utilizzo di pompe di calore alimentate ad energia elettrica.

Con l'attivazione dell'intervento di riconversione funzionale e riqualificazione urbana proposto si andranno ad edificare/riqualificare circa complessivamente 2.000,00 mq di superficie lorda di pavimento, a fronte delle attuali preesistenze pari a 2.310,86 mq a cui andrebbero assommati ulteriori 765,00 mq di s.l.p., derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici a valere sull'intera superficie del comparto edificatorio residenziale.

Le dirette conseguenze derivanti dall'attivazione della proposta contenuta nel P.I.I., determinano una riduzione diretta dei diritti edificatori pari al 30%, con relativa immediata riduzione delle emissioni in atmosfera indotte dagli impianti di riscaldamento dell'edificio esistente e dei potenziali nuovi edifici.

Ulteriormente la revisione/introduzione di nuovi impianti di riscaldamento, in relazione alla specificità delle attività che verranno insediate, consentiranno a livello ambientale, di avere valori emissivi pressoché inesistenti.

Va altresì sottolineato come l'introduzione di dotazioni di aree a verde con piantumazioni a corredo delle stesse, rispetto allo stato di fatto, contribuiscano ad incrementare la qualità ambientale rendendo oltremodo più sostenibile, ambientalmente, la presenza dei manufatti.

Per quanto concerne le emissioni ascrivibili al traffico indotto dalla realizzazione dell'intervento previsto nel progetto, vista la specifica destinazione funzionale, nonché la classificazione commerciale dell'edificio in ordine alla tipologia specifica, ci si permette di formulare alcune considerazioni preliminari.

L'insediamento proposto contempla la realizzazione di una categoria commerciale ascrivibile, nella classificazione corrente come media struttura di vendita, detta puntualizzazione risulta oltremodo necessaria ai fini delle considerazioni che in termini di attrattività esso genera sul consumatore.

Premesso che la tipologia proposta non può essere equivocamente definita Centro Commerciale alla luce soprattutto delle caratteristiche dimensionali dalla stessa definita, ma soprattutto ratificata dalla legislazione corrente, a fronte di ciò il nuovo edificio proposto, stante le considerazioni in premessa, alla luce soprattutto della consistenza in termini di superficie, sia nella sostanza equiparabile, nel servizio svolto a favore dell'utenza, come un semplice negozio di vicinato, avente come obiettivo, l'erogazione di un servizio territoriale alternativo a favore dei consumatori, nell'ottica anche di trattenere localmente l'evasione dei consumi.

La formulazione di detta ipotesi risulta avvalorata dalle analisi economiche svolte sul bacino di utenza, oltre che dal confronto con altre realtà simili, in ordine alla dimensione dell'edificio, ne deriva che si può ragionevolmente affermare che le nuove attività esercitate andranno, di fatto, ad intercettare i flussi di pendolari in transito lungo l'arteria stradale in fregio al comparto.

Sul punto va per contro considerato che, le destinazioni funzionali oggi presenti, terziaria/produttiva, in uno scenario di riattivazione delle stesse, determinerebbero comunque, sul compendio immobiliare di che trattasi, un flusso veicolare stimabile in circa 60 autovetture in tra ingressi e uscite.

Epurando quindi il valore complessivo del traffico indotto/generato (vedasi studio viabilistico puntuale allegato) determinato dalla nuova struttura commerciale, dai valori veicolari derivanti dalla riattivazione delle destinazioni rispetto allo stato di fatto, si possa ragionevolmente affermare che il saldo complessivo, relativamente al traffico, pur comportando ad un incremento punti percentuale nel contesto territoriale di riferimento, con conseguenti incrementi delle emissioni inquinanti generate, possano di fatto essere compensate/contenute a stante i minori spostamenti svolti dai consumatori locali dovuti alla presenza del punto nuovo vendita, rispetto all'approvvigionamento presso altri punti vendita dell'intorno sovra-comunale, riducendo significativamente il valore delle tratte chilometriche percorse dagli avventori stessi.

Acqua

Non si prevedono rilevanti impatti legati al consumo di acqua in relazione alla specificità delle attività previste.

Per contro in ordine alla raccolta delle acque meteoriche verrà predisposto un sistema di pozzi e trincee disperdenti per il conseguente “ immagazzinamento” e successivo rilascio per infiltrazione in sottosuolo nel rispetto dei contenuti del PTUA Regionale e del R.R. n.7/2017.

E' ragionevole affermare come l'adozione di una siffatta soluzione, a livello ambientale, abbia ad avere ricadute positive in termini di riduzione di carico delle reti, si consideri come a livello sistemico, l'immagazzinamento delle precipitazioni, con il sistema a regime, ben svolga la funzione di “cassa di espansione” dei flussi, sgravando in primis i carichi di rete e contribuendo in maniera diretta all'implementazione delle dotazioni di falda acquifera.

Non si riscontrano interferenze delle nuove urbanizzazioni con le risorse idriche superficiali e sotterranee, soprattutto in ordine al reticolo idrografico minore nonché delle relativa fasce di rispetto, quanto invece alla portata idrica prelevata ad uso potabile sarà esclusivamente di tipo civile e non industriale.

Suolo

L'area in oggetto d'intervento nella sua specificità e nel suo intorno risulta inserita in contesto di fatto quasi completamente antropizzato, siamo in presenza di edificazioni di intorno significative e con tipologie variegata.

L'utilizzo più recente del compendio, con riferimento alla parte edificata, in ordine all'esercizio di specifiche attività lavorative, ha visto, per la parte sud dell'edificio, lo svolgimento di un attività di tipo produttivo, , deposito magazzinaggio di prodotti finiti (prodotti per antinfortunistica), con totale assenza di produzione e/o trasformazione mediante l'impiego di materie prime di sostanze pericolose e/o inquinanti, mentre per nella residua porzione dell'immobile vi è stato svolta un attività ludico-ricreativa (piste da Bowling).

Complessivamente l'immobile ha generato un occupazione di suolo, in termini di superficie coperta, pari a circa 2.070,00 mq, mentre per quanto riguarda le aree libere di stretta pertinenza dello stesso sono alternativamente organizzate in aree inerbite, per circa 1.285,00 mq e in piazzali/parcheggi, per ulteriori 2.245,00 mq, quanto a quest'ultimi, nello stato di fatto in cui trovasi, risultano essere pavimentati con asfalto e ghiaia.

La rifunzionalizzazione del compendio perseguita, tramite la demolizione di circa 320,00 mq di edificio, e grazie anche al ridisegno degli spazi per la sosta degli automezzi, permetterà di fatto di riorganizzare gli elementi di connessione ecologica e del verde perturbano lungo il perimetro del compendio stesso.

Con la nuova giacitura proposta, in termini di allocazione planimetrica, il nuovo intervento consentirà la redistribuzione e rivitalizzazione della fascia peri-urbana a verde in fregio all'arteria provinciale, via C. Battisti, e lungo il confine sud del comparto, con beneficio sia in ordine alla capacità di assorbimento/accumulo delle

precipitazioni derivanti dagli eventi meteorici, sia in ordine alla riduzione dell'effetto isola di calore che una fascia a verde può di fatto garantire.

Ulteriormente la deframmentazione dell'ambito urbanizzato, perseguita con la nuova giacitura grazie anche all'introduzione del "coronamento" a verde approntato lungo i lati est e sud dell'insediamento, consentirà, anche all'intorno, un significativo incremento delle dotazioni aree a verde a livello peri-urbano.

In ordine all'operazione di ridefinizione planimetrica della linea di individuazione della perimetrazione facente capo al Tessuto Urbano Consolidato, si evidenzia come la stessa avvenga di fatto nell'assoluto rispetto dei contenuti dell'art. 2 comma 1 capoverso d) della L.R. 31/2014, stante la perequazione superficaria proposta.

Natura e biodiversità

L'area in oggetto d'intervento nella sua specificità e nel suo intorno risulta inserita in un contesto di fatto parzialmente antropizzato.

L'ambito che trattasi è collocato, dal vigente P.G.T., nel sistema insediativo del Fondovalle (cfr. Relazione Illustrativa D.D.P.), dall'analisi anche delle riprese aeree e dalla ricognizione in loco si riscontrano, a valere sul compendio, la completa assenza di apparati vegetazionali arboreo-arbustivi aventi caratteristiche significative in ordine a qualità e consistenza.

Come già sottolineato, con la riorganizzazione delle aree a verde previste, ci pone come obiettivo di perseguire l'introduzione nel sistema urbano di unità sistemiche polivalenti.

Nello specifico la riorganizzazione delle superficie impermeabilizzate verrà perseguita mediante l'integrazione delle stesse con superfici prative e arboreo-arbustive a basse necessità di manutenzione rispetto al verde ornamentale intensivo, capaci per contro di sostenere biodiversità.

Ulteriormente è altresì previsto lungo la via C. Battisti la creazione di un corridoio arboreo-arbustivo finalizzato allo svolgimento di un molteplice ruolo, sia di tipo ornamentale, che naturalistico, nonché potenzialmente di produzione di biomasse, oltre che di protezione esterna equivalente a recinzione tradizionale ai fini della sicurezza, ma permeabile alla fauna minore.

In merito al rapporto tra il compendio di che trattasi e le previsioni contenute nel progetto di Rete Ecologica Regionale, lo stesso ricompreso nel settore 129 – BASSA VAL CAMONICA.

Stante la consistenza del comparto, 0,04% a valere sull'intera superficie territoriale del comune di Costa Volpino, la giacitura dello stesso, in rapporto all'edificato urbano d'intorno, e interno oggi presente sul compendio stesso, si riscontra che, a livello di intervento proposto, non sussistano significative interferenze sia con i corridoi primari, sia con gli elementi di primo livello, sia con gli elementi di secondo livello.

Non di meno l'intervento, tramite l'eliminazione del manufatto edilizio adibito a cabina di trasformazione e dei relativi cavi aerei oltre all'inserimento lungo la via C.

Battisti del corridoio di mitigazione persegue gli obiettivi di eliminazione delle criticità, a scala propria dell'intervento, contenuti nel progetto di R.E.R.

Ulteriormente il compendio di che trattasi, stante i contenuti cartografici in capo al P.G.T., non risulta interferire sia con i corridoi primari che secondari della R.E.C.

Rifiuti

Oggetto del presente documento risulta essere la riqualificazione funzionale di un compendio immobiliare finalizzato all'introduzione sul comparto di un attività commerciale che persegue la sola vendita di prodotti finiti e la funzione integrativa e complementare della residenza.

Le nuove attività che andranno a svolgersi vedranno per tanto la produzione di soli rifiuti derivanti da imballaggi (plastiche e cartoni) o da frazioni di umido conseguenti alle forniture di prodotti "freschi", per la funzione commerciale, mentre per la funzione residenziale si avrà la produzione differenziata di rifiuti di tipo domestico.

Non si segnala per tanto la produzione di rifiuti speciali o pericolosi legati allo svolgimento delle singole attività, per contro i rifiuti prodotti verranno preventivamente separati e conferiti o inviati al riutilizzo da parte di ditte specializzate del settore.

Rumore

La nuova struttura commerciale, se da un lato non svolge attività legate alla produzione/lavorazione di prodotti industriali, che esclude di fatto l'impiego di macchine utensili, dall'altro apporta in termini di emissioni sonore aggiuntive, immissioni rumorose in ambiente legate sia alla presenza del traffico in accesso e dalla presenza, delle unità di trattamento aria.

La totale prevalenza del traffico presente sull'arteria stradale, via C. Battisiti, e la costanza dell'emissione sonora nell'arco della giornata rendono di fatto marginale e significativamente contenuto l'apporto immissivo indotto dalla presenza del nuovo edificio, sia in ordine al traffico indotto dallo stesso che per l'apporto derivante dalla presenza delle unità di trattamento aria.

Ulteriormente si consideri che stante la natura delle attività, commerciale con vendita al dettaglio è ragionevole affermare che l'immissione in ambiente delle emissioni sonore saranno pressoché nulle nella fascia notturna, venendo meno, da un lato l'accesso dei veicoli degli avventori e dall'altro il non funzionamento delle unità di trattamento aria previste, mentre durante il periodo diurno saranno in linea con i parametri previsti dal piano di zonizzazione acustica.

Per la funzione residenziale non vengono previste immissioni di natura rumorosa se non derivanti dalle pompe di calore che verranno installate.

Si provvederà a predisporre puntuale studio di impatto acustico ai sensi della L.447/95 e del DPCM 14-11-97 in fase di rilascio dei titoli abilitativi.

Inquinamento luminoso

Non si evidenziano impatti relativi rilevanti stante l'impiego di tecnologie sostanzialmente rispettose dei disposti legislativi (L.R. n. 38 del 21-12-2004).

Energia

Nella realizzazione della soluzione progettuale proposta verranno adottati tutte gli accorgimenti tecnici necessari al fine di porre in essere il rispetto delle indicazioni previste nel qui citato documento.

In particolare il raggiungimento di tali obiettivi potrà avvenire attraverso, da un lato con l'utilizzo di involucri edilizi le cui prestazioni energetiche siano garanti dei valori richiesti, e dall'altro mediante l'installazione di pompe di calore ad alta efficienza energetica.

Sul punto si consideri che l'alimentazione energetica degli impianti potrà avvalersi anche dall'energia ricavata dal parco fotovoltaico, posto in copertura ai fabbricati, in grado garantire, in condizioni ottimali di esercizio, le potenze elettrica prescritte dalle vigenti normative.

Ne consegue che l'assommarsi di tecniche costruttive specifiche, unitamente all'utilizzo di impianti esclusivamente alimentati ad energia elettrica, prodotta anche da fonti energetiche rinnovabili, consentiranno di ridurre significativamente le conseguenti emissioni in atmosfera.

Paesaggio

Il Comune di COSTA VOLPINO ha provveduto nel vigente Piano di Governo del Territorio ha dotarsi di studio paesistico, nello specifico alla Tav. DP.05 dello stesso si riscontra come il compendio in esame sia stato ricompreso in area con livello di sensibilità paesistica 2 - Bassa.

A livello sovra comunale lo strumento provinciale PTCP nella tavola ricognitiva Paesaggio e Ambiente E.2.2.i individua e disciplina l'ambito di che trattasi come zona aventi caratteristiche delle "...aree urbanizzate..." art.62 delle N.T.A., sul punto specifico non si evidenziano connotazioni o prescrizioni particolari.

Ciò premesso come si diceva nell'area progettuale della proposta, l'intervento produce porosità nel tessuto abitativo, rispetto allo stato di fatto in cui trovasi, questo a seguito dell'inserimento delle aree a verde previste nel progetto.

La ridefinizione dei volumi dell'edificio preesistente, unitamente al ridisegno degli spazi a verde, permettono nel contempo , al compendio in oggetto, ma soprattutto, anche all'intorno, di contenere e mitigare il livello di antropizzazione presente nell'ambito urbano, ma soprattutto non altera in modo significativo le visualizzazioni d'intorno.

R.I. e C.E.M.

L'area oggetto d'intervento vede la presenza di una cabina di trasformazione e delle conseguenti linee elettrica di media tensione.

Il progetto proposto prevede l'eliminazione del manufatto tecnologico e l'interramento delle linee aree di pertinenza dello stesso, per i tratti interessanti il comparto oggetto d'intervento.

Popolazione e salute umana

La nuova attività porterà in dote a livello territoriale circa 45 nuovi posti di lavoro, sul punto preme sottolineare come l'attività svolga anche nei confronti della

cittadinanza una funzione di servizio verso la stessa, nel rispetto della tutela della salute umana essendo le lavorazioni svolte di natura non insalubre.

Patrimonio culturale

Per l'intervento proposto in sede di analisi dello stato di fatto e delle giaciture all'intorno del comparto non risultano essere presenti elementi patrimonio culturale, architettonico e archeologico tali da essere compromessi.

Gas Radon

Nella realizzazione della soluzione progettuale proposta non si segnalano ambienti indoor di tipo chiuso, per l'intervento di natura commerciale, per contro la realizzazione di eventuali spazi in ambito interrato per l'intervento di natura residenziale sarà eventualmente realizzato, qualora venissero riscontrati valori sopra soglia dell'agente chimico, nel rispetto delle linee guida emanate da Regione Lombardia in materia di gas Radon.

7. IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA

L'ammontare degli oneri dovuti in rapporto alle nuove previsioni edificatorie previste in P.I.I. (calcolato in base alle tariffe vigenti in Comune di COSTA VOLPINO) è costituito nei termini che seguono:

Destinazione COMMERCIALE

- Oneri di urbanizzazione primaria 1.750,00 mq x 44,81€	= € 78.417,50
- Oneri di urbanizzazione secondaria 1.750,00 mq x 20,96€	= € 36.680,00

Destinazione RESIDENZIALE

- Oneri di urbanizzazione primaria 832,50 mc x 3,57 €	= € 2.972,03
- Oneri di urbanizzazione secondaria 832,50 mc x 5,46 €	= € 4.545,45

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (progetto)	
Tipologia	Importo (€)
Adeguamento via S. Fermo	80.800,00
Aree a parcheggio, verde e percorsi pedonali	140.000,00
totale	220.800,00

A fronte di tali importi, la proposta di Programma Integrato d' Intervento prevede di realizzare – a scomputo – opere di urbanizzazione primaria (costituite da: allacciamento ai sottoservizi tecnologici, per la sola pubblica illuminazione, opere viabilistiche di accesso al lotto, spazi di sosta, approntamento di aree a verde), il cui importo complessivo, come si evince dai computi metrici estimativi allegati, è superiore agli oneri a tale titolo dovuti, operandosi, sotto tale profilo, lo scomputo integrale.

Quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria, l'odierna proposta di P.I.I. prevede non il versamento diretto a favore del Comune di Costa Volpino ma l'imputazione dell'intero importo determinato da parte del soggetto attuatore a favore della realizzazione di un lotto funzionale del complesso sportivo di via Roma – via Nazionale.

Oltre a ciò, il soggetto attuatore si impegna a corrispondere all'Ente il contributo commisurato al costo di costruzione, da versarsi al Comune con le modalità e nei termini indicati dall'art. 48, comma 7, della LR 12/2005 (nel testo novellato dalla LR 12/2006).

8.

PIANO ECONOMICO – FINANZIARIO

Come dianzi precisato, la proposta di intervento prevede, a corredo dell'intervento, le seguenti dotazioni economiche:

Oneri di urbanizzazione primaria	€ 81.389,53
Destinazione Residenziale	
Oneri di urbanizzazione primaria	€ 2.972,03
Destinazione Commerciale:	
Oneri di urbanizzazione primaria	€ 78.417,50

Relativamente a tale importo, l'odierna proposta preliminare prevede di operare lo scomputo integrale, atteso che il progetto di intervento prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente – con le modalità di cui all'art. 32, lettera g), del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. – di opere di urbanizzazione primaria di importo nettamente superiore agli oneri dovuti.

Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 41.225,45
Destinazione Residenziale:	
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 4.545,45
Destinazione Commerciale:	
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 36.680,00

Per essi, la proposta di P.I.I. prevede la non corresponsione degli stessi a favore dell'Ente ma bensì l'imputazione dell'intero importo determinato finalizzato al concorrimiento della dotazione economica prevista per la realizzazione di un lotto funzionale del complesso sportivo per il gioco del calcio localizzato tra la via Roma – via Nazionale.

**Corredo minimo prestazioni economiche € 379.680,00
(N.T.A. del Documento di Piano)**

Ulteriormente, la proponente assume in questa sede l'impegno a realizzare - a titolo perequativo e compensativo - interventi pubblici e di interesse pubblico e generale, di concerto con l'Amministrazione comunale di COSTA VOLPINO.

Nello specifico, a titolo perequativo e compensativo, vengono assunti impegni da parte del soggetto attuatore, a realizzare l'opera di valenza territoriale, ricompresa nel piano triennale delle opere pubbliche, in ossequio ai contenuti nella relazione allegata al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di COSTA VOLPINO, individuata nella realizzazione di un lotto funzionale del complesso sportivo per il gioco del calcio localizzato tra la via Roma e via Nazionale.

Monetizzazione aree a standard

€ 10.318,88

La proposta urbanistica nei suoi contenuti specifici prevede il reperimento parziale delle aree a standard, per contro il soggetto attuatore provvederà alla monetizzazione di una quota pari a 146,70 mq, imputabile alla dotazione degli spazi a verde, circa la determinazione dell'importo da versarsi a favore dell'Ente viene allegata all'istanza puntuale stima economica.

Oltre a ciò, la proponente si impegna a corrispondere all'Ente, nei termini e con le modalità di cui all'art. 48 LR 12/2005 e s.m.i., il contributo afferente il costo di costruzione.

9. CONTENUTI PROGRAMMATICI DEL P.I.I. IN RELAZIONE ALLE DIRETTIVE REGIONALI IN MATERIA COMMERCIALE

PREMESSE

Come si è visto nei paragrafi precedenti la proposta di PII riguarda il trasferimento di una media struttura di vendita mista (alimentare e non alimentare) dalla Via Paglia alla Via San Fermo con un ampliamento della superficie di vendita dagli attuali mq. 512 a mq. 1.100, su una s.l.p. di mq 1.750.

Si tratta di una scelta di ammodernamento e qualificazione di una struttura distributiva già presente nel tessuto locale, che si inserisce in un contesto commerciale che presenta le seguenti caratteristiche:

Struttura ed evoluzione della rete commerciale

I punti vendita al dettaglio del Comune sono 144, dei quali 39 commercializzano prodotti alimentari e 105 merci non alimentari.

In percentuale la globalità dei punti vendita del Comune è composta da un 27% del settore alimentare, mentre il 73% del non alimentare, dato percentuale sostanzialmente inalterato rispetto al 2014.

TABELLA 1: Evoluzione del numero degli esercizi commerciali

	2014	2018
ALIMENTARI	30	39
NON ALIMENTARI	86	105
TOTALE	116	144

L'evoluzione della rete distributiva in sede fissa dal 2014 al 2018 mostra un andamento in crescita, da 116 a 144 esercizi commerciali, +28 esercizi commerciali: nel dettaglio i punti vendita alimentari si incrementano di + 9 unità e i non alimentari aumentano di +19 esercizi.

La superficie di vendita totale dei negozi operanti nel Comune è di 20.240 mq, suddivisa in 5.303 mq del settore alimentare e i 14.937 mq di quello non alimentare.

In termini percentuali, gli esercizi alimentari rappresentano il 26,2% del totale, mentre a quelli non alimentari spetta il 73,8%.

TABELLA 2: Superficie di vendita in mq ed evoluzione

	2014	2018
ALIMENTARI	4.844	5.303
NON ALIMENTARI	13.580	14.937
TOTALE	18.424	20.240

Si registra una tendenza positiva nel sistema commerciale locale, con una crescita quantitativa e qualitativa dei punti vendita, dovuta anche al riposizionamento del territorio comunale nel contesto territoriale omogeneo anche sotto il profilo commerciale.

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DELLA RETE COMMERCIALE

La rete commerciale del Comune di Costa Volpino è così ripartita, ai sensi del D.Lgs. 114/1998, in:

- esercizi di vicinato (EV), con superficie di vendita fino a 150 mq;
- medie strutture di vendita (MSV), con superficie di vendita compresa tra 151 e 1500 mq;
- grandi strutture di vendita (GSV), i negozi che superano la soglia dei 1.500 mq.

Sulla base di questi criteri si rileva la seguente distribuzione commerciale:

- 121 ESV (pari al 84% del totale);
- 23 MSV (pari al 16% del totale);
- 0 GSV

Gli esercizi di vicinato sono 121; di questi 34 sono alimentari (il 28%), mentre i restanti 87 (il 72 %) appartengono al settore non alimentare.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita, 5 esercitano l'attività nel comparto alimentare e 18 nel non alimentare, non vi è presenza alla data odierna di alcuna grande struttura di vendita.

La situazione riepilogativa al 2018 è la seguente:

	Alimentari		Non alimentari		Totale	
	n°	mq	n°	mq	N°	mq
ESV	34	1.735	87	5.260	121	6.995
MSV	5	3.568	18	9.677	23	13.245
GSV	-	-	-	-	-	-
TOTALE	39	5.303	105	14.937	144	20.240

CONFRONTO TRA DOMANDA E OFFERTA COMMERCIALE

Pur in assenza di studi analitici sui comportamenti d'acquisto delle famiglie e di conseguenza sulle gravitazioni commerciali da e per il Comune di Costa Volpino, ricorrendo ai parametri regionali (consumi delle famiglie e produttività della rete) si può effettuare una stima sui comportamenti d'acquisto delle famiglie e quindi sulla consistenza dell'evasione di spesa (spesa effettuata fuori dal territorio comunale presso i punti vendita di altri Comuni): tale valore ammonta al 20,2% per gli alimentari ed al 46,7% per i non alimentari. Si tratta di una quota di spesa che evidenzia, nonostante la crescita di questi anni, una ancora parziale capacità di risposta della rete distributiva locale alle esigenze dei consumatori residenti.

TAVOLA I: valori della rete di vendita attuale e autorizzata

Costa Volpino U.T 20					
stima dell'evasione di spesa fuori dal territorio comunale					
<i>(fonte: banca dati Regione Lombardia)</i>					
abitanti	9.262				
consumi					
	pro-capite	totali			
alimentari €	2.477	22.941.974			
non alimentari €	3.290	30.471.980			
totali €	5.767	53.413.954			
struttura distributiva					
alimentari	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	1.735	442	3.126	0	
produttività a mq. €	2.014	2.117	4.442	5.681	
fatturato totale €	3.494.290	935.714	13.885.692	0	18.315.696
non alimentari	esv	msv	msv2	gsv	totale
superficie di vendita (mq)	5.260	4.292	5.385	0	
produttività a mq. €	826	826	1.549	2.117	
fatturato totale €	4.344.760	3.545.192	8.341.365	0	16.231.317
evasione di spesa					
	alimentari	non alim.	totale		
mercato teorico residenti €	22.941.974	30.471.980	53.413.954		
fatturato rete di vendita €	18.315.696	16.231.317	34.547.013		
evasione di spesa €	4.626.278	14.240.663	18.866.941		
evasione di spesa %	20,2%	46,7%	35,3%		

Legenda:

- esv = esercizi di vicinato (< 150 mq)
- msv1 = medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq
- msv2 = medie struttura di vendita da 600 a 1.500 mq
- gsv = grandi strutture di vendita

Considerato che l'incremento dimensionale della media struttura di vendita risulterebbe pari a mq. 588 (mq. 1.100 – mq. 512) e che la produttività (fatturato) sviluppata da tale ampliamento è pari a € 2.611.986 (588 mq x 4.442 €/mq), **tale**

valore risulta assorbibile dalla struttura distributiva comunale senza alcun impatto sui rimanenti negozi, in quanto orientato al recupero di quote di evasione di spesa esistenti (pari a € 4.626.278) e ad un incremento dello scontrino medio.

Vi è dunque compatibilità sotto il profilo commerciale.

COERENZA DELLA VARIANTE URBANISTICA DI P.I.I.

Premesso che l'evoluzione legislativa, ed in particolare il D.lgs 59/2010 (direttiva Bolkestein), il DL 201/2011 ed il DL 1/2012, hanno di fatto prodotto una liberalizzazione del settore per cui *"l'insediamento di un'attività di servizi/commercio non può essere subordinato all'applicazione di una verifica di natura economica che subordina il rilascio dell'autorizzazione alla prova dell'esistenza di un bisogno o di una domanda di mercato o alla valutazione degli effetti economici potenziali o effettivi dell'attività o alla valutazione dell'adeguatezza dell'attività rispetto agli obiettivi di programmazione economica stabiliti..."* e che *"...sono abrogate... le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze o preventivi atti di assenso dell'amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da interesse generale... le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati e non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite...le norme che impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo e nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici..."*, la logica conseguenza del susseguirsi di norme qui illustrato è che non possono essere più stabilite misure di limitazione delle tipologie di vendita se non quelle che abbiano come riferimento l'ambiente in generale e quello urbano, in particolare.

Nel caso specifico, poi, non si tratta di un'aggiunzione tout court di offerta, ma di una razionalizzazione e riqualificazione di una struttura già esistente, con un miglioramento in termini di offerta e di servizio alla popolazione.

Inoltre le direttive regionali di urbanistica commerciale (D.C.R. 2/10/2006 n. VIII/215: programma pluriennale di sviluppo del settore commercio) collocano il Comune di Costa Volpino nell'"ambito lacustre" e, tra l'altro, prevedono per tale ambito come indirizzi di sviluppo la *valorizzazione delle strutture insediative di antica formazione in rapporto anche alle valenze e finalità di tipo turistico* e la *considerazione delle problematiche inerenti l'offerta commerciale nelle valli laterali ai bacini lacuali*. Vengono poi posti divieti alla *apertura di grandi strutture di vendita*.

Nel caso in oggetto, come si è visto, si tratta di una media struttura di vendita, tipologia per la quale il succitato programma pluriennale di urbanistica commerciale accorda *l'assoluta preferenza agli interventi di ammodernamento e di razionalizzazione della rete distributiva esistente rispetto alle nuove aperture e la priorità nella localizzazione delle medie strutture di vendita a quelle localizzate in aree urbane dismesse o degradate*.

Vi è dunque coerenza e conformità tra la proposta di PII presentata e gli indirizzi e criteri programmatori e di sviluppo sovraordinati di Stato e Regione Lombardia.