



COMUNE DI SONCINO

Provincia di Cremona

Codice Ente 10800 1 Soncino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 5 del 10/03/2022

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ATTINENTE
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE “PR 08 – SONCINO – VIA NAZARIO
SAURO 1”- IN VARIANTE AL VIGENTE PGT.**

L'anno duemilaventidue, addì dieci del mese di Marzo alle ore 20:30, nella Sala Consiliare Sede consiglio, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sig. FEDERICA BRIZIO il Consiglio Comunale in seduta straordinaria.

N.	Cognome e Nome	P	A
1	GALLINA GABRIELE	SI	NO
2	AMBROGI ELVIRA	SI	NO
3	BRIZIO FEDERICA	SI	NO
4	CAVATI DANIELA BARBARA	SI	NO
5	FABEMOLI FABIO	SI	NO
6	GANDIOLI ROBERTO	SI	NO
7	LANZANOVA GIUSEPPE	SI	NO
8	LOMBARDI VALENTINA	NO	SI
9	MAZZETTI GIOVANNI	SI	NO
10	MORO GIOVANNI GABRIELE	SI	NO
11	ROSSI CHIARA	SI	NO
12	TOSETTI ROBERTA	SI	NO
13	URGESI CARLA	SI	NO

Presenti 12 Assenti 1

Partecipa Il Segretario Dott.ssa MARANO ANGELINA

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA ATTINENTE AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE “PR 08 – SONCINO – VIA NAZARIO SAURO 1”- IN VARIANTE AL VIGENTE PGT.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il comune di Soncino con deliberazione C.C. n. 44 del 19/12/2018 ha approvato definitivamente la variante al vigente Piano del Governo del Territorio pubblicata sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 11 in data 13/03/2019;

Dato Atto che:

in data 13/07/2021 è stata presentata al protocollo comunale n. 8215 la richiesta di approvazione di Piano Attutivo “*PR8 – Via Nazario Sauro 1*” in variante al P.G.T. vigente, da parte dei richiedenti sottoscrittori, rappresentati al 100% del valore delle aree di proprietà, così come sotto elencati:

- **ditta Fratelli Orsini s.r.l.**, Part. IVA 05391850483 con sede in via J.F. Kennedy n. 20 a Reggello (FI) in qualità di proprietaria degli immobili identificati catastalmente al Fg. n. 32 mappale n. 39 sub 502, mappali n. 39 sub 505 e n. 40 sub 503, mappali n. 40 sub 501 e n. 1328, mappali n. 40 sub 504 e n. 41 sub 503 – titolari della ditta sono i sig.ri Orsini sottoriportati;
- **Orsini Giacomo** nato a Crema il 22/03/1965, C.F. RSNCGM65C22D142J e residente in piazza Bigazzi n. 1 a Reggello (FI) titolare della ditta Fratelli Orsini s.r.l.;
- **Orsini Claudio** nato a Crema il 15/05/1971, C.F. RSNCLD71E15D142E e residente in via Guglielmo Oberdan n. 6 a Soncino (CR) in qualità di proprietario dell'immobile identificato catastalmente al Fg. n. 32 mappale n. 39 sub. 507 – titolare della ditta Fratelli Orsini s.r.l.;
- **Orsini Arturo** nato a Crema il 13/02/1975, C.F. RSNRTR75B13D142G e residente in via Guglielmo Oberdan n. 6 a Soncino (CR) in qualità di proprietario dell'immobile identificato catastalmente al Fg. n. 32 mappale n. 39 sub. 508 – titolare della ditta Orsini Fratelli s.r.l.;

l'istanza di cui sopra, è stata depositata, a firma dell'Arch. Giovanni Albera e del geom. Abramo Barnabo' ed è costituita dalla seguente documentazione:

- Procura Speciale per sottoscrizione digitale
- Dichiarazione di Titolarità
- Dichiarazione Conformità
- Inquadramento generale
- Relazione Fotografica
- Relazione Tecnica Illustrativa
- TAV. n. 01
- Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Schema di convenzione
- Modulo Screening di Incidenza - Proponente

Considerato che:

la proposta di variante consiste nell'introduzione nella scheda “PR8 – Soncino – Nazario Sauro 1” dell'Allegato B - Ambiti di Riqualificazione del PGT vigente, delle destinazioni d'uso a titolo principale oltre la Residenza anche le attività Terziarie, Direzionali, Commerciali ed Artigianali.

Esaminati gli elaborati sopra indicati;

Considerato che il Piano Attuativo proposto comporta variazioni ai parametri urbanistici definiti nella scheda di riqualificazione PR8 ed anche alle destinazioni d'uso ammesse e in particolare:

V **SCHEDA D'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE**

VIGENTE

PR 8 - Soncino - Nazario Sauro 1

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a nord dell'ambito storico in prossimità delle mura urbane. L'ambito risulta contraddistinto da manufatti di pregevole valore storico e testimoniale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare l'ambito e i suoi caratteri storici;
- Valorizzare le emergenze architettoniche;
- Contribuire alla valorizzazione dell'intero sistema delle mura urbane.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione dei caratteri morfologici, tipologici ed edilizi.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	Esistente come definito dall'art. 57 delle NTA
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere una corretta previsione dell'accesso all'ambito, in virtù delle caratteristiche della viabilità esistente.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

PROPOSTA DI VARIANTE

PR 8 - Soncino - Nazario Sauro 1

Caratteri territoriali dell'ambito

L'area è posta a nord dell'ambito storico in prossimità delle mura urbane. L'ambito risulta contraddistinto da manufatti di pregevole valore storico e testimoniale.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero il PdR intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare l'ambito e i suoi caratteri storici;
- Valorizzare le emergenze architettoniche;
- Contribuire alla valorizzazione dell'intero sistema delle mura urbane.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la **Le destinazioni d'uso usufruibili sono RESIDENZIALE, TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE e ARTIGIANALE** secondo l'art. 59 delle NTA.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Conservazione dei caratteri morfologici, tipologici ed edilizi.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	Esistente come definito dall'art. 57 delle NTA
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito (comm/dir.)	150% SIp
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito (artigianale)	30%
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

Caratteristiche planovolumetriche, morfologiche e tipologiche

Il progetto deve prevedere una corretta previsione dell'accesso all'ambito, in virtù delle caratteristiche della viabilità esistente.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 10%.

Vista la Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il Governo del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare l'articolo 14 e 13 dal comma 4 al 12 il quale dispone la procedura di approvazione dei Piani Attuativi in variante al P.G.T.;

Considerato che:

- ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i piani e programmi, l'art. 13 della L.R. 13/03/2012 n° 4 "Norme per la valorizzazione del patrimonio esistente ed altre

disposizioni in materia urbanistico-edilizia”, in vigore dal 17/03/2012, ha modificato l’art. 4 della l.R. 12/2005 prevedendo l’obbligo di verifica di assoggettabilità a VAS anche alle varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT;

- con deliberazione Giunta Comunale n° 88 del 04/08/2021 è stato pertanto, dato formale avvio al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale (VAS) di riferimento, con individuazione dei soggetti interessati al procedimento e definizione delle modalità di informazione e pubblicazione all’Albo Pretorio, sul sito internet del Comune nonché sul sito web regionale SIVAS;
- con avviso prot. n° 15468 del 23/12/2021 è stata resa nota la messa a disposizione del rapporto preliminare e di tutti gli elaborati facenti parte della richiesta di piano attuativo di iniziativa privata attinente l’ambito di riqualificazione PR8 in variante al PGT per individuazione dei sub compartimenti, con contestuale convocazione della conferenza di verifica fissata al 24/01/2022, quale ambito istruttorio ai fini dell’acquisizione di elementi informativi, volti a costruire un quadro conoscitivo condiviso, nonché dei pareri degli enti territorialmente interessati, dei soggetti competenti in materia ambientale e dei settori del pubblico interessati all’iter decisionale del procedimento in questione;
- in esito alla suddetta conferenza, esaminato il rapporto preliminare e valutate le osservazioni pervenute ed i pareri espressi, con atto prot. n° 2773 del 04/03/2022 dell’Autorità competente per la VAS d’intesa con l’Autorità procedente, in allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, è stata assunta la decisione di non assoggettare il Piano in questione al procedimento di VAS, per i motivi ivi esplicitati;
- il suddetto provvedimento è stato pubblicato all’Albo Pretorio, sul sito internet del Comune nonché sul sito web regionale SIVAS in data 04/03/2022;

Ritenuto che nulla osti all’adozione del Piano Attuativo proposto in variante al vigente PGT.

Visto lo statuto del Comune di Soncino;

Vista la Legge Regionale n.12/05 e s.m.i.;

Visto il parere di regolarità tecnica reso dal Responsabile del servizio interessato ai sensi dell’art. 49 del D.Leg.vo 267/2000;

Visto l’art. 42 del T.U. n. 267/2000;

Con voti favorevoli nr. 9, contrari nessuno, astenuti nr. 3 (Cavati, Moro e Urgesi), legalmente espressi per alzata di mano;

DELIBERA

di adottare, ai sensi dell’art. 14 e con le procedure dell’art. 13 dal comma 4 al comma 12 della LR n. 12/05 e s.m.i., il Piano Attuativo presentato da:

- **ditta Fratelli Orsini s.r.l.**, Part. IVA 05391850483 con sede in via J.F. Kennedy n. 20 a Reggello (FI) in qualità di proprietaria degli immobili identificati catastalmente al Fg. n. 32 mappale n. 39 sub 502, mappali n. 39 sub 505 e n. 40 sub 503, mappali n. 40 sub 501 e n. 1328, mappali n. 40 sub 504 e n. 41 sub 503 – titolari della ditta sono i sig.ri Orsini sottoriportati;

- **Orsini Giacomo** nato a Crema il 22/03/1965, C.F. RSNCGM65C22D142J e residente in piazza Bigazzi n. 1 a Reggello (FI) titolare della ditta Fratelli Orsini s.r.l.;
- **Orsini Claudio** nato a Crema il 15/05/1971, C.F. RSNCLD71E15D142E e residente in via Guglielmo Oberdan n. 6 a Soncino (CR) in qualità di proprietario dell'immobile identificato catastalmente al Fg. n. 32 mappale n. 39 sub. 507 – titolare della ditta Fratelli Orsini s.r.l.;
- **Orsini Arturo** nato a Crema il 13/02/1975, C.F. RSNRTR75B13D142G e residente in via Guglielmo Oberdan n. 6 a Soncino (CR) in qualità di proprietario dell'immobile identificato catastalmente al Fg. n. 32 mappale n. 39 sub. 508 – titolare della ditta Orsini Fratelli s.r.l.;

e redatto dall'arch. Giovanni Albera e dal geom. Abramo Barnabo', attinente l'Ambito di Riqualficazione PR8, in variante alla scheda d'ambito contenuta nell'All. B "Ambiti di Riqualficazione" del Documento di Piano, come meglio descritto in premessa;

di dare atto che il Piano Attuativo in variante al P.G.T. è costituito dai seguenti elaborati allegati :

- Procura Speciale per sottoscrizione digitale
- Dichiarazione di Titolarità
- Dichiarazione Conformità
- Inquadramento generale
- Relazione Fotografica
- Relazione Tecnica Illustrativa
- TAV. n. 01
- Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- Schema di convenzione
- Modulo Screening di Incidenza - Proponente

di dare altresì atto che la procedura di cui all'art. 13 della LR n. 12/05 è la seguente:

- Il presente provvedimento con tutti gli allegati è depositato nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni
- Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti e, entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla scadenza del termine di deposito, può presentare osservazioni;
- del deposito degli atti sarà data notizia mediante pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione, su quotidiano o periodico a diffusione locale, sul sito internet del Comune ed all'Albo Pretorio on-line;

la presente deliberazione, unitamente agli elaborati allegati, verrà trasmessa a:

- ATS Valpadana della Provincia di Cremona e ARPA Cremona, ai sensi dell'art. 13 comma 6, per la formulazione di eventuali osservazioni.

Successivamente, stante l'urgenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del T.U. 267/2000, con voti favorevoli nr. 9, astenuti nr. 3 (Cavati, Moro e Urgesi) contrari nessuno legalmente espressi per alzata di mano

D I C H I A R A

il presente provvedimento immediatamente eseguibile

VERBALE DEGLI INTERVENTI
Allegato alla deliberazione del C.C. n. 5 del 10/03/2022

Illustra l'**ass. Fabemoli**: si tratta dell'immobile ubicato dopo le cantine Cuneo. La Committenza è la ditta Orsini. Si tratta dell'ampliamento delle destinazioni d'uso e pertanto necessita di variante al PGT.

Cons. Urgesi: chiedo una spiegazione maggiore rispetto al fatto che è indicato via Nazario Sauro 1, mentre l'immobile descritto dall'assessore è in via Nazario Sauro 5.

Non capisco cosa si intende per cambio destinazione d'uso.

Ass. Fabemoli: non è numero civico l'1 indicato, ma l'individuazione del PR nel PGT.

Il cambio di destinazione è da "residenziale" come ipotizzato nel PGT, a commerciale, direzionale e artigianale come richiesto dalla ditta che si è insediata lì e che ha necessità di questa modifica.

Cons. Moro: Ho capito che nel PGT ci sono due PR, quello 8 che è quello di cui stiamo discutendo e un altro. L'1 indicato dopo la via fa pensare ad un numero civico e quindi non si capisce cosa significhi davvero.

La proposta di modifica dell'articolo di riferimento nel PGT, per introdurre una destinazione anche direzionale, commerciale e artigianale, di fatto prende atto di una situazione esistente prima del vostro PGT. Voi avevate cambiato nel vostro "magnifico" PGT la destinazione limitandola al residenziale. Con questo cambio il manufatto continua a mantenere la tradizione dell'immobile. Non è un favore a una parte, ma favorire un'attività del territorio attiva dal 1999 che è giusto possa aumentare lo spazio di azione.

Unica preoccupazione che mi sento di esprimere è che l'implemento possa andare ad impattare sulla fruibilità del percorso. Ritengo comunque l'operazione apprezzabile.

Leggo l'ammissione di un errore di valutazione del PGT. Giusto prenderne atto.

Sindaco: Gioco delle parti che ci sta in questo caso. Quando è stato fatto il PGT nel 2009 non era un errore prevedere il residenziale negli immobili adibiti a commerciale o artigianale ma ubicati nel tessuto urbano, perchè la logica dovrebbe essere quella di spostare all'esterno del centro urbano le attività artigianali e recuperare al residenziale gli immobili.

E' cambiato il mondo dall'adozione del PGT: la logica dell'urbanistica non è più attuabile dal punto di vista economico. Se poteva essere ipotizzata la possibilità di vendere l'immobile e trasferirsi in zone artigianali, oggi nel momento storico attuale ciò non è più possibile.

Ribadisco che si trattava di una gestione saggia del territorio da parte della nostra amministrazione.

Cons. Moro: giustissima riflessione del sindaco. Se non era stato un errore allora, facciamo che non lo sia adesso.

Sconvenienza del fatto che attività artigianali siano in tessuto urbano. In queste aree i limiti dell'insediamento artigianali ci sono. Monitoriamo e consideriamo questo aspetto.

Annuncia il voto di astensione

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
FEDERICA BRIZIO

Il Segretario
Dott.ssa MARANO ANGELINA

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

che copia della presente deliberazione viene pubblicata nel sito Web istituzionale di questo comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della L. 18.6.2009, n.69) il : 12/03/2022 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile del Servizio
BERTOCCHI GIOVANNA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è esecutiva il 22/03/2022

Ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Soncino li,

Il Responsabile del Servizio
BERTOCCHI GIOVANNA

Eseguita l'annotazione dell'impegno n. con l'imputazione della spesa allo stanziamento indicato nel dispositivo della deliberazione in esame.

IL RAGIONIERE
