

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO CONFORME AL P.G.T. DENOMINATO
“RESIDENCE DI VIA PAPA GIOVANNI XXIII”**

Vista e richiamata la Legge Regionale n. 12/2005 che afferma il principio della programmazione sulla base irrinunciabile della pianificazione e riconosce ed attua il principio della sussidiarietà, sia fra enti pubblici che nei rapporti pubblico-privati, aprendo nuovi spazi all’iniziativa privata;

Viste le norme vigenti per l’approvazione degli atti costituenti il P.G.T. e i PIANI ATTUATIVI con particolare riferimento all’art. 13 e 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12,

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 e successive varianti di cui alla Deliberazione di Consiglio comunale n. 41 in data 04/12/2013 e n. 20 del 08/12/2018;
- la società Costruzioni Agazzi s.r.l. ha presentato al prot. n. 9035 del 04/06/2019 e successive integrazioni una proposta di Piano attuativo delle aree di proprietà acquisite con atto notarile del 07/11/2018 dalla società impresa Pandini s.r.l., site in via Papa Giovanni XXIII, che prevede la demolizione dei fabbricati produttivi esistenti e la conversione dell’area in residenziale e servizi pubblici,
- l’area di intervento comprende i seguenti mappali:
 - fg. 4, logico 9, mappale 281 di are 68.90
 - fg. 4, logico 9, mappale 569 di are 1.24
 - fg. 4, logico 9, mappale 1365 di are 1.40
 - fg. 4, logico 9, mappale 3056 di are 0.60
 - fg. 4, logico 9, mappale 1626 di are 9.80
- il comparto in base alle previsioni del vigente P.G.T. del Comune di Azzano San Paolo è ad oggi soggetto alla seguente disciplina urbanistica:
Ambiti di riconversione del tessuto urbano ed edilizio: ambiti di riqualificazione urbana a fini prevalentemente residenziali e/o terziari, art. 24 delle n.t.a. del Piano delle Regole che prevede:

Tali ambiti sono individuati con specifica campitura grafica dalla tav. 3 del PdR.

Gli interventi urbanistici ed edilizi sui tessuti e i volumi esistenti sono finalizzati alla riqualificazione urbana ed edilizia e ad un più adeguato inserimento nel contesto urbano più generale: è sempre ammesso il raggiungimento degli indici di edificabilità di cui all'art. 21 ed è ammessa la prevalenza della destinazione terziaria commerciale.

Tali interventi potranno essere attuati previa approvazione di Programmi Integrati di Intervento o altri strumenti di Programmazione negoziata, sulla base di un Piano Preliminare di Coordinamento d'Area, che sarà predisposto dall'A.C. entro 24 mesi dalla data di entrata in vigore del PGT, esteso all'intera area individuata dal Piano delle Regole. Il PPCA dovrà indicare gli elementi essenziali relativi:

- *alla individuazione della struttura morfologica, all'assetto e alla quantità dell'edificazione ammessa e alle tipologie edilizie che saranno definite in forma prescrittiva*
- *definizione dei caratteri degli spazi pubblici e alle interrelazioni fisiche e funzionali tra gli stessi*
- *indicazione degli aspetti della qualità ambientale ed urbana e relative prescrizioni*
- *individuazione della localizzazione delle aree per standard urbanistici o delle modalità per la monetizzazione o per la definizione di standard qualitativi sostitutivi.*

Il PPCA dovrà inoltre definire le caratteristiche tecniche delle infrastrutture stradali con possibilità di operare gli opportuni assestamenti e modifiche di tracciato che si renderanno necessari in sede di progettazione, senza che ciò costituisca variante.

Ove l'Amministrazione non approvasse il PPCA entro il termine di cui al precedente 3° comma i proprietari potranno procedere alla presentazione delle proposte di strumentazione urbanistica attuativa per interventi interessanti superfici territoriali minime di mq 3000 o, per superfici di minore entità, alla presentazione di Piani di Recupero, le altezze consentite saranno definite dai P.A.

Fino all'approvazione della pianificazione attuativa sul patrimonio edilizio esistente potranno essere effettuati gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della LR 12/2005 e ampliamenti dei singoli edifici in misura non superiore al 20% del volume esistente, fermi restando diritti già acquisiti, anche in presenza di cambio di proprietà.

DATO ATTO CHE

- i proprietari hanno facoltà di procedere nella redazione di un Piano Attuativo in assenza di un Piano di Coordinamento d'Area, in quanto è decorso un periodo superiore ad anni due dall'intervenuta approvazione del P.G.T. senza che l'Amministrazione Comunale abbia provveduto all'approvazione del Piano di Coordinamento così come previsto dal già citato art. 24 del Piano delle Regole;
- l'ambito è compreso nella fascia di rispetto di 150 mt dal torrente Morla ai sensi dell'art. 142 comma 2 del D. Lgs. 42 del 2004, area tutelata per legge, e pertanto la proposta è stata sottoposta al procedimento di valutazione paesaggistica, trasmesso alla Soprintendenza e concluso con il rilascio del Provvedimento di autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario n. 1/2020, prot. n. 1416 del 29/01/2020;
- l'impianto progettuale è già stato oggetto di precedenti valutazioni da parte delle commissioni che hanno condiviso le scelte proposte dando alcune indicazioni per giungere all'espressione dei pareri finali per come segue:
 - 1) Parere COMMISSIONE EDILIZIA verbale del 24/07/2019
La commissione condivide le integrazioni richieste nell'istruttoria tecnica redatta dall'ufficio. Si ritiene che l'accesso pedonale al lotto debba avvenire dal parcheggio pubblico di nuova realizzazione su via Papa Giovanni XXIII. Esprime parere favorevole.
 - 2) Parere COMMISSIONE DEL PAESAGGIO verbale del 24/07/2019

La commissione condivide l'istruttoria tecnica redatta dall'ufficio. Rispetto alla riqualificazione del parco extra comparto condivide la proposta progettuale e richiede che il campo da calcio sia realizzato in erba artificiale e la pavimentazione della restante area in materiale antitrauma. Rispetto all'arredo urbano proposto si chiede che in fase esecutiva vi sia un allineamento con i prodotti (panchine, cestine, tavoli) previsti nell'area rispetto ad altri inseriti in altri ambiti del territorio. Complessivamente la commissione esprime parere favorevole.

3) Parere COMMISSIONE DEL PAESAGGIO verbale del 07/11/2019

La commissione esprime parere favorevole.

4) Parere COMMISSIONE URBANISTICA verbale del 15/06/2020

La commissione urbanistica sentita la relazione istruttoria si esprime per come segue:

L'assessore Zonca Simona evidenzia una disponibilità dell'operatore a valutare soluzioni differenti sulle soluzioni da attuare negli spazi esterni (aree gioco, mantenimento).

Il consigliere Foresti apprezza il recupero di uno spazio degradato, assume in modo positivo l'idea di un parco aperto.

A maggioranza dei convenuti la commissione esprime parere: Favorevole

VISTI gli indici e parametri specifici di P.G.T. da applicare in attuazione degli: artt. 3, 14 e 24 del P.D.R. ed ovvero:

- Rapporto di utilizzazione ($Ru = Src/S$ del lotto) 0,45 mq/mq
- Altezza teorica dei piani: m 3,50
- Volume teorico: $Src \times H$ m 3,50
- Distacco minimo dai confini (Dc): m 5
- Distacco minimo tra edifici (De): m 10
- Distacco minimo dalle strade (Ds): m 5,00 su strade di larghezza fino a m 7; m 7,50 su strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- Altezza massima degli edifici (H): da definire nel P.a.

DATO ATTO CHE:

- in caso di nuovi interventi e di pianificazione esecutiva, oltre alle aree a servizi pubblici, a compensazione ambientale devono essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale, (art. 73 NTA del Piano delle Regole);
- le aree per standard urbanistici nei piani attuativi devono essere reperite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione a 45 mq per ogni alloggio per alloggi di dimensione inferiore a 250 mc;
- deve essere garantita la realizzazione minima di mq 3 ogni mc 150 di edificazione residenziale di

Verde di arredo: (art. 3 Disciplina degli interventi del PdS);

- nel rispetto dei parametri del reperimento del carico urbanistico devono essere previsti n° 1 posto auto per ogni alloggio in ragione del CU basso (con densità edilizia < 1 mq/mq), n° 1,5 posti auto per alloggio in ragione del CU medio (con densità < 1,5 mq/mq), n° 2 posti auto per alloggio in ragione del CU alto (con densità > 1,5 mq/mq) - (art.5 Disciplina degli interventi del PdS);

CONSIDERATO CHE la proposta di Piano Attuativo prevede:

- la demolizione di tutti i volumi a carattere produttivo esistenti;
- la riconversione dell'ambito produttivo in quartiere residenziale con servizi prevedendo:
- la realizzazione a sud di quattro edifici per un totale di **32** unità abitative, nel piano interrato si prevedono 45 autorimesse tra singole e doppie (rif. tavola 7),
- la realizzazione a nord di opere di urbanizzazione quali: strada interna, marciapiedi, pista ciclo pedonale dalla via E. Fermi sino all'intersezione con la via papa Giovanni XXIII, viali alberati, parcheggio per una capienza di 68 posti auto (sarà prevista una zona dotata di colonnina per la ricarica delle auto elettriche), verde pubblico attrezzato: un'area baby interamente attrezzata per il gioco dei più piccoli e un'area relax dotata di attrezzature specifiche per lo svago e per il tempo libero, impianti;
- a titolo di standard di qualità (urbanizzazione secondaria) il completamento dell'area giochi ubicata a sud dell'edificio residenziale comunale,
- in termini di sfruttamento dell'area di superficie pari a 7.560,89 mq (riferimento tavola 2 e relazione tecnica pag. 4) l'applicazione dell'indice di 0,45 mq/mq sulla sup. territoriale (che corrisponde anche alla zonale) con rimando agli art. 21 e 24 delle n.t.a. del P.D.R.,
- in termini di altezza, nella documentazione tecnica è indicata la dimensione massima di 14 mt., si precisa che negli ambiti di intervento disciplinati dall'art. 24 del P.D.R. non è prevista in modo puntuale un'altezza ma viene disposto che tale parametro debba essere definito nel P.A., il progetto prevede la realizzazione di 4 fabbricati per 4 piani fuori terra (l'ultimo piano ad attico sarà arretrato rispetto al filo della facciate). L'altezza proposta è coerente con le altezze proposte in due Piani attuativi nell'area circostante (via Fermi),
- nella relazione tecnica viene precisato che ogni palazzina sarà costituita da 8 appartamenti aventi dimensione non inferiori a 250 mc, in modo da rispettare la proporzione degli standard urbanistici,
- il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, determinato secondo i criteri del Piano dei Servizi e dell'art. 73 del Piano delle Regole per il soddisfacimento del verde di mitigazione ambientale minimo è pari a 2521,55 mq,

- quale standard una superficie complessiva di 2558,00 mq, che soddisfa interamente il fabbisogno richiesto e non si prevedono pertanto monetizzazioni, e che tale standard è così individuato:
 - parcheggio pubblico di 1666,00 mq,
 - verde pubblico di 892 mq
- nello standard non vengono comprese le superfici (ai sensi del Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968) delle strade e dei percorsi ciclo/pedonali in cessione per una superficie di 217,00 mq,
- il carico urbanistico della sosta, calcolato ai sensi dell'art. 5 del P.D.S., si considera soddisfatto in quanto i posti auto reperiti in numero 68 risultano maggiori ai posti auto richiesti n. 64, calcolati sulla base di un c.u. elevato e pertanto 2 x 32 (n. alloggi ipotizzati). Le dimensioni degli stalli risultano di 5,00 x 2,50 mt, il progetto individua 2 posti auto per disabili,
- ai sensi del Regolamento locale di igiene, la superficie minima drenante da reperire non deve essere inferiore a 2268,27 mq (30% di 7560,89 mq). La superficie permeabile di progetto di 2288,00 mq risulta essere conforme ai disposti normativi,

VISTI E RICHIAMATI i principali dati progettuali così come sono riassunti nella tabella a seguire:

PARAMETRI DI P.R.G. ART. 3, 21, 73 DELLE N.T.A DEL P.D.R.	unità	indici parametri	Dati	dati	parametri ammissibili massimi	parametri di progetto	rif.	note
superficie catastale	mq		8194				tav. 2	
superficie territoriale	mq		7560,89				tav. 3	
rapporto di utilizzazione	mq	45%			3402,40	3402,40	tav. 4	
volume teorico	mc	s.r.c. x 3,50 h.	3402,40	3,50	11908,40	11908,40	tav. 4	
s.r.c.	mq				3402,40	3400,00	tav. 7 relaz. Tecn.	Nel computo della s.r.c. sono stati esclusi i muri perimetrali, i vani ascensori e i balconi/terrazze/portici aperti su tre lati
Superficie coperta	mq					1579,08		

a	STANDARD	mq	Vt. X18/100	11908,40	0,18	2143,51		tav. 4	
b	verde di arredo da garantire	mq	Vt. X3/150	11908,40	0,02	238,17		tav. 4	
c	area a compensazione ambientale art.73	mq	5%	7560,89		378,04		tav. 4	
	Standard minimo	mq				2143,51+ 378,04= 2521,55			
	STANDARD DI PROGETTO								
	verde pubblico e di mitigazione	mq					892,00	tav. 4	
	parcheggio pubblico	mq					1666,00	tav. 4	Dal conteggio è stato tolta la superficie di ampliamento del marciapiede su via Papa Giovanni XXIII – VERIFICATO
	somma	mq					2558,00	tav. 4	VERIFICATO
	VERIFICA STANDARD								
a+c	standard e area a compensazione	mq		2143,51	378,04	2521,56	2558,00	tav. 4	VERIFICATO 2558,00>2521,56
b+c	somma verde pubblico	mq		238,17	378,04	616,21	892,00	tav. 4	VERIFICATO 892,00>616,21
Il progetto reperisce interamente lo standard minimo dovuto pertanto non si prevedono monetizzazioni									
	area di cessione per completamento pista ciclopedonale	mq					160,00	tav. 4	Non conteggiato nello standard
	area di cessione per allargamento marciapiede su via papa Giovanni XXIII	mq					57,00	tav. 4	Non conteggiato nello standard
	Totale area di cessione non computato nello standard	mq					217,00	tav. 4	Non conteggiato nello standard
CALCOLO DEL CARICO URBANISTICO ART. 5 DELLE N.T.A DEL P.D.S.									

	densità edilizia = Volume teorico/superficie	n		11908,40	7560,89	1,575		c.u. alto	
	n. unità abitative	n.		32					
	n. posti auto		2	32		64	68	tav. 4	Nella relazione tecnica viene precisato che il progetto prevede il reperimento di n. 68 posti auto di cui 2 per diversamente abili. Sono inoltre previsti due spazi per posteggi biciclette / moto
Vedi osservazione pag. 15 della relazione tecnica nel merito dell'invariabilità del carico urbanistico in caso di incremento delle unità abitative inferiori al 10% - rif. art. 5 PDS									
	area drenante	mq	30%	7560,89		2268,267	Area verde pubblica 920 + area verde privata 1368= 2288,00	tav. 4/5	VERIFICATO
	altezza massima	ml	14			14	altezza massima del piano 14,00, altezza coronament o più alto 12,80	tav. 6	VERIFICATO
	rapporto di copertura	mq	40%	7560,89		3024,36	1579,08	tav. 6	
	distanza dalle strade								non indicata, tuttavia l'edificio e' distante dalla strada
	fino a 7 =m 5; da 7 a 15=7,5		7,5			7,5			
	distanze dai confini		5			5	Distanza minimo 5 metri linea di inviluppo per i piani terra, primo e secondo, per il piano attico la distanza	tav. 4	VERIFICATO

							minima è di 7,50		
						Art. 9 d.m. 1444/1968: distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto	Distanza minimo 5 metri linea di involuppo per i piani terra, primo e secondo, per il piano attico la distanza minima è di 7,50		
	distanze dai fabbricati		10					tav. 4	
	parcheggio L. 122/1989		1mq/10 mc	11908,40	0,1	1190,84	Al piano interrato vengono individuati n. 45 box singoli e doppi, sommando le superfici dei box si ottiene una sup. complessiva di 1202,53 mq	tav. 7	

DATO ATTO che:

- in relazione all'art. 44 della L.R. 12/2005, l'intervento comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle Opere di Urbanizzazione afferenti il rilascio del Permesso di Costruire, relativo agli edifici previsti nel Piano Attuativo per una superficie Residenziale Complessiva (Src) di mq 3.402,40 ed una volumetria (V) di mc 11.908,40 a destinazione residenziale che comporta l'assunzione dei seguenti oneri:

Oneri di Urbanizzazione primaria: = mc 11.908,40 X €/mc 9,00 = € 107.175,60

Oneri di Urbanizzazione secondaria = mc 11.908,40 X €/mc 13,00 = € 154.809,20

Totale Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria = € 261.984,80

- il soggetto attuatore a fronte del versamento degli importi di cui sopra prevede la realizzazione delle opere pubbliche individuate nel progetto di cui ai computi metrici estimativi pari a € 368.475,27 (opere di urbanizzazione primarie) e a € 61.918,70 (opere di urbanizzazione secondarie) e lo scomputo indistinto delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie sino all'importo complessivo dei lavori pari ad € 430.393,97 (quattrocentotrentamila393/97 euro) oltre iva al 10% per complessivi € 473.433,37 dagli oneri dovuti ai sensi della Deliberazione della Corte dei Conti sezione regionale di controllo per la Lombardia dell'08/05/2018;
- la proposta di Piano Attuativo, 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;
- la proposta di Piano Attuativo, 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;
- lo schema della presente proposta, corredata dei relativi allegati, viene pubblicato presso l'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet del Comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 33/2013, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione;
- il progetto di Piano Attuativo è stato redatto dall'arch. Silvano Zanoli avente studio a Treviolo, ed è composto dai sotto elencati documenti ed elaborati acquisiti agli atti dell'Amministrazione C.le nel loro ultimo aggiornamento:
 - LETTERA DI TRASMISSIONE – prot. n. 9035 del 04/06/2019
 - A) RELAZIONE TECNICA - prot. n. 8318 del 30/06/2020
 - B) TITOLO DI PROPRIETA' – prot. n. 9035 del 04/06/2019
 - C) SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA - prot. n. 8318 del 30/06/2020
 - D) STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - prot. n. 8319 del 30/06/2020
 - E) ESAME IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO (Art. 76 del P.D.R.) – prot. n. 17885 del 21/11/2019
 - ELABORATI GRAFICI ALLEGATI – prot. n. 17885 del 21/11/2019 :*
 - *TAV 1 ESTRATTI DI PGT, MAPPA CATASTALE AEROFOTO - VISTE GOOGLE - STATO DI FATTO;*
 - *TAV 2 RILIEVO TOPOGRAFICO - STRUMENTALE DATI CATASTALI - DOC.NE FOTOGRAFICA*
 - *TAV 3 PLANIMETRIA AMBITO D'INTERVENTO STATO DI FATTO E DEMOLIZIONI - DATI DI PIANO;*

- TAV 4 PLANIMETRIA DI PROGETTO - STANDARD LIMITI INVILUPPO - VINCOLI E DATI DI PIANO;
- TAV 4bis PLANIMETRIA DI CONFRONTO STATO DI FATTO E PROGETTO (giallo - rosso) - VISTE AEROFOTO;
- TAV 4ter PROFILI DI PROGETTO E SOVRAPPOSIZIONE CON ESISTENTE - DOC. FOTOGRAFICA E INQUADRAMENTO ELEMENTI DI VINCOLO PAES.;
- TAV 5 PLANIMETRIA INTERVENTO - SEZIONI TRASV. OPERE DI URBANIZZAZIONE E SUP. DRENANTI;
- TAV 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETI ED IMPIANTI SEZIONI E MATERIALI - CALCOLO SUP. COPERTA;
- TAV 7 PLANO VOLUMETRICO PIANO INTERRATO E PIANO TERRA;
- TAV 7bis PLANO VOLUMETRICO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO;
- TAV 7ter PLANO VOLUMETRICO PIANO ATTICO E PIANA COPERTURA;
- TAV 8 PROSPETTI - SEZIONI - PIANA COPERTURA;
- TAV 9 RENDER DI PROGETTO;

- PARERE STUDIO LEGALE AVV. BONOMI - scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione - prot. n. 3024 del 24/02/2020

- il Consorzio di bonifica della Media pianura bergamasca con nota registrata al prot. n. 9721 del 27/07/2020 ha espresso parere favorevole con prescrizioni,

- la società Uniacque ha espresso parere preliminare rimandando ad un parere definitivo alla sottoscrizione della Convenzione con il comune;

VISTE LE ISTANZE CORRELATE:

- Comunicazione di pulizia generale dell'area e smaltimento dei materiali accatastati all'interno degli stabili e sui piazzali, prot. n. 9677 del 14/06/2019, pe/2019/00016/ORD.
- Istanza di autorizzazione paesaggistica prot. 11561 del 19/07/2019, conclusa con il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica 1/2020 prot. n. 1416 del 29/01/2020
- Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire per demolizione fabbricati esistenti nel compendio industriale ex area Pandini, prot. n. 4474 del 24/03/2020, PE/2020/00007/SCIA.

VISTA:

- la documentazione sopra citata nonché tutti gli atti procedurali depositati presso gli uffici del Settore Servizi Tecnici costituenti parte integrante e sostanziale del procedimento stesso;
- il parere favorevole dell'Ufficio unico intercomunale di Polizia locale registrato al protocollo n. 12692 del 21.09.2020;

RICHIAMATI:

- la delibera di Giunta Comunale in data 31.07.2020 n. 97 con la quale è stato adottato il Piano attuativo conforme al P.G.T. denominato di "Residence di via Papa Giovanni XXIII";
- l'avviso di pubblicazione e deposito atti di adozione del Piano attuativo prot. 11111 del 26/08/2020;

CONSIDERATO

che il Piano è depositato presso il Settore Servizi Tecnici ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 12/2015 dal 25.08.2020;

che il Piano è stato pubblicato e visionabile sul sito internet comunale;

ACCERTATO inoltre che nei 15 giorni successivi alla scadenza dei termini della pubblicazione, non sono pervenute osservazioni al comune di Azzano San Paolo;

DATO ATTO che con nota prot. 14523 del 21.10.2020, l'operatore così come rappresentato dal tecnico estensore del P.A. arch. Silvano Zanoli, ha depositato una nota integrativa al progetto che prevede la realizzazione di un'opera aggiuntiva extra comparto e quindi esterna al P.A. che si propone di normare all'interno della convenzione ed ovvero con specifico articolo che riporta quanto segue:

"ART. 6 bis - OPERE AGGIUNTIVE FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO "PAPA GIOVANNI XXIII"

In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 6 della presente convenzione, ed in relazione al sistema della viabilità esistente ed al processo di riqualificazione e valorizzazione del comparto "Papa Giovanni XXIII", l'Operatore assume a proprio carico la realizzazione dei lavori di sistemazione della via Enrico Fermi ammalorato indicato nel rispettivo elaborato grafico. Dette lavorazioni consistono nella fresatura del manto stradale e della messa in quota dei chiusini e caditoie ed alla sostituzione delle cordolature ammalorate, oltre al rifacimento della pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso fine compresso cm 2,50. Le medesime lavorazioni sono estese anche ai marciapiedi antistanti il tratto stradale oggetto della predetta riqualificazione.

Dette opere sono ricondotte alla fattispecie di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., in quanto opere realizzate a totale cura e spese dei proprietari/soggetti attuatori, per le quali non si applicano le disposizioni del Nuovo Codice Contratti. E' esclusa l'esecuzione della segnaletica stradale.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al presente articolo l'operatore presterà opportuna polizza fideiussoria dell'importo di €. 30.000,00 che sarà svincolata a seguito della consegna della strada e del deposito del Certificato di Regolare Esecuzione.

Il termine di ultimazione delle opere di cui al presente articolo è fissato per il 31 dicembre 2021."

RITENUTO vantaggioso per l'amministrazione C.le accogliere tale istanza che permetterà di manutenzionare il fondo stradale di Via Fermi che ad oggi è particolarmente ammalorato, dando comunque atto che rispetto all'esecuzione di tali lavori si dovrà procedere all'ottenimento di tutte le preventive autorizzazioni in quanto trattasi di opere extra P.A. ed ovvero non nelle disponibilità dell'operatore; L'esecuzione di tali opere non rappresenta pregiudizio all'attuazione del Piano Attuativo;

VISTO E RICHIAMATO il comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 31 del 2014 così come modificato dalla L.R. 16 del 2017, che prevede che la relativa Convenzione dei Piani attuativi di cui all'articolo 46 della L.R. 12/2005, sia tassativamente stipulata entro diciotto mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva,

VISTI E RICHIAMATA la convenzione urbanistica così come adottata con Deliberazione di Giunta comunale n. 97 del 31/07/2020 si precisa che in sede di sottoscrizione la stessa potrà essere adeguata rispetto ad aspetti che non ne alterino i contenuti, tra cui si riporta sin da ora quanto segue :

- art. 3 – *durata e ambiti definiti dalla Convenzione* - in attuazione della L. n. 120 dell'11 settembre 2020, art. 10 comma 4-bis, una durata del Piano attuativo di anni 13;
- art. 13 – *garanzia fideiussoria - L'importo di fideiussione sarà pertanto pari a € 430.393,97 oltre Iva del 10% per complessivi € 473.433,37 (quattrocentosettantatremilaquattrocentotrentatré/37);*

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 - Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;
- l'articolo 48 del d. lgs 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- lo statuto comunale;

Visto il parere del responsabile del Settore Servizi tecnici in ordine alla regolarità tecnica, di cui all'art. 49, comma 1, e all'art. 147 bis, 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;

Con voti _____

Tutto ciò premesso,

PROPONE

- 1) Di prendere atto e di approvare tutti i punti in premessa;
- 2) Di approvare il Piano Attuativo denominato **“RESIDENCE DI VIA PAPA GIOVANNI XXIII”** costituito dagli elaborati e documenti di seguito richiamati
 - LETTERA DI TRASMISSIONE – prot. n. 9035 del 04/06/2019
 - A) RELAZIONE TECNICA - prot. n. 8318 del 30/06/2020
 - B) TITOLO DI PROPRIETA' – prot. n. 9035 del 04/06/2019
 - C) SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA - prot. n. 8318 del 30/06/2020
 - D) STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - prot. n. 8319 del 30/06/2020
 - E) ESAME IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO (Art. 76 del P.D.R.) – prot. n. 17885 del 21/11/2019

ELABORATI GRAFICI ALLEGATI – prot. n. 17885 del 21/11/2019 :

 - TAV 1 ESTRATTI DI PGT, MAPPA CATASTALE AEROFOTO - VISTE GOOGLE - STATO DI FATTO;
 - TAV 2 RILIEVO TOPOGRAFICO - STRUMENTALE DATI CATASTALI - DOC.NE FOTOGRAFICA
 - TAV 3 PLANIMETRIA AMBITO D'INTERVENTO STATO DI FATTO E DEMOLIZIONI - DATI DI PIANO;
 - TAV 4 PLANIMETRIA DI PROGETTO - STANDARD LIMITI INVILUPPO - VINCOLI E DATI DI PIANO;
 - TAV 4bis PLANIMETRIA DI CONFRONTO STATO DI FATTO E PROGETTO (giallo - rosso) - VISTE AEROFOTO;

- TAV 4ter PROFILI DI PROGETTO E SOVRAPPOSIZIONE CON ESISTENTE - DOC. FOTOGRAFICA E INQUADRAMENTO ELEMENTI DI VINCOLO PAES.;
- TAV 5 PLANIMETRIA INTERVENTO - SEZIONI TRASV. OPERE DI URBANIZZAZIONE E SUP. DRENANTI;
- TAV 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETI ED IMPIANTI SEZIONI E MATERIALI - CALCOLO SUP. COPERTA;
- TAV 7 PLANOVOLUMETRICO PIANO INTERRATO E PIANO TERRA;
- TAV 7bis PLANOVOLUMETRICO PIANO PRIMO E PIANO SECONDO;
- TAV 7ter PLANOVOLUMETRICO PIANO ATTICO E PIANTA COPERTURA;
- TAV 8 PROSPETTI - SEZIONI - PIANTA COPERTURA;
- TAV 9 RENDER DI PROGETTO;
- PARERE STUDIO LEGALE AVV. BONOMI - scomputo indistinto degli oneri di urbanizzazione - prot. n. 3024 del 24/02/2020

3) Di approvare congiuntamente al presente P.A. anche la proposta integrativa in atti al prot. gen. n. 14253 del 21.10.2020 presentata della soc. Costruzioni Agazzi s.r.l. rispetto all'esecuzione a cura e spese di quest'ultima di alcune lavorazioni extra comparto consistenti in interventi da eseguire sulla Via Enrico Fermi su di un tratto stradale ammalorato consistenti nella fresatura del manto stradale e della messa in quota dei chiusini e caditoie ed alla sostituzione delle cordonature, oltre al rifacimento della pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso fine compresso cm 2,50. Le medesime lavorazioni sono estese anche ai marciapiedi antistanti il tratto stradale oggetto della predetta riqualificazione a tale scopo si approva il testo dell'art. 6/Bis che per opportunità sarà inserito nella convenzione attuativa del Piano ed ovvero:

“ART. 6 bis - OPERE AGGIUNTIVE FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO “PAPA GIOVANNI XXIII”

In aggiunta alle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 6 della presente convenzione, ed in relazione al sistema della viabilità esistente ed al processo di riqualificazione e valorizzazione del comparto “Papa Giovanni XXIII”, l'Operatore assume a proprio carico la realizzazione dei lavori di sistemazione della via Enrico Fermi ammalorato indicato nel rispettivo elaborato grafico. Dette lavorazioni consistono nella fresatura del manto stradale e della messa in quota dei chiusini e caditoie ed alla sostituzione delle cordonature ammalorate, oltre al rifacimento della pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso fine compresso cm 2,50. Le medesime lavorazioni sono estese anche ai marciapiedi antistanti il tratto stradale oggetto della predetta riqualificazione.

Dette opere sono ricondotte alla fattispecie di cui all'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i., in quanto opere realizzate a totale cura e spese dei proprietari/soggetti attuatori, per le quali non si applicano le disposizioni del Nuovo Codice Contratti. E' esclusa l'esecuzione della segnaletica stradale.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di cui al presente articolo l'operatore presterà opportuna polizza fideiussoria dell'importo di €. 30.000,00 che sarà svincolata a seguito della consegna della strada e del deposito del Certificato di Regolare Esecuzione.

Il termine di ultimazione delle opere di cui al presente articolo è fissato per il 31 dicembre 2021.”

- 4) Di dare atto che la proposta della deliberazione e la deliberazione stessa, 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;
- 5) Di comunicare ai soggetti attuatori ed al tecnico estensore del Piano, l'avvenuta approvazione al fine di prendere consapevolezza dei contenuti e procedere all'assunzione degli atti di competenza necessari prima della sottoscrizione della Convenzione.
- 6) Di stabilire che la relativa Convenzione del Piano Attuativo denominato “RESIDENCE DI VIA PAPA GIOVANNI XXIII” sia tassativamente stipulata entro diciotto mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 31 del 2014 così come modificato dalla L.R. 16 del 2017, e che la stessa prima della sottoscrizione tenga luogo dei seguenti adeguamenti:
 - art. 3 – *durata e ambiti definiti dalla Convenzione* - in attuazione della L. n. 120 dell'11 settembre 2020, art. 10 comma 4-bis, una durata del Piano attuativo di anni 13;
 - art. 13 – *garanzia fideiussoria* - *L'importo di fideiussione sarà pertanto pari a € 430.393,97 oltre Iva del 10% per complessivi € 473.433,37 (quattrocentosettantatremilaquattrocentotrentatrè/37);*
- 7) Di dichiarare la presente deliberazione, a voti, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali, approvato con D.Lgs. Nr. 267/2000.

Azzano San Paolo, li 26 Ottobre 2020

Il Responsabile del Settore

Geom. Rossano Consoli