COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **7** Del **03-04-13**

Oggetto:	**ADOZIONE PIANO ATTUATIVO VIA E. FERMI - SOGGETTO PROPONENTE: SIG. TIRLONI RICCARDO / IMMOBILIARE A= STRO S.R.L. / SOCIETA' MOINA S.R.L.**

L'anno **duemilatredici** il giorno **tre** del mese di **aprile** alle ore 20:30, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

PERGREFFI SIMONA	**P**	**ASSI SERGIO**	**P**
MARZIALI MATTEO	**P**	**AMADEI LUIGI**	**P**
ORLANDI MARCO	**P**	**FORESTI IRENE**	**P**
TELI FABIO	**P**	**SASSI GORGONIO**	**A**
BELOTTI MARCO	**P**	**TOMASONI GIORGIO**	**A**
DE LUCA LUCIO	**P**	**SUARDI SERGIO**	**P**
ANNOVAZZI GIANLUCA	**P**	**VITALI DAVIDE**	**P**
BONATI MASSIMO	**P**	**NERVI OSVALDO**	**P**
ZUCCHINALI GIUSEPPE	**P**		

ne risultano presenti n. 15 e assenti n. 2.

Assume la presidenza il Signor PERGREFFI SIMONA in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Comunale Signor CULASSO DOTT. ADRIANO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.7 DEL 03-04-13

Azzano san Paolo, li 17-04-13

IL SEGRETARIO COMUNALE
CULASSO DOTT. ADRIANO

PARERE:	Favorevole IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del servizio interessato
F.to CONSOLI ROSSANO

PARERE:	Favorevole DI LEGITTIMITA'

Il Segretario Comunale
F.to CULASSO ADRIANO

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO VIA E. FERMI – SOGGETTO PROPONENTE: SIG. TIRLONI RICCARDO / IMMOBILIARE ASTRO S.R.L. / SOCIETA' MOINA S.R.L.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il territorio del Comune di Azzano San Paolo è disciplinato dal Piano del Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 23.02.2010;

In data 03.11.2010 prot. 15370 il sig. Tirloni Riccardo depositava una prima proposta di parere preventivo su un'ipotesi di Piano Attuativo; il progetto proposto viene rielaborato dopo alcuni colloqui con l'Amministrazione Comunale per essere poi formalmente depositato in data 16.11.2011 prot. Gen. n. 02472 ed è così costituito:

- All. A Relazione illustrativa
- All. B Schema di convenzione
- All. D Documentazione Fotografica
- Tavola 1 – Stato di fatto – Estratto PGT - Estratto Mappa – Rilievo Planimetrico – Inquadramento generale
- Tavola 2 – Progetto – Planimetria Generale
- Tavola 3 - Progetto - Cessione Aree Parcheggio e Verde Pubblico – Verifica superficie drenante e permeabile
- Tavola 5 – Progetto – Piante schemi funzionali indicativi
- Tavola 6 – Progetto – Prospetti e Sezioni

La commissione urbanistica nella seduta del 18.04.2011 esprime proprio parere prescrittivo rispetto alla proposta progettuale e pertanto il progetto a seguito di un incontro con l'Amministrazione Comunale e con l'Ufficio Tecnico con nota prot. 9164 del 22.06.2011 viene integrato sulla base delle richieste avanzate ed ovvero rivede la Tavola 1, 2 e 3 per come segue:

- Tavola 1 – Stato di fatto – Estratto PGT - Estratto Mappa – Rilievo Planimetrico – Inquadramento generale
- Tavola 2 – Progetto – Planimetria Generale
- Tavola 3 - Progetto - Cessione Aree Parcheggio e Verde Pubblico – Verifica superficie drenante e permeabile

La Commissione Urbanistica nella seduta del 29.08.2011 verbale n. 3.4 esprime parere favorevole al piano attuativo proposto con rimando alle note descrittive del parere stesso;

Il progetto viene ora depositato con prot. Gen. n. 14660 del 17.10.2011 e prot. 18161 del 22.12.2011 recependo le richieste della Commissione Urbanistica ed è così composto:

- All. A Relazione illustrativa
- All. B Schema di convenzione
- All. C Stima Opere di Urbanizzazione
- All. D Documentazione Fotografica
- Tavola 1 – Stato di fatto – Estratto PGT - Estratto Mappa – Rilievo Planimetrico – Inquadramento generale
- Tavola 2 – Progetto – Planimetria Generale
- Tavola 3 - Progetto - Cessione Aree Parcheggio e Verde Pubblico – Verifica superficie drenante e permeabile
- Tavola 4 – Opere di Urbanizzazzione
- Tavola 5 – Progetto – Piante schemi funzionali indicativi
- Tavola 6 – Progetto – Prospetti e Sezioni

A seguito dell'intervenuto subentro di un nuovo operatore il progetto viene integrato con quanto depositato il 20.03.2012 al prot. Gen. n. 4020 sottoposto all'esame della Commissione urbanistica il 21.05.2012 verbale n. 3.2., si tratta di una variante al progetto sino ad ora valutato che viene pertanto definito come proposta di parere preventivo e che ottiene parere favorevole;

A seguito del parere preventivo favorevole ottenuto viene depositata copia completa della proposta di Piano Attuativo in data 03.08.2012 prot. 10845 e successiva integrazione prot. 13882 del 18.10.2012 il tutto così costituito:

- All. A Relazione illustrativa
- All. B Schema di convenzione
- All. C Stima Opere di Urbanizzazione
- All. D Documentazione Fotografica Risoluzione Grafiche Rendering Indicative
- All. E Impatto paesistico del progetto
- Tavola 1 – Stato di fatto – Estratto PGT - Estratto Mappa – Rilievo Planimetrico – Inquadramento generale
- Tavola 2 – Progetto – Planimetria Generale
- Tavola 3 - Progetto - Cessione Aree - Verifica superficie drenante e permeabile
- Tavola 4 – Opere di Urbanizzazione
- Tavola 5 – Progetto – Piante schemi funzionali indicativi

Visto e richiamato l'art. 24 del Piano delle Regole che consente all'operatore privato di poter procedere nelle redazione di un Piano Attuativo in assenza di un Piano di Coordinamento d'Area, qualora decorsi due anni dall'approvazione del PGT l'Amministrazione Comunale non avesse provveduto all'approvazione del suddetto Piano di Coordinamento;

La proposta di piano attuativo è stata valutata con esito favorevole dalla Commissione edilizia nella seduta del 24/09/2012;

Vista e richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 09.01.2013, nella quale su proposta dell'attuatore ("Immobiliare Astro s.r.l., sig. Tirloni Riccardo e società Moina S.r.l., premesso che questi ultimi si sono adoperati nel recepimento di tutte le richieste che l'Amministrazione Comunale ha avanzato al fine di permettere il corretto sviluppo urbano dell'intero comparto viabilità, percorsi pedonali e ciclabili verde, ecc.), si dava atto che seppur dando seguito all'iter procedurale di adozione e conseguente approvazione del Piano Attuativo senza la preventiva stesura di un Piano di Coordinamento d'Area, si riteneva

opportuno redigere il Piano stesso per la cui stesura l'operatore si è reso disponibile a sostenerne i costi istruttori e progettuali sempre sotto l'osservanza delle richieste dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficio Tecnico;

Dato atto che la proposta progettuale è stata ulteriormente valutata con esito favorevole nella seduta dello scorso 18.03.2013, verificando il recepimento delle prescrizioni impartite nella precedente seduta;

L'area interessata dall'intervento è individuata al catasto terreni dalle particelle 441/a, 441/c, 1745/a, 441/b, 1745/b (già sedime stradale di via E. Fermi);

La superficie territoriale del Piano Attuativo corrisponde a 4.735,82 mq, comparto individuato dal P.G.T. come "Ambiti di riconversione urbana a fini prevalentemente residenziali e/o terziari" disciplinata dall'art. 24 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

La suddetta proposta di piano depositata è costituita dalla seguente documentazione:

I. Allegato A Relazione illustrativa – protocollo 13882/2012
II. Allegato B Schema di convenzione – protocollo 13882/2012
III. Allegato C Stima delle opere di urbanizzazione – protocollo 10445/2012
IV. Allegato D Documentazione fotografica – risoluzioni grafiche / rendering indicative - protocollo 10445/2012
V. Allegato E Impatto paesistico del progetto – protocollo 13882/2012
VI. Tav. 1 Estratto di P.G.T., estratto Mappa, inquadramento generale, rilievo planimetrico con individuazione area di intervento - protocollo 10445/2012
VII. Tav. 2 Planimetria generale - protocollo 13882/2012
VIII. Tav. 3 Cessione aree – verifica della superficie drenante / superficie permeabile - protocollo 10445/2012
IX. Tav. 4 Opere di urbanizzazione: pubblica illuminazione – rete interrata acque bianche – reti tecnologiche – sezione AA - protocollo 10445/2012
X. Tav. 5 Piante - schemi funzionali indicativi – sezione A - protocollo 10445/2012

Dato atto che la proposta del Piano prevede:

per il volume edificatorio:

- la realizzazione di due fabbricati (volume 1 e 2) per una volumetria massima teorica pari a 7458,92 mc (2131,12 mq x 3,50), disposti lungo l'asse est-ovest, aventi prevalentemente destinazione residenziale, distribuiti su quattro piani fuori terra, più un piano interrato, con tipologia a linea. I due volumi disposti parallelamente formano spazio privato interno con percorsi pedonali e giardini e riprendono l'impostazione e l'allineamento dei fabbricati esistenti a nord e sud del lotto,
- previsione nel corpo edilizio denominato Volume 2, al piano terra di una modesta quantità di superficie con destinazione commerciale per negozi di vicinato con attestazione di un fronte porticato soggetto a pubblico transito e piazzetta,

per l'esecuzione di opere di urbanizzazione e reti:

- adeguamento della sezione stradale della via Enrico Fermi alla larghezza dell'esistente e rifacimento del manto stradale,
- realizzazione della pista ciclopedonale in prosecuzione di quella esistente da nord lungo la via E. Fermi e in direzione della nuova strada di penetrazione interna al comparto,
- realizzazione di una strada di penetrazione ortogonale alla via E. Fermi interna al comparto e del marciapiede,
- realizzazione di parcheggi pubblici dimensionati nella misura prevista dal carico urbanistico collocati n. 19 sulla via E. Fermi e n. 21 posti auto distribuiti lungo la nuova strada interna al comparto, per complessivi 40 posti auto
- realizzazione di verde pubblico in nove piccole aiuole, con individuazione di un filare alberato lungo la Via Fermi a fronte del verde privato e messa a dimora di n. 35 piante su tutto il comparto,
- conservazione della zona più intensamente alberata del comparto a verde privato quale fascia di mitigazione ambientale tra il nuovo edificato e l'esistente;

- l’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria quali:
  - fognatura per acque nere;
  - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
  - allacciamento e recapito delle fognature nelle reti di fognatura pubblica esistente;
  - rete idrica per l’acqua potabile e allacciamenti;
  - rete di distribuzione per il gas metano e allacciamenti;
  - rete di distribuzione dell’energia elettrica e allacciamenti;
  - rete di pubblica illuminazione completa di lampioni;
  - rete telefonica fissa e allacciamenti;
  - segnaletica stradale;

  quantificate per un importo complessivo € 239.500,00

Dato atto che l’importo complessivo delle obbligazioni assunte dal proponente ammontano a € 239.500,00

Considerato che gli oneri di urbanizzazione, sono così quantificati:

- oneri di urbanizzazione primaria: € / mc 9 x mc 7458,92 = € 67.130,28
- oneri di urbanizzazione secondaria: € / mc 13 x mc 7458,92 = € 96.965,96

Che le aree a standard non reperite da monetizzare sono pari a 781,99 mq per un valore al metro quadrato che sarà definito su stima eseguita dall’ufficio tecnico comunale;

Dato atto che l’obbligazione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria è assolta con la realizzazione diretta in conformità a quanto previsto dall’art.16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 delle opere di urbanizzazione;

L’obbligazione relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e al reperimento delle residue aree a standard dovrà essere assolta con il versamento dell’importo delle Urbanizzazioni secondarie e la quota che sarà definita per la monetizzazione delle aree a standard all’atto del rilascio del permesso di costruire o entro 30 giorno dalla presentazione della D.I.A.;

Il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, determinato secondo i criteri del Piano dei Servizi in 1342,60 mq e secondo i criteri dell'art. 73 del Piano delle Regole per il soddisfacimento del verde di mitigazione ambientale pari a 4735,82 x 5% = 236,79 mq è assolto parzialmente con il reperimento, tramite cessione delle seguenti aree:

- dotazione di parcheggi n. 40 posti auto: 528,55 mq
- verde per arredo: 268,85 mq

per una quantità complessiva pari a 797,40 mq

Sono altresì cedute a titolo gratuito le aree necessarie per la realizzazione delle urbanizzazioni, per complessivi 1.159,94 mq, di cui:

- area già sedime strada E. Fermi: 404,71 mq
- aree per formazione di pista ciclopedonale: 380,61 mq
- area per strada interna: 329,48 mq
- area per marciapiede 45,14 mq

Si precisa che per quanto attiene le opere di urbanizzazione poste a scomputo degli oneri le stesse vengono assentite solo ed esclusivamente per quanto attiene le opere primarie così come dichiarato nella relazione illustrativa Allegato A punto 16, si ritiene pertanto opportuno che l'aspetto sia anche puntualizzato all'art. 10 dello schema di convenzione;

Ritenuto opportuno Adottare la proposta di piano attuativo denominato "via Enrico Fermi", in esecuzione delle previsioni del vigente Piano del Governo del Territorio;

Visto l'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005, come modificato dalla Legge Regionale n. 4/2012;

Visto il parere del responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica, di cui all'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il parere del Segretario comunale in ordine alla legittimità, di cui all'art. 8 del

vigente Regolamento dei Controlli Interni;

Visto lo Statuto comunale;

Dato atto che tutti gli interventi sono riportati nello specifico verbale di seduta registrato informaticamente.

Con voti favorevoli 10, astenuti 5 (Assi, Amadei, Suardi, Foresti, Vitali)

DELIBERA

Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Di prendere atto ed approvare tutti i contenuti in premessa;

Di adottare la proposta di piano attuativo denominato “via Enrico Fermi” in esecuzione delle previsioni del vigente Piano del Governo del Territorio, composto dai documenti elencati in premessa e depositati presso l’ufficio tecnico ed ovvero:

1. Allegato A Relazione illustrativa – protocollo 13882/2012
2. Allegato B Schema di convenzione – protocollo 13882/2012
3. Allegato C Stima delle opere di urbanizzazione – protocollo 10445/2012
4. Allegato D Documentazione fotografica – risoluzioni grafiche / rendering indicative - protocollo 10445/2012
5. Allegato E Impatto paesistico del progetto – protocollo 13882/2012
6. Tav. 1 Estratto di P.G.T., estratto Mappa, inquadramento generale, rilievo planimetrico con individuazione area di intervento - protocollo 10445/2012
7. Tav. 2 Planimetria generale - protocollo 13882/2012
8. Tav. 3 Cessione aree – verifica della superficie drenante / superficie permeabile - protocollo 10445/2012
9. Tav. 4 Opere di urbanizzazione: pubblica illuminazione – rete interrata

acque bianche – reti tecnologiche – sezione AA - protocollo 10445/2012

10. Tav. 5 Piante - schemi funzionali indicativi – sezione A - protocollo 10445/2012

Che viene consentito lo scomputo delle sole opere di urbanizzazione primaria dagli oneri così come dichiarato nella relazione illustrativa Allegato A punto 16, si ritiene pertanto opportuno che l'aspetto sia anche puntualizzato all'art. 10 dello schema di convenzione;

Di dare mandato al Responsabile del Settore Servizi Tecnici di curare le procedure di cui all'art. 14 della Legge regionale n. 12/05 e s.m.i.

Il Sindaco chiede sia votata l'immediata eseguibilità.

Con voti favorevoli 10, astenuti 5 (Assi, Amadei, Suardi, Foresti, Vitali), il Consiglio rende la deliberazione immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente	Il Segretario Comunale
F.to PERGREFFI SIMONA	F.to CULASSO DOTT. ADRIANO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on-line di questo Comune dal giorno 17-04-13 al giorno 02-05-13.

Azzano San Paolo, li 17-04-13

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CULASSO DOTT. ADRIANO

CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il per il decorso termine di **10** giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art.134,comma 3, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Azzano San Paolo, li

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to CULASSO DOTT. ADRIANO