



## COMUNE DI PAVIA

SETTORE :PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

SERVIZIO: PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

UFFICIO: PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

### DIRETTIVA DELLA GIUNTA COMUNALE

N.56 DEL 12/02/2015

**Oggetto:** RECUPERO AREA EX CENTRALE DEL LATTE DI VIA GAFFURIO - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - CONVENZIONE REP. N° 124774 – RACC. N° 43283 DEL 19/09/2008 – Atto di indirizzo sulla proposta di modifica alla convenzione relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Premesso che

- il Comune di Pavia e la Società UNAGRI srl e Cassa Rurale e Artigiana di Binasco hanno sottoscritto, in data 22/10/2004, una convenzione urbanistica nn° 113420/35176, a rogito notaio Antonio Trotta, per la realizzazione di un intervento di edificazione a destinazione terziaria relativo all'immobile, sito in Comune di Pavia - via Gaffurio 5, denominato ex Centrale del Latte;
- in data 19 ottobre 2008 con atto nn° 124774/43283, a rogito notaio Antonio Trotta, è stata stipulata tra il Comune di Pavia e la Società Immobiliare San Luigi s.r.l, avente causa, una nuova convenzione integrativa e modificativa della convenzione in data 22/10/2004 nn° 113420/35176, per il recupero dell'area denominata ex Centrale del Latte di cui al punto precedente;
- con delibere di Giunta Comunale nn° 69/2009 e 100/2010 sono stati prorogati i termini di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione;

**Considerato** che:

- in data 14/10/2011 gli uffici comunali hanno evidenziato che l'intervento previsto nel comparto, non ha avuto seguito e, conseguentemente, è stato richiesto un parere al Settore Lavori Pubblici circa l'opportunità di realizzare le urbanizzazioni secondarie o introitare i relativi oneri in relazione alle opere di urbanizzazione non ancora realizzate;
- in data 18/10/2011 il Settore Lavori Pubblici vista la delibera di Giunta Comunale n. 37 del 10/03/2011, propone di eliminare qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area del Piazzale Gaffurio fatto salvo un ridisegno dei parcheggi da concordarsi col Servizio Mobilità, riquantificando gli oneri da introitare;
- in data 25/01/2012 con nota n° 2507 di PG, l'Immobiliare San Luigi presenta il progetto modificato secondo le indicazioni comunicate dall'Amministrazione Comunale;

**Richiamata:**

- la Delibera di Giunta Comunale n. 182 del 12/10/2012 con cui è stata approvata la modifica al

progetto e bozza di convenzione approvati con deliberazioni GC n° 282 del 4/08/2004 e n° 192 del 18/07/2008

· la Delibera di Giunta Comunale n. 224 del 17/12/2012 con cui è stata approvata la nuova bozza di convenzione in sostituzione della bozza approvata descritta al punto precedente, riguardante le formalità ipotecarie e l'estensione delle stesse al secondo piano interrato del nuovo edificio, senza modificazioni in ordine all'uso pubblico del parcheggio previsto al secondo piano interrato dell'immobile;

**Considerato** che con nota n° 9245 di PG del 07/03/2013 il Dirigente Responsabile del Servizio Urbanistica comunicava al soggetto attuatore che a seguito delle disposizioni urbanistiche introdotte dalla L.R. Lombardia n° 21 del 24 dicembre 2012, per i comuni che non avevano approvato il PGT, il legislatore regionale ha previsto unicamente l'ammissibilità di interventi in esecuzione di piani attuativi, approvati entro la data di entrata in vigore della predetta legge regionale, la cui convenzione, stipulata entro la medesima data, risulti in corso di validità, determinando l'impossibilità di sottoscrivere l'atto convenzionale;

**Dato atto** che l'Immobiliare San Luigi, ha successivamente presentato istanze di variante al permesso di costruire convenzionato, ultima in ordine cronologico con nota n° 23914 di PG del 12/05/2014 con riferimento all'art. 55 delle NTA del Piano delle Regole, proponendo la rimodulazione dei termini di esecuzione delle opere pubbliche e di quelle private, la revisione delle opere di urbanizzazione da realizzare su suolo pubblico con eliminazione e conseguente monetizzazione delle urbanizzazioni secondarie e il recupero dell'esistente fabbricato da destinare ai fini residenziali facente già parte del comparto;

**Atteso** che il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio con nota n° 41531 di PG del 08/08/2014 ha comunicato che la proposta progettuale di variante agli interventi privati e pubblici non può essere accolta, ai sensi dell'art. 55 delle NTA del Piano delle Regole, poiché non conforme allo strumento urbanistico, nella parte riferita alla proposta di modifica degli interventi delle parti private;

**Considerato** che i permessi di costruire per la realizzazione delle opere private sono stati rilasciati, mentre i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione sono stati richiesti e non ancora rilasciati, in attesa della conclusione dell'iter di variante;

**Dato atto** che il soggetto attuatore, in considerazione dei precedenti atti approvati dalla Giunta Comunale, ha richiesto, in relazione alla realizzazione delle opere pubbliche, se è confermata la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla variante della convenzione urbanistica in vigore nella sola parte riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, proponendo:

- 1) la riqualificazione di Piazzale Gaffurio e di parte delle vie Gaffurio e Taegio con la formazione di aree a parcheggio pubblico in superficie su un'area di mq. 1.948,98 e posti auto pari a n. 69;
- 2) la realizzazione di aree a parcheggio a uso pubblico all'interno del lotto, in lato sud dell'area scoperta al piano terreno, per una superficie di mq. 695,15 e posti auto pari a n. 8;
- 3) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo dagli oneri per un valore € 23.973,15 versando alla tesoreria comunale la parte restante di oneri;
- 4) di provvedere all'intero versamento al Comune di Pavia degli oneri di urbanizzazione secondaria come da proposta del Settore Lavori Pubblici in sostituzione della realizzazione delle opere previste nelle convenzioni in premessa indicate;
- 5) la realizzazione di un parcheggio a uso pubblico nel secondo piano interrato dell'edificio per una superficie di mq. 2.310,29 e posti auto pari a n. 52;
- 6) la realizzazione di aree a verde a uso pubblico all'interno del lotto, in lati sud ed est dell'area scoperta al piano terreno, per una superficie di mq. 357,70;
- 7) la ridefinizione dei termini di esecuzione delle opere pubbliche le quali dovranno essere concluse in coerenza con i limiti temporali della convenzione in corso di validità;
- 8) il soggetto attuatore si impegna altresì a rispettare, a propria cura e spese, le seguenti disposizioni formulate, in merito al progetto, dalla Direttiva di Giunta Comunale n. 250 del 15 maggio 2012, in aggiunta a quanto già convenzionato in precedenza:

- apertura giornaliera del parcheggio a uso pubblico per almeno 20 (venti) ore su 24 (ventiquattro);
- dotazione di sistemi di video sorveglianza, allarme e soccorso uniformemente distribuiti all'interno dell'autorimessa o, in alternativa, presenza continuativa di un custode durante l'orario di apertura;
- realizzazione di illuminazione idonea all'utilizzo pubblico, completa di sistemi ausiliari e di emergenza;
- posa in Via Gaffurio, in luogo ben visibile da concordare con i tecnici del Servizio Mobilità, di almeno un tabellone per la segnalazione di disponibilità di posti auto, con aggiornamento in tempo reale del numero di stalli liberi, a servizio del parcheggio di uso pubblico.

**Richiamata:**

- la nota n° 488/14 di prot. int. del 15/10/2014 del Settore Lavori Pubblici, in allegato alla presente, dalla quale emerge che la modifica delle opere di urbanizzazione consentirebbe di *“non ridurrebbe il numero di posti auto della “Piazza Gaffurio”, come invece prevede il progetto originale e viene definito come vantaggioso per il Comune di Pavia “monetizzare la totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria e di buona parte di quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria”*.
- la nota del 22/10/2014 del Servizio Mobilità , in allegato alla presente, con la quale viene fornito parere favorevole alla modifica delle opere di urbanizzazione, rilevando una serie di modifiche tecniche alle quali il proponente l'intervento dovrà attenersi nella predisposizione della proposta d'intervento definitiva;

Tutto ciò premesso, si chiede alla Giunta, di formulare una direttiva in merito.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la richiesta descritta in premessa, decide di:

1. esprimere orientamento favorevole alla modifica della convenzione urbanistica in vigore con specifico riferimento:

- alla realizzazione di ridotte opere di urbanizzazione primarie a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria incamerando nella tesoreria comunale la parte restante di oneri;
- all'intero versamento nella tesoreria comunale degli oneri di urbanizzazione secondaria in sostituzione della realizzazione delle opere previste nelle convenzione in premessa indicate;

2. di dare atto che le modifiche alle opere di urbanizzazione dovranno recepire i contenuti dei pareri del Settore Lavori Pubblici e del Servizio Mobilità sopra richiamati;

3. dà mandato al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio di comunicare il contenuto del presente provvedimento al soggetto attuatore e di predisporre gli atti e le attività necessarie per addivenire alla modifica della convenzione.

F.to Assessore Angelo Gualandi

Gualandi angelo roberto

F.to Assessore Fabio Castagna

F.to Sindaco

Massimo Depaoli