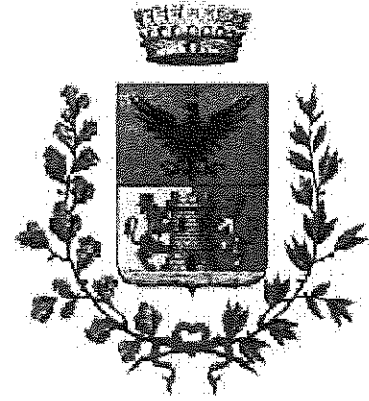


Comune di Rivolta d'Adda
Provincia di Cremona



AMBITO DI TRASFORMAZIONE
RESIDENZIALE SUD
Atr1

DOCUMENTO

MASTERPLAN
RELAZIONE GENERALE

UFFICIO TECNICO COMUNALE
SERVIZIO URBANISTICA
Responsabile di Servizio
Arch. Sara Magenis

AGG.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	CONTROLLATO	APPROVATO
0					
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Il progettista si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta

RELAZIONE GENERALE

OBIETTIVI DEL MASTERPLAN

Lo scopo della redazione di un progetto coordinato di larga scala all'uopo chiamato *Masterplan*, proposto e dalla Commissione Edilizia comunale convocata per l'espressione di parere su una proposta di attivazione di piano attuativo, porzione dell'ambito di trasformazione residenziale sud "ATr1" presentato nella seduta del 18/12/2013, è quello di consentire la realizzazione di piani attuativi di dimensione ottimale rispetto alla maxiscala introdotta dall'intero ambito di trasformazione (circa 240.000 mq , pari mc) senza peraltro perdere la gestione complessiva della zona di espansione a sud del centro abitato, nella individuazione delle infrastrutture generali, nella localizzazione delle aree standard, nel frazionamento in vari sub-ambiti di per sé indipendenti ma studiati nella totalità dell'ambito. Lo studio complessivo dell'area ha consentito l'allocatione delle varie funzioni nonché il coordinamento dei diversi sub-ambiti tra di loro e con la situazione del contesto territoriale circostante.

La Pubblica Amministrazione ha infatti condiviso la necessità di procedere con la redazione di un *master-plan* con il fine di dare impulso alle previsioni urbanistiche di espansione residenziale del Piano di Governo del Territorio approvato nel Dicembre 2009 ma sinora mai attivato.

La proposta di un privato, proprietario di parte dell'ATr1, di consentire di disporre, senza porre alcun costo né a carico dell'Amministrazione Comunale né degli altri operatori, di uno studio professionale che procedesse con la progettazione del *masterplan* coadiuvato dall'Ufficio Tecnico Comunale servizio urbanistica e dietro indirizzi dati dalla P.A., ha consentito il raggiungimento dell'auspicato risultato.

LE PREVISIONI DI P.G.T.

Lo strumento urbanistico comunale attualmente in vigore nel Comune di Rivolta d'Adda, Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°18 del 28/05/2009 e approvato con D.C.C. n°35 del 30/10/2009 (pubblicazione sul B.U.R.L. n°51 -Serie inserzioni e concorsi- del 23/12/2009); in seguito è stato modificato con D.C.C. n°9 del 21/02/2011 avente ad oggetto "comma 14-bis, art. 13 legge Regionale n°12/2005 e s.m.i. - correzioni di errori materiali e rettifica degli atti di P.G.T. non costituenti variante agli stessi e recepimento documentale delle osservazioni approvate - approvazione" (pubblicazione avviso sul B.U.R.L. n°21 - Serie inserzioni e concorsi- del 25/05/2011), e successivamente è stato variato con D.C.C. n°84 del 19/12/2013 avente ad oggetto: "Variante parziale al Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Rivolta d'Adda - esame osservazioni -controdeduzioni - approvazione definitiva" (pubblicazione avviso sul B.U.R.L. n°10 - Serie inserzioni e concorsi - del 05/03/2014).

Il Documento di Piano del P.G.T. individua 3 ambiti di trasformazione (Atr-Atc-ATi) compatti, dislocati in zone ben definite del territorio ossia il residenziale a sud dell'abitato e gli altri due ambiti di carattere commerciale e industriale disgiunti dalla zona più densamente edificata e prospettanti sulle arterie provinciali.

Il presente *masterplan* tratta la progettazione dell'ambito ATr1, ambito di trasformazione residenziale, territorio ancora agricolo, continuo, della superficie territoriale pario a circa 240.000 mq catastali. La realizzazione di una comune proposta di realizzazione dell'intero ambito è cosa ardua sia per la dimensione di un unico piano attuativo che per la necessaria intesa tra tutti gli operatori. A tale empanse si può ovviare avviando, a cura e spese degli operatori, la predisposizione di un *masterplan* che potrà, dopo la consultazione dei competenti uffici comunali e degli enti sovra comunali nonché dei

diversi operatori coinvolti e l'approvazione del Consiglio Comunale, essere progetto pilota e quadro di riferimento necessario per la realizzazione dei sub-ambiti, attraverso uno o più piani attuativi, in ordine all'assetto complessivo.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. non specificano i contenuti di progetti di pianificazione di livello superiore al piano attuativo da identificare o nell'intero ATr1 o in una sua parte che, di fatto, vengono meglio precisati nelle schede dell' "Allegato A - Documento di Piano" e del Piano dei Servizi rimandando alla specifica valutazione di opere di interesse collettivo e servizi di pubblico interesse.

In particolare specificano che:

- l'art.28, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. espressamente prevede che sugli ambiti di trasformazione ATr-ATi-ATc, nella fattispecie il solo ATr, 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;
- l'art.34, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del 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, si possano modificare le lottizzazioni e le definizioni delle aree per servizi previste;

Il masterplan 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").

La Legge Regionale 12 Marzo 2005, n.12 inoltre definisce il Documento di Piano quale atto del P.G.T. che:

- lett. e) " individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva."
- lett. g) "definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione."

Il comma 14 dell'art.9 della Legge Regionale 12 Marzo 2005, n.12 definisce inoltre che il piano dei servizi sempre modificabile.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale del *master plan* non costituisce variante urbanistica agli atti di Piano di Governo del territorio 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 e possano, attraverso la pianificazione di competenza comunale, realizzare i diritti edificatori.

PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO E DI APPROVAZIONE DEL MASTERPLAN

Con la Deliberazione di Giunta Comunale n.55 del 30/04/2014 è stato dichiarato il nulla osta all'affidamento di incarico da parte della proprietà d'Este-Moscatelli allo studio tecnico associato di

architettura di Valerio Dorati e Valentina Bianchi per la redazione di masterplan urbanistico relativo all'ambito di trasformazione Atr1.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.92 del 30/08/2014 sono stati dati indirizzi da parte della Pubblica Amministrazione per la redazione del masterplan urbanistico relativo all'ambito di trasformazione residenziale sud Atr1".

Con prot.13811 del 23/10/2014 è stata depositata la "proposta di Masterplan relativo all'ambito di trasformazione residenziale sud - ATr1" così composta:

- Tavola Ar01 "masterplan - proposta progettuale"
 - Tavola Ar02- masterplan proposta progettuale - sottoservizi"
 - Allegato A " masterplan - proposta progettuale - relazione illustrativa e regole di attuazione"
- da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Comunale, dei soggetti interessati dall'intervento, degli Uffici Comunali interessati per competenza, degli enti sovra comunali, dei gestori dei sottoservizi.

In data 13/11/2014, come prescritto con D.G.C. n.92/2014, è stata pertanto convocata una assemblea dei proprietari delle aree comprese nell'ambito ATr1 per la valutazione della proposta depositata e consentire la partecipazione al procedimento in atto: gli stessi hanno potuto prendere visione degli elaborati della proposta di Masterplan sin dalla convocazione e presentare, nei successivi 15 giorni, osservazioni e istanze aventi ad oggetto gli elaborati progettuali del Masterplan.

Successivamente con prot. n.947 del 21/01/2015 è stata convocata una Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.14 e seguenti della L.241/1990 e s.m.i. in data 02/02/2015, per la valutazione della "proposta di masterplan" con gli enti sovra comunali, enti competenti alla espressione di parere specifico nonché gestori dei sottoservizi.

Sono stati così acquisiti i seguenti pareri che hanno coadiuvato e condizionato la progettazione architettonica:

- Telecom Italia Spa (verbale Conferenza dei Servizi del 02/02/2015)
- Commissione Edilizia nella seduta del 26/11/2014 (verbale n.7/2014);
- parere di competenza Polizia Locale prot. 1517 del 29/01/2015;
- parere di competenza Area LL.PP. e Gestione del Patrimonio prot. 1452 del 30/01/2015;
- parere Provincia di Cremona settore Pianificazione Territoriale e Trasporti prot.11714 del 30/01/2015;
- parere ASL Cremona prot. 1545 del 02/02/2015
- parere ARPA Lombardia PEC prot. 1528 del 02/02/2015
- parere Consorzio di Bonifica Dugali-Naviglio-Adda Serio PEC prot.1537 del 02/02/2015
- parere Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco PEC prot. 1672 del 04/02/2015
- parere ENEL Distribuzione PEC prot.3747 del 17/03/2015
- parere PADANIA ACQUE Gestioni Spa PEC Prot.3782 del 18/03/2015
- parere SNAM RETE GAS PEC prot.3968 del 24/03/2015.

La procedura di approvazione del presente progetto di Masterplan sarà definita con adozione da parte del Consiglio Comunale, successivo deposito per giorni 15 naturali e consecutivi degli atti presso la segreteria comunale in seguito ai quali potranno, nei successivi 15 giorni naturali e consecutivi, essere presentate osservazioni prima della successiva approvazione definitiva in Consiglio Comunale.

L'entrata in vigore della Legge Regionale 28 Novembre 2014, n.31 "disposizioni per la riduzione del consumo del suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" non ha inficiato la possibilità di procedere con la realizzazione dell'ATr1.

Gli atti e la proposta di Deliberazione, come previsto dall'art.39 del 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", sono stati pubblicati sul sito web comunale.

Agli intestatari catastali dei terreni inseriti nell'ATr1 è stata inviata comunicazione della messa a disposizione della documentazione costitutiva del masterplan e dell'avvio dell'iter di approvazione in essere.

Il progetto di masterplan è risultato della valutazione architettonica, indirizzo politico di localizzazione dei servizi, degli indirizzi dati dai pareri acquisiti.

ATTUAZIONE DEL MASTERPLAN

Occorre considerare che:

- l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del *master plan* non costituisce variante ma quadro ponderato per consentire l'attuazione con più strumenti ed evitare che piani attuativi parziali compromettano il disegno complessivo voluto dal Documento di Piano;
- il *masterplan* sarà quadro di riferimento per i piani attuativi che successivamente verranno presentati sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale già pianificate (viabilità, opere esterne di riqualificazione della viabilità, aree standard) sia per lo sviluppo progettuale delle opere di urbanizzazione interne ai vari ambiti;
- il *masterplan* ha identificato l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione generale (€ 5.113.070,00) che andranno scomputati o versati quale contributo generale (stima sommaria del costo pari ad €/mc 21,39);
- il *masterplan* ha sviluppato e definito i criteri di perequazione tra i vari ambiti/operatori nella tabella di ripartizione (aree a debito/aree a credito).

Le regole di attuazione regolamentano l'attuazione del masterplan. In particolare, con l'approvazione del proprio Piano di lottizzazione il privato, al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica, potrebbe impegnarsi a:

- cedere le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e standard
- cedere o acquisire aree da cedere da altro operatore (aree a credito/aree a debito)
- monetizzare in toto o in parte le aree per OO.UU. o standard
- impegnarsi a realizzare direttamente OO.UU. primaria tra quelle previste nel masterplan oppure monetizzare la cifra equivalente
- impegnarsi a realizzare le opere di urbanizzazione primaria interne al lotto.

In caso di monetizzazione delle opere di urbanizzazione generali del masterplan, il Comune riceverà i versamenti e procederà, non appena vi saranno i necessari fondi disponibili, a realizzare uno o più lotti funzionali, salvo accettare eventuali richieste di soggetti interessati a realizzare uno o più lotti funzionali.

Il progetto di masterplan potrà essere anche successivamente modificato in ragione di necessità diverse di fusione o diversa suddivisione degli ambiti senza snaturarne i criteri pianificatori e gli indirizzi generali e con un ricalcoli dei pesi perequativi. Eventuali errori materiali commessi potranno essere evidenziati e rettificati con semplice rettifica non costituente variante al progetto di masterplan.

VINCOLI

L'approvazione del masterplan, piano di inquadramento e non piano attuativo, non limita la possibilità di valutare richieste di variazione urbanistica della classificazione urbanistica delle aree ivi incluse.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Servizio Urbanistica - Edilizia Privata

Arch. Sara Magenis