

	PROTOCOLLO E DATA	OSSERVAZIONE	CONTENUTO	CONTRODEDUZIONE	ACCOLTA / NON ACCOLTA
1.LEGA AMBIENTE BASSO SEBINO	Prot. 21036 del 19/09/2020	PUNTO 1	<p>“...una buona parte dei mappali destinati a P.A., così come parte del parcheggio pubblico in fregio agli stessi vennero destinati a “verde profondo” in occasione della precedente lottizzazione richiamata nella Delibera di Giunta n. 93. Si ricorda infatti che i diversi lotti edificati, non rispettavano singolarmente il rapporto minimo di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico, i lottizzanti si erano quindi impegnati a destinare a verde profondo, una parte delle aree, coincidente con i suddetti mappali sui quali si vuole ora edificare.</p> <p>Per tale motivo, su queste aree, non può essere ora concessa l'edificazione, venendo altrimenti a mancare la necessaria superficie filtrante a servizio della precedente urbanizzazione ed edificazione.</p> <p>Ricordiamo che la zona sulla quale insistono questi progetti edificatori è posta a ridosso delle Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino, che risulta fortemente depressa rispetto al resto dell'abitato, pertanto, più a rischio di allagamenti, come testimoniano le fotografie allegate.</p> <p>Nonostante la fragilità del territorio, questa zona risulta già eccezionalmente edificata, ed impermeabilizzata da piazzali, capannoni, strade, parcheggi, supermercati, tutti sorti nell'ultimo ventennio a discapito del già delicato equilibrio idrogeologico ed ambientale.</p> <p>Il mancato rispetto di tale ragguardevole parametro, trascurato dall'Ufficio Tecnico Comunale, (UTC) doveva essere più che sufficiente per rendere improponibile il PA presentato.</p> <p>Nella documentazione presentata non vi è traccia di tali verifiche.</p>	<p>Il piano di lottizzazione precedente, è stato realizzato in forza della convenzione stipulata in data 01/06/2006, avente durata 10 anni, prorogati di 3 anni ai sensi della Legge n. 98 del 09-08-2013. Ai sensi dell'art. 3 della Convenzione la Lottizzazione è scaduta in data 08-10-2017, a 13 anni dall'avvenuta esecutività della Delibera di Approvazione.</p> <p>Dalla data del 08-10-2017, per il lotto urbanistico oggetto dall'attuale piano attuativo trova applicazione esclusivamente l'art. 33 del Piano delle Regole.</p> <p>Si sottolinea inoltre che quanto affermato nell'osservazione non trova riscontro in nessun documento agli atti del Comune, sia tra quelli del Piano Attuativo che nei singoli Permessi di Costruire rilasciati ove per ogni lotto è stata reperita la superficie a verde filtrante. Non sarebbe stato possibile verificare il verde profondo di un lotto reperendolo in lotti di altra proprietà in assenza di servitù registrate e trascritte. Ancora più illogico sarebbe stato verificare il verde profondo di lotti privati su aree cedute al Comune come parcheggi.</p> <p>La potenzialità edificatoria sui lotti oggetto del Piano attuativo è stata assegnata dal previgente PRG e riconfermata dal PGT approvato con deliberazione consiliare n. 31 del 10 e 11/09/2012. L'attribuzione della potenzialità edificatoria ai lotti facenti parte del P.A. oggetto del presente procedimento è dimostrata anche dal regolare versamento dell'IMU da parte dei proprietari e riscossione da parte del Comune.</p>	Non accolta
		PUNTO 2	<p>il PA non risulta conforme al vigente PGT, in quanto manca il parere vincolante dell'Ente Riserva Delle Torbiere del Sebino, ciò è tanto più grave se si considera che la zona è situata nelle immediate vicinanze del Parco delle Torbiere.</p>	<p>Il piano attuativo è esterno alla Riserva Naturale delle Torbiere inoltre è esterno alla <i>Zona As-Area sensibile - Piano Gestione della Riserva delle Torbiere</i> pertanto non è necessario sottoporre lo stesso al Comitato Tecnico Scientifico per valutare la necessità di richiedere lo studio di valutazione d'incidenza specifico, previsto dall'art. 42.a delle NTA del Piano delle Regole. Il P.A. ricade unicamente all'interno dell'area di potenziale influenza sul Sito di Importanza Comunitaria, intesa come insieme dei bacini idrografici che immettono le</p>	Non accolta

			<p>acque superficiali nel SIC. Tale vasta area si estende a est della Riserve delle Torbiere fino alla Croce di Provaglio e alla cima del Monte Cognolo, e poi scende a valle verso nord fino all'alveo del torrente Cortelo e la sua foce a lago, per un'estensione di circa 2,5 km². Ai sensi dell'art. 42.b delle NTA del Piano delle Regole i progetti e i piani attuativi ricadenti nell'Area di potenziale influenza sul SIC, sono sottoposti <u>all'esame del Comitato Tecnico Scientifico per valutare la necessità di richiedere anche lo studio di incidenza specifico, in relazione alla particolare immissione di acque superficiali nel S.I.C.</u> Il presente P.A. non prevede immissioni in nessun corso d'acqua, inoltre a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni in materia di invarianza idraulica i proponenti hanno previsto una vasca di raccolta delle acque meteoriche garantendo l'accumulo delle stesse anche in casi di abbondanti piogge. Per quanto sopra esposto si ritiene che non sia dovuta l'acquisizione del parere della Riserva Naturale delle Torbiere.</p>		
		PUNTO 3	<p>La zona sulla quale si intende edificare è sottoposta a vincolo ambientale (tav. 6/b del Documento di Piano) come risulta dallo stralcio sotto riportato. Il P.A. risulta non conforme al vigente PGT, in quanto nella documentazione presentata non vi è traccia della domanda di autorizzazione ambientale e neppure della richiesta di autorizzazione allo svincolo.</p>	<p>In data 16.03.2020 al prot. n. 6454 i proponenti hanno richiesto l'Autorizzazione Paesistica inerente al Piano attuativo. Il piano attuativo è stato sottoposto alla commissione per il paesaggio ed è stato inviato alla Soprintendenza per il parere di Competenza. In data 16/07/2020 con protocollo n. 15549 è stata rilasciata la necessaria autorizzazione paesistica debitamente citata nella deliberazione di Giunta Comunale n.93 del 16/07/2020 di adozione del Piano Attuativo.</p>	Non accolta
		PUNTO 4	<p>l'area oggetto del P.A. proposto, si trova in zona D2, come tale soggetta al rispetto dell'art. 33 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Sono ammesse le destinazioni "attrezzature terziarie e di servizio sub A) B) C) D) e sono espressamente vietate tutte le altre destinazioni d'uso. Orbene all'art. 6 comma 5 delle N.T.A. del P.d.R. si afferma che per le zona D2, sono ammessi "esercizi commerciali al dettaglio e di esposizione con superficie uguale o inferiore a 400 mq. di SLP e con superficie di vendita non superiore a mq. 250, facenti capo alle tipologie edilizie di vicinato e delle medie strutture di vendita".</p>	<p>L'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole prevede che in <i>Zona D2 Terziario- commerciale consolidata e di completamento</i> sono ammesse le destinazioni terziarie di servizio sub A), B), C), D). All'art. 6, comma 5, lettera B) delle NTA del Piano delle Regole tra le Attrezzature terziarie e di servizio sono annoverati: "uffici, attrezzature espositive, para commerciali e commerciali al dettaglio di superficie superiore a mq. 400 di SLP; saloni e concessionari di vendita di veicoli e natanti, anche con annessa officina; attrezzature fieristiche in sede propria; attrezzature per la grande distribuzione e il commercio all'ingrosso; esposizioni e vendita di merci ingombranti (roulotte, motocaravan, materiali da campeggio, ecc.). Il PA attuativo prevede la realizzazione di una media struttura di vendita al dettaglio che rientra pertanto tra le</p>	Non accolta

			<p>Il progetto allegato al Piano Attuativo prevede una superficie di vendita pari a 1.302,74 mq. (molto maggiore di 250 mq) ed una SLP che, come affermato dai proponenti e seppur dagli stessi erroneamente calcolata è di almeno 2.010 mq. (molto maggiore di 400 mq.). Sono in entrambi i casi violati i limiti stabiliti e consentiti dal PGT.</p> <p>Il PGT in buona sostanza, prevede la possibilità di realizzare solamente edifici commerciali di vicinato, aventi caratteristiche ben differenti da quelle previste nel P.A. tutto ciò, anche se parzialmente a tutela dei piccoli commercianti della zona i quali, al contrario, si vedono fortemente penalizzati dalla realizzazione di un punto vendita di grandi dimensioni (la LIDL). Per quanto espresso, si rileva che la destinazione d'uso prevista in P.A. dai Proponenti, sembra non ammissibile in quanto fuori norma.</p>	<p>Attrezzature terziarie e di servizio definite dall'art. 6 comma 5 lettera B), pertanto ammesse in zona D2 dall'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole.</p> <p>L'affermazione che la SLP di progetto sia erroneamente calcolata è del tutto priva di dimostrazione.</p> <p>Dalla lettura dell'art. 16 del Piano delle Regole sugli insediamenti commerciali ove indica la possibile localizzazione delle tipologie di esercizi commerciali e la loro generica compatibilità con le diverse zone urbanistiche, si evince che le medie strutture di vendita sono ammesse sul territorio comunale, con le limitazioni opportune, anche nel centro storico. Sono inoltre ammesse, nella zona D come quella in oggetto, medie strutture di vendita fino al massimo 1.500 mq di superficie di vendita, così come definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/1998.</p>	
	PUNTO 5		<p>Il calcolo della SLP esplicitato nella tav. 5 agg. è di dubbia interpretazione. L'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. stabilisce infatti che qualora l'altezza massima del piano risultasse pari o superiore a 5,40 metri, la superficie dovrà essere raddoppiata. Ora, dalle sezioni riportate nella tav. 7gg. Si rileva che per una superficie pari a 812,94 mq. l'altezza interna supera i 5,40 metri, già al netto delle strutture di copertura. Per tale superficie, dedotta la porzione di fabbricato già prevista su due piani e pari a 166,05 mq. (tav. 5 agg), va conteggiata con una SLP doppia. La SLP affettiva prevista dal progetto è quindi di ben 646.89 mq. superiore a quella dichiarata. A calcoli fatti il progetto prevede quindi 2.610,89 mq. di SLP a fronte dei 2.010 mq. dichiarati. La questione è di enorme rilievo in quanto dalle dimensioni della SLP discendono sia la quantificazione degli oneri che il dimensionamento degli standard. Per quanto riguarda il calcolo degli oneri secondari di qualità, vi è un ammanco per le casse pubbliche di 103.502,40 € (pari a 646,89 mq. x 160 € mq.). Per quanto riguarda il calcolo degli standard, qualora</p>	<p>Le modalità di calcolo della superficie lorda di pavimento sono individuate nelle NTA del Piano delle Regole all'ART. 3 - <i>SLP= Superficie lorda di pavimento (mq)</i>. Le NTA vigenti non prevedono la modalità di calcolo della SLP indicata nell'osservazione. L'unico riferimento di quanto indicato nell'osservazione rinvenibile nell'art. 3 delle NTA del Piano delle Regole riguarda la modalità di calcolo del volume, che deve essere calcolato moltiplicando SLP per l'altezza virtuale di 3 m, e nel caso di piani con altezze superiori a m. 3 viene indicata la modalità per conteggiare un maggior numero dei piani "virtuali" in rapporto all'altezza netta interne degli stessi. Lo stesso articolo specifica che: "<i>La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentire il calcolo ove necessario</i>". Nelle Zona D2 Terziario-commerciale consolidata e di completamento non è previsto un parametro volumetrico da rispettare ma un indice di edificazione fondiaria $I_f = SLP/Sf$ ed un'altezza massima del fabbricato. Il calcolo del contributo inerente gli oneri secondari di qualità deve essere condotto nel rispetto dell'art. 44 comma 6 della legge regione Lombardia 12/05 che</p>	Non accolta

			<p>non vengano ceduti ma monetizzati, vi è un ammanco per le casse pubbliche di ulteriori 65.633,36 € (pari a 646,89 x 150% x 67,64 euro/mq.).</p>	<p>recita: <i>"Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone"</i>. Pertanto la SLP considerata per il calcolo del contributo inerente agli oneri di urbanizzazione è quella reale e devono essere considerate anche le eventuali superfici scomutate ai fini urbanistici.</p> <p>Il calcolo degli standard urbanistici è stato condotto nel rispetto dell'art. 12.2 delle NTA del Piano dei Servizi per le destinazioni commerciali in base alla SLP.</p> <p>Per quanto esposto si ritiene che la modalità di calcolo della SLP di progetto, del calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria di qualità e della monetizzazione degli standard è del tutto corretto.</p>	
		<p>PUNTO 6</p>	<p>L'art. 33 delle N.T.A. del P.d.R. stabilisce che per la zona D2 (nella quale ricade il P.A. in questione), il rapporto di permeabilità Rp risulti non inferiore al 30%. I criteri per il calcolo del rapporto di permeabilità Rp, sono chiaramente stabiliti dall'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. Secondo tale articolo, vanno esclusi dalla permeabilità tutti i manufatti presenti nel sottosuolo, anche se ricoperti da terreno. Nel progetto tav. 12 agg. è presente una vasca di raccolta delle acque con invaso di 180 mc. E di superficie esterna superiore a 170 mq, per giunta con fondo impermeabile. La superficie occupata da questo manufatto va detratta dalla superficie permeabile. Se è una vasca di laminazione, salvo sia previsto, non andrebbe detratta.</p> <p>Ancora nel rispetto dell'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. vanno esclusi dal calcolo della permeabilità tutti i percorsi (vialetti) di larghezza superiore a 1,2 metri. Nel progetto (tav. 5 agg. e tav. 13) risulta chiaramente rappresentata la strada interna a servizio del nuovo parcheggio, asfaltata con doppio strato (binder e finitura), dotata di pendenza verso le canalette di raccolta delle acque piovane. Tale strada ha larghezza pari a 6,5 metri, quindi molto superiore a 1,2 metri, quindi la superficie occupata dalla strada e pari a 681 mq. (tav. 5 agg) va detratta dalla superficie permeabile. Al fine di</p>	<p>Il rapporto di permeabilità Rp ha l'obiettivo di assicurare che, in caso di eventi piovosi, venga garantito un adeguato assorbimento dell'acqua nel suolo o nella vasca di raccolta, onde evitare danni da alluvioni al territorio circostante.</p> <p>Nel progetto di P.A. vi è il calcolo del verde filtrante finalizzato a verificare il parametro previsto dal PGT, nello stesso viene considerata la capacità filtrante pari al 100% per la superficie delle aree a verde, al 50% per la superficie delle porzioni asfaltate con asfalto drenante e pari al 100% per gli stalli dei posti auto pavimentati con massetti drenanti. Tali percentuali di permeabilità sono state desunte dalle schede tecniche dei materiali impiegati. Nei parcheggi sono previste caditoie in quanto le corsie di manovra interne al parcheggio e hanno capacità drenante pari al 50%, pertanto le acque meteoriche non assorbite devono comunque essere convogliate nella rete di raccolta acque bianche.</p> <p>Nel calcolo del verde filtrante la superficie della vasca di raccolta acqua non è stata conteggiata, nonostante la finalità della stessa sia quella di garantire che il lotto conservi la medesima capacità di trattenere le acque meteoriche anche a seguito dell'intervento edificatorio.</p>	<p>Non accolta</p>

		<p>definirne la permeabilità, a nulla vale l'affermazione che "trattasi di asfalto permeabile", essendo tale tipologia di asfalto del tutto impermeabile. Come dovrebbe essere noto all'UTC, esistono infatti asfalti drenanti e non drenanti, ma risultano entrambi impermeabili. Il drenaggio consiste infatti nelle capacità di taluni asfalti di ricondurre limitati apporti meteorici direttamente alle caditoie senza formare pozzanghere. Che l'asfalto non sia impermeabile oltre che essere un concetto universalmente accettato è inoltre confermato dal proponente che ha dotato il nuovo parcheggio di caditoie collegate a vasche disoleatrici e quindi alla vasca di accumulo e laminazione. Ha quindi previsto che la l'acqua piovana non venga assorbita dall'asfalto (cosa impossibile) ma venga smaltita dalla rete idrica. Si veda a supporto di tale concetto l'estratto "schema di invarianza idraulica", riportato nella tav. 12 agg. e la relazione di invarianza idraulica (pag. 6 e seguenti) allegata al progetto, dove alla parte asfaltata viene assegnato il coefficiente di impermeabilità pari a 1 (totalmente impermeabile). Sempre in ossequio all'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. vanno esclusi dalla permeabilità tutti gli stalli delle auto, essendo gli stessi pavimentati e di larghezza superiore a 1,2 metri. La superficie pavimentata degli stalli pari a 638 mq, (tav. 5 agg) va pertanto detratta dalla superficie permeabile.</p> <p>Secondo i proponenti del PA gli stalli risulterebbero invece permeabili, nella misura del 30% se si assume per buona la Relazione di invarianza idraulica (tabella di pag. 6), oppure del 100% se si assume invece per buono l'estratto "schema di invarianza idraulica", riportato nella tav. 12 agg. Si rileva innanzitutto la contraddizione dei dati riportati nei due documenti facenti parte del medesimo progetto del P.A..</p> <p>In ogni caso permane il potenziale danno ambientale che causerebbero gli olii delle autovetture presenti sugli stalli qualora gli stessi fossero permeabili in tutto o in parte. E' noto infatti che tali olii sono fortemente inquinanti in quanto ricavati da idrocarburi ed il percolare degli stessi causerebbe immediatamente l'inquinamento della falda che, nella zona in esame, è posta nelle immediate prossimità del piano di campagna. Il proponente dovrebbe quindi adottare efficaci contromisure per impedire che gli olii provenienti dalle</p>	<p>La vasca di raccolta acqua è stata realizzata al fine di rispettare le disposizioni di invarianza idraulica approvate dal Regolamento Regionale 23.11.2017 n. 7 entrato in vigore successivamente all'approvazione del PGT.</p> <p>La relazione dell'invarianza idraulica ha la finalità di dimensionare la capacità della vasca di accumulo, per laminare l'apporto delle portate in fognatura in casi di eventi meteorici. In tale relazione sono stati utilizzati parametri più cautelativi rispetto alla modalità di calcolo del rapporto di permeabilità previsto dal PGT, infatti: alle aree verdi è stato assegnato un parametro filtrante del 70%, alle aree asfaltate capacità drenante nulla, ai parcheggi capacità filtrante pari al 50%. Questa modalità di calcolo più restrittiva ha portato a prevedere l'installazione di una vasca di accumulo di dimensioni maggiori, questo deve essere letto come elemento migliorativo in quanto dà maggiore garanzia non come incoerenza e erronea applicazione delle norme.</p>	
--	--	--	---	--

			<p>autovetture finiscano in falda, prevedendo la realizzazione di vasche di prima pioggia. Parimenti l'UTC in quanto gestore tecnico della pubblica salute, avrebbe dovuto chiedere al proponente di adottare queste efficaci contromisure, al fine di impedire l'inquinamento della falda. Sorprendentemente di tale richiesta non vi è traccia nei documenti depositati.</p> <p>Rifacendo i calcoli della superficie filtrante, rimangono solamente 384,8 mq (e non di 1363,3 mq. – tabella centrale di tav. 5 agg.), su una superficie fondiaria di 6831.39 mq (ved. Punto seguente) con un rapporto di permeabilità pari a 5,6 % quindi molto inferiore al valore minimo, pari al 30% (art. 33 N.T.A. del P.d.R.).</p> <p>Più in generale si osserva che se un'area viene per metà coperta da edifici e per il resto asfaltata o pavimentata, non servono molti calcoli per capire che la permeabilità del sito verrà definitivamente compromessa.</p>		
		PUNTO 7	<p>Il calcolo della Superficie territoriale (ST) è errato. A norma dell'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R., va infatti conteggiata anche l'area del parcheggio pubblico che, negli intenti dei Proponenti e nella convenzione col Comune, verrebbe ristrutturato (il termine "riqualificato" è infatti urbanisticamente improprio, non essendo contenuto nelle definizioni di intervento edilizio previste nel DPR 6 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico dell'Edilizia"). Secondo il citato articolo delle NTA del P.d.R. la superficie territoriale "è la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi in attuazione del PGT (lotto edificabile o comparto edificatorio) ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Fra queste ultime sono comprese le aree destinate dal PGT ad uso pubblico, alla rete della viabilità urbana e alle strade anche private esistenti".</p> <p>E' quindi indubbio che l'area del parcheggio pubblico, funzionale al PA ed oggetto degli stessi lavori previsti per il nuovo parcheggio privato, debba essere conteggiata nella superficie territoriale, che per il PA in questione assume quindi il valore di 6831.39 mq. (pari alla somma della proprietà privata di 4134,47 mq. + l'area del parcheggio comunale pari a 2696,92 mq.).</p>	<p>La superficie territoriale ai sensi dell'art. 3 delle NTA è la superficie complessiva interessata dai vari interventi di attuazione del PGT (lotto edificabile o comparto edificatorio) ed è comprensiva delle aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria ancorché esistenti. Il lotto o comparto edificatorio è definito nelle Tavole di uso del suolo del PGT e nel caso in esame coincide con il lotto di proprietà dei proponenti.</p> <p>Tale lotto risulta a tutti gli effetti già urbanizzato e viene sottoposto alla preventiva approvazione di un nuovo Piano attuativo in applicazione dell'art. 5 lettera c) delle NTA del Piano delle Regole, che prescrive tale iter per interventi che prevedono la realizzazione di una SLP commerciale superiore a 500 mq.</p> <p>E' assolutamente irrilevante che in sede di convenzionamento si siano previste opere edilizie extra comparto che interessano aree di proprietà pubblica. Si ricorda che nei piani attuativi viene attribuita la potenzialità edificatoria in relazione alla Superficie Territoriale, il calcolo della St proposta dall'osservante comporterebbe l'attribuzione di potenzialità edificatorie anche a aree prive di edificabilità semplicemente perché interessate da interventi di sistemazione, falsando completamente il calcolo delle capacità edificatorie effettuata in sede di redazione del PGT.</p>	Non accolta

		<p>PUNTO 8</p>	<p>E' errato il calcolo dell'indennizzo per l'edificazione a distanza inferiore a 5 metri dal confine comunale, come definito nella tavole 6 agg. e ripreso nell'art. 13 – comma 1 – della Bozza di Convenzione. Tale calcolo deve basarsi sulla Delibera n. 114 del 04/07/2016, tutt'ora vigente, la quale stabilisce che l'indennizzo (e non "onere" come erroneamente affermato nella bozza di Convenzione) vada commisurato al "volume reale ottenuto moltiplicando la superficie di base per l'altezza media ponderale misurate all'intradosso della copertura". E' quindi sbagliato il riferimento ad una non meglio definita altezza virtuale di 3,0 metri fatta dal progettista e riportato nella tav. 6 agg. Il conteggio corretto dei volumi e del conseguente indennizzo va eseguito considerando l'altezza interna media ponderale che per una parte del piano terra è di 6,22 metri e per la rimanente di 3,50 metri. In sostanza il calcolo corretto è il seguente: Gli oneri I^A e II^A si calcolano sulla superficie lorda di pavimento per le attività commerciali, e il costo di costruzione sul computo metrico non c'è traccia.</p> <p>Piano terra: mq. 121,85 x 3,50 x 114,10 €/mc = 48.660,80€</p> <p>Piano terra terra: mq. 143,87 x 6.22 x 114.10 €/mc = 102.104.83€</p> <p>Piano primo: mq. 121.85 x 3.105 x 171.15€/mc. = 64.517,78€</p> <p>L'indennizzo da corrispondere al comune è quindi di 215.283,41 €, ben superiore a quello di 90.000 € previsto dall'art. 13 – comma 1 - della Bozza di Convenzione. Non si comprende perché il Comune di Iseo, in violazione ad una sua stessa delibera, debba rinunciare ad un indennizzo di 125.283,41€ (pari a €215.283,41 - € 90.000) a tutto vantaggio di un Privato con esplicito intento speculativo (il proponente dichiaratamente non realizza le opere per un bisogno personale, ma per rivenderle ad una grande multinazionale).</p>	<p>Non vi è nessuna normativa nazionale regionale o disposizioni regolamentari comunali che prevedono l'obbligo di un indennizzo da versare in caso di costruzioni a distanze da altre proprietà inferiori a quelle stabilite dal PGT, fermo restando l'obbligo di rispetto delle distanze da altri fabbricati. La Giunta Comunale con deliberazione n. 31 del 08/02/2007, modificata con deliberazione n. 114 del 04/07/2016, ha stabilito in modo discrezionale di chiedere un indennizzo da applicare in caso di rilascio di assenso alla costruzione in deroga alle distanze dalle aree di proprietà pubblica, nonchè ha stabilito degli importi per facilitare la determinazione dell'indennizzo.</p> <p>Si richiama l'art. 23 Cost., ai sensi del quale "nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge".</p> <p>Il precitato indennizzo non essendo un contributo previsto da disposizioni normative vigenti è di fatto di un'entrata aggiuntiva per il bilancio comunale, pertanto è assolutamente improprio parlare di danno erariale per il fatto di averlo calcolato con criteri diversi da quelli stabiliti dalle precitate delibere.</p> <p>Si sottolinea inoltre che fino a oggi i casi affrontati hanno riguardato piccoli ampliamenti di edifici residenziali per i quali gli indennizzi sono stati calcolati sul volume reale di ampliamento e ammontavano a poche migliaia di Euro. Considerato che il P.A. prevede la realizzazione di un edificio a destinazione terziaria di altezza interna maggiore ai tre metri tipici degli edifici residenziali, la Giunta ha ritenuto di applicare l'indennizzo su un volume teorico ottenuto moltiplicando la SLp del piano terra per un'altezza di m. 3,00.</p> <p>Le modalità di calcolo sono state definite discrezionalmente dalla Giunta comunale con un primo provvedimento nel 2007 e modificate con un secondo provvedimento nel 2016, sempre la Giunta comunale ha ovviamente la possibilità di modificarlo qualora lo ritenga opportuno per affrontare situazioni diverse.</p> <p>Ribadendo che vi sia la completa libertà della Giunta comunale nel quantificare il precitato indennizzo, si prende atto che il proponente si è reso disponibile a modificare l'importo dello stesso rideterminandolo in €221.839,20.</p>	<p>Non accolta</p>
--	--	----------------	--	---	--------------------

		PUNTO 9	<p>L'affermazione contenuta nella Bozza di Convenzione all'art. 10 – comma 1 secondo cui <i>“le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti a propria cura e spese, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera b) primo periodo della L.R. 12/2005 e dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380, in conformità ai progetti di cui all'art. 10, comma 2”</i> è falsa, in quanto il Comune di Iseo partecipa alla spesa con un esborso di 50.000 €, come risulta dal comma 2 dell'art. 8 dello stesso documento, nel quale si afferma esplicitamente che il Comune “riconosce uno scorporo parziale forfetario pari ad € 50.000 a fronte di un valore di spesa stimato di € 94.918,24.</p>	<p>Le disposizioni normative vigenti regionali e nazionali prevedono che i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, interne ed esterne dal comparto, realizzate a cura dei soggetti privati sono realizzate a scomputo degli oneri urbanizzazione. Nella bozza di convenzione all'art. 10 è stabilito che l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate fuori comparto siano scomputate dagli oneri di urbanizzazione solo per una quota pari a € 50,000,00 a fronte di un costo reale di € 94,916,24.</p> <p>Tale pattuizione proposta dall'Amministrazione e accettata dai proponenti comporta un vantaggio economico per il Comune maggiore di quanto sarebbe previsto dall'art 46 della legge regione Lombardia 12/05 e dal Dpr. 380/01 comma 2 Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire che recita: <i>“2. (omissis)...A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune.”</i></p>	Non accolta
		PUNTO 10	<p>Ai Proponenti viene concesso di detrarre dagli oneri primari la somma di € 44.043,99 per opere di urbanizzazione primaria eseguite all'interno dei lotti richiamando, non meglio precisate Norme Tecniche Attuative del Documento di Piano del PGT di Iseo. Viste le norme citate, non esiste nelle stesse tale possibilità. La detrazione di 44.043,99 dunque è illegittima. Non è specificato se i parcheggi, verde ecc. rimangono pubblici a tutti gli effetti o se la sera, quando si chiude l'attività viene tutto “blindato”. E' chiaro che le urbanizzazioni, eseguite sull'area fondiaria, se al solo servizio dell'attività, non sono scomputabili.</p> <p>Più in generale ci si chiede perché il Comune di Iseo dovrebbe partecipare con soldi pubblici alla realizzazione di un parcheggio funzionale ad una attività privata, per giunta realizzato su un'area che non viene</p>	<p>Per quanto concerne la possibilità di scomputo si ribadisce quanto esposto nella controdeduzione del punto 9) dell'osservazione. I parcheggi calcolati come aree a standard sono esterni alla superficie fondiaria e sono assoggettati all'uso pubblico senza alcuna limitazione, infatti non è prevista per i proponenti la possibilità di chiuderli o limitare l'uso pubblico degli stessi. Le opere di urbanizzazione a scomputo sono relative sia ai parcheggi che verranno ceduti all'uso pubblico che all'illuminazione pubblica, alla rete di raccolta acque bianche dello stesso e alla predisposizione per stalli di sosta per ricarica elettrica delle automobili.</p> <p>I parcheggi pertinenziali all'attività invece sono realizzati all'interno della superficie fondiaria residua del lotto edificabile, sono chiaramente individuati nelle tavole</p>	Non accolta

			neppure ceduta al Comune stesso. Andrebbe reso noto se l'area rimane di uso pubblico, quindi aperta sempre a tutti, e se la manutenzione rimane a totale carico dell'attività commerciale.	progettuali e non è previsto lo scomputo dei costi degli stessi dagli oneri di urbanizzazione.	
		PUNTO 11	Si fa notare che i Proponenti non cedono al Comune di Iseo alcuna area a standard, in difformità da quanto previsto nel PGT l'asservimento all'uso pubblico non è infatti equipollente alla cessione della proprietà, (come già stabilito dalla Suprema Corte di Cassazione). A nulla vale il fatto che il proponente si farebbe carico in futuro (e ci mancherebbe altro, ma si veda il punto seguente) della manutenzione del proprio parcheggio. Dal calcolo delle monetizzazioni (art. 12 della Bozza di Convenzione) manca quindi la somma di 1147,50 mq. x 67,64 €/mq. = 77.616,90 €, da sommare ai già previsti 126.323,27 €, per complessivi 203.940,17 €.	La convenzione all'art. 19 definisce la cessione all'uso pubblico di aree a standard. La scelta di acquisire in proprietà o in uso pubblico le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie è stata utilizzata dalle amministrazioni pubbliche fin dal 1942 valutando il maggiore interesse pubblico. La sentenza 22.10.2014 n. 2526 del TAR Lombardia-Milano, Sez. II ribadisce che "3. ...l'art. 28 (legge 1150/1942) prevede la possibilità di una cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione oppure l'assunzione in capo al proprietario degli oneri relativi alle opere stesse; per cui la costituzione di una servitù di uso pubblico, con mantenimento in capo ai soggetti privati della proprietà dei beni e dei conseguenti oneri manutentivi non appare in contrasto né con il tenore letterale né con gli scopi della legislazione urbanistica, potendo semmai apparire addirittura un minus rispetto, ad esempio, alla cessione gratuita di aree." Si ritiene che sia di interesse pubblico garantire alla collegialità il libero uso delle aree a standard sgravando il bilancio comunale degli oneri manutentivi delle stesse.	Non accolta
		PUNTO12	Nell'art. 19 della Bozza di Convenzione, al comma 1 è stato omissso il soggetto che si farà carico in futuro della manutenzione delle aree asservite ad uso pubblico. Sembra non trattarsi di un refuso ma di una ommissione, infatti al comma seguente si precisa che, " <i>facendo eccezione alla disciplina di cui al comma 1</i> " saranno invece i proponenti a farsi carico delle rimanenti manutenzioni. Come a dire che sarà il Comune a farsi carico delle manutenzioni ordinarie del parcheggio. Anche per tale motivo non si comprende perché il Comune di Iseo voglia lasciare al proponente la proprietà di un'area che la norma impone invece di rendere pubblica. Meglio sarebbe infatti acquisirne la proprietà, lasciando perennemente in capo al Proponente l'onere manutentorio. E non viceversa, come è negli atti. Anche perché se l'attività fallisce il Comune rimane senza standard e senza manutenzione.	Il comma 1 dell'art. 19 specifica in modo chiaro che gli oneri di manutenzione delle aree cedute all'uso pubblico e quelle del parcheggio pubblico esistente in fregio a viale Europa rimarranno a carico del proponente anche a seguito del collaudo. Il comma 2 dell'articolo precisa che qualora i danni si verificino sulla proprietà comunale gli interventi di riparazione dovranno essere immediati, e non con tempistiche a discrezione del proponente. In questo caso il Comune può intervenire in proprio anche escutendo la fideiussione almeno fino al collaudo e allo svincolo della stessa.	Non accolta

		PUNTO 13	Sembra non corrispondere al vero l'affermazione contenuta a pag. 2 della Relazione Tecnica allegata agli atti, secondo cui il numero degli stalli del parcheggio pubblico rimarrebbero invariati. A seguito dell'intervento proposto nel P.A. gli stalli si ridurrebbero infatti dagli attuali 88 ad 83, con una diminuzione di 5 stalli. Tale riduzione, ammesso che sia tollerabile per il Comune, deve essere compensata economicamente. Di tale compenso non vi è traccia nella documentazione allegata al PA.	La superficie del parcheggio pubblico esistente rimane invariata, sotto il profilo urbanistico si ritiene ininfluenza il numero degli stalli individuati a seguito della segnaletica orizzontale, che nel tempo può variare (modifica della larghezza di ogni singolo stallo, modifica del numero degli stalli riservati a diversamente abili e/o stalli per tipi diversi di veicoli quali ciclomotori camper ecc.).	Non accolta
		PUNTO 14	La distanza minima tra edifici definita come De all'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R., risulta minore di 10 metri in corrispondenza del recente edificio ad uso ufficio della Nulli S.p.a. posto al lato sud del lotto, del quale non si è adeguatamente considerata la particolare forma delle pareti.	La distanza da altri edifici è fissata in 10,00 mt come indicato nelle tavole grafiche allegate al PA.	Non accolta
		PUNTO 15	Nella lettera di richiesta dei Proponenti (lettera prot. 0007495), manca la "Dichiarazione di Assenso dei confinanti" prevista al punto 16, e comunque necessaria, in quanto non vengono rispettate la distanza minime dai confini. Tra i documenti resi pubblici vi è quindi una carenza di documentazione.	Non è chiaro la dicitura "prevista al punto 16" indicata nell'osservazione a quale documento si riferisca. Ai sensi dell'art. 3.2.1 del Regolamento Edilizio l'assenso del confinante per costruzione a distanza dai confini inferiore rispetto ai parametri vigenti, deve essere depositato prima che acquisisca efficacia il titolo abilitativo, pertanto prima del rilascio del permesso di costruire o efficacia della D.I.A., non in sede di Piano Attuativo. La questione ha una rilevanza civilistica e nessuna rilevanza urbanistica.	Non accolta
2. CONAD CENTRO NORD SOC. COOP.	N. 21341 del 23/09/2020	PUNTO 1.1	<u>Violazione di legge, violazione e falsa applicazione dell'art. 14, comma 1 della L.R. n. 12/2005 – Violazione e falsa applicazione degli art. 3, 6, 33 e 5 della NTA del PdR (Piano delle Regole)</u> Il Piano Attuativo è stato adottato in applicazione dell'art. 14, comma 1 della L.R. 12/2005 (con procedimento di variante semplificata) sulla base della pretesa conformità dell'intervento al PGT, in particolare all'art. 33 delle NTA del PdR. Tuttavia, tale procedimento è illegittimo nella misura in cui – il dato è documentale - l'intervento non è conforme all'art. 33 delle NTA citate e pertanto non è conforme al PGT, con la conseguente necessaria applicazione dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005.	L'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole prevede che in <i>Zona D2 Terziario- commerciale consolidata e di completamento</i> sono ammesse le destinazioni terziarie di servizio sub A) B) C) D). All'art. 6 comma 5 lettera B) delle NTA del Piano delle Regole tra le <i>Attrezzature terziarie e di servizio</i> sono annoverati: <i>uffici, attrezzature espositive, para commerciali e commerciali al dettaglio di superficie superiore a mq. 400 di SLP; saloni e concessionari di vendita di veicoli e natanti, anche con annessa officina; attrezzature fieristiche in sede propria; attrezzature per la grande distribuzione e il commercio all'ingrosso; esposizioni e vendita di merci ingombranti (roulotte, motocaravan, materiali da campeggio, ecc.).</i>	Non accolta

			<p>L'art. 33 delle NTA citate, infatti, stabilisce le destinazioni ammesse nella zona D2: "Destinazione principale: - Attrezzature terziarie e di servizio sub A), B), C) e D)". Tali destinazioni sono poi declinate all'art. 6 delle medesime NTA che alla lettera "sub A. 3)" prevede esclusivamente "esercizi commerciali al dettaglio e di esposizione con superficie uguale o inferiore a 400 mq e con superficie di vendita non superiore a mq 250, facenti capo alle tipologie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita". Nessuna altra norma delle NTA prevede esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq. L'intervento è pertanto in variante al PGT. Neppure il richiamo all'art. 5 delle NTA può fondare la conformità dell'intervento al PGT. Tale norma infatti prevede esclusivamente gli strumenti (PdC, SCIA, PdC convenzionato, ecc.) necessari all'intervento edilizio di trasformazione e completamento del tessuto consolidato e assoggetta a Piano Attuativo gli interventi che superino i 500 mq di SLP (si badi, non di superficie di vendita). Tale norma riferisce solo lo strumento attuativo per l'incremento della SLP ma non autorizza assolutamente il reperimento di una superficie di vendita superiore a quella stabilita dall'art. 33 delle NTA di mq 250. Pur ritenendo preliminare ed assorbente quanto precede è da precisare che anche a voler richiamare l'art. 5 delle NTA (come di fatto richiamato dall'Amministrazione comunale ai fini dell'approvazione del PA in questione) ammette solo SLP fino a 500 mq e considera implicitamente (ma chiaramente) come non ammesse quelle superiori a tale metratura che necessiterebbero di una variante al PGT da attuarsi tramite Piano Attuativo. Per quanto esposto il procedimento attivato dal Comune di Iseo è pertanto viziato sotto il suddetto profilo, che ha valore sostanziale quanto a mancata conformità dell'intervento con le norme del PGT.</p>	<p>L'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole indica la possibile localizzazione delle tipologie di esercizi commerciali e la loro generica compatibilità con le diverse zone urbanistiche, e specifica che le medie strutture di vendita sono ammesse sul territorio comunale, con le limitazioni opportune, anche nel centro storico. Sono inoltre ammesse, nella zona D come quella oggetto del presente iter, medie strutture di vendita fino al massimo 1.500 mq di superficie di vendita, così come definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/1998.</p> <p>Il PA attuativo prevede la realizzazione di una media struttura di vendita al dettaglio che rientra pertanto tra le Attrezzature terziarie e di servizio definite dall'art. 6 comma 5 lettera B, pertanto ammesse in zona D2 dall'art. 33 delle NTA del Piano delle regole.</p> <p>L'art. 5 delle NTA del Piano delle Regole definisce gli iter da applicare per attuare le previsioni urbanistiche contenute nel precitato strumento. Non definisce nessun parametro edilizio e/o destinazione d'uso ammesse nelle diverse Zone urbanistiche. L'art. 5 lettera c) stabilisce che gli interventi di nuova costruzione di immobili a destinazione commerciale con superficie superiore a mq. 500 sono sottoposti a preventiva approvazione di piano attuativo.</p> <p>Norma pienamente rispettata mediante l'approvazione del piano attuativo oggetto del presente iter.</p> <p>L'interpretazione degli artt. 5 -6 -33 delle NTA del Piano delle Regole proposta nell'osservazione è infondata.</p>	
		PUNTO 1.2	<p><u>Violazione di legge, violazione e falsa applicazione dell'art. 5 delle NTA del PdR</u></p> <p>Il soggetto proponente è consapevole del vincolo procedurale imposto dall'art. 5 delle NTA del PdR, che infatti viene menzionato come tale nella relazione illustrativa del nuovo intervento.</p> <p>L'art. 5 lett. e) delle NTA prevede espressamente che la procedura di approvazione di qualsiasi Piano Attuativo nel Comune di Iseo è soggetta alle Verifiche VAS e VIC: il</p>	<p>Il presente Piano Attuativo non è sottoposto a procedura di VAS in applicazione dell'art.4 della legge Regione Lombardia n. 12/05 e s.m.i. che stabilisce norme chiare in tema di valutazione ambientale dei Piani. Si ricorda inoltre che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 24 del 27/06/2019 ha fornito una interpretazione autentica dell'art. 5 lettera e) delle NTA del Piano delle Regole, specificando che lo stesso prevede: "la necessità di sottoporre a preventiva procedura di V.A.S. e V.I.C. esclusivamente:</p>	Non accolta

			<p>tenore della norma non lascia spazio ad interpretazioni diverse o discrezionali da parte dell'A.C., posto che</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>"Tutti i piani attuativi, sia di completamento che di recupero o di riqualificazione dovranno essere assoggettati a verifica VAS e VIC"</i>. <p>Agli atti non risulta avviato il relativo procedimento neanche ai fini della verifica dell'eventuale esclusione di tali necessarie valutazioni.</p> <p>L'insediamento Conad sopra menzionato è stato infatti assoggettato alle verifiche previste dalla norma in rubrica e non si comprendono le ragioni – che la delibera di adozione, infatti, non esplicita – per le quali nel caso di specie debba farsi un'eccezione.</p> <p>Anche sotto tale profilo il procedimento è illegittimo.</p>	<p><i>- i Piani attuativi, sia di completamento che di recupero o di riqualificazione, in variante ai documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio vigente;</i></p> <p><i>- i Piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione per i quali in sede di VAS del PGT siano stati richiesti ulteriori approfondimenti riguardanti problematiche di sostenibilità ambientale e/o paesistica."</i></p> <p>L'insediamento Conad è stato sottoposto a procedura di verifica VAS e VIC per le seguenti ragioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'immobile Conad è stato realizzato quale stralcio funzionale dell'Ambito di trasformazione C previsto quale nuovo ambito nel Documento di Piano approvato nel 2012; - lo stralcio funzionale del Comparto C ha previsto un trasferimento volumetrico da fuori comparto, mediante demolizione di edifici esistenti all'interno del Parco delle Torbiere, aumentando di fatto il parametro edificatorio del Comparto C definito dal Documento di Piano. - l'intervento di demolizione dei precitati immobili e rinaturalizzazione di un terreno interno alla Riserva delle Torbiere ha reso necessario l'acquisizione del parere dell'ente gestore. <p>Contrariamente il piano attuativo oggetto del presente iter non è stato sottoposto a VAS e VIC in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevede la trasformazione di un lotto classificato come Zona D2 terziario-commerciale consolidata e di completamento normato dal Piano delle Regole, la cui edificabilità è stata assegnata ancora dal previgente PRG; - in sede di VAS del PGT non è stata sollevata nessuna criticità inerente al lotto in oggetto; - l'intervento proposto sfrutta solo parzialmente la potenzialità edificatoria assegnata rinunciando alla realizzazione di circa mq. 600 di SLP. <p>Per le ragioni sopraesposte i due interventi sotto il profilo urbanistico sono diversi e ognuno è stato sottoposto all'iter previsto dalle disposizioni normative vigenti applicabili al caso.</p>	
		PUNTO 2.1	<p><u>Violazione di legge, violazione e falsa applicazione dell'art. 13 del PdS e dell'art. 16 delle NTA del PdR.</u></p>	<p>L'art. 13 del Piano dei Servizi recita precisamente che <i>"Qualora, dove espressamente consentito dalle norme del Piano delle Regole e dalle schede dei vari ambiti di</i></p>	Non accolta

		<p>Il Piano Attuativo in questione prevede la monetizzazione degli standard. Tale previsione è illegittima sotto due profili: (i) la monetizzazione, nei termini indicati nel Piano Attuativo, non è prevista nelle NTA; (ii) la monetizzazione, al di sotto degli standard minimi, comporta la volatilizzazione dello standard che impedisce di reperire la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che deve essere garantita per la specifica funzione insediata (media struttura di vendita commerciale di circa 1300 mq).</p> <p>(i) Il reperimento degli standard nelle NTA: L'art. 13 del PdS (Piano dei Servizi) ammette la possibilità di monetizzazione degli standard qualora "espressamente consentito" dalle NTA del PdR. L' art. 16 delle NTA del PdR – lungi dal consentire la monetizzazione - prevede espressamente la dotazione minima di parcheggi ad uso pubblico, richiedendo il reperimento di "almeno" il 50% del 150% della SLP. Previsione rafforzata dallo stesso art. 33 delle NTA per la Zona D2 e, ancor prima, dai criteri dettati per la pianificazione attuativa. Per giunta, tale regola è confermata anche dalla relazione illustrativa acclusa alla Delibera adozione sub all. 2, nella quale si legge: <input type="checkbox"/> "Devono essere reperite aree a standard (verde e parcheggi) pari al 150% della SLP, oltre ai parcheggi necessari all'attività". In ragione delle norme comunali richiamate, nel caso di specie sarebbero quindi da reperire standard minimi per almeno 1507,50 mq:</p> $\frac{\text{mq 2010} \times 150\%}{2} = 1507,50 \text{ mq}$ <p>mentre l'attuale Piano attuativo ne prevede solo mq 905,00.</p> <p>Il Piano Attuativo non risponde alle richieste del PGT rispetto alla consistenza dei parcheggi. Manifesta è la carenza di aree a parcheggio. Tale carenza è evidente sia in termini assoluti (sulla base dei dati numerici sopra raffrontati), sia avuto riguardo ai criteri di calcolo evidenziati dal</p>	<p><i>possibile trasformazione e di possibile riqualificazione e trasformazione urbanistica e nei piani attuativi previsti dalle NTA del P.d.R. l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma ...".</i></p> <p>Il presente Piano attuativo non è indicato in nessuno documento del PGT e non vi è nessuna scheda specifica che definisca i criteri di negoziazione da applicare. Il lotto edificabile infatti è già urbanizzato, in base all'art. 5 lettera c) delle NTA del Piano delle Regole, l'edificazione è subordinata ad un nuovo Piano Attuativo, solo perché l'intervento prevede la realizzazione di una SLP superiore alla soglia di mq 500. Il PGT non prevede né la possibilità né l'impossibilità di monetizzare porzione delle aree a standard. In assenza di disposizioni dirimenti l'Amministrazione esercita la possibilità di scelta discrezionale concessale dall'art. 46 della l.r. 12/05, e comunque contemplata anche dall'Art. 13 del Piano dei Servizi. L'art 33 delle NTA stabilisce genericamente che i piani attuativi dovranno prevedere gli standard funzionali secondo quanto stabilito nel Piano dei servizi, ma non specifica la necessità di cessione e/o di monetizzazione degli stessi, lasciando pertanto la discrezione dell'amministrazione di decidere nel merito.</p> <p>L'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole prevede che ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di un'apposita area a verde e a parcheggio specificando che per le medie strutture di vendita tale area non deve essere inferiore al 150% della SLP, di cui il 50% a parcheggi. Nel caso in esame i parcheggi dovranno essere pari a mq. 1507,50. L'art. 16 non fa mai distinzione tra parcheggi pertinenziali e quelli ceduti all'uso pubblico. L'intervento in esame prevede la dotazione di mq. 905,00 di parcheggi ceduti all'uso pubblico, mq 627,00 destinati a parcheggi pertinenziali di cui mq. 538,00 riservati ai clienti e mq. 89 riservati al carico e scarico merci, per un totale di mq. 1.532,00. Per quanto esposto è garantita la dotazione di parcheggi richiesta dall'art. 16.</p>	
--	--	--	---	--

S.L.P. in Progetto	mq 2010,00
Standard minimi Richiesti (SminR) - art.16 NTA PdR = S.L.P. x 150%	mq 3015,00
Superficie minima per Parcheggio - art.16 NTA PdR = SminR x 50%	mq 1507,50
Superficie a Parcheggio prevista dal Progetto	mq 905,00
Carenza di Parcheggio in Progetto = mq (1507,50 – 905,00)	mq 602,50

proponente, vero che alcune *aree a verde* e le *aree occupate dalle pensiline* dei carrelli sono state incredibilmente conteggiate quali parcheggi pertinenziali. Va da sè che le aree a verde e le pensiline non sono parcheggi.

L'A.C. tenta di giustificare la monetizzazione degli standard, consapevole della carenza di parcheggi pertinenziali, sostenendo che *“la zona nella quale ricade il terreno è già ampiamente dotata di aree a parcheggio”*.

Tuttavia, dall'esame del progetto e dallo studio dello stato di fatto emerge che, per rendere sostenibile l'intervento, l'A.C. abbia, di fatto, concesso all'operatore l'utilizzo del parcheggio comunale antistante il lotto, in fregio a viale Europa, come parcheggio funzionale/pertinenziale alla media struttura di vendita, che fungerebbe da vero e proprio parcheggio principale da cui è stato addirittura indicato l'ingresso del supermercato.

Il che costituisce sviamento della causa tipica e vizia ulteriormente la delibera di adozione in rubrica.

Infatti, lo “sfruttamento” del parcheggio comunale sottrarrebbe -di fatto- il medesimo parcheggio all'uso pubblico cui è già stato destinato.

Le rappresentazioni fotografiche allegate al piano confermano del resto che il parcheggio comunale (già saturo di autovetture) assolve già oggi ad una funzione specifica, alla quale verrebbe sottratto.

(ii) Sulla illegittima monetizzazione degli standard:

Sul principio della “monetizzazione degli standard” si è più volte pronunciato il Consiglio di Stato, che ha evidenziato i pericoli legati alla “smaterializzazione degli standard”, sottolineando come la monetizzazione degli standard urbanistici possa frustrare la garanzia del raggiungimento degli standard minimi.

Il fatto che l'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole non faccia alcuna distinzione tra parcheggi pertinenziali e parcheggi pubblici è dimostrata dal fatto che in occasione della realizzazione del punto di vendita CONAD tutti i parcheggi realizzati sono stati considerati come aree a standard, infatti attualmente il precitato esercizio di vendita non dispone di parcheggi pertinenziali. Nel caso in esame si è ritenuto più congruo mantenere la distinzione tra parcheggi pertinenziali previsti dall'art. art. 41 sexies della legge 1150/42 e i parcheggi ceduti all'uso pubblico in applicazione dell'art. 28 comma 5 della precitata legge e dall'art. 46 della l.r. 12/05. Non computare i parcheggi pertinenziali quali aree a standard comporta un maggiore onere finanziario in termini di monetizzazione di aree per servizi pubblici, non certo un trattamento di favore come si vorrebbe sostenere con l'osservazione in esame.

L'Amministrazione comunale ha ritenuto di accogliere la richiesta di parziale monetizzazione delle aree a standard in considerazione che l'area oggetto di intervento è un lotto rimasto inedito facente parte di un piano attuativo approvato nel 2006.

Con Convenzione urbanistica stipulata in data 01/06/2006 i lottizzanti a suo tempo hanno già ceduto circa il 33% dell'originaria superficie territoriale di loro proprietà.

Considerato che il piano attuativo del 2006 è scaduto nel 2017, l'Amministrazione non ha ritenuto di scomputare gli standard a suo tempo ceduti dal fabbisogno generato dall'attuale intervento, ma ha ritenuto ragionevole accogliere la richiesta di parziale monetizzazione. A seguito della prima e seconda cessione di aree a standard i proponenti cedono più del 50% della superficie originariamente di loro proprietà.

			<p>Standard minimi che, nel caso di specie, sono indicati all'art. 16 delle NTA del PdR che richiede il reperimento di "almeno" il 50% del 150% della SLP</p> <p>Ciò che la giurisprudenza fa rilevare è la <i>“marcata attenzione alla funzione stessa degli standard urbanistici, intesi come indicatori minimi della qualità edificatoria (e così riferiti ai limiti inderogabili di densità edilizia, di rapporti spaziali tra le costruzioni e di disponibilità di aree destinate alla fruizione collettiva) e come tali destinati a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata”</i>, in una situazione di stretta interdipendenza, tale da determinare <i>“la cogenza di questa stretta correlazione spaziale tra intervento edilizio e localizzazione dello standard”</i> (Cons. di Stato IV n. 644/2013).</p> <p>Ed ancora, <i>“La monetizzazione degli standard urbanistici non può essere considerata una vicenda di carattere unicamente patrimoniale, confinata solo nell'ambito dei rapporti tra l'ente pubblico e il privato che realizzerà l'opera, in quanto si legittimerebbe paradossalmente la separazione di comoda (sotto forma di entrata patrimoniale per il Comune) dagli incomoda (il peggioramento della qualità di vita degli appellanti) contrapponendo la tutela giuridica agli interessi concretamente lesi degli abitanti dell'area</i> (Cons. di Stato IV n. 644/2013).</p> <p>In altre parole, l'intervento proposto comporterebbe una (illegittima) deroga tanto all'obbligo di reperimento delle aree a standard siccome normato dal Comune stesso, quanto alla destinazione pubblica che caratterizza l'attuale parcheggio.</p> <p>Il tutto in aggiunta alla inspiegata deroga – sotto il profilo procedimentale – ai vincoli posti dall'art. 5 e dall'art. 33 delle NTA del PdR sopra illustrati, quando i precedenti interventi in sito (certamente quello realizzato da Conad nel 2017) sono stati assoggettati, correttamente, al loro rispetto.</p>		
		PUNTO 2.2	<p>Studio del traffico e viabilità</p> <p>Connesso alla problematica dell'assenza dei parcheggi è il problema legato alla viabilità.</p> <p>Non risultano agli atti studi del traffico o della viabilità in modo da verificare l'impatto che la nuova media struttura di vendita andrà a creare sulla viabilità esistente.</p> <p>Dalle tavole 3 e 4 pare in ogni caso evidente che la situazione di progetto sia peggiorativa rispetto allo stato di fatto, in quanto genererebbe alcune situazioni di pericolo (percepibili anche da occhio inesperto) per i fruitori del</p>	<p>Il piano delle regole ha individuato l'area oggetto di intervento come <i>Zona D2 terziario-commerciale consolidata e di completamento</i>, lo studio del traffico del PGT deve avere già tenuto in considerazione le destinazioni d'uso ammesse. L'intervento non prevede alcuna modifica viabilistica. Lungo la viabilità che serve il nuovo fabbricato transitano senza problemi i mezzi pesanti che si recano alla zona produttiva limitrofa e che servono le medie strutture di vendita esistenti.</p>	Non accolta

			<p>parcheggio pubblico di proprietà comunale. Le seguenti criticità non possono passare inosservate:</p> <p>a) posizionamento di tre nuovi stalli di sosta in corrispondenza dell'imbocco della rotatoria. Tale posizionamento espone le auto in uscita da questi alla collisione con i mezzi che dalla rotatoria si apprestano ad entrare nel parcheggio;</p> <p>b) difficoltà logistica e di manovra per gli autoarticolati in ingresso e in uscita dal parcheggio utilizzando la rotatoria;</p> <p>c) soprattutto, poi, per entrare nella baia di carico un autoarticolato dovrebbe percorrere in retromarcia tutto il parcheggio o, in alternativa, invadere il posto auto n. 36. L'intervento inciderebbe perciò sia sulla fruibilità parcheggi (allo stato soddisfatti dell'esistente) sia sulla viabilità, poiché il sistema viario collegato alla rotatoria presuppone che il lotto in questione sia libero.</p> <p>Per quanto sopra esposto si insiste affinché l'Amministrazione comunale:</p> <p>ACCOLGA le presenti osservazioni e per l'effetto disponga l'annullamento del procedimento di approvazione del P.A. in oggetto per le ragioni di illegittimità sopra illustrate.</p>		
3.ACLI CIRCOLO DI ISEO	Prot. 21366 del 23/09/2020	PUNTO 1	<p>Risulta dal progetto l'apertura di una struttura commerciale di più di 1200 mq adibita principalmente alla vendita di generi alimentari.</p> <p>La nostra associazione disapprova questa scelta che porterà certamente danni economici rilevanti a diverse attività commerciali presenti nel nostro comune. Riteniamo che il modello di consumo legato alla struttura dei supermercati sia insostenibile, per cui consentire l'insediamento di un nuovo supermercato ad Iseo rappresenterebbe un altro duro colpo per il commercio di vicinato già fortemente penalizzato e in situazione di crisi.</p> <p>I commercianti iseani da tempo incontrano difficoltà sempre crescenti e le conseguenze sono sotto gli occhi di tutti: cessazione e turnover frequente delle attività. Via Mirolte si sta trasformando in un deserto ed anche in Via Campo, che fino a poco tempo fa godeva di buona</p>	La scelta urbanistica di prevedere la possibilità di insediare una media struttura di vendita nel lotto oggetto di intervento è stata operata in sede di approvazione del PGT vigente. Non si ritiene corretto e coerente operare scelte urbanistiche e successivamente adottare strategie al fine di impedirne l'attuazione.	Non accolta

			<p>salute, da qualche tempo registra la chiusura di negozi, in alcuni casi storici. Ciò è dovuto anche alla concorrenza dei supermercati.</p> <p>Va quindi evitata la nascita di nuove grandi strutture di vendita, in quanto contraria all'interesse della nostra comunità. Il nostro centro storico è già ora un susseguirsi di serrande chiuse e necessiterebbe di politiche che promuovano un tessuto commerciale di vicinato con l'obiettivo di ridare vitalità al centro abitato rendendolo più attrattivo anche per i turisti. Chiediamo all'amministrazione comunale di sostenere queste piccole realtà commerciali facendo scelte che non favoriscano l'insediamento di nuove strutture commerciali di media-grande distribuzione sul territorio del nostro Comune. Riteniamo che le concessioni e le deroghe previste nel Piano Attuativo in oggetto, nei confronti della Società Sviluppo 4.0, relative alle distanze dalla strada, alla monetizzazione degli standard, agevolino, invece, l'apertura della nuova struttura commerciale. Osserviamo poi che il terreno su cui è previsto il nuovo insediamento LIDL si trova in un'area dove già sono presenti, a poca distanza, due altri supermercati e non comprendiamo l'esigenza, dal punto di vista commerciale, di una terza struttura di grande distribuzione. Un nuovo supermercato rappresenterebbe, a nostro avviso, un ulteriore ingiustificato consumo di suolo in un territorio come quello di Iseo che conta meno di 10.000 abitanti e che vede già, in rapporto alla densità di popolazione, un'esagerata presenza di supermercati, peraltro tutti concentrati nel territorio di Iseo capoluogo.</p> <p>Peraltro, nell'ottica di una pianificazione di territorio sovracomunale, riteniamo si debba considerare che alle porte di Iseo, nel Comune di Corte Franca, sono già presenti due supermercati: Esselunga e Famila.</p>		
		PUNTO 2	<p>Si chiede perché il Piano attuativo non sia stato sottoposto a VAS ai sensi dell'art. 5 delle NTA comma e) che recita: Tutti i piani attuativi, sia di completamento che di recupero o di riqualificazione dovranno essere assoggettati a verifica V.A.S. (Valutazione ambientale strategica) e V.I.C. (Valutazione di Incidenza).</p>	<p>Il presente Piano Attuativo non è sottoposto a procedura di VAS in applicazione dell'art.4 della legge Regione Lombardia n. 12/05 e s.m.i. che stabilisce norme chiare in tema di valutazione ambientale dei Piani. Si ricorda inoltre che il Consiglio Comunale con deliberazione n. 24 del 27/06/2019 ha fornito una interpretazione autentica dell'art. 5 lettera e) delle NTA del Piano delle Regole, specificando che lo stesso prevede: "la necessità di</p>	Non accolta

				<p>sottoporre a preventiva procedura di V.A.S. e V.I.C. esclusivamente:</p> <p>- i Piani attuativi, sia di completamento che di recupero o di riqualificazione, in variante ai documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio vigente;</p> <p>- i Piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione per i quali in sede di VAS del PGT siano stati richiesti ulteriori approfondimenti riguardanti problematiche di sostenibilità ambientale e/o paesistica."</p>	
		PUNTO 3	<p>Non appare rispettata la superficie permeabile di legge di mq.1240,34, in quanto ai sensi dell'articolo 3 delle NTA, si considerano superficie non permeabile le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa e non come indicato al 100% per i parcheggi. Si ritiene anche non rispettato il conteggio come permeabile della viabilità interna al 50%, in quanto sempre l'art. 3 delle NTA indica per le superfici permeabili che "E' la porzione di superficie fondiaria (Sf) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (St) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata." Pertanto in rispetto della normativa di PGT la viabilità non può essere conteggiata per niente come permeabile, tenuto anche conto che sempre l'art. 3, considera superficie non permeabile le pavimentazioni continue, (come la strada) ad eccezione dei vialetti pedonali (max 120 cm di larghezza); "</p>	<p>Nel calcolo del verde filtrante si è tenuto conto dell'indice di permeabilità desunto dalle schede tecniche dei materiali utilizzati per la pavimentazione delle aree scoperte. L'art. 12 della L.r. 12/05 recita: "Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso". Nei Piani attuativi è possibile specificare modalità di applicazione dei parametri edificatori per i vari comparti, nel rispetto delle potenzialità edificatorie massime stabilite degli strumenti urbanistici generali.</p> <p>Si ricorda inoltre che nel progetto in esame è stata applicata la normativa regionale in tema di invarianza idraulica, entrata in vigore successivamente all'approvazione del PGT, e che ha introdotto disposizioni aggiuntive volte a garantire la tutela idrologica del territorio.</p>	Non accolta
		PUNTO 4	<p>Osserviamo, infine, che il terreno su cui è previsto il nuovo insediamento LIDL è in zona "D2". In questa zona il Piano di Governo del Territorio vigente ammette quale Destinazione principale:</p> <p>- Attrezzature terziarie e di servizio sub A), B), C) e D), tuttavia l'art. 6 comma 5 sub A.3 ammette solamente: "esercizi commerciali al dettaglio e di esposizione con superficie uguale o inferiore a 400 mq di SIp e con superficie di vendita non superiore a mq. 250, facenti capo alle tipologie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita" - "Le destinazioni non contemplate tra quelle ammesse sono da intendersi come non ammissibili".</p> <p>Non risulta quindi ammessa la struttura proposta dalla</p>	<p>L'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole prevede che in Zona D2 Terziario- commerciale consolidata e di completamento sono ammesse le destinazioni terziarie di servizio sub A), B) C) e D).</p> <p>All'art. 6 comma 5 lettera B) delle NTA del Piano delle Regole tra le Attrezzature terziarie e di servizio sono annoverati: uffici, attrezzature espositive, para commerciali e commerciali al dettaglio di superficie superiore a mq. 400 di SLP; saloni e concessionari di vendita di veicoli e natanti, anche con annessa officina; attrezzature fieristiche in sede propria; attrezzature per la grande distribuzione e il commercio all'ingrosso; esposizioni e vendita di merci ingombranti (roulotte, motocaravan, materiali da campeggio, ecc.).</p>	Non accolta

			<p>società "Sviluppo 4.0", in quanto la stessa ha una superficie di vendita superiore a 1200 metri quadrati.</p>	<p>L'art. 16 del Piano delle Regole indica la possibile localizzazione delle tipologie di esercizi commerciali e la loro generica compatibilità con le diverse zone urbanistiche. Le medie strutture di vendita sono ammesse sul territorio comunale, anche nel centro storico con le opportune limitazioni. Sono inoltre ammesse nella zona D, come quella in oggetto, medie strutture di vendita fino al massimo 1.500 mq di superficie di vendita, così come definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/1998.</p> <p>Il PA attuativo prevede la realizzazione di una media struttura di vendita al dettaglio che rientra pertanto tra le Attrezzature terziarie e di servizio definite dall'art. 6 comma 5 lettera B, pertanto ammesse in zona D2 dall'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole.</p>	
--	--	--	--	---	--