

Ufficio Proponente: Servizio Urbanistica e Territorio - Edilizia Privata

OGGETTO: APPROVAZIONE MASTERPLAN AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SUD ATR1.

Responsabile di Area: Arch. Sara Magenis

Responsabile del Procedimento: Arch. Sara Magenis

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Piano di Governo del Territorio del Comune di Rivolta d'Adda, approvato con D.C.C. n°35 del 30/10/2009 (pubblicazione B.U.R.L. n°51 –Serie inserzioni e concorsi– del 23/12/2009) come modificato con D.C.C. n°9 del 21/02/2011 (pubblicazione B.U.R.L. n°21 – Serie inserzioni e concorsi– del 25/05/2011) e successivamente variato con D.C.C. n° 84 del 19/12/2013 (pubblicazione B.U.R.L. n°10 – Serie inserzioni e concorsi – del 05/03/2014), individua un ambito di trasformazione di carattere residenziale denominato “ATr1” posto a sud dell’abitato già consolidato;

VERIFICATO che il *Masterplan* è coerente con gli indirizzi progettuali del vigente Piano di Governo del Territorio e, in particolare, è stato redatto in conformità alle disposizioni normative che la scheda allegata alle disposizioni del Documento di Piano delinea per l’ambito strategico denominato ATr1 (allegato “A”);

RICHIAMATO l’art.28 comma 5 delle N.T.A. di P.G.T. che espressamente prevede che sugli ambiti di trasformazione ATr-ATi-ATc sia consentita la realizzazione per parti, attraverso piano attuativo o intervento diretto convenzionato, nel rispetto delle norme d’ambito e sono possibili modifiche della perimetrazione delle aree così come definite nelle tavole del Documento di Piano qualora l’Amministrazione Comunale, in sede di valutazione della proposta, le ritenga utili a conseguire una migliore efficacia all’interno dei programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una migliore funzionalità urbanistica, una migliore compatibilità ambientale e la concreta attuazione del piano stesso;

RICHIAMATO inoltre l’art.34 comma 2 delle N.T.A. di P.G.T., inerente i criteri e le indicazioni del piano dei servizi, che prevede che all’interno di piani attuativi, in alternativa a quanto previsto nell’allegato A e nell’allegato B, che si possano modificare le lottizzazioni e le definizioni delle aree per servizi previste;

DATO ATTO che l’approvazione da parte del Consiglio Comunale del Master Plan non costituisce variante ma quadro ponderato per consentire l’attuazione con più strumenti attuativi evitando che piani attuativi parziali compromettano il disegno complessivo voluto dal Documento di Piano;

CONSIDERATO che il *Masterplan* costituirà quadro di riferimento necessario per ciascuno dei piani attuativi di uno o più sub ambiti in ordine all’assetto complessivo dell’ambito di trasformazione ATr1, alla corretta allocazione delle funzioni nonché al coordinamento dei diversi ambiti tra di loro e con la situazione del contesto territoriale circostante;

RICHIAMATA la Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 4/3/2015 avente ad oggetto: “Adozione masterplan Ambito di Trasformazione Residenziale Sud ATR1”;

DATO ATTO che con prot. n.4378 del 31/03/2015 ai proprietari delle aree comprese nell’ambito di trasformazione denominato “ATr1-ambito di trasformazione residenziale Sud”

dal vigente P.G.T. è stata inoltrata comunicazione concernente l'iter di adozione e di approvazione del progetto di masterplan relativo all'ambito edificatorio denominato "ATr1";

CONSIDERATO che si è proceduto alla pubblicazione dell'avviso di adozione del suddetto masterplan sul sito internet comunale, con comunicazione di avvenuto deposito degli elaborati, dal 08/04/2015 al 23/04/2015 e che nei successivi 15 giorni, ossia dal 24/04/2015 al 08/05/2015 sono pervenute n°3 osservazioni e precisamente:

- OSSERVAZIONE n°1 del 27/04/2015 Prot. n°5424 presentata da RIVOLTA DELLE IDEE;
- OSSERVAZIONE n°2 del 27/04/2015 Prot. n°5425 presentata da RIVOLTA DELLE IDEE;
- OSSERVAZIONE n°3 del 08/05/2015 Prot. n°5998 presentata da STUDIO GMC, in nome e per conto della Signora Colombi Lucia;

DATO ATTO, altresì, che in seguito alla presa visione delle osservazioni presentate ed alla rivalutazione degli elaborati adottati, da parte dello Studio Tecnico Associato di Architettura di Valerio Dorati e Valentina Bianchi di Melzo con l'Ufficio Tecnico comunale Servizio Urbanistica, si sono potute apportare modifiche agli elaborati e procedere con il deposito degli elaborati progettuali che è avvenuto con prot. 6415 del 15/05/2015;

ESAMINATI gli elaborati progettuali relativi al "Masterplan" depositati con prot. n. 6415 del 15/05/2015 che constano di :

- Allegato A – Inquadramento territoriale (aerofotogrammetria, estratto di mappa catastale, vista aerea, rilievo fotografico, estratti atti di PGT);
- Allegato B - relazione tecnica illustrativa e regole di attuazione – stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione - tabella incidenza e perequazione delle opere di urbanizzazione generale e aree standard;
- Allegato C – schema di convenzione urbanistica - schema atto unilaterale d'obbligo per cessione e monetizzazione aree a standard;
- Ar01 – planimetria generale di progetto - individuazione sub ambiti, identificazione aree in cessione – parametri urbanistici e perequazione aree in cessione
- Ar02 – opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Ar03 – tavola dei vincoli;

VERIFICATO che le variazioni introdotte agli elaborati riguardano precisazioni dei testi e/o specifiche oltre alla modifica dell'art.56 delle N.T.A. di P.G.T. e precisamente:

- TABELLA INCIDENZA E PEREQUAZIONE AREE IN CESSIONE (posizione aree a debito e credito ambiti 4-6)
- INQUADRAMENTO TERRITORIALE (art.56 – distanze)
- RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA (1° caporiga pag.7, TABELLA pag.8)
- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA (premessa, art.5, art.6, art.8 c.2-5, art.10, art.13, art.18)

DATO ATTO che le suddette osservazioni sono state discusse e votate come di seguito riportato:

OSSERVAZIONE n°1 del 27/04/2015 Prot. n°5424 presentata da RIVOLTA DELLE IDEE.

Il Sindaco, dopo l'illustrazione e la discussione dell'osservazione di "vari contenuti" propone di *non accogliere* l'osservazione per le seguenti motivazioni:

- la pianificazione comunale è rimessa agli organi istituzionali;

- il masterplan già prevede l'applicazione della LR 28.11.2014 n.31 alle maggiorazioni del costo di costruzione che, nel caso dell'Atr1, è nella misura minima, già imposta dal legislatore del 20%, salvo ulteriore incremento sino al 30% definito dal comune;
- il progetto recepisce le indicazioni progettuali fornite dalla amministrazione comunale sia nella destinazione che nel dimensionamento delle aree pubbliche e private; la realizzazione delle aree pubbliche, impianti ed attrezzature, e della viabilità, alberature con filari o verde di protezione, è demandata alla progettazione esecutiva dei singoli piani attuativi o progetti di opere pubbliche; non si condividono le proposte progettuali presentate.

La proposta di *non accoglimento* viene posta in votazione, con il seguente esito:

Consiglieri presente e votanti: n° _; Favorevoli n° _; Contrari n° _; Astenuti n° _;

OSSERVAZIONE n°2 del 27/04/2015 Prot. n°5425 presentata da RIVOLTA DELLE IDEE.

Il Sindaco, dopo l'illustrazione e la discussione dell'osservazione relativa a "proposta di integrazione convenzione per valutazione progetti secondo il principio della invarianza idraulica" propone di *accogliere parzialmente* l'osservazione per le seguenti motivazioni:

- il tema della invarianza idraulica in caso di realizzazione edificatoria è stato affrontato e trattato in sede di acquisizione dei pareri per Conferenza dei Servizi: gli enti preposti hanno fornito indicazioni progettuali per il mantenimento degli alvei a cielo aperto e non hanno dato prescrizioni rimandando di fatto l'esame più approfondito dei progetti esecutivi;
- il parere del gestore del servizio di depurazione e/o consorzio gestore dei corpi irrigui comunque verrà acquisito di ogni piano attuativo, livello progettuale esecutivo sul quale verranno fornite specifiche valutazioni e prescrizioni sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche, come peraltro precisato nei pareri acquisiti in sede di Conferenza dei Servizi recepiti dal Masterplan;
- per quanto attiene l'impermeabilizzazione del suolo e l'individuazione di aree scoperte idonee per il drenaggio naturale dei terreni già la distribuzione in tre aree pubbliche adibite a parco assolve ai problemi di recepimento di eventuali effluvi;
- nella bozza di convenzione si introduce la citazione dell'acquisito parere degli enti e/o settori competenti sul sistema di smaltimento delle acque meteoriche;

La proposta di *parziale accoglimento* viene posta in votazione, con il seguente esito:

Consiglieri presente e votanti: n° _; Favorevoli n° _; Contrari n° _; Astenuti n° _;

OSSERVAZIONE n°3 del 08/05/2015 Prot. n°5998 presentata da STUDIO GMC, in nome e per conto della Signora Colombi Lucia.

Il Sindaco, dopo l'illustrazione e la discussione dell'osservazione relativa, di fatto, alla "riduzione della distanza dei fabbricati di nuova costruzione dalle strade di calibro 18 m in direzione est-ovest da 10,00 m a 7,50 m" propone di *accogliere* l'osservazione per le seguenti motivazioni:

- il Codice della Strada (D.L. 30.04.1992 n.285) ed il suo Regolamento attuativo (DPR 16.12.1992 n.495) non stabiliscono una distanza minima dal confine stradale per l'edificazione su strade di tipo E-F ma rimettono alla pianificazione comunale tale valutazione;
- la viabilità di interesse ha un calibro di notevoli dimensioni dovute, benché con carreggiata stradale di discrete dimensioni, alla individuazione di spazi liberi quali piste ciclopedonali, spartitraffico e parcheggi;
- il traffico veicolare è di livello locale e relativo alla distribuzione interna di area residenziale;

La proposta di *accoglimento* viene posta in votazione, con il seguente esito:

Consiglieri presente e votanti: n° _; Favorevoli n° _; Contrari n° _; Astenuti n° _;

RITENUTO di procedere con l'approvazione del presente progetto di pianificazione territoriale

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai responsabili dei servizi interessati ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000;

VISTE le seguenti normative:

- Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”
- Decreto Legislativo 14 Marzo 2013, n.33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”
- Legge Regionale 28 Novembre 2014, n.31 “disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”
- Indirizzi applicativi della L.R. 28 novembre 2014, n.31 “disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”;

Si procede alla votazione mediantealzata di mano, come segue:

Consiglieri presenti e votanti: n. ...;

Favorevoli n. ____; contrari n. ____; astenuti n. ____;

DELIBERA

1. Di **PRENDERE ATTO** delle premesse alla presente deliberazione, che costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa e che vengono integralmente richiamate.
1. Di **PRENDERE ATTO**, altresì, che entro i termini di 15 giorni, ultimati i giorni di deposito della documentazione concernente il masterplan Ambito di Trasformazione Residenziale Sud ATR1, adottato, sono pervenute n°3 osservazioni e precisamente:
 - OSSERVAZIONE n°1 del 27/04/2015 Prot. n°5424 presentata da RIVOLTA DELLE IDEE;
 - OSSERVAZIONE n°2 del 27/04/2015 Prot. n°5425 presentata da RIVOLTA DELLE IDEE;
 - OSSERVAZIONE n°3 del 08/05/2015 Prot. n°5998 presentata da STUDIO GMC, in nome e per conto della Signora Colombi Lucia.
2. Di **APPROVARE**, in via definitiva, il progetto di Masterplan, piano di coordinamento sovraordinato all'attuazione attraverso sub-ambiti dell'Ambito di Trasformazione Residenziale ATr1, depositato con prot. 6415 del 15/05/2015 con le modifiche introdotte dalle controdeduzioni alle osservazioni.
3. Di **DARE ATTO** che il progetto di Masterplan depositato con prot. 6415 del 15/05/2015 consta dei seguenti elaborati tecnici e grafici:
 - Allegato A – Inquadramento territoriale (aerofotogrammetria, estratto di mappa catastale, vista aerea, rilievo fotografico, estratti atti di PGT);
 - Allegato B - relazione tecnica illustrativa e regole di attuazione – stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione - tabella incidenza e perequazione delle opere di urbanizzazione generale e aree standard ;
 - Allegato C – schema di convenzione urbanistica - schema atto unilaterale d'obbligo per cessione e monetizzazione aree a standard;

- Ar01 – planimetria generale di progetto - individuazione sub ambiti, identificazione aree in cessione – parametri urbanistici e perequazione aree in cessione;
- Ar02 – opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Ar03 – tavola dei vincoli;

che, già modificato con recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni presentate, si allega quale parte integrante e sostanziale al presente atto.

4. Di **DARE ATTO** che il progetto di Masterplan è reso disponibile con pubblicazione sul sito web comunale.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTO di conferire al presente provvedimento immediata eseguibilità, onde procedere in tempi rapidi all'attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

Si procede alla votazione mediantealzata di mano, come segue:

Consiglieri presenti e votanti: n. ...;

Favorevoli n. ____; contrari n. ____; astenuti n. ____;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art.134, comma 4. Del Decreto Legislativo 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Dr. Fabio Maria Martino Calvi

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giuseppe Morgante