

**COMUNE DI ALMENNO S. SALVATORE**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (P.I.I.)**  
in variante al P.G.T. vigente ai sensi della  
Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i.

Compendio via ROMANELLE



**RELAZIONE GENERALE**

## 1. PREMessa GENERALE

### **OGGETTO E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO**

Premesso che il Comune di ALMENNO S. SALVATORE è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 17-10-2015, reso altresì esecutivo a seguito della successiva pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;

Atteso che la società S.C. EVOLUTION spa con sede a MILANO in via Manzoni, 41, detiene la disponibilità del complesso immobiliare individuato catastalmente con i mappali n. 3092-3093-3870-3312-3311-638, siti in via Romanelle, avente una superficie fondiaria pari a circa 5.487,03 mq, i quali risultano, alla data odierna, disciplinati a livello urbanistico dai contenuti dell'art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Che con nota del 24-05-2017 prot. n. 4303 la proprietà ha inoltrato istanza per l'attuazione dei contenuti di cui all'art. 26 del Piano delle Regole contenente previsione plani volumetrica in ordine alla realizzazione dei diritti edificatori nella misura di 1.000,00 mq oltre a provvedere al deposito di fidejussione bancaria per un importo pari a 65.000,00 € a titolo di garanzia e quale atto prodromico alla stipula di atto di convenzionamento tra le parti.

Ulteriormente il soggetto proponente S.C. EVOLUTION spa in data 28-06-2017 prot. 5439 ha depositato "*...proposta di insediamento di una media struttura di vendita al dettaglio da edificarsi ex novo all'interno di un area sita in via Romanelle...*"

A seguito di ciò l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta n. 89 del 22 Novembre 2017 assumeva "*.....le seguenti linee di indirizzo per la valutazione di procedibilità della proposta presentata in data 28/06/2017 prot. n. 5439 dalla Società "S.C. EVOLUTION S.p.A. per l'insediamento di una media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari sull'area sita in via Romanelle in corrispondenza dell'incrocio con la Strada Provinciale n. 175, in variante al PGT vigente:*

- *verifica fattibilità e eventuale avvio del procedimento di variante al P.G.T. a seguito di presentazione dello strumento attuativo definito per lo sviluppo dell'intervento con la verifica di assoggettabilità alla VAS secondo le procedure previste dalla normativa vigente,*

*con la verifica di compatibilità con lo Studio della componente commerciale del PGT e con le precisazioni riportate nel verbale della Commissione Urbanistica del 28/08/2017.....”*

Che in data 21-08-2018 giusto prot. n. 7496 la società proponente ha prodotto istanza recante proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento relativamente all'area “ex ARSP” da assumersi in variante al P.G.T. vigente, per la riqualificazione funzionale, mediante anche cambio della destinazione urbanistica e per l'insediamento di una media struttura alimentare e non alimentare, per una superficie, di vendita, max pari a 1.500,00 mq, in variante al vigente D.D.P.;

Che con Deliberazione assunta dalla Giunta Comunale in data 10-10-2018 al numero 89 avente per oggetto “*Parere sulla proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata in variante al P.G.T. vigente relativo al compendio di via Romanelle*” , 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;

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;

Considerato che l'art. 4 comma 2 L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede che gli Enti Locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27-06-2001, provvedano alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi;

Dato atto che ai sensi di quanto previsto all'art. 4 comma 2 e 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. il Programma Integrato di Intervento, da assumersi in variante al vigente P.G.T., è soggetto alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

Visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale (V.A.S.) approvati con D.C.R. 13-03-2007 n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con deliberazione n.VIII/6420 del 27-12-2007 e s.m.i.;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 9/761 “Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S. – Recepimento delle

disposizioni di cui al D.Lgs 29-06-2010 n. 128, con modifica e integrazione delle D.G.R. 27-12-2008, n. 8 /6420 e 30-12-2009 n. 8/10971;

Vista la circolare n.13071 del 14-12-2010 della Direzione Generale Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia avente per oggetto “ L'applicazione della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi – V.A.S. nel contesto comunale”;

Visto il Decreto Legislativo 03-04-2006 n. 152 “Norme in materia ambientale” e s.m.i.;

Visto i contenuti del verbale di conferenza dei servizi in ordine all'espletamento della verifica di assoggettabilità alla V.A.S. redatto in data 25-01-2019 in recepimento dei pareri espressi dagli Enti Competenti non i contributi pervenuti dalle associazioni;

In conseguenza di ciò la scrivente società ha predisposto la presente proposta di Programma Integrato d'Intervento, redatta ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i. che è finalizzata a pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica ed ambientale, ed alla riconversione di compendio immobiliare di cui la società S.C. EVOLUTION spa ne detiene la titolarità, versante, alla data odierna, in condizioni di abbandono e sottoutilizzazione funzionale.

Costituito da un'area di circa 5.487,06 mq, alla data odierna, dall'uso produttivo, risulta nello stato vigente del P.G.T., nonché l'ivi allegato Piano delle Regole, articolato nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

- parte - per mq. 137,06 - in fascia di rispetto a verde;
- parte - per mq. 5.350,00 - in ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP);

Ubicata nel quadrante sud-occidentale del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, il compendio di che trattasi risulta funzionalmente collegato, sia alla viabilità sovra-comunale, strada provinciale n. 175, che alla viabilità locale, tramite la via Romanelle, dalla quale vi si accede.

Stante la giacitura del compendio nonché la destinazione funzionale dello stesso, è intenzione della proponente, conseguire la rifunionalizzazione 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.



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 parzialmente dismesso (attività di autotrasporto), allo stato, sottoutilizzato.

Come precedentemente richiamato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 17-10-2015 il Comune di ALMENNO S. SALVATORE ha approvato in via definitiva il nuovo Piano di Governo del Territorio individuando il comparto in

oggetto come – Ambito di RIQUALIFICAZIONE CON DESTINAZIONE MISTA SERVIZI/PRODUTTIVO ARSP (Art. 26 N.T.A. del P.d.R.) e come fascia a verde di rispetto stradale.

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 riconversione funzionale del sito, a mezzo di una nuova destinazione urbanistica, nonché geometriche, per la riorganizzazione dell'assetto viabilistico d'insieme dell'ambito urbano.

Con riferimento sempre alle N.T.A. del Piano delle Regole, l'art. 2 delle stesse declina, le tipologie di intervento classificando, alternativamente, le modalità attuative, in “dirette” (permesso per costruire, DIA, SCIA, permesso per costruire convenzionato) e “indirette” (Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Recupero Urbano, Programmi Integrati di Recupero).

Nello specifico, il qui richiamato articolo, al comma 1/f, 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.

## 2. ANALISI DEL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO COMUNALE

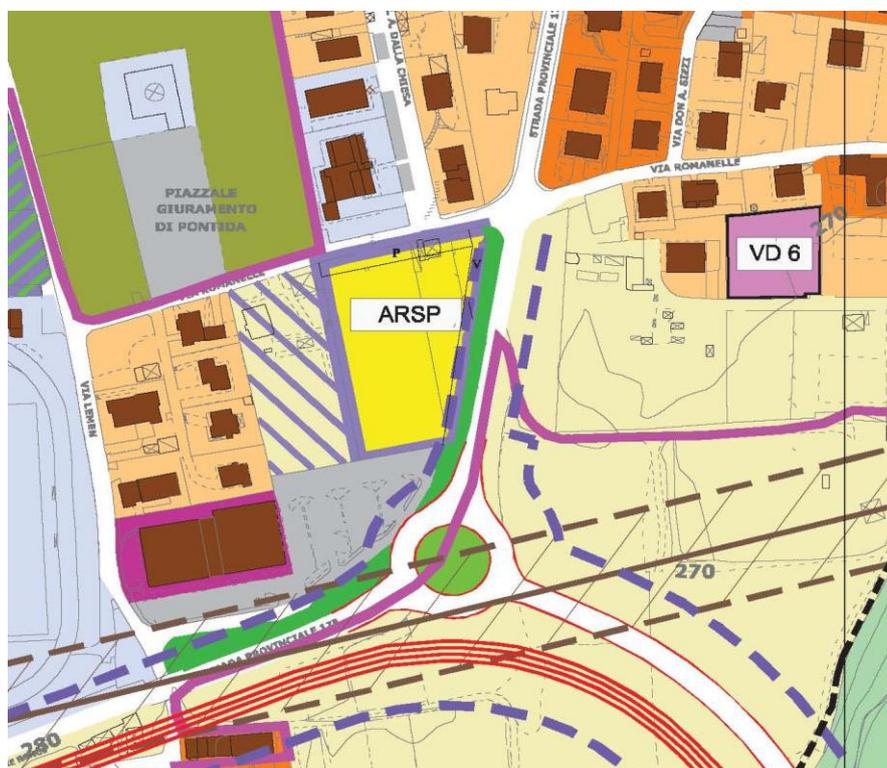
### PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ALMENNO S. SALVATORE

#### I. LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMPENDIO

Con riferimento agli strumenti di pianificazione e di governo del territorio a scala comunale, si dà atto, in via preliminare, che il Comune di ALMENNO S. SALVATORE è dotato di nuovo Piano di Governo del Territorio.

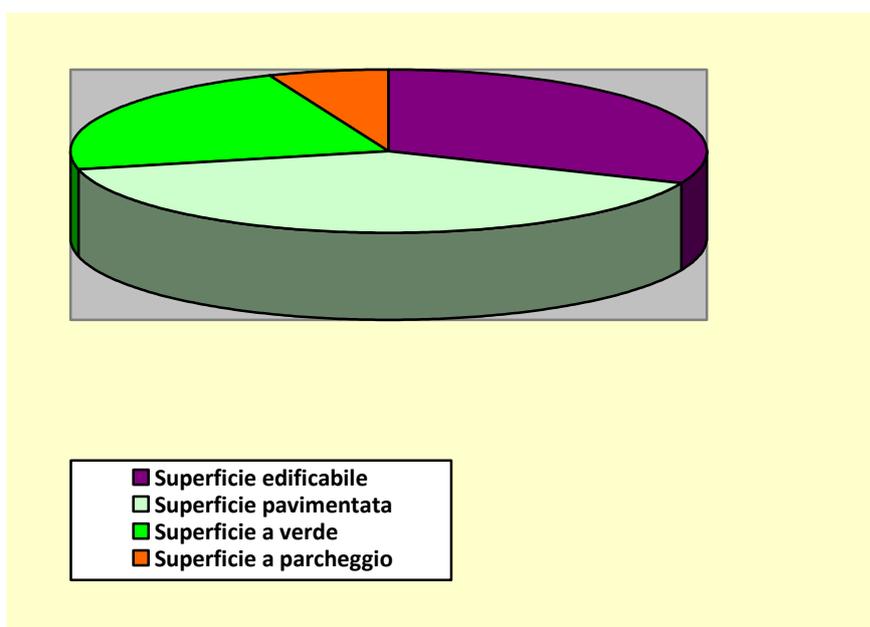
Conseguentemente, risulta allo stato vigente il P.G.T. nonché l'ivi allegato Piano delle Regole, che, come evidenziato in premessa, assegna al compendio *de quo* – le seguenti destinazioni urbanistiche:

- parte - per mq. 137,06 - in fascia di rispetto a verde;
- parte - per mq. 5.350,00 - in ambito di riqualificazione con destinazione mista servizi/produttivo (ARSP);



P.G.T. – PIANO DELLE REGOLE

Complessivamente, dunque, il lotto in esame risulta interamente utilizzato, per l'esercizio di attività produttive, è destinatario, in base al vigente strumento urbanistico del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, delle capacità edificatorie correlate alla porzione del compendio ubicata in zona omogenea a ARSP, al riguardo, infatti, si dà atto che l'art. 26 delle N.T.A. , del Piano delle Regole, assegna alle aree ivi ricomprese, una superficie lorda di pavimento pari al 1.000,00, una superficie per aree a parcheggio pari a circa 150,00 mq e una superficie a verde pubblico pari a 350,00 mq e superficie a verde di rispetto per 137,06 mq, a valere fino alla data del 25-05-2017.

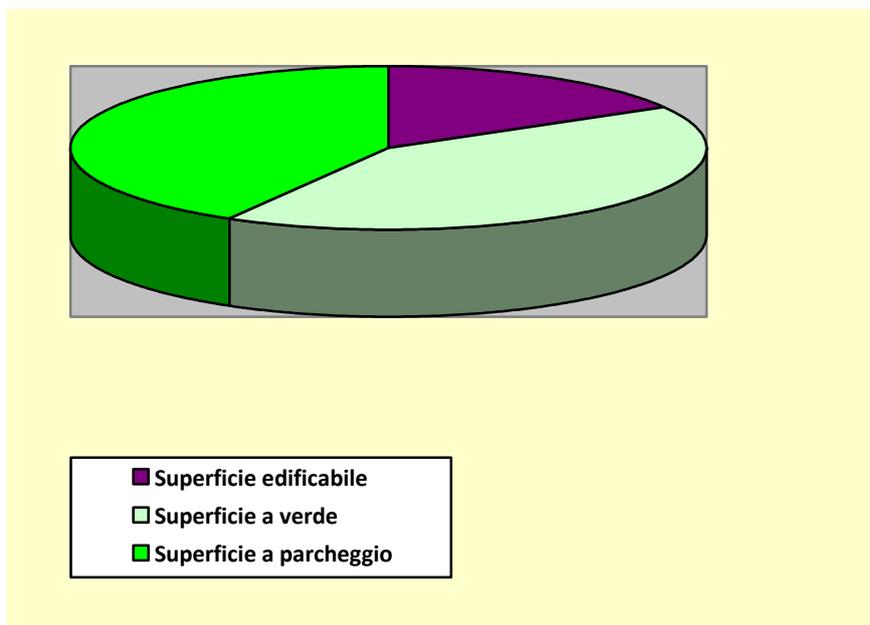


P.G.T. – PIANO DELLE REGOLE – PREVISIONI alla data del 25-05-2017

Ne deriva quale diretta conseguenza, stante il mancato pronunciamento amministrativo, che decorso detto termine l'ambito è da intendersi assoggettato ai fini della destinazione urbanistica come area per servizi, di possibile supporto alla linea ferro-metro tramvia originariamente in progetto.

A fronte di ciò stante i contenuti dall'art. 9.25 delle N.TA. del P.D.S. il compendio immobiliare di che trattasi assume, qualora si abbiano ad assumere interventi

edificatori a servizio pubblico, una capacità edificatoria, in ossequio al principio perequativo pari a 535,00 mq di SIp.



P.G.T. – PIANO DELLE REGOLE – PREVISIONI alla data odierna

Si dà altresì atto che la scheda del Documento di Piano assegna all'area una destinazione urbanistica di servizi mista a supporto del polo intermodale di scambio auto-metro ferro tramvia, con destinazione specifica **“...sino al momento dell'approvazione del progetto preliminare della nuova metro ferro tramvia, la destinazione è di tipo economica...”**

Ulteriormente si dà altresì atto come in data 27-07-2017 sia stato siglato protocollo d'intesa propedeutico alla stipula dell'accordo preliminare per il sistema tramviario di Bergamo attraverso la realizzazione della linea T2 Bergamo-Villa D'Almè, stante le risultanze emerse dalla formalizzazione degli atti amministrativi è ragionevole affermare che la previsione urbanistica contenuta nel progetto di Piano di Governo del Territorio del Comune di ALMENNO S. SALVATORE porti a considerare di fatto l'esclusione di un prolungamento della linea della metro ferro tramvia fino al territorio degli “Almenni”, facendo conseguentemente venire meno i presupposti per la realizzazione di una piattaforma per lo scambio ferro-gomma sul compendio oggetto della presente proposta.

## **2. OBIETTIVI E INDIRIZZI DEL P.G.T. IN RELAZIONE AL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La proposta preliminare di intervento a valere sul compendio immobiliare di che trattasi presenta di fatto delle condizioni intrinseche tali da rendere di fatto ammissibile l'attivazione del Programma Integrato di Intervento.

In via preliminare si riscontra come nella proposta formulata ci sia posti come finalità d'intervento il perseguimento di alcuni obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale in sede di stesura del progetto di Piano di Governo del Territorio, in particolare la presente proposta, con riferimento all'obiettivo di *"...sviluppo sostenibile della città..."* (cfr. pag. 70 della Relazione del D.D.P.), persegue *"...il controllo dello sviluppo urbano..."* nonché *"...la diversificazione delle funzioni..."* prova ne sia che il progetto propone in via preliminare la riqualificazione di un ambito, alla data odierna fortemente antropizzato, interno al tessuto urbano comunale, secondariamente la proposta qui illustrata contempla l'introduzione sul comparto di una pluralità di funzioni, siano esse private (commercio e direzionale/terziario) e pubbliche (verde e parcheggi).

Sempre con specifico riferimento al Documento di Piano nel capoverso 3 *"..la gestione intelligente dei valori paesistici e del patrimonio culturale...."* viene altresì annoverato tra gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale *"...la riqualificazione delle aree in condizioni di degrado ed obsolescenza...."*

Ulteriormente tra i punti fondanti il progetto di sviluppo urbanistico del Comune di ALMENNO S. SALVATORE viene altresì posto *"...la riduzione di consumo suolo con incentivazione al recupero....."* nonché *".....il potenziamento dei servizi..."*.

L'analisi ricognitiva finora condotta consente di individuare gli elementi essenziali per definire le caratteristiche imprescindibili che la proposta specifica debba portare in dote, ne consegue che per riaffermare l'idoneità del compendio immobiliare all'allocazione di nuove attività, quantomeno compatibili, non solo con il contesto presente al contorno, bensì anche con la classificazione urbanistica assegnata all'intero compendio stesso, sia oltremodo necessario dimostrarne l'effettiva coerenza con il progetto di Piano di Governo del Territorio.

### 3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PROGETTO

#### **L'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, ambientale e funzionale, del compendio immobiliare, di cui ai mappali n. 3092-3093-3870-3312-3311-638 che allo stato attuale è di piena e esclusiva disponibilità della Società S.C. EVOLUTION spa.

Costituito da un'area di frangia, rispetto all'abitato, alla data odierna libera, avente una superficie di circa 5.487,06 mq è ubicata nel quadrante sud occidentale del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, è funzionalmente collegata, alla viabilità locale, tramite la via Romanelle, dalla quale cui vi si accede.

In ordine alla giacitura del compendio il Documento di Piano del Piano di Governo del territorio, individuata lo stesso come ambito di trasformazione ARSP avente destinazione urbanistica a servizi mista a supporto del polo intermodale, con destinazione funzionale di tipo economica e come aree verdi per il rispetto stradale. A fronte di ciò è intenzione della proponente, in coerenza anche con quanto declinato dal D.D.P. del vigente P.G.T. conseguire la riqualificazione del compendio immobiliare mediante la rifunzionalizzazione del comparto immobiliare stesso, conseguibile mediante 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.

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 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 sia riconversione funzionale del sito, a mezzo di un nuovo mix di destinazioni urbanistiche.

Sul punto si rileva come le N.T.A. del Piano delle Regole, all'articolo 2 comma 1 contemplino l'attuazione degli ambiti per mezzo anche, di Programmi Integrati di Intervento.

Sempre con riferimento alle N.T.A. del Documento di Piano, l'art. 2 delle stesse declina, le tipologie di intervento classificando, alternativamente, le modalità attuative, in “..dirette e indirette..”.

Ulteriormente nella premessa delle N.T.A. del Piano delle Regole vengono enunciati gli obiettivi generali valevoli per tutto il Piano di Governo del Territorio dei quali risultano prescrittivi :

*“..il contenimento del consumo di suolo privilegiando le iniziative volte al recupero, alla riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.....”*

*“...la perequazione urbanistica, intesa come proporzionale ed equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri urbanizzativi..... a corredo degli interventi urbanistici ed edilizi....”*

*“...la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come minimizzazione e ottimizzazione del consumo di risorse.....”*

Ne consegue che l'attuale proposta di P.I.I. è coerente, con gli obiettivi qui citati, visto e considerato che il Programma contempla in via preliminare l'inserimento di nuove attività economiche a completamento di un comparto edilizio in un “*ambito di riqualificazione*”, con assenza di nuovo consumo, secondariamente propone la messa a disposizione di risorse economiche aggiuntive a titolo compensativo a seguito di una maggior dotazione di diritti edificatori rispetto all'originaria previsione insediativa.

Questo in termini di parametri urbanistici determina l'assunzione per il compendio di che trattasi di una dotazione di diritti edificatori, in termini di superficie lorda di pavimento, pari a circa 2.600,00 mq in luogo dei 1.000,00 mq previsti sia dal Documento di Piano che dal Piano delle Regole fino alla data del 25-05-2017,

mentre alla data odierna, il comparto porta in dote diritti edificatori pari a 535,00 mq, in ragione dei disposti contenuti nell'art. 9.25 delle N.TA. del P.D.S.

Sul punto va altresì sottolineato come l'aumento dei diritti edificatori qui proposta, rispetto alla dotazione prevista, avvenga entro il perimetro del comparto oggetto d'intervento.

L'ambito si presenta nella sua consistenza allo stato di fatto territorialmente "consumato" e fortemente antropizzato, trattasi di area pavimentata con ghiaia e adibita al ricovero di autotreni, che pur non presentando emergenze edilizie significative, fatto salvo la presenza di un piccolo edificio in muratura adibito a ricovero attrezzi, presenta caratteristiche proprie di un ambito interessato da attività specifica.



PLANIMETRIA DI PROGETTO

La presenza sul comparto dell'attività, seppur quest'ultima potenzialmente non compatibile con il tessuto urbano circostante, ratifica l'utilizzo del compendio, e quale diretta conseguenza a ciò ne determina di fatto la classificazione come porzione di suolo comunale "consumato", in ossequio ai disposti e contenuti della L.R. 31/14.

Sul punto la specifica disciplina dell'area da parte del P.G.T. ,come ambito di riqualificazione, ne certifica sia l'incoerenza funzionale, ma soprattutto ne acclara la necessità circa la propria riqualificazione.

Ulteriormente i contenuti della proposta qui illustrata appaiono quindi "coerenti" , con la qui richiamata L.R. 31/14, "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*" emanata da Regione Lombardia, in ordine "*.....all'orientamento degli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare....*" stante le caratteristiche presenti nell'ambito oggetto d'intervento.

Il compendio immobiliare di che trattasi, di cui al mappali n. 3092-3093-3870-3312-3311-638 sviluppa una superficie in proprietà pari a circa mq. 5.487,06, e risulta ubicato nella propaggine ovest del Comune di ALMENNO S. SALVATORE, in un contesto territorialmente articolato da presenze funzionali commerciali, residenziali e di servizi.

Con l'odierna proposta di intervento, finalizzata alla realizzazione di un insediamento dal mix funzionale con una destinazione funzionale prevalente commerciale, e una quota minoritaria con funzione terziario direzionale.

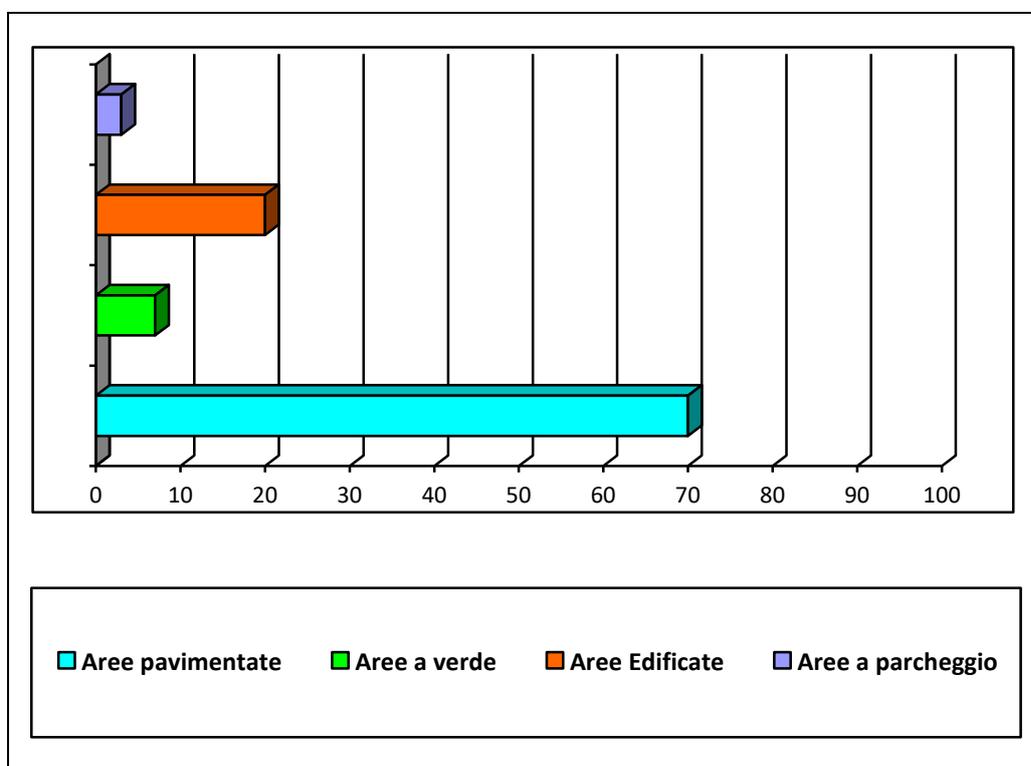
I contenuti specifici del progetto puntano, oltre che a riconfermare la vocazione edificatoria del compendio, già acclarata dal vigente P.G.T., ad apportare gli opportuni correttivi funzionali finalizzati alla rivitalizzazione di una porzione urbana dell'ambito territoriale di riferimento, anche e soprattutto alla luce delle nuove strategie di sviluppo delle infrastrutture sovracomunali, finalizzati alla rivitalizzazione di una porzione urbana dell'ambito territoriale di riferimento.

Ne consegue che l'odierna proposta, soprattutto nella sua ridefinizione delle destinazioni e dei parametri urbanistici sia esplicitamente ed espressamente compatibile con gli obiettivi di sviluppo contenuti nei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, ma soprattutto vi si riscontrano caratteristiche tipologiche e funzionali tali da fornire 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.

L'analisi di dettaglio delle consistenze urbanistiche, così come riportato nei contenuti dalle N.T.A evidenzia come l'ambito di che trattasi risulta essere classificato dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di ALMENNO S. SALVATORE nei termini che seguono:

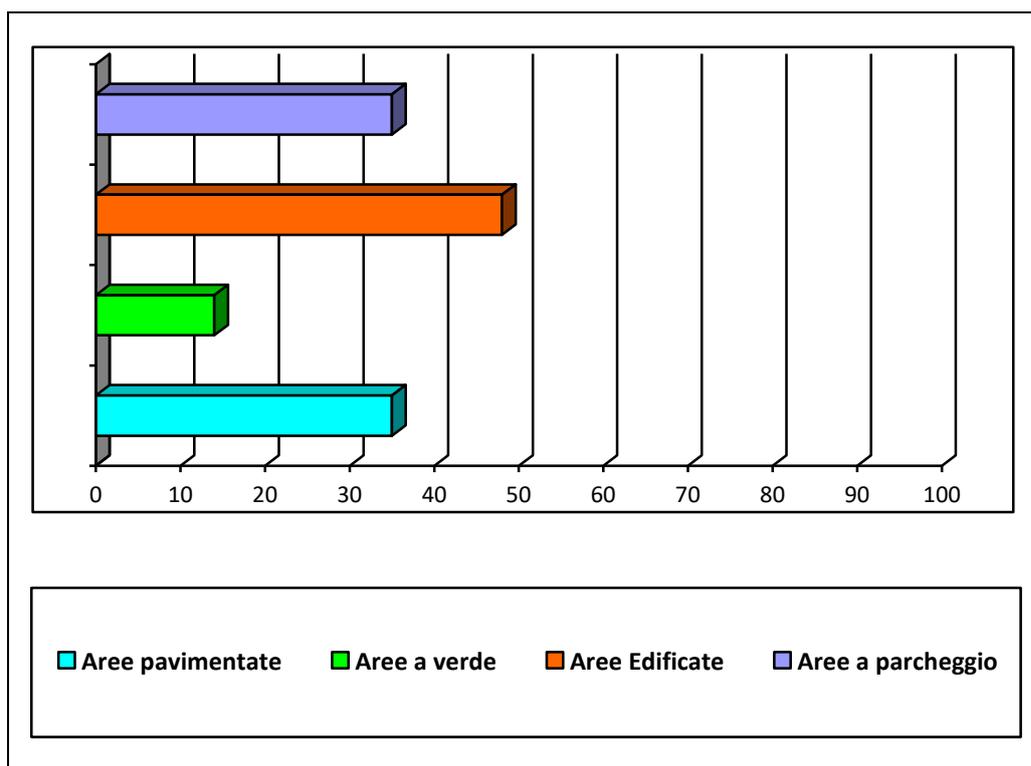
Area comparto	5.487,06 mq;
Area edificabile	5.350,00 mq;
Fascia di rispetto	137,06 mq;
Area a verde	350,00 mq;
Area a parcheggio	150,00 mq;
Diritti edificatori (s.l.p.)	1.000,00 mq;



COMPOSIZIONE DELLE SUPERFICI - PGT

Per contro l'odierna proposta di P.I.I. contempla la realizzazione di un complesso a destinazione mista, commerciale (2.550,00 mq/slp) e direzionale/terziaria (50,00 mq/slp) oltre alla regolarizzazione della differenza di superficie tra la superficie fondiaria del comparto e la superficie territoriale riscontrata, ne consegue che dal punto di vista urbanistico la proposta si articola nei termini che seguono:

Area comparto	5.487,06 mq;
Area edificabile	5.487,06 mq;
Aree a parcheggio	2.002,73 mq;
Area a verde	745,39 mq;
Viabilità a supporto	409,38 mq;
Diritti edificatori (s.l.p.)	2.600,00 mq;



COMPOSIZIONE DELLE SUPERFICI - P.I.I.

La proposta di intervento è quindi finalizzata alla realizzazione di un edificio polifunzionale integrato per attività economiche (per funzioni commerciali, con media struttura di vendita pari 1.500 mq di vendita, e funzioni direzionali terziarie),

coerente dal punto di vista funzionale col vigente Documento di Piano ma da assumersi in variante allo stesso stante l'adeguamento delle consistenze edificatorie nonché le specifiche destinazioni urbanistiche.

La proposta, oltre che la riqualificazione funzionale del compendio, a mezzo dell'introduzione di destinazioni aventi tipologie commerciale e direzionale/terziario, contempla anche la messa a disposizione di puntuali dotazioni di natura economica, in particolare, la proponente assume in questa sede l'impegno a versare e/o realizzare - a titolo perequativo e compensativo - interventi pubblici e di interesse pubblico e generale, da individuarsi di concerto con l'Amministrazione comunale di ALMENNO S. SALVATORE.

Nello specifico in virtù dei parametri economici declinati nelle N.T.A. del Piano delle Regole si è determinato un valore di 220.000,00 € quale misura economica perequativa/compensativa.

Sul punto preme altresì sottolineare come dette risorse siano da imputarsi 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.

Sempre nel rispetto del principio perequativo e compensativo, viene anche assunto, da parte del soggetto attuatore, l'impegno a realizzare opera di valenza territoriale, ricompresa nel piano triennale delle opere pubbliche, nella misura di 220.000,00 € in ossequio ai contenuti delle N.T.A. del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di ALMENNO S. SALVATORE.

Sul punto specifico durante la fase di concertazione svolta tra le parti si è convenuto che la messa a disposizione a favore dell'Ente delle risorse da destinare, a titolo perequativo e compensativo, poc'anzi richiamate, finalizzate al potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, debbano essere imputate nella riqualificazione di una porzione dell'edificio adibito a scuola elementare per la creazione di una sala polifunzionale.

La proposta qui allegata prevede inoltre la messa in opera anche di significativi interventi di riqualificazione ambientale segnalandosi, al riguardo, la reintroduzione di adeguate porzioni aree a verde, rispetto alla originaria previsione contenuta nel vigente strumento urbanistico.

Ne consegue che l'adozione delle superfici a verde in progetto, permettono di fatto di perseguire un'implementazione decisamente significativa della fascia di rispetto tra l'abitato a destinazione residenziale e la previsione edificatoria, portando al raddoppio della consistenza originaria, di 350 mq, alla superficie di circa 745,39 mq.

Lo stesso dicasi per le superfici a parcheggio in progetto che permettono similmente di incrementare significativamente la dotazione delle infrastrutture a livello pubblico, portando le stesse della consistenza originaria, di 150 mq, alla superficie di circa 2.002,73 mq.

In ordine alla messa a disposizione di adeguate prestazioni economiche aggiuntive, in ossequio al principio di sostenibilità, adeguatezza e proporzionalità vengono assunti, da parte del soggetto attuatore, impegni economici, per un importo stimato pari a circa 200.000,00 €, relativamente a opere di riqualificazione viabilistica aventi per oggetto la sistemazione dell'attraversamento stradale tra la via Romanelle e la S.P. n. 175., opere quest'ultime funzionali anche al miglioramento dell'accessibilità da parte dei presidi di emergenza presenti sul quadrante territoriale specifico (Croce Azzurra e Forze dell'Ordine).

A completamento della proposta, si evidenzia che, avendo il comparto oggetto d'intervento, un'estensione limitata, in ordine alla territorialità comunale, unitamente alla riduzione complessiva del peso insediativo, in rapporto ai diritti edificatori proposti, il Programma Integrato di Intervento di che trattasi si reputa, preliminarmente, che non dovrà essere soggetto a procedura di V.A.S., ma semplicemente a verifica di esclusione (*screening*).

Sul punto ci si pregia di richiamare i disposti dall'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 4/2008, in base al quale: *“Per i piani e i programmi (...) che determinano l'uso di piccole aree a livello locale (...), la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente (...)”*.

## **I PARAMETRI URBANISTICI**

Come evidenziato nelle precedenti parti del presente documento, il compendio oggetto dell'odierna proposta progettuale - da assentirsi mediante ricorso al modulo del Programma Integrato di Intervento in variante al P.G.T., di cui ai contenuti della L.R. 12/2005 e s.m.i. - è ubicato nel quadrante meridionale del territorio comunale di ALMENNO S. SALVATORE, risultando inserito in un contesto ben infrastrutturato, essendo il medesimo conterminato, sul fronte nord, al tracciato della Via Romanelle, dalla quale vi si accede.

Complessivamente, il sito di intervento risulta inserito in un tipico contesto di frangia, interno al tessuto edificato, necessitante di interventi di rigenerazione, di rivitalizzazione e di completamento funzionale.

Ciò premesso, nella proposta qui illustrata, si prevede di articolare, entro l'estensione territoriale di proprietà pari a circa mq. 5.487,06, diritti edificatori pari a 2.600,00 mq, in luogo degli originari previsti dalle N.T.A. di 1.000,00 mq, e di quelli odierni quantificabili in 535,00 mq in virtù dell'art. 9.25 delle N.T.A. del P.D.S.



Complessivamente, il sito di intervento risulta inserito in un tipico contesto di frangia, interno al tessuto edificato, necessitante di interventi di rigenerazione, di rivitalizzazione e di completamento funzionale.

Ciò premesso, nella proposta qui illustrata, si prevede di articolare, entro l'estensione territoriale di proprietà pari a circa mq. 5.487,06, diritti edificatori pari a 2.600,00 mq, in luogo degli attuali 535,00 mq.

In virtù del carico edificatorio declinato, il progetto prevede la composizione di un mix di funzioni nei termini che seguono:

quanto a mq. 50,00 – con destinazione Direzionale/Terziaria;

quanto a mq. 2.550,00 – con destinazione commerciale recante media struttura di vendita, alimentare e non alimentare, con superficie di vendita pari a 1.500,00 mq.

A completamento della proposta edificatoria una dotazione di servizi pubblici e di attrezzature pubbliche e di interesse generale e generale, da realizzarsi - a cura e spese della proponente - in conformità ed in coerenza con le priorità indicate dall'Ente sia nel Documento di Piano che nel Piano dei Servizi che si articolano in:

quanto a mq. 745,39 – aree a verde di uso pubblico;

quanto a mq. 2.002,73 – area a parcheggio di uso pubblico;

quanto a mq. 409,38 – area per percorso pedonale e adeguamento incrocio;

I dati esposti rendono evidente, con indiscutibile chiarezza, da un lato, l'indubbia idoneità del compendio all'allocazione del nuovo mix funzionale di attività economiche, in quanto coerenti, non solo con il contesto presente al contorno, bensì anche con la classificazione urbanistica assegnata – dal vigente P.G.T. - dall'altro lato, con la capacità edificatoria già esistente, e attivabile da subito, in base al vigente strumento urbanistico.

Ulteriormente si attesta che il carico insediativo dedotto in progetto, nella sua proposta, rispetto all'originaria previsione contenuta nella scheda del Documento di Piano dell'Ambito di riqualificazione ARSP, pari a 5.350,00 mq, è vieppiù modesto e limitato, in quanto pari a soli mq. 2.600,00 di S.L.P. a fronte di una superficie fondiaria pari a circa mq 5.487,06.

Và da sé, dunque, che le previsioni edificatorie contemplate nell'odierna proposta progettuale risultano assolutamente compatibili sia in rapporto al complessivo dimensionamento del lotto, sia in relazione al tessuto edilizio presente al contorno, atteso che il nuovo edificio in previsione e le attività ivi previste costituiscono il naturale completamento del livello di offerta di servizi e di strutture per attività economiche presente nel quadrante territoriale di riferimento.

Quanto alla restante parte del compendio, il progetto propone, la reintroduzione, sia nei termini di giacitura che di organizzazione funzione, di una zona a verde pubblico questo per consentire l'implementazione della fascia di rispetto tra la viabilità esistente e il nuovo complesso edilizio.



Alla luce di quanto sopra esposto, l'articolazione funzionale dedotta nell'odierna proposta progettuale, oltre a non contrastare con gli obiettivi di carattere generale posti dall'Amministrazione comunale alla base del P.G.T. e del Documento di Piano, appare chiaramente preordinata a promuovere la realizzazione di un efficace mix funzionale, idoneo ad assicurare il completamento, all'esterno del centro storico, del complessivo livello di offerta di servizi commerciali presente nel territorio comunale di ALMENNO S. SALVATORE, nonché a garantire l'implementazione della dotazione di servizi pubblici e di attrezzature pubbliche e di interesse generale e generale.

Quanto alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da porre a corredo del progetto di intervento, si segnala che il fabbisogno indotto dagli interventi in previsione, come riportato nelle N.T.A. del Piano dei Servizi, è pari a 1,00 mq/mq di S.L.P. per le funzioni Commerciali nonché per le funzioni Direzionali/Terziarie.

La proposta Programma Integrato di Intervento in previsione assicura la completa dotazione di servizi declinata nel Piano dei Servizi, prevedendone il reperimento

della dotazione dovuta integralmente all'interno dell'ambito di intervento; in particolare, il progetto individua una quantità di aree standard per complessivi mq. 2.748,12 che si articolano in:

- mq. 2.002,73 a parcheggi;
- mq. 745,39 a verde;



a cui va altresì aggiunta la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritti dalla vigente normativa.

Ciò premesso, preme sottolineare come la dotazione di servizi, rispetto ai parametri richiesti dal Piano dei Servizi risulti di gran lunga superiore alla dotazione minima, prova ne sia che secondo i contenuti delle N.T.A. all'articolo 9.12 la superficie da reperire debba essere così determinata:

quanto alla destinazione Commerciale (2.550,00 mq di S.L.P.):

$$\square \text{ dotazione minima } 1,00 \text{ mq/mq} \times 2.550,00 \text{ mq} = 2.550,00 \text{ mq}$$

quanto alla destinazione Direzionale/Terziaria (50,00 mq di S.L.P.):

$$\square \text{ dotazione minima } 1,00 \text{ mq/mq} \times 50,00 \text{ mq} = 50,00 \text{ mq}$$

che assommate esprimono un valore pari a 2.600,00 mq di aree a parcheggio e verde.

Preme altresì sottolineare come la dotazione di aree a verde declinata nella proposta di P.I.I. sia più contenuta rispetto a quanto normalmente prescritto, questo

perché stante la collocazione delle aree a verde previste non si è ritenuto premiale una loro maggiore dotazione rispetto a quanto proposto stante la non effettiva remunerazione funzionale nei confronti dei potenziali utilizzatori, per contro viene proposta, seppur con un consistente aggravio di costi da parte del soggetto attuatore, una maggior dotazione di aree a parcheggio, da valutarsi quest'ultime in un ottica di lungo periodo qualora dovesse eventualmente riaffermarsi l'ipotesi di prolungamento fino alla piana degli Almenni della linea T2 della metro ferro tramvia. Sempre in ordine al tema delle superfici da destinare a verde, ci si pregia di segnalare come la proposta assicuri, al proprio interno, il reperimento di aree con funzione drenante di estensione complessiva pari a circa mq. 998,01 , quantitativo nettamente superiore alla dotazione dovuta, pari a mq. 808,05 (St = 5.387,03 x 15%=mq.808,05).

## **PROFILI DI QUALITA' ARCHITETTONICA E DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Come già evidenziato, il lotto oggetto di proposta di riconversione si presenta come compendio per lo svolgimento di attività economiche inserito in un contesto fortemente antropizzato versante in condizioni di sottoutilizzazione funzionale: conseguentemente, obiettivo principale della proposta di 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 progetto in sé considerato, bensì anche all'intorno interessato.

Conseguentemente, si dà atto che il progetto in esame non comporta alcun significativo 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, in termini di bilancio emissivo, gli impatti (seppur modesti) derivanti dall'incremento del traffico veicolare indotto dall'insediamento in questione.

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

- ridurre, nella maggior misura possibile, gli impatti della struttura in progetto, adottando, al riguardo, opportuni interventi di mitigazione;
- 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 percettibilità definita, non anonima ma, al contrario, caratterizzata e caratterizzante.



PROFILI ARCHITETTONICI – P.I.I.

Fornita, nei termini che precedono, la descrizione degli interventi dedotti nell'odierna proposta di progetto, è possibile procedere ora con una “lettura di 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 della concertazione tra pubblico e privato.

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

Dal punto di vista, impiantistico, inoltre, è prevista l'assunzione di idonee tecnologie, volte a ridurre ulteriormente l'impatto degli interventi in progetto: in particolare, verrà garantito il rispetto di quanto disposto dalla D.G.R.L. 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, L.R. 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).

## **ANALISI DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA**

Il Comune di ALMENNO S. SALVATORE nella redazione del progetto di Piano di Governo del Territorio ha provveduto a compiere una ricognizione puntuale in ordine all'ambiente e al paesaggio.

Con riferimento specifico a queste due componenti il progetto di Piano ha visto in sede di studio preliminare l'analisi compiuta a livello territoriale delle caratteristiche proprie del tessuto in funzione delle destinazioni specifiche.

Nella tavola 08dp, Ambiente e Paesaggio – Elementi Percettivi, sono state quindi individuate le funzionalità specifiche riscontrate o che potessero avere riscontro/compatibilità.

In ordine al compendio di che trattasi il progetto di Piano di Governo del Territorio ha classificato lo stesso come area urbanizzata, ne consegue che l'area in oggetto risulta possedere i requisiti urbanistici per la realizzazione di un intervento di edificazione.

Circa la compatibilità paesistica dell'intervento insediativo va segnalato come il Comune di ALMENNO S. SALVATORE in sede di progetto di Piano di Governo del Territorio abbia provveduto ad adottare puntuale studio paesistico a valere sull'intero comprensorio comunale, nello specifico la tavola cartografica 02pr classifica il compendio in esame con un livello di sensibilità paesistica 3 – MEDIA.

Il ridisegno planimetrico del compendio immobiliare sarà caratterizzato anche dalla presenza, in lato nord, est e ovest, di una cortina a verde opportunamente alberata, avente la duplice funzione, di rinaturalizzazione paesaggio e di riqualificazione funzionale dell'urbanizzato.

La nuova articolazione funzionale degli spazi, a livello di dislocazione planimetrica, grazie all'allocazione degli spazi per la sosta degli autoveicoli al piano seminterrato, permetterà, a livello qualitativo di scongiurare l'effetto "abbandono" dell'edificio nel parcheggio autoveicoli.

L'adozione di una siffatta soluzione progettuale consente di fatto di avere la sola lettura visiva dell'edificio e degli spazi a verde a corredo, garantendo nel contempo anche una migliore ambientazione tipologica nel rispetto alle preesistenze d'intorno.

L'adozione di una sagoma di edificio compatta, in termini di composizione dei volumi da un lato, l'arretramento dello stesso, rispetto gli allineamenti precostituiti dal sedime S.P. 175, dall'altro, consentono, di fatto, di mantenere un buon grado di lettura dell'ambito collinare.

Nello specifico la soluzione progettuale propone una composizione architettonica tale per cui i volumi dell'edificio si presentino in forma pressoché compatta, in arretramento rispetto alla via principale, e caratterizzati da un fronte porticato e da alternanze di partizioni "vuote" (vetrate) e di partiture piene (pannellature in c.a.p.).

Per le partizioni cosiddette "piene", da realizzarsi mediante pannelli in calcestruzzo, vengono di fatto proposte con una finitura della superficie esterna con effetto in rilievo di venatura simil legno, questo grazie al puntuale trattamento in stabilimento delle superfici in fase di produzione dei pannelli stessi.

Dette partizioni subiranno poi loco il successivo trattamento di tinteggiatura impiegando una pigmentazione con tonalità RAL 8011, soluzione cromatica che permetterà di fatto di poter coniugare da un lato la necessità di mantenere la caratterizzazione dell'immobile secondo i brand del marchio aziendale e similmente il pieno rispetto delle linee di colore presenti sull'edificato nell'intorno territoriale.

Unitamente alle campiture di tipo opaco l'immobile sarà oltremodo caratterizzato, compatibilmente con l'organizzazione degli spazi interni e delle funzioni ivi svolte, da partizioni cosiddette "vuote", vengono pertanto previste ampie superficie vetrate, questo da un lato permetterebbe di rendere, compositivamente articolato il disegno di facciata, e dall'altro consentirebbe di avere un significativo apporto di luce naturale entro i luoghi di lavoro con forte riduzione dei consumi energetici derivanti dall'illuminazione artificiale dei locali.

Si consideri inoltre che l'introduzione delle partiture vetrate permette all'edificio di essere, volutamente, permeato dall'osservatore esterno in avvicinamento, consentendo, nel contempo, il crearsi di una situazione di dialogo tra spazio esterno e luoghi di servizio, escludendo di fatto sul nascere il cosiddetto effetto "marginalizzazione" rispetto all'intorno, ma al contrario, permette in buona sostanza alla fabbrica di essere partecipe e parte integrante del sistema urbano dell'abitare.

Il disegno d'insieme della fabbrica viene completato poi dalla copertura, caratterizzata dalla presenza del parco fotovoltaico, dalle cupole di aerazione e dalla presenza dei canali di alimentazione dell'impianto di ventilazione.

Nel disegno complessivo dello spazio si sono dovute coniugare le molteplici esigenze, funzionali, tecniche e normative, questo soprattutto in ordine alla dislocazione planimetrica dei singoli manufatti che risulta oltremodo articolata, questo, in primis, per conseguire, per il parco fotovoltaico, il massimo efficientamento in termini di produzione e in subordine per il rispetto delle conseguenti normative di sicurezza.

Sempre a questo livello viene proposta l'aggiunta di un volume, con caratteristiche costruttive simili al corpo di fabbrica principale, finalizzato all'alloggiamento di buona parte degli impianti tecnologici presenti nell'edificio, tuttavia, per un corretto funzionamento delle macchine presenti, in termini di resa effettiva e di ventilazione, non risulta possibile un loro completo ricovero entro dei locali dedicati, per tanto risulta altresì necessario prevedere anche un posizionamento impiantistico su area dedicata (copertura lastricata).

Gli spazi esterni all'edificio verranno organizzati nel rispetto delle giaciture previste dal piano attuativo, in ordine soprattutto, alla viabilità di accesso al piano seminterrato riservato alla sosta degli autoveicoli nonché per le aree a verde.

In tema di aree a verde, viene prevista la messa a dimora di alberature di tipo autoctono, questo per scongiurare l'effetto isola di calore degli spazi urbanizzati, e

per meglio mitigare l'inserimento del corpo di fabbrica sempre in tema di mitigazione a ambientazione lungo il confine nord e sud del compendio una quinta a verde, composta con alberature dalle essenze autoctone, organizzate visivamente, secondo una profilatura dal disegno collinare, questo permetterà di fatto, di contenere e mitigare ulteriormente il livello percettivo del presente nell'ambito urbano, il tutto come meglio evidenziato nella tavola n. 07.

Da ultimo infine si segnala la giacitura del compendio oggetto d'intervento non presenti interferenze coi Siti Rete Natura 2000.

#### 4. ANALISI DEI CONTENUTI CIRCA LE COERENZE PROGRAMMATICHE DELLA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

### **COERENZA CON I CONTENUTI DELLE PREVISIONI PROGRAMMATICHE**

Con 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. 40/2015 del 17-10-2015, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Inserzioni, al n. 21 del 25-05-2016, ai sensi dell'art. 3 comma 36 della L.R. 5/1/2000 n. 1.

In generale, si osserva che tra i temi prioritari d' intervento, assunti dal Piano di Governo del Territorio (cfr. Relazione generale, pag. 70 del Documento di Piano), assume valenza strategica per il perseguimento degli obiettivi circa “... il controllo dell'espansione urbana...” nonché “...la diversificazione delle funzioni...”.

Sempre, 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 delle aree in condizioni di degrado e obsolescenza .....”.

Il Documento di Piano enuncia altresì “...i punti fondamentali dello sviluppo urbanistico .....” riassumibili in “...riduzione del consumo di suolo con incentivazione al recupero.....” nonché “...potenziamento dei servizi.....” (cfr. Relazione generale, pag. 71 del Documento di Piano).

Ulteriormente con specifico riferimento al Sistema della Produzione pur non prevedendo nuove aree a destinazione specifica si ritiene di “...privilegiare le ipotesi di ampliamento su aree già urbanizzate.....”

Con riferimento al capitolo del **sistema delle infrastrutture territoriali** il Documento di Piano nella sua analisi evidenzia come “...l'ambito urbano è segnato da due strade provinciali la 175 e la 14 che raccolgono i flussi di attraversamento....” prosegue nell'esposizione declinando i possibili interventi “...è di tutta evidenza la necessità di porre in essere soluzioni che abbiano a consentire ma soprattutto migliorare, la qualità dei flussi interni al territorio....” (cfr pag. 73).

A conclusione dell'analisi dei contenuti delle politiche urbanistiche declinate nel vigente Piano di Governo del Territorio si evidenzia che l'odierna proposta di P.I.I.:

- è coerente con il punto “... il controllo dell'espansione urbana...” questo in quanto l'intervento prevede di fatto l'utilizzo di un'area, allo stato attuale parzialmente dismessa, azionata dal vigente strumento P.G.T. come area urbanizzata, Tav. 08dp quindi di fatto ricompresa in un ambito del territorio urbano consolidato, prova ne sia l'ulteriore richiamato normativo dell'art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole nonché i dettami della relazione del Documento di Piano (cfr pagg. 85-86)
- è coerente con il punto “...la diversificazione delle funzioni...” in quanto l'intervento prevede di fatto l'attivazione della funzione commerciale e direzionale/terziaria nel tessuto urbanistico a fronte di una vigente funzione (autotrasporto) di natura esclusivamente produttiva;
- è altresì coerente con il punto “...potenziamento dei servizi...” in quanto l'intervento appronta spazi da asservire ad uso pubblico quanto a circa 1.949,23 mq di aree coperte per la sosta degli autoveicoli, quanto a circa 709,09 di aree a verde;
- è coerente con l'obiettivo strategico finalizzato “...riduzione del consumo di suolo con incentivazione al recupero...” in quanto la proposta progettuale punta, con il ridisegno dell'intero comparto urbano, al riutilizzo, con conseguente rigenerazione di una porzione di territorio classificato dal vigente P.G.T. come tessuto urbanizzato (tav. 08dp);
- è altresì coerente le previsioni di programmazione urbanistica relativamente “...alla necessità di porre in essere soluzioni che abbiano a consentire ma soprattutto migliorare, la qualità dei flussi interni al territorio...” in quanto l'intervento oltre a mettere a disposizione risorse economiche e sedimi per circa 409,38 mq per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione viabilistico dello snodo fra la via Romanelle e la S.P. 175;
- è altresì coerente le previsioni di programmazione urbanistica relativamente agli aspetti di natura **commerciale** in quanto l'intervento pur richiedendo l'inserimento di una superficie di vendita a valere sul territorio comunale pari a 1.500,00 mq determina un incremento del dato medio pro-capite per

abitante portandolo dagli attuali **1,18 mq/ab** ai previsti **1,44 mq/ab** valore aggregato comunque inferiore al dato medio regionale di **1,63 mq/ab**.

- 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 € 220.000,00 finalizzate alla realizzazione di operazioni di incremento della qualità della vita in ambito urbano;
- 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;
- 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;

L'intervento proposto si inserisce correttamente nel contesto territoriale di riferimento, e ciò sia in relazione alle funzioni previste (commerciale e terziario/direzionale), sia con riferimento alla rete infrastrutturale, atteso che il compendio, risulta essere altresì posto in affaccio alla via Romanelle e alla S.P. 175.

Il programma persegue, inoltre, principi di corretta insediabilità, di qualità urbana e di sostenibilità: in particolare, la proposta di che trattasi prevede, infatti: di riutilizzare un compendio, assicurando, nel contempo, il reperimento dei parcheggi (standard) coperti, unitamente alla reintroduzione di una quota consistente di aree a verde, in totale assenza alla data odierna.

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 il nuovo edificio in previsione e le attività ivi previste costituiscono il naturale completamento dell'ambito territoriale di riferimento.

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

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.

Ne consegue che l'attuale proposta di P.I.I. è coerente sia, con gli obiettivi qui citati, visto e considerato che il Programma contempla di fatto il riuso di un comparto edilizio, posto ai margini del territorio comunale di ALMENNO S. SALVATORE, per mezzo di una ridefinizione funzionale delle attività unitamente alla riqualificazione dell'accesso all'intero comparto ovest di via Romanelle, 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.

In relazione ai requisiti dimensionali, agli obiettivi generali sottesi ed alla valenza complessiva degli interventi, con riferimento ai diversi settori funzionali, **non si identificano per la presente proposta di Programma Integrato d'Intervento requisiti di valenza territoriale di scala sovracomunale.**

Analogamente non si evidenziano contenuti in contrasto con le disposizioni dello strumento di pianificazione territoriale provinciale (PTCP) o altri programmi di livello sovralocale.

A livello comunale, le funzioni urbanistiche e le opere che il Programma Integrato d'Intervento prevede di allocare appaiono conformi a quanto previsto con il vigente strumento urbanistico generale, Piano di Governo del Territorio del Comune di ALMENNO S. SALVATORE.

## **COERENZA DEI CONTENUTI PROGRAMMATICI DEL P.I.I. IN RELAZIONE AI CONTENUTI DELLA L.R. 12/2005**

L'articolato della presente proposta di P.I.I. relativamente alle specificità della stessa esprime contenuti, in ordine alle destinazioni funzionali, agli obiettivi perseguiti e alla dotazione di infrastrutture, il rispetto dei disposti di cui all'art. 87 comma 2 della Legge Regionale 12/2005 s.m.i.

Nel dettaglio si evince che i contenuti specifici, in ordine ai requisiti e ai presupposti, risultano:

- **coerente con il comma 2/a** in quanto la proposta di P.I.I. prevede l'introduzione di una pluralità di destinazioni specifiche, commerciale e direzionale/terziaria, oltre la presenza di infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico quali il parcheggio coperto previsto nel progetto unitamente all'introduzione nell'ambito di una dotazione di verde pubblico;
- **coerente con il comma 2/b** in quanto la proposta di P.I.I. prevede la messa a disposizione di risorse finanziarie di natura privata finalizzate da un lato al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria, preliminarmente riqualificazione dell'incrocio tra la via Romanelle ovest e la S.P. 175, e in subordine il miglioramento anche della connessione tra la stessa S.P. 175 e il ramo est della via Romanelle, ulteriormente il P.I.I. contempla la messa a disposizione di adeguate risorse economiche aggiuntive a titolo di standards qualitativo aggiuntivo che vengono veicolate nella creazione della nuova sala polifunzionale comunale. Ulteriormente la coerenza del P.I.I. nei suoi contenuti specifici risulta altresì acclarata dal concorso dei soggetti pubblici, Comune e Provincia, tramite la messa a disposizione dei sedimi di proprietà relativamente all'intervento di riqualificazione dell'incrocio stradale.
- **coerente con il comma 2/c** in quanto la proposta di P.I.I., seppure non presentando una rilevante estensione territoriale, racchiude nei propri contenuti interventi significativi che si riflettono oltre i limiti territoriali dell'intervento stesso, in ordine alla riorganizzazione urbana stessa, prova ne sia la realizzazione, da un lato, dell'intervento di riqualificazione di una

porzione della scuola elementare per la creazione di una sala polifunzionale, e l'intervento di riqualificazione dell'incrocio tra la via Romanelle e la S.P. 175, che di fatto garantirà la rifunionalizzazione dell'accessibilità dell'abitato ovest, prospettante sulla viabilità comunale, arteria quest'ultima particolarmente sensibile stante la presenza dei presidi dei servizi di emergenza quali la sede di Croce Azzurra e delle Forze dell'Ordine.

E' di indubbia evidenza come gli interventi proposti apportino significative ricadute in ordine alla qualità della vita dei residenti, determinandone la sussistenza del requisito di rilevanza territoriale in ordine ai contenuti.

## **COERENZA DEI CONTENUTI PROGRAMMATICI DEL P.I.I. IN RELAZIONE ALLE DIRETTIVE REGIONALI IN MATERIA COMMERCIALE**

Come anticipato nei precedenti paragrafi l'insediamento sarà caratterizzato dalla presenza di un esercizio singolo di settore misto per una superficie di vendita complessiva pari a mq. 1.500, dei quali mq 1.200 alimentari e mq 300 non alimentari. L'esercizio rientra dunque, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera f), nella tipologia "media struttura di vendita", la cui competenza autorizzativa è esclusivamente comunale.

Tale tipologia è coerente, oltre che con la programmazione urbanistica locale (PGT e provvedimento di supporto al PGT in materia commerciale) anche con la programmazione regionale del settore commercio (DCR 2 ottobre 2006 n. VIII/215) che prevede per l'ambito territoriale "montano", nel quale si trova il Comune di Almenno San Salvatore, tra gli altri, gli obiettivi di sviluppo per l'ubicazione di nuovi punti vendita di vicinato e della media distribuzione in aree abitate, comunque con attenzione alla valorizzazione del tessuto commerciale e alla conservazione ambientale e la valorizzazione di quelle strutture di vendita le cui dimensioni siano correlate e compatibili con i contesti locali e con la promozione di servizi di supporto ai centri minori. Sempre sugli indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita, la succitata DCR 215/2006 prevede che in caso di nuove aperture le stesse devono essere giustificate dalla necessità di garantire un servizio al consumatore in zone del territorio comunale in cui la domanda non risulta soddisfatta dalla rete distributiva esistente.

In Almenno San Salvatore, si riscontra la presenza di superfici quanto a 1.820,00 mq per Grandi Strutture di Vendita (GSV), quanto a 2.775,00 mq per Medie Strutture di Vendita (MSV) e 2.158,00 mq per gli Esercizi di Vicinato (EV), alla luce di questi valori emerge un dato pro capite per abitante pari a 1,18 mq/ab a fronte di un valore medio regionale di 1,63 mq/ab (dati Direzione Generale del Commercio Regione Lombardia D.D.U.O. del 22-09-2017).

Dalle stime econometriche effettuate con i parametri regionali sul rapporto fra domanda (capacità di spesa delle famiglie) e offerta (produttività della rete commerciale locale) evidenziano un'evasione di spesa (acquisti effettuati dalle famiglie residenti in altri Comuni) pari mediamente al 49,7% dei consumi famigliari, e

più in dettaglio il 37,54% per gli alimentari ed il 57,93% per i non alimentari. In termini complessivi si tratta di un valore economico pari a 16.118754 euro.

Considerato che il fatturato della media struttura di vendita, sempre in base ai parametri regionali sarà pari a 7.282.500 euro, risulta evidente come l'impatto sulla rete commerciale esistente sarà compatibile, se solo si recuperasse il 50% circa della quota di acquisti oggi indirizzata fuori Comune. L'impatto stimato prevede, nella ipotesi massima teorica, la cessazione di un solo esercizio di vicinato nel settore alimentare e di nessuna riduzione in quello non alimentare. A fronte di tale aspetto l'attivazione della media struttura di vendita genererà una nuova occupazione per 19 unità, oltre alla crescita di servizio ai consumatori per 1.500 mq.

Si tratta di un impatto commerciale ed occupazionale del tutto sostenibile verso la rete esistente che, peraltro, dalla riduzione della mobilità extracomunale per acquisti potrà ricavare benefici indiretti, in particolare nel settore non alimentare.

## 5. POSSIBILI EFFETTI AMBIENTALI DEL P.I.I.

### **LE PRINCIPALI COMPONENTI AMBIENTALI COINVOLTE DALL'INTERVENTO**

A livello locale, osserviamo come il Comune di ALMENNO S. SALVATORE appartenga alla conurbazione della cosiddetta città metropolitana costituisca luogo di incontro tra l'ambito delle Prealpi Orobie e la pianura bergamasca, con riferimento al documento di V.A.S. del Comune allegato al Piano di Governo del Territorio, ricordiamo i punti di forza e di debolezza ambientali.

Sono elementi di valore:

1. Luogo di sommità tra le prime propaggini delle Prealpi Orobie e l'alta pianura pedemontana in posizione commercialmente favorevole;
2. Salubrità del rilevato e dunque dei siti di insediamento;
3. Estensione territoriale ad est, sud e ovest e controllo del paesaggio a nord;
4. Matrice abitativa a forte porosità (inclusione dello spazio esterno nell'interno urbano);
5. Conurbazione insediativa che avviene per addizione di episodi singoli e più ampi lungo le direzioni viarie con modalità per lo più radiali, assicurando la presenza di rilevanti cunei verdi;
6. Buona offerta di servizi pubblici, spazi aperti e veloce accessibilità a Bergamo;

Sono 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;

Una prima valutazione delle ricadute ambientali può essere svolta dall'analisi di alcune componenti ambientali i cui elementi vengono brevemente qui riassunti.

### **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;

### **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;

Grado di frammentazione delle aree verdi;

### **Rifiuti**

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

Incremento frazione rifiuti solidi urbani raccolta in modo differenziato;

### **Rumore**

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

### **Inquinamento luminoso**

Inteso come percentuale di territorio interessato 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;

**Popolazione e salute umana**

Intese come nuovi posti di lavoro;

Incremento fruitori attività commerciali;

Incremento servizi alla popolazione;

**Patrimonio culturale**

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

## **VALUTAZIONE DEI POSSIBILI 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 sopra elencate.

### **Aria**

Nel territorio comunale di ALMENNO S. SALVATORE non sono presenti centraline per il monitoraggio dell'inquinamento atmosferico, il livello di inquinamento dell'aria si possono assumere 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<sub>x</sub>) le quote più rilevanti siano in capo alla combustione non industriale e al traffico veicolare similmente dicasi per le cosiddette Polveri Sottili (PM10).

Il compendio immobiliare in questione incide, in termini di superficie fondiaria, per una quota pari al 0,1% rispetto all'intera superficie territoriale comunale.

In termini di contributo concreto a livello di emissioni in atmosfera il compendio apporterà esclusivamente emissioni derivanti da traffico veicolare in quanto le emissioni derivanti dagli impianti di riscaldamento saranno pressoché nulle in virtù dell'utilizzo di pompe di calore alimentate ad energia elettrica.

Lo stato di fatto dei luoghi presenta un area completamente libera da edificazioni ma con prescrizioni circa la realizzazione di una consistente area a verde sulla quale porre a dimore alberature di vario genere.

La voce traffico veicolare con riferimento specifico ai volumi presenti sull'arteria principale, la S.P. 175, nell'ora di punta del venerdì sera, fascia 17.30-18.30, vede nello stato di fatto la presenza di circa 1648 veicoli/ora in prossimità del nuovo insediamento.

Con l'intervento di riconversione funzionale e riqualificazione urbana proposto verranno edificati circa 14.000 mc, le cui emissioni in atmosfera indotte dall'impianto di riscaldamento dell'edificio stesso, in relazione alla specificità delle attività che verranno insediate, risulteranno di fatto essere notevolmente contenute, rispetto ai valori espressi dall'edificazione d'intorno, questo grazie sia alle tecniche

costruttive, miranti al contenimento dei consumi energetici, sia grazie anche alle tecnologie impiantistiche (pompe di calore alimentate ad energia elettrica).

Si può inoltre ragionevolmente sostenere che l'attivazione dell'area a verde, rispetto allo stato di fatto, alla luce anche dell'eliminazione dell'attività di autotrasporto svolta nel compendio immobiliare, e le annesse piantumazioni a corredo, possano compensare se non integralmente, l'incremento delle emissioni inquinanti indotte dall'intervento, quantomeno ricondurle verso un valore complessivo quasi neutro.

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, siamo in presenza di una media struttura di vendita, che porta quale diretta conseguenza a sostenere, che il nuovo immobile stante la consistenza in termini di superficie, in termini di attrattività commerciale sia di fatto equiparabile, nel servizio svolto a favore dell'utenza, come un semplice negozio di vicinato, il cui obiettivo, è quello di erogare un servizio a favore dei consumatori locali.

La formulazione di detta ipotesi risulta avvalorata dalle analisi economiche svolte sul bacino di utenza, oltre che dal confronto con altre realtà similari, 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.

Si può quindi ragionevolmente sostenere, sulla scorta dei parametri di calcolo previsti da Regione LOMBARDIA, che lo scenario di progetto dei veicoli equivalenti, calcolato sulla fascia oraria 18.00-19.00 del venerdì sera, indotto dalla nuova edificazione, sia pari a 173 veicoli in ingresso e 153 veicoli in uscita.

Sul punto va per contro considerato che, nella situazione attuale, sempre con riferimento al periodo del venerdì sera, con fascia oraria 18.00-19.00, il compendio immobiliare risulta interessato da un flusso veicolare di 36 autotreni in entrate e di 38 autovetture in uscita, volumi quest'ultimi generati dalla presenza dell'attività di autotrasporto ivi insediata.

Ne consegue che il saldo complessivo, relativamente al traffico, porterà ad un incremento di poco superiore alla decina di punti percentuale nel contesto territoriale di riferimento, di pari entità saranno ovviamente anche le variazioni attese per quanto riguarda le emissioni inquinanti generate.

## **Acqua**

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

Per contro il progetto, nel rispetto dei contenuti del nuovo regolamento regionale in materia di invarianza idraulica, contempla la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque meteoriche per mezzo di pozzi disperdenti, questo per garantire “l’immagazzinamento” e successivo rilascio per infiltrazione in sottosuolo nel rispetto dei contenuti del PTUA Regionale.

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 e di implementazione delle dotazioni di falda acquifera.

Non si riscontrano interferenze delle nuove urbanizzazioni con le risorse idriche superficiali e sotterranee, mentre la portata idrica prelevata ad uso potabile sarà 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.

Considerato quanto premesso la vegetazione presente è pressoché nulla per contro la previsione di realizzazione di circa 998,00 mq di aree a verde porterà all’introduzione in loco di nuove componenti vegetazionali a fronte della completa assenza.

Con la rifunzionalizzazione del compendio anche a seguito della nuova soluzione planimetrica proposta si potranno avere anche discreti benefici relativamente alla rete di connettività ecologica prevista dal progetto di Piano di Governo del Territorio.

Con la nuova giacitura proposta, in termini di allocazione planimetrica, il nuovo intervento consentirà l’implementazione della fascia a verde in fregio all’arteria provinciale, 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, vedasi tavola n.07.

Ulteriormente la deframmentazione dell’ambito urbanizzato, perseguita con la nuova giacitura, consentirà, anche all’intorno, un incremento delle dotazioni a verde, similmente la ritessitura delle aree a verde d’intorno, scongiureranno l’isolamento

dell'ambito con conseguente attenuazione/mitigazione del fenomeno di antropizzazione.

### **Natura e biodiversità**

L'area in oggetto d'intervento nella sua specificità e nel suo intorno risulta inserita in contesto di fatto parzialmente antropizzato, si riscontra, a valere sul compendio la completa assenza di qualsiasi tipo di apparato vegetazionale.

Come già sottolineato, l'introduzione delle aree a verde previste, di cui si provvederà anche alla parziale piantumazione permetterà complessivamente un innalzamento dei valori assoluti dei parametri di "naturalità e riforestazione urbana" oggi di fatto del tutto assenti.

Da ultimo si evidenzia come nell'area considerata non sono presenti elementi della Rete Ecologica Regionale, della Rete Ecologica Provinciale, per contro l'intervento risulta coerente con il progetto di Rete Ecologica Comunale, diventandone, di fatto elemento promotore per la porzione di territorio considerata naturalità.

### **Rifiuti**

Dal momento che oggetto del presente documento è la riqualificazione funzionale di un compendio immobiliare prevede anche la riallocazione di processi di tipo produttivo, finalizzati allo svolgimento di lavorazioni specialistiche su prodotti finiti, autoveicoli, oltre allo svolgimento di attività commerciale finalizzata alla vendita di prodotti finiti.

Tuttavia si evidenzia come la produzione di rifiuti derivanti dalla nuova attività siano riconducibili a imballaggi (plastiche e cartoni), che verranno conferiti o inviati al riutilizzo, previa differenziazione, da ditte specializzate del settore.

### **Rumore**

Il nuovo edificio, 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, in copertura, delle unità di trattamento aria.

La totale prevalenza del traffico presente sull'arteria stradale, S.P. 175, 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.

Si provvederà a predisporre puntuale studio di impatto acustico ai sensi della L.447/95 e del DPCM 14-11-97 in fase di adozione del P.I.I.

### **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 alla fabbrica, in grado garantire, in condizioni ottimali di esercizio, una potenza elettrica pari a circa 38 Kw.

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 ALMENNO S. SALVATORE ha provveduto nel vigente Piano di Governo del Territorio ha dotarsi di studio paesistico, nello specifico alla Tav. 02pr dello stesso si riscontra come il compendio in esame sia stato ricompreso in area con livello di sensibilità paesistica 3 - MEDIA.

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 degli allineamenti del nuovo edificio in arretramento significativo, rispetto agli allineamenti stradali preesistenti, unitamente all'introduzione di significative quote di spazi a verde e di spazi per la mobilità dolce, 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 la salvaguardia della componente paesaggio in termini di visualizzazione dell'ambito collinare.

### **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, a confine dello stesso, elementi patrimonio culturale, architettonico e archeologico tali da essere compromessi, anche le preesistenze monumentali presenti, si pensi alla chiesa di S. Giorgio, piuttosto che alla chiesa di S. Nicola, si segnala come la giacitura del compendio rispetto alle architetture di valenza monumentale rasenta una distanza minima di circa 400 mt.

## 6. IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PROFILI ECONOMICI

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 ALMENNO S. SALVATORE) è costituito nei termini che seguono:

### Destinazione **TERZIARIO/DIREZIONALE:**

Oneri di urbanizzazione primaria € 2.933,00

Oneri di urbanizzazione secondaria € 1.441,00

### Destinazione **COMMERCIALE:**

Oneri di urbanizzazione primaria € 149.583,00

Oneri di urbanizzazione secondaria € 73.491,00

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.

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (progetto)</b>	
Tipologia	Importo (€)
Adeguamento incrocio via Romanelle	55.375,00
Verde e percorsi pedonali	12.250,00
Aree a parcheggio	299.880,00
<b>totale</b>	<b>367.505,00</b>

Quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria, l'odierna proposta di P.I.I. ne prevede l'integrale corresponsione al Comune di ALMENNO S. SALVATORE da assolversi all'atto del rilascio del correlato titolo edilizio abilitativo.

Oltre a ciò, la proponente 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).

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 ALMENNO S. SALVATORE per un importo complessivo pari a 220.000,00 €.

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 ALMENNO S. SALVATORE, individuata nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione di una porzione della scuola elementare per la creazione di una sala polifunzionale;

In ordine alla messa a disposizione di adeguate prestazioni economiche aggiuntive, in ossequio al principio di sostenibilità, adeguatezza e proporzionalità vengono assunti, da parte del soggetto attuatore, impegni economici, per un importo stimato pari a circa 200.000,00 €, relativamente a opere di riqualificazione viabilistica aventi per oggetto la sistemazione dell'attraversamento stradale tra la via Romanelle e la S.P. n. 175., opere quest'ultime funzionali anche al miglioramento dell'accessibilità da parte dei presidi di emergenza presenti sul quadrante territoriale specifico (Croce Azzurra e Forze dell'Ordine).