

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AT.i1 VIA VOLTA



Relazione con deduzione tecnica alle osservazioni pervenute

Programma Integrato di Intervento AT.i1 Via Volta – Adozione

Con Delibera di Giunta Comunale n. 189 del 16/09/2022 avente ad oggetto *“Proposta di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) conforme allo strumento urbanistico generale "AT.i1 - Via Volta" presentata da The Green Houses S.r.l. - Adozione e contestuale approvazione del progetto definitivo/esecutivo della rotatoria all'intersezione tra Via Salvini e S.P. 139 da realizzarsi nell'ambito del P.I.I.”*, è stato adottato il Programma Integrato di Intervento AT.i1 Via Volta.

Successivamente, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della Legge Regionale n. 12/2005, la delibera di adozione del PII in oggetto è stata depositata per quindici giorni consecutivi, dal 23/09/2022 al 07/10/2022, nella segreteria comunale unitamente a tutti gli elaborati. Di tale deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio oltre che sulla homepage del sito istituzionale dell'Ente.

Osservazioni

Nel periodo utile per presentare le osservazioni, dal 08/10/2022 al 22/10/2022, sono state presentate al protocollo generale del Comune n. 4 osservazioni in merito alla proposta di PII adottato, il tutto come da certificazione a firma del Segretario Generale.

Deduzioni alle osservazioni

Vengono di seguito descritte le proposte di deduzione alle osservazioni presentate nei termini. Le osservazioni vengono richiamate in forma sintetica al solo fine di agevolare la comprensione delle deduzioni. Per le osservazioni si rimanda al testo integrale trasmesso al protocollo del Comune.

Osservazione n. 1

Data: 19/10/2022

Prot. n. 28449

Osservante: Felisatti Elena, Ciocca Vittorio, Cucari Maurizio

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante evidenzia che il PII non prevede interventi a favore di politiche abitative rivolti alle fasce più deboli della popolazioni.

Di conseguenza l'Osservante chiede che la convenzione preveda una quota di appartamenti a prezzo convenzionato per l'acquisto di prima casa a favore di residenti trezzanesi, come giovani coppie, impossibilitati ad accedere al libero mercato.

DEDUZIONE TECNICA

Il vigente PGT disciplina, all'art. 13 delle NTA del Piano dei Servizi, l'edilizia residenziale sociale (c.d. Housing sociale). Tale norma stabilisce che negli interventi di trasformazione urbanistica e nei piani attuativi l'Amministrazione Comunale possa, in fase di formazione del piano, richiedere quote di edilizia convenzionata quali servizi di interesse pubblico o generale. Le schede norma del Documento di Piano prevedono vari criteri per l'accesso all'incremento volumetrico a favore della città pubblica, tra cui l'housing sociale (p.3). Nelle schede ove tale criterio è *attivo*, l'operatore privato può in fase di presentazione del piano prevedere quote di edilizia convenzionata. Nello specifico, la scheda norma dell'ambito "AT.i1 Via Volta" tale criterio non è attivo. L'operatore ha pertanto presentato il PII senza prevedere quote di edilizia convenzionata in quanto non gli avrebbe consentito un automatico accesso all'incremento volumetrico. Nell'ambito dell'istruttoria e della formazione del piano "AT.i1 Via Volta", l'Amministrazione ha poi legittimamente richiesto interventi di interesse generale alternativi all'housing sociale, in conformità alla scheda norma.

PARERE TECNICO

Per la motivazione tecnica sopra esposta si propone di **non accogliere** l'osservazione.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

//

Osservazione n. 2

Data: 19/10/2022

Prot. n. 28450

Osservante: Felisatti Elena, Ciocca Vittorio, Cucari Maurizio

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante evidenzia che il PII non prevede spazi da destinare a scopo sociale, quale un centro integrato per anziani, di cui il Comune è attualmente privo.

Di conseguenza l'Osservante chiede che sia valutata la possibilità affinché gli accordi convenzionali prevedano l'inserimento all'interno del Piano di una struttura rivolta alla popolazione anziana di Trezzano.

DEDUZIONE TECNICA

Le previsioni del Documento di Piano perseguono l'equilibrio tra il tessuto urbanizzato e la necessaria dotazione dei servizi e infrastrutture. Le schede norma dei singoli piani attuativi prevedono, ove indicato, le opere di interesse generale da realizzare. La scheda norma dell'ambito "AT.i1 Via Volta" prevede, quali opere di interesse generale, la sistemazione dei percorsi pedonali e viabilistici tra le vie Volta ed Edison nonché degli spazi pubblici. Di conseguenza l'individuazione di ulteriori opere o servizi di interesse generale, avvenuta nella fase della formazione del piano, rientra pienamente nelle prerogative dell'amministrazione comunale che si è orientata su opere di potenziamento viabilistico previste dal piano dei servizi e ritenute prioritarie.

PARERE TECNICO

Per la motivazione sopra esposta si propone di **non accogliere** l'osservazione.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

//

Osservazione n. 3

Data: 19/10/2022

Prot. n. 28451

Osservante: Felisatti Elena, Ciocca Vittorio, Cucari Maurizio

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'Osservante evidenzia come la scelta di porre la conservazione e la manutenzione degli spazi collettivi asserviti all'uso pubblico in capo ai futuri proprietari degli immobili privati, potrebbe costituire un onere insostenibile per questi ultimi a causa dell'esposizione di tali spazi a possibili atti vandalici, e che da un'eventualità simile potrebbe derivare la decisione di inibire l'accessibilità di tali spazi e conseguentemente di limitarne l'uso pubblico.

Di conseguenza l'Osservante chiede una riformulazione dell'art. 16 della convenzione affinché:

1. gli oneri derivanti dal danneggiamento per atti vandalici degli spazi di uso pubblico siano a carico dell'Amministrazione Comunale;
2. nella convenzione siano da subito precisati tempi e modalità per la fruizione da parte del pubblico di tali spazi.

DEDUZIONE TECNICA

1. La scelta di rimettere la conservazione e la manutenzione degli spazi asserviti all'uso pubblico in capo ai futuri proprietari degli immobili privati deriva dalla necessità di sollevare l'Amministrazione dagli oneri derivanti da tale attività, anche al fine di garantire nel tempo un'elevata qualità di tali spazi e una continua e sollecita manutenzione. Al pari, la previsione di una chiusura delle aree asservite all'uso pubblico è tesa a preservare la sicurezza degli spazi privati e pubblici con l'accesso in orari definiti. L'ipotesi di trasferire al Comune alcuni oneri (danni da atti vandalici) genererebbe una sovrapposizione di competenza che non assicura la tempestività tipica del privato.
2. La convenzione adottata prevede che le aree asservite all'uso pubblico siano aperte al pubblico con orari da concordare con il Comune, senza precisarne le modalità e i tempi di fruizione. Si ritiene corretto precisare nell'art. 16, con uno specifico comma, criteri e tempi per la definizione concordata delle modalità e degli orari di fruizione.

PARERE TECNICO

Per le motivazioni sopra esposte si propone di **non accogliere** il punto 1 e di **accogliere parzialmente** il punto 2.

MODIFICHE AGLI ELABORATI

All'art. 16 della Convenzione dovrà essere aggiunto, dopo il comma 3, il seguente comma:

"I futuri proprietari degli immobili privati dovranno garantire in perpetuo la fruibilità degli spazi asserviti all'uso pubblico secondo orari di apertura e chiusura che saranno definiti, con apposito atto dell'organo esecutivo, entro 60 giorni dall'approvazione del collaudo e comunque prima dello svincolo delle garanzie prestate"

Osservazione n. 4

Data: 19/10/2022

Prot. n. 28452

Osservante: Felisatti Elena, Ciocca Vittorio, Cucari Maurizio

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione si articola in due parti:

1. L'Osservante rileva che nella definizione della capacità edificatoria del PII sono stati impiegati sia l'incremento volumetrico per gli obiettivi della città pubblica (art. 6.6 degli indirizzi normativi del Documento di Piano) sia l'incentivo previsto dall'art. 11, comma 5 della LR n. 12/2005 (criterio h.4 della DGR 05/08/2020 n. IX/3508), ritenendo ciò in contrasto col successivo comma 5-bis, il quale prevede la non cumulabilità con eventuali "incentivi" volumetrici definiti dal PGT per i medesimi interventi elencati al comma 5.
2. L'Osservante ritiene che non possano essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione i costi per la realizzazione della rotatoria all'intersezione di Via Salvini, trattandosi di opera aggiuntiva associata ad una premialità volumetrica.

L'Osservante richiede pertanto di riformulare il PII prevedendo:

- a) di rinunciare allo scomputo degli oneri per la rotatoria tra via Salvini e la SP 139;
- b) di decidere a quale premialità voler ricorrere per la realizzazione della rotatoria.

DEDUZIONE TECNICA

1. in merito alla richiesta di escludere i costi di realizzazione della rotatoria dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione, si fa presente che né gli indirizzi normativi del Documento di Piano, né le disposizioni regionali a favore della rigenerazione urbana, escludono l'ammissibilità dello scomputo per la realizzazione di opere poste in capo all'operatore a fronte di un incentivo volumetrico. Si ritiene pertanto corretto, ai sensi dell'art. 45 e art. 46 comma 1 lettera b) della LR n. 12/2005 smi, aver previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione trasferendo all'operatore il rischio di realizzazione, affinché pervenga all'Amministrazione Comunale un'opera collaudata e funzionante.
2. In merito ai rilievi circa la cumulabilità tra incrementi eventualmente previsti dal PGT e gli incentivi previsti dall'art. 11, comma 5 della LR n. 12/2005, si deve precisare che tale è da escludersi ove riguardi una medesima tipologia di opera. Si deve rilevare che la nuova rotatoria è, in effetti, contenuta nell'elenco di opere della città pubblica del vigente Piano dei Servizi e, al contempo, un'opera rientrante nella casistica di cui al criterio h.4 "*riqualificazione della rete infrastrutturale della mobilità*" della DGR 05/08/2020 n. IX/3508. Sul punto giova rilevare che i Programmi Integrati d'Intervento (PII) si differenziano dai Piano Attuativi in quanto devono perseguire specifiche finalità di riqualificazione urbana e possedere alcune condizioni peculiari tra cui perseguire il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che assumere una rilevanza territoriale. Pertanto, la richiesta dell'Amministrazione Comunale fatta all'Operatore di realizzare la nuova rotatoria, con tutti gli oneri riflessi (interventi sul metanodotto), risponde a tale principio. Interventi che ai sensi dell'art. 90, comma 1, della LR n. 12/2005, non possono prescindere dalla raggiungimento dell'equilibrio finanziario del PII, deducibile da un accorto quadro economico. Tale equilibrio è stato raggiunto col riconoscimento di una maggior capacità edificatoria pari allo 0,05 mq/mq di slp (pari al 7,69% dell' Ut base di 0,65 mq/mq).

Ne consegue che al fine assicurare l'equilibrio economico/finanziario, in alternativa al criterio h.4 è possibile individuare un intervento diverso e non previsto dal vigente strumento urbanistico al fine di poter applicare anche l'incentivo regionale a favore degli interventi di rigenerazione urbana. A tale scopo si ritiene percorribile individuare il criterio d.2 della DGR 05/08/2020 n. IX/3508 (Gestione sostenibile delle acque meteoriche e risparmio idrico) in quanto compatibile con la vasca di raccolta della acque meteoriche già prevista nel progetto, per il quale la DGR n. IX/3508 riconosce un incremento fino al 10% dell'Ut base..

PARERE TECNICO

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene di **non accogliere** l'osservazione nella parte di cui alla lettera a) e di **accogliere parzialmente** l'osservazione nella parte di cui alla lettera b).

MODIFICHE AGLI ELABORATI

La convenzione e gli elaborati grafici devono essere opportunamente modificati affinché risulti che l'incremento dell'indice massimo di edificabilità riconosciuto nella misura del 7,69% (pari allo 0,05 mq/mq) risponda alla finalità di cui al punto d.2 della DGR 05/08/2020 n. IX/3508 (Risparmio idrico) diversamente dal punto h.4. Conseguentemente, gli elaborati progettuali dovranno dare riscontro del sistema di raccolta delle acque pluviali destinato all'irrigazione della aree verdi pertinenziali al comparto.