



COMUNE DI VAILATE

Provincia di Cremona

COPIA

Deliberazione n. 46
Adunanza del 06.04.2018
Codice Ente: 10815 4 Vailate

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' D'INSIEME PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO AT03 SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO (AI SENSI DELL'ARTICOLO 21, COMMA 1 DELLE NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE)

L'anno duemiladiciotto addì sei del mese di aprile alle ore 11.00 nella sala delle adunanze. Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1.PALLADINI PAOLO	SINDACO	Presente
2.SESSINI ROBERTO	VICE SINDACO	Presente
3.COFFERATI PIERANGELO GIACOMO	ASSESSORE ESTERNO	Assente
4.DODARO PAOLA	ASSESSORE	Assente
5.NICOLA MARCELLA MARGHERITA	ASSESSORE ESTERNO	Presente

Presenti n. 3

Assenti n. 2

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. Guglielmo Turco che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Paolo Palladini nella qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: ADOZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' D'INSIEME PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO AT03 SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO (AI SENSI DELL'ARTICOLO 21, COMMA 1 DELLE NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE)

LA GIUNTA COMUNALE

premessato che:

- il Comune di Vailate (Cr) è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 02 del 13/01/2009 ed approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 21/04/2009, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n° 41 del 14/10/2009;
- la Variante Generale al P.G.T. adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 06 del 15/03/2013 ed approvata definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n° 42 del 02/08/2013, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n° 47 del 20/11/2013;
- Il PGT è articolato in tre atti (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole). In particolare il Documento di Piano (DdP), come previsto dell'articolo 8, comma 2, lett. e) della LR n. 12/2005, individua e disciplina gli "Ambiti di Trasformazione".

premessato, inoltre, che:

- Tra gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano del PGT vigente, è compreso l'Ambito di Trasformazione residenziale "AT03", situato in Vailate, ricompreso tra le vie del Perdono, Marcel Proust Salvo D'Acquisto e soggetto alla modalità attuativa di pianificazione esecutiva preventiva;
- Il suddetto ambito AT3 è individuato graficamente nella Tavola D8 del DdP ("carta degli Ambiti di Trasformazione"), e disciplinato nei seguenti fascicoli del PGT:
 - Volume III ("Gli obiettivi di sviluppo della Variante generale al Pgt"), ai sensi del c. 2, art. 8 Lr. 12/2005 s.m.i..
 - Allegato 3 ("Ambiti di Trasformazione: prescrizioni ed indirizzi"), *At 3: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE (riconferma previgente AT)*;
- Nelle NTA del PdR - PARTE II: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE *Capitolo 1 e Capitolo 8 sono descritte le modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e che essi sono soggetti all'approvazione di Piani urbanistici attuativi e alla stipula di una specifica convenzione tra il Comune ed il soggetto proponente;*
- È interesse dell'Amministrazione Comunale perseguire gli obiettivi dell'ambito e la realizzazione di un tratto della strada di collegamento con l'ambito artigianale in corso d'attuazione, al fine di migliorare la viabilità della recente espansione produttiva avvenuta sul territorio.
- L'attuazione dell'ambito è consentita, come previsto e riportato nel fascicolo del Documento di Piano *Volume III - gli obiettivi di sviluppo della Variante generale al Pgt*, anche attraverso lo sviluppo di lotti funzionali;
- Per consentire lo sviluppo dell'ambito per lotti funzionali, l'amministrazione deve predisporre un progetto di fattibilità d'insieme al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree destinate a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche, attraverso un corretto disegno urbano;
- I sub-Ambiti / stralci dovranno essere tra loro coordinati garantendo che il sistema delle urbanizzazioni, l'impianto e la morfologia degli spazi pubblici e delle attrezzature rimangano coerenti con il complessivo disegno del progetto di fattibilità d'insieme predisposto dall'Amministrazione Comunale e che i profili riguardanti gli impegni economici dei singoli stralci siano declinati in modo da far corrispondere le rispettive competenze;
- Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale in fase esecutiva saranno prescrittive ed insindacabili.
- Sono sempre consentite, in fase di attuazione dei singoli comparti, modifiche delle perimetrazioni di aree o addizioni parziali, qualora il comune in sede di verifica della proposta, la ritenga utile a conseguire una semplificazione delle procedure od una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, senza che esse conformino variante al progetto di fattibilità qui proposto;

- L'ammissibilità dei lotti funzionali è consentita sempre alle seguenti condizioni:
 - il lotto deve essere contiguo al tessuto edificato o ad un lotto funzionale già realizzato, salva la fattispecie di Ambiti di Trasformazione esterni all'abitato;
 - il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere di urbanizzazione primaria, fognature, energia elettrica esistenti sul territorio comunale;
 - la Slp (Superficie Lorda di Pavimento) massima, gli standard e i servizi ammessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali proporzionalmente con quelle previsti per ogni comparto oggetto di trasformazione urbanistica;
 - l'Amministrazione comunale per esigenze di carattere viabilistica o di interesse pubblico, quali l'immediato recepimento di aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione di parte del Piano o Programma alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto e la cessione delle aree a standard calcolate sulla massima capacità edificatoria realizzabile sul medesimo o comunque in misura superiore a quelle definite proporzionalmente nei termini sopracitati.
- In fase di attuazione, anche per lotti funzionali, degli Ambiti di Trasformazione debbono essere sempre documentate e verificate:
 - tutte le normative vigenti in materia;
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica del territorio;
 - la fattibilità geologica, idrogeologica e sismica;
 - l'accessibilità veicolare e pedonale e gli incroci con la viabilità principale;
 - la dotazione di parcheggi ed opere di urbanizzazione con progetti esecutivi e di dettaglio;
 - la compatibilità acustica.

considerato che:

- il progetto di fattibilità d'insieme di Piano Attuativo prevede, in conformità alle previsioni del vigente Documento di Piano, la trasformazione dell'area AT3, mediante la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, per una superficie lorda di pavimento massima di mq 9.612,90, con altezza massima degli edifici pari a 12,00 metri fuori terra;
- il progetto di fattibilità d'insieme prevede il reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva a standards pari a mq. 4.591,90, assolvendo la dotazione minima richiesta dal PGT vigente, così ripartite:
 - mq. 2.467,41 con destinazione a parcheggio a raso regolamentato all'uso pubblico;
 - mq. 2.124,49 con destinazione a verde ad uso pubblico;
- il progetto di fattibilità d'insieme prevede altresì la cessione al Comune delle aree per opere di urbanizzazione, destinate a strade, marciapiedi e percorsi ciclopedonali per mq. 2.734,00;
- il progetto di fattibilità d'insieme prevede a compimento dell'intero ambito, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primarie, per un importo preventivato complessivo pari a € 321.306,41, a fronte di oneri di urbanizzazione preventivati in € 224.076,70:
 - nuove strade, marciapiedi reti e sottoservizi (€ 126.576,00);
 - aree a parcheggio (135.707,55)
 - percorsi ciclopedonali (€ 29.280,00);
 - verde pubblico (€ 29.742,86)

- il progetto di fattibilità d'insieme individua quale "standard di qualità", previsto dal vigente Documento di Piano, la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, delle seguenti opere pubbliche, per un importo preventivato complessivo pari a € 98.586,00:
 - strada di collegamento EST – OVEST delle vie Salvo d'Acquisto e Lombardia comprensiva di sottoservizi (€ 98.586,00);
- la cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, nonché la cessione dell'area a titolo di compensazione urbanistica, avverrà a totale titolo gratuito e interverrà con separato atto, previa opportuna sottoposizione al competente organo deliberativo ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. 1) D. L.gs. 267/2000, entro il termine di novanta giorni dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.
- Il progetto è da intendersi come studio d'insieme e si rimanderà alla presentazione dei progetti esecutivi, redatti dai proponenti, per la definizione degli approfondimenti che l'amministrazione comunale e l'ufficio tecnico riterranno opportuni e per legge.

dato atto che:

- Il collegamento stradale previsto come obiettivo dall'ambito, è fuori perimetro dello stesso e pertanto è considerato opera di interesse pubblico e strategico;
- la scheda d'ambito prevede come contributo di qualità un versamento di 10 €/mq di S.L.P. realizzabile e un contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito pari a max. di 5 mq/ab;
- il contributo economico potrà essere tramutato in realizzazione di opere strategiche previste dal Piano dei Servizi, anche di fuori dalla perimetrazione d'ambito;
- sulle aree interessate dal Piano Attuativo non gravano vincoli di natura ambientale, monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione dell'intervento o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- il progetto di fattibilità d'insieme risulta coerente con le indicazioni contenute nel vigente Documento di Piano del PGT, avente carattere di indirizzo nelle disposizioni regolanti gli Ambiti di Trasformazione, nella realizzazione delle prestazioni pubbliche attese e nei requisiti di Piano Attuativo secondo le soglie di sostenibilità della dimensione economica;
- il progetto di fattibilità d'insieme risulta conforme al vigente Piano dei Servizi del PGT, precisando che le modifiche proposte alle tipologie ed alle quantità dei servizi previsti nel Catalogo dei Servizi rientrano nei margini di flessibilità previsti dall'apparato normativo del Piano dei Servizi;
- il progetto di fattibilità d'insieme, conforme agli atti del PGT vigente, non risulta soggetta a procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ovvero a valutazione di assoggettabilità a VAS, ai sensi della vigente normativa in materia, poiché conforme al PGT;
- il progetto di fattibilità d'insieme, conforme agli atti del PGT vigente, comporta l'applicazione della procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., in tema di competenza in capo alla Giunta per l'adozione ed approvazione dei piani attuativi conformi al PGT.

Rilevato che:

- il progetto di fattibilità d'insieme è stato redatto dall'ufficio tecnico comunale ed è composto dai sotto elencati documenti ed elaborati acquisiti agli atti depositati in originale presso lo stesso ufficio:
 - Allegato A - Relazione tecnica, illustrativa ed economica del progetto di fattibilità d'insieme
 - Allegato B - Bozza di convenzione
 - Allegato C - Regolamento di attuazione degli stralci funzionali
 - Allegato D - Documentazione catastale delle proprietà (Visure)

Tav. 01 Estratti catastali, urbanistici e cartografia d'inquadramento scala 1:2000 – 1:1000

Tav. 02 Stato di fatto: rilievo strumentale scala 1:500

Tav. 03 Documentazione fotografica

Tav. 04 Planimetria di progetto scala 1:500

Tav. 05 Definizione degli stralci funzionali scala 1:200 - 1:500

Vista la documentazione allegata alla presente deliberazione in forma cartacea e su supporto digitale e costituente parte integrante e sostanziale della stessa.

Visti inoltre:

- gli artt. 4 e 14, comma 1 e 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio” e s.m.i.;
- il D.Lgs. 33/2013.

Visto il parere favorevole del Responsabile dell’Area Tecnica in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, reso ai sensi dell’art.49 del D.Lgs. 18.8.2000 n.267 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto,

Con voti unanimi favorevoli legalmente resi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di adottare il progetto di fattibilità d’insieme, conforme agli atti del vigente PGT, costituito dagli elaborati e documenti di seguito elencati e depositati in originale presso l’ufficio tecnico comunale:
Allegato A - Relazione tecnica, illustrativa ed economica del progetto di fattibilità d’insieme
Allegato B - Bozza di convenzione
Allegato C - Regolamento di attuazione degli stralci funzionali
Allegato D - Documentazione catastale delle proprietà (Visure)

Tav. 01 Estratti catastali, urbanistici e cartografia d’inquadramento scala 1:2000 – 1:1000

Tav. 02 Stato di fatto: rilievo strumentale scala 1:500

Tav. 03 Documentazione fotografica

Tav. 04 Planimetria di progetto scala 1:500

Tav. 05 Definizione degli stralci funzionali scala 1:200 - 1:500

2. di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall’ art. 14, comma 4, della L.R. n. 12/05 e s.m.i. e pertanto:
 - gli atti saranno depositati nella segreteria comunale, e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;
 - del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet del Comune è data comunicazione al pubblico mediante avviso all’Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;
 - di dare atto che la presente deliberazione, corredata dei relativi allegati, sarà pubblicata sul sito internet del Comune, nella sezione “Amministrazione Trasparente”, ai sensi dell’art. 39, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell’attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell’efficacia degli atti assunti;
3. di demandare, all’Ufficio Tecnico i successivi adempimenti previsti;
4. di dare atto, infine, che il presente provvedimento non comporta spesa né diminuzione di entrata;
5. di dichiarare, con apposita e separata votazione, all’unanimità di voti favorevoli, il presente atto **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**, ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

COMUNE DI VAILATE
(Provincia di Cremona)

SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE DEL 06.04.2018

Art. 49 comma 1 ed art. 147 bis comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali

OGGETTO PROPOSTA: ADOZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' D'INSIEME PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO AT03 SOGGETTO A PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO (AI SENSI DELL'ARTICOLO 21, COMMA 1 DELLE NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE)

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole

Lì 05.04.2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
F.to Arch. Daniele Bonzagni

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL SINDACO

F.to Paolo Palladini

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Guglielmo Turco

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Vailate, li 12.04.2018

Ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 267/2000, copia del presente verbale viene pubblicata il giorno 12.04.2018 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Guglielmo Turco

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art.134 D.Lgs. 18.08.00 n.267, Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

non essendo pervenute richieste di invio al controllo.

Vailate, li

IL SEGRETARIO COMUNALE

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Addì 12.04.2018

IL FUNZIONARIO INCARICATO

f.to Federica Nazarri
