

Oggetto: Approvazione delle soluzioni progettuali coordinate (Planivolumetrico d'insieme) e delle opere di urbanizzazione relative al Masterplan dell'Ambito di Trasformazione AT22 di Via Pola/Brunati e proposta al Consiglio Comunale di modifica della relativa scheda d'ambito.

LA GIUNTA COMUNALE

- Premesso che:
 - con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 04.11.2011 è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Verano Brianza, e che lo stesso è stato pubblicato sul B.U.R.L. in data 22.02.2012;
 - la scheda dell'Ambito AT n. 22 (Via Brunati /Via Pola) del Documento di Piano del PGT, prevede che detto AT possa avviarsi anche mediante sub ambiti attuabili indipendentemente, nel rispetto però delle previsioni progettuali coordinate d'insieme approvate dall'Ente. A tal fine, l'Amministrazione può infatti prescrivere configurazioni, materiali e soluzioni progettuali determinate, e può richiedere che i singoli interventi verifichino la propria congruenza anche rispetto all'organizzazione delle aree e degli insediamenti ricadenti negli altri comparti, in particolar modo per quanto riguarda la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Considerato che:
 - in data 14.12.2012 è pervenuta la prima richiesta di un operatore privato che intende procedere per sub-ambiti all'edificazione di una porzione di territorio inserita all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT n. 22 di Via Brunati/Via Pola;
 - in fase d'istruttoria della suddetta proposta, si sono evidenziate le difficoltà da parte dell'Amministrazione Comunale nell'interfacciarsi con i progettisti della parte privata, poiché portatori di interessi limitati al solo lotto d'intervento e quindi poco adatti a garantire l'interesse pubblico generale, insito nella trasformazione di un'area particolarmente vasta come quella in questione;
 - il progetto planivolumetrico d'insieme (Masterplan) deve in ogni caso garantire un'organica ed omogenea organizzazione delle aree e degli insediamenti privati, nonché delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessarie all'insediamento stesso;
 - si è ritenuto corretto, nell'interesse dell'Ente, procedere d'iniziativa pubblica con la redazione del progetto planivolumetrico d'insieme dell'AT n. 22 (Masterplan), al fine di ottenere un'organica ed omogenea organizzazione delle aree e degli insediamenti privati, nonché delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessarie all'insediamento stesso, poiché più confacente alla tutela ed agli interessi della pubblica amministrazione, deliberando in tal senso con D.G.C. n. 19/2013;
 - con determinazione di Registro Generale n. 144 del 27.03.2013 è stato conferito l'incarico di progettazione del Masterplan dell'Ambito di Trasformazione AT22 allo studio FDA International di Milano;
- Verificato che sono state adempiute le procedure di evidenza pubblica del procedimento, disciplinate dalla Legge n. 241/1990 e s.m.i., e precisamente:
 - Comunicazione di avvio del procedimento amministrativo in data 22.03.2013 rivolto a tutti i proprietari dei mappali inseriti nell'Ambito di Trasformazione AT22;
 - Prima presentazione in data 05.06.2013 della proposta di Masterplan rivolta a tutti i proprietari dei mappali inseriti nell'Ambito di Trasformazione AT22;
 - Invito di partecipazione al procedimento amministrativo in atto, mediante richiesta di memorie, documenti e/o apporti collaborativi, inviato in data 25.06.2013 (già proposto anche in fase di avvio del procedimento);
 - Ulteriore presentazione in data 25.07.2013 della proposta aggiornata di Masterplan rivolta a tutti i proprietari dei mappali inseriti nell'Ambito di Trasformazione 22;

- Considerato che al fine di una progettazione organica ed omogenea della rete di sottoservizi per l'urbanizzazione dell'area, è stata indetta la conferenza di servizi prevista dall'art. 14 della L. n. 241/1990, rivolta agli Enti gestori di pubblici servizi, i cui tavoli di lavoro si sono svolti:
 - prima seduta in data 10.05.2013 (Allegato A);
 - seduta conclusiva in data 29.07.2013 (Allegato B);
 - Preso atto delle richieste espresse e verbalizzate in sede di conferenza di servizi e ritenuto di farle proprie;
 - Considerato che la proposta di Masterplan dell'Ambito di Trasformazione AT22 è stata presentata e visionata dalla Commissione Territorio e Ambiente e Commissione Edilizia, in seduta congiunta il giorno 24.07.2013 (rispettivamente Allegati C e D);
 - Vista la proposta finale del progetto planivolumetrico d'insieme (Masterplan) dell'Ambito di Trasformazione AT22 di Via Pola/Brunati redatta dallo Studio FDA International di Milano, composta dai seguenti elaborati:
 - a) 0.0 – Elenco elaborati
 - b) 0.1 – Relazione illustrativa
 - c) 0.2 – Schema di convenzione urbanistica
 - d) 1.1 – Inquadramento urbanistico: estratto PGT – scheda d'ambito
 - e) 1.2 – Suddivisione catastale
 - f) 1.3 – Valutazione del sistema infrastrutturale in progetto
 - g) 1.4 – Planivolumetrico
 - h) 1.5 – Verifiche Urbanistiche
 - i) 1.6 – Raggruppamenti
 - j) 1.7 – Indicazioni progettuali: viabilità, distacchi, allineamenti
 - k) 1.8 – Standard e opere di urbanizzazione
 - l) 1.9 – Cessioni
 - m) 1.10 – Operazioni e Sovrapposizione catastale
 - n) 2.1 – Adduzione acqua potabile e rete gas
 - o) 2.2 – Rete elettrica e telefonica
 - p) 2.3 – Rete di smaltimento acque reflue e acque meteoriche
 - q) 2.4 – Rete di illuminazione pubblica
 - r) 2.5 – Rete di teleriscaldamento
 - s) 2.6 – Relazione illustrativa relativa al progetto dei sottoservizi
 - t) 3.1 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
 - u) 3.2 – Documenti economici
- e ritenuta che la stessa, contenendo previsioni progettuali coordinate d'insieme, garantisca un'organica ed omogenea organizzazione delle aree, degli insediamenti privati, nonché delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie necessarie all'insediamento stesso;
- Ritenuto di procedere con apposita e successiva deliberazione di Giunta Comunale all'approvazione dello schema di convenzione da sottoscrivere con gli operatori privati in fase di rilascio dei Permessi di Costruire Convenzionati, di cui all'allegato 0.2 *Schema di convenzione urbanistica* della predetta documentazione depositata dallo Studio FDA International di Milano;

- Considerato che:
 - l'approvazione del Masterplan è un requisito fondamentale per garantire l'attuazione dell'Ambito anche mediante sub-ambiti;
 - a seguito dell'approvazione del progetto unitario delle opere di urbanizzazione, i privati lottizzanti potranno quindi procedere anche per sub-ambiti, nel rispetto delle previsioni progettuali coordinate d'insieme approvate dall'Ente in merito alla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e delle reti dei pubblici servizi;
 - le localizzazioni planivolumetriche dei fabbricati, i volumi, e le destinazioni delle aree sono indicative e, nel rispetto della scheda d'ambito del PGT, potranno essere anche modificati in fase di presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato ovvero di Piano Attuativo;
- Richiamato il provvedimento di decadenza del Programma Integrato d'Intervento denominato "Ambito Core" del 19.09.2012 prot. n. 15196 e quindi l'implicito svincolo della media struttura di vendita alimentare in esso contemplata (Allegato E);
- Considerato che:
 - al punto 1.5 e all'Art. pr23-Città consolidata prevalentemente produttiva delle norme generali del PGT vigente, si riconfermano le previsioni localizzative inserite nel Piano del Commercio vigente;
 - il Piano del Commercio vigente disciplina, nel combinato disposto dei commi 8 e 6 dell'art. 38 delle norme tecniche di attuazione, la possibilità d'insediare la media struttura di vendita alimentare lungo le direttrici di Via Comasina, Via Sauro e la SS 36;
 - a seguito della decadenza del PII Core, vi è nuovamente la possibilità di localizzare una media struttura di vendita alimentare;
 - l'Ambito di Trasformazione AT 22 insiste su Via Comasina;
 - ai sensi del punto 3 delle norme generali del PGT vigente, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dalle schede d'ambito del documento di piano e dal piano delle regole e servizi, ferma restando la stessa categoria urbanistica principale;
- Ritenuto opportuno localizzare la media struttura di vendita alimentare all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT22, confermando la destinazione d'uso produttivo/artigianale quale destinazione urbanistica principale;
- Visto il T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n. 267/2000;
- Vista la L.R. n. 12/2005 e s.m.i.
- Preso atto dei pareri espressi e delle attestazioni rese ai sensi e per gli effetti dell'art. n° 49 - comma 1 - del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n° 267/2000;

DELIBERA

- 1) Di riconoscere le premesse narrative quali parti integranti e sostanziali del presente atto.
- 2) Di approvare le previsioni progettuali coordinate inserite nel progetto planivolumetrico d'insieme (Masterplan) relative all'Ambito di Trasformazione AT22 di Via Pola/Brunati (in catasto al fg. 12 mappali 10-91 / 11-271 / 270 / 283-285-286-178 / 226 / 227 / 228 / 205-14 / 284-287 / 17 / 253-254 / 255 / 256 / 257 / 258 / 19-92 / 95 / 96 parte / 38 / 243-244) redatto dallo Studio FDA International di Milano, composto dai seguenti elaborati, allegati alla presente deliberazione:
 - a) 0.0 – Elenco elaborati
 - b) 0.1 – Relazione illustrativa
 - c) 1.1 – Inquadramento urbanistico: estratto PGT – scheda d'ambito
 - d) 1.2 – Suddivisione catastale
 - e) 1.3 – Valutazione del sistema infrastrutturale in progetto
 - f) 1.4 – Planivolumetrico

- g) 1.5 – Verifiche Urbanistiche
 - h) 1.6 – Raggruppamenti
 - i) 1.7 – Indicazioni progettuali: viabilità, distacchi, allineamenti
 - j) 1.8 – Standard e opere di urbanizzazione
 - k) 1.9 – Cessioni
 - l) 1.10 – Operazioni e Sovrapposizione catastale
 - m) 2.1 – Adduzione acqua potabile e rete gas
 - n) 2.2 – Rete elettrica e telefonica
 - o) 2.3 – Rete di smaltimento acque reflue e acque meteoriche
 - p) 2.4 – Rete di illuminazione pubblica
 - q) 2.5 – Rete di teleriscaldamento
 - r) 2.6 – Relazione illustrativa relativa al progetto dei sottoservizi
 - s) 3.1 – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
 - t) 3.2 – Documenti economici.
- 3) Di procedere con apposita e successiva deliberazione di Giunta Comunale all'approvazione dello schema di convenzione urbanistica da sottoscrivere con gli operatori privati nei casi di Permessi di Costruire Convenzionati.
- 4) Di approvare il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative all'Ambito di Trasformazione AT22 di Via Pola/Brunati redatto dallo Studio FDA International di Milano, i cui elaborati sono ricompresi in quelli citati al punto 2 del deliberato (Allegato F).
- 5) Di recepire le indicazioni ed i pareri espressi dagli Enti gestori dei pubblici servizi, così come da verbali della conferenza di servizi allegati alla presente deliberazione.
- 6) Di proporre al Consiglio Comunale la modifica della scheda dell'Ambito di Trasformazione AT22, prevedendo tra le funzioni ammissibili quella della *Media struttura di vendita alimentare fino a 1500 mq di superficie (MS)*, confermando la destinazione d'uso produttivo/artigianale quale destinazione urbanistica principale.
- 7) Di demandare al responsabile del settore interessato la predisposizione di tutti gli atti conseguenti la presente deliberazione.

Successivamente, stante la necessità di procedere con celerità alla definizione del masterplan urbanistico a tutela e garanzia dei privati che hanno già avviato da tempo la procedura dei sub-ambiti, con separata unanime votazione favorevole, la Giunta Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L. n. 267 del 18/08/2000.