

	Comune di Casalmaiocco Provincia di Lodi	Sigla	Numero	Data
		G.C.	10	07/02/2023
Oggetto: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “PROPOSTA DI VARIANTE PIANO AMBITO PA3 CON CONTESTUALE ATTIVAZIONE PARZIALE AMBITO AT2” – PROPOSTA CONFORME AL PGT VIGENTE EX-ART. 14, C.1, L.R. 12/2005 E S.M.I.				

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Delibera Numero 10 del 07/02/2023

L'anno **DUEMILAVENTITRE**, addì **SETTE** del mese di **FEBBRAIO** alle ore **18:00**, nella **Residenza Municipale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del **Il Sindaco Dott. Marco Vighi** la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale **Il Segretario Comunale Dott. Carlino Diego**.

Intervengono i Signori

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
VIGHI MARCO	Sindaco	SI
CORVINI VITALE	Vice Sindaco Assessore	SI
BACCHI MARIA PIERA	Assessore	SI
ROSSETTI MATTEO	Assessore	SI
ROSSI MICHELE	Assessore	SI

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “PROPOSTA DI VARIANTE PIANO AMBITO PA3 CON CONTESTUALE ATTIVAZIONE PARZIALE AMBITO AT2” – PROPOSTA CONFORME AL PGT VIGENTE EX-ART. 14, C.1, L.R. 12/2005 E S.M.I.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Casalmaiocco è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 9 del 14/03/2013 (B.U.R.L. Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 43 Serie Avvisi e Concorsi del 23/10/2013);
- che, successivamente, lo strumento non è stato interessato da Variati né generali, né parziali;

Vista la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata denominata “**proposta di variante piano Ambito PA3 con contestuale attivazione parziale Ambito AT2**”, presentata dalla società Gardenia srl - pervenuta al protocollo comunale in data 25 ottobre 2022, nn. 5983, 5984, 5985, 5986, 5987, 5988 - redatta dall'arch. Emanuele Garufi, come segue composta:

DOCUMENTI DI PIANO

- ALL. 01 Doc. Proposta di Piano Attuativo
- ALL. 02 Doc. Relazione Illustrativa
- ALL. 03 Doc. Norme Tecniche di Attuazione
- ALL. 04 Doc. Esame Impatto Paesistico preliminare
- ALL. 05 Doc. Relazione Previsionale di Efficienza Energetica
- ALL. 06 Doc. Relazione di compatibilità geologica, sismica, idrogeologica e idraulica
- ALL. 07 Doc. Relazione Acustica
- ALL. 09 Doc. Scheda Ambito di Piano
- ALL. 10 Doc. Schema di Convenzione
- ALL. 11 Doc. Computo Metrico Opere Pubbliche
- ALL. 12 Doc. Procura speciale alla presentazione

- ELABORATI GRAFICI
- 01.ARCH.SDF. Documentazione cartografica
- 02.ARCH.SDF. Inquadramento ambito
- 03.ARCH.SDF. Rilievo topografico
- 04.ARCH.SDF. Calcolo sup. territoriale e indici urbanistici
- 05.ARCH.SDF. Documentazione fotografica
- 06.ARCH.FTE. Planivolumetrico
- 07.ARCH.FTE. Calcolo standard urbanistici
- 08.ARCH.FTE. Calcolo superficie lotti edificabili
- 09.ARCH.FTE. Planimetria piano terra e viabilità
- 10.ARCH.FTE. Planimetria piano interrato
- 11.ARCH.FTE. Planimetria illuminazione pubblica
- 12.ARCH.FTE. Tavola soleggiamento
- 13.ARCH.FTE. Calcolo parametri urbanistici
- 14.ARCH.FTE. Sottoservizi

interessante aree identificate catastalmente al foglio 6, mappali 26, 140, 442, 436, 438, 444, 474, ricadenti all'interno dell'ambito di trasformazione AT2 (parte) e tutte le aree ricadenti all'interno dell'ambito “PA3 in corso di attivazione”;

Atteso che in sede di trasmissione della proposta di variante è stato precisato che l'elaborato “ALL. 08 Doc. - Parere Ente Gestore fognatura” non era stato prodotto in quanto “in attesa di essere reso disponibile da parte dell'ente competente SAL srl - Società Acqua Lodigiana”, e che sarebbe stato integrato non appena disponibile;

Vista l'integrazione prodotta in data 29/11/2022 - prot. 2859, trasmessa da SAL – Società Acqua Lodigiana srl recante come oggetto *“Parere preventivo relativo al progetto di opere fognarie di urbanizzazione. Via nuova di lottizzazione tra via Carducci e via Della Pace – Casalmaiocco”*;

Dato atto che con la ricezione del Parere di cui al punto precedente – trasmesso direttamente da SAL srl al Comune – si intende assorbito l'impegno all'integrazione della proposta di variante anticipato dal Soggetto Proponente in sede di deposito, rendendo completa la documentazione costituente l'istanza e dando quindi avvio alla fase istruttoria, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i.;

Posto che la proposta di Piano Attuativo:

- ha come oggetto la ridefinizione dello schema di assetto planivolumetrico del piano di lottizzazione denominato “PA3” (via Carducci) e ricomprende parte dell'ambito di trasformazione denominato “AT-2”;
- interessa una superficie territoriale di circa 19.601,33 mq, su cui è distribuita una capacità edificatoria massima di circa 18.886,55 mc (compresa capacità edificazione collegata ad applicazione di incentivazione urbanistica ex-art. 11 l.r. 12/2005 e s.m.i.);
- applica criteri progettuali di massima sostenibilità ambientale ed energetica, prevedendo la realizzazione di interventi edifizati certificati e contenendo la capacità edificatoria entro i limiti della capacità edificatoria ammessi dal Piano di Lottizzazione vigente (PA3) e - in quota proporzionale - alla superficie territoriale attivata presso l'ambito AT-2.

Richiamati l'art. 14, comma 1 e 12, della l.r. 12/2005 e s.m.i., come segue estratti:

- *“1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; (...)”*
- *“12. “Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.”*

Attesto che:

- il PGT vigente non esclude la possibilità di procedere all'attivazione parziale di ambiti di trasformazione, precisando all'art. 14 dell'elaborato DP/p.16 “Criteri e indirizzi per l'attuazione” precisa:
 - che in presenza di particolari difficoltà al raggiungimento di accordi fra i diversi proprietari interessati – è ammesso: *“redigere e approvare, di iniziativa pubblica o privata, distinti Piani Attuativi relativi a singole distinte porzioni dell'ambito perimetrato (sub-ambiti), purché previa formazione e approvazione di un “Piano Preliminare di Inquadramento” (P.P.I.) che stabilisca nelle sue linee generali l'assetto urbanistico e infrastrutturale dell'intero ambito nonché la ripartizione fra i singoli sub-ambiti dei costi di attuazione (sia per opere di urbanizzazione interne all'ambito o a questo direttamente riconducibili, sia per la partecipazione economica alla realizzazione di altre opere di urbanizzazione nel territorio comunale);*
 - che a ciascun Ambito di Trasformazione *“si applica la “perequazione di comparto” precisata nell'apposito articolo dei presenti “Criteri e indirizzi per l'attuazione”; pertanto, salvo diversa e specifica indicazione dei presenti “Criteri e indirizzi per l'attuazione”, la capacità edificatoria attribuita dal Documento di Piano a ciascun Ambito di Trasformazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito indipendentemente dalla destinazione finale delle aree, pubblica o privata;”*
- per quanto attiene la conformità al vigente PGT, in caso di attivazione parziale, la proposta progettuale riferita a ciascun sub-ambito dovrà essere coerente con i criteri di attuazione descritti all'art.19 dell'elaborato DP/p.16 “Criteri e indirizzi per l'attuazione”, paragrafo **“Ambito di Trasformazione “AT-2”** di espansione a destinazione residenziale e funzioni compatibili.”;
- in caso di attivazione parziale, la proposta progettuale non dovrà pregiudicare o ridurre la possibilità, da parte degli altri proprietari, di poter procedere alla successiva attivazione della propria porzione di Ambito, fermo restando il perseguimento degli Obiettivi definiti dal PGT per il singolo ambito di trasformazione e la compatibilità degli interventi proposti il quadro dei vincoli e delle tutele gravanti su ciascun sub-ambito di intervento;

Posto che parte dell'ambito AT-2 (parte nord) è interessato da localizzazione di impianto di telecomunicazioni per telefonia mobile rispetto a cui la Proprietà non ha ritenuto di dover procedere ad alcuna comunicazione rivolta all'Amministrazione Comunale;

Posto che la suddetta localizzazione non consente di poter procedere alla formulazione di una proposta di assetto planivolumetrico unitario per l'ambito di trasformazione AT-2;

Vista la Proposta di attivazione inoltrata dalla società Gardenia s.r.l.;

Ritenuto di procedere alla definizione di un Piano Preliminare di Inquadramento" (P.P.I.) - allegato alla presente con la lettera "A" - che consenta di procedere all'attuazione per sub-ambiti dell'AT-2, confermando le indicazioni attuative generali espresse dal vigente Documento di Piano;

Ritenuta la Proposta, nel suo complesso, coerente con i disposti del Piano di Governo del Territorio vigente (e dunque non in variante rispetto allo strumento urbanistico generale), e quindi idonea a poter procedere all'applicazione della procedura di cui all'art. 14, "Piano attuativi e loro varianti conformi al PGT", comma 1 e succ., della l.r. 12/2005 e s.m.i.;

Dato atto che le aree interessate dall'intervento ricadono, in parte, in aree "agricole nello stato di fatto", comportando l'applicazione - in fase di attuazione - delle maggiorazioni di cui all'art. 43, commi 2-bis e 2-sexies, della l.r. 12/2005 e s.m.i.;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sotto il profilo della regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente deliberazione ai sensi dell'art.49 1° comma del Dlgs. 267/2000 e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 introdotto dall'art. 3 del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, come modificata dalla Legge di conversione 7 dicembre 2012, n. 213;

Con voti unanimi favorevoli, legalmente resi;

DELIBERA

1. di dichiarare le premesse parte integrante del presente atto;
2. di approvare il Piano Preliminare di Inquadramento" (P.P.I.) - allegato alla presente con la lettera "A" - in modo da consentire l'attuazione per sub-ambiti dell'Ambito di Trasformazione denominato "AT-2", confermando le indicazioni attuative generali espresse dal vigente Documento di Piano;
3. di adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i., la proposta di *Piano di Lottizzazione denominata "proposta di variante piano Ambito PA3 con contestuale attivazione parziale Ambito AT2"*, pervenuta al protocollo comunale in data 25 ottobre 2022, nn. 5983, 5984, 5985, 5986, 5987, 5988, - redatta dall'arch. Emanuele Garufi - come integrata con Parere SAL srl pervenuta al protocollo comunale in data 29/11/2022, n. 2859 -, composta dai seguenti elaborati, depositati agli atti:

DOCUMENTI DI PIANO

ALL. 01 Doc.	Proposta di Piano Attuativo
ALL. 02 Doc.	Relazione Illustrativa
ALL. 03 Doc.	Norme Tecniche di Attuazione
ALL. 04 Doc.	Esame Impatto Paesistico preliminare
ALL. 05 Doc.	Relazione Previsionale di Efficienza Energetica
ALL. 06 Doc.	Relazione di compatibilità geologica, sismica, idrogeologica e idraulica
ALL. 07 Doc.	Relazione Acustica
ALL. 09 Doc.	Scheda Ambito di Piano
ALL. 10 Doc.	Schema di Convenzione
ALL. 11 Doc.	Computo Metrico Opere Pubbliche
ALL. 12 Doc.	Procura speciale alla presentazione

ELABORATI GRAFICI

01.ARCH.SDF.	Documentazione cartografica
02.ARCH.SDF.	Inquadramento ambito
03.ARCH.SDF.	Rilievo topografico
04.ARCH.SDF.	Calcolo sup. territoriale e indici urbanistici
05.ARCH.SDF.	Documentazione fotografica
06.ARCH.FTE.	Planivolumetrico
07.ARCH.FTE.	Calcolo standard urbanistici
08.ARCH.FTE.	Calcolo superficie lotti edificabili
09.ARCH.FTE.	Planimetria piano terra e viabilità
10.ARCH.FTE.	Planimetria piano interrato
11.ARCH.FTE.	Planimetria illuminazione pubblica
12.ARCH.FTE.	Tavola soleggiamento
13.ARCH.FTE.	Calcolo parametri urbanistici
14.ARCH.FTE.	Sottoservizi

PARERE SAL srl *“relativo al progetto di opere fognarie di urbanizzazione. Via nuova di lottizzazione tra via Carducci e via Della Pace – Casalmaiocco”*

4. di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico di provvedere e dar corso ai successivi adempimenti di iter, di cui all'art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Successivamente, considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, che testualmente recita:

"4. Nel caso di urgenza le deliberazioni del Consiglio o della Giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti".

Con voto favorevole unanime espresso palesemente

DELIBERA

di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Firmato digitalmente
Dott. Marco Vighi

Il Segretario Comunale
Firmato digitalmente
Dott. Carlino Diego