



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
n. 39 del 14-03-2018

**Oggetto:**

ADOZIONE VARIANTE NORMATIVA AL LOTTO "L1" DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO D7 DI VIA MAZZINI

ASSETTO TERRITORIO E AMBIENTE

ORIGINALE

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **quattordici** del mese di **marzo** alle ore **18:00** nel Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità previste dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, si è riunita la Giunta Comunale, presieduta da **DANILO VILLA** in qualità di **SINDACO**.

Alla seduta ha partecipato il **SEGRETARIO GENERALE, MARIA G. FAZIO**

Si è proceduto ad effettuare l'appello, dal quale è risultato:

1. VILLA DANILO	SINDACO	Presente
2. COLOMBO MASSIMO	VICE SINDACO	Presente
3. CENTURELLI SILVANA CARMEN	ASSESSORE	Presente
4. BARZAGHI GIOVANNA	ASSESSORE	Presente
5. FAVA FRANCESCO	ASSESSORE	Presente
6. BARZAGHI ROBERTO SALVATORE	ASSESSORE	Presente
TOTALE		Presenti 6 Assenti 0

Constatata la presenza del numero legale, il Presidente ha dichiarato aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO che:

- Il Comune di Trezzo sull'Adda dispone di un Piano di Governo del Territorio la cui revisione generale è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 22.12.2011, esecutiva ai sensi di legge;
- Il Documento di Piano della revisione generale del PGT approvato con propria precedente deliberazione n. 45 in data 22.12.2011, esecutiva ai sensi di legge, ha individuato le aree di proprietà della Società Iniziative Immobiliari 3 Srl, catastalmente identificate al Foglio 21 mappali 55, 794, 828, 886, 888, 889, 891, 989, 992, 1012, 1014, 1017, 1020, 1021, che formano il compendio immobiliare di superficie fondiaria netta pari a circa 13.649 mq., come “ambito oggetto di provvedimenti approvati”;
- Gli “Ambiti oggetto di provvedimenti approvati” sono disciplinati all’Art. 3.25 delle Norme Tecniche di Attuazione (“NTA”), prevedendo al Comma 1 che “I Piani Attuativi comunque denominati, adottati e/o approvati o vigenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, nonché le relative convenzioni, mantengono validità fino alla loro naturale scadenza a prescindere dall’eventuale contrasto con sopravvenute norme del Piano di Governo del Territorio”, al comma 2 che “Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio” e al comma 5 che “È sempre consentita la modifica dei Piani attuativi adottati e/o approvati per adeguarli alle presenti norme tecniche fatta salva la necessità di predisporre specifica variante ai piani attuativi stessi”;
- L’area in oggetto è disciplinata nello specifico dal Piano Particolareggiato D7, approvato originariamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.110 del 25 settembre 1995, esecutiva ai sensi di legge. Il Piano Particolareggiato è stato successivamente oggetto di due varianti: la prima approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.117 del 29 settembre 1998, esecutiva ai sensi di legge; la seconda approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.42 del 23 giugno 2003, esecutiva ai sensi di legge;
- L’area di proprietà corrisponde al lotto minimo di intervento denominato “L1”, per il quale il Piano Particolareggiato prevede l’insediamento di funzioni a destinazione “Attrezzatura ricettiva (albergo, residence, ristoro, etc.)” per una Slp massima pari a 7.500 mq., il Piano Particolareggiato proposto prevede la realizzazione di una Slp pari a 7.571 mq nel Lotto “L2” e di una Slp pari a 7.569 mq nel Lotto “L3” da destinare ad “Attrezzature ricreative sportive e per il tempo libero; Uffici di Generale utilità, attrezzature pubbliche; Attività terziarie in genere; Attività commerciali al minuto”, per una Slp totale per tutto il Piano Particolareggiato pari a 22.640 mq;
- All’Art.9 delle NTA del Piano Particolareggiato si individuano gli standard minimi da reperire nel seguente modo:
  - 1) per parcheggi pubblici fuori terra in misura pari al 50% della Slp totale;
  - 2) per aree da destinare a verde pubblico, percorsi e viabilità interna in misura pari al 50% della Slp totale;
- Agli Art.11 e 13 delle NTA del Piano Particolareggiato si indica che gli standard dovranno essere reperiti all’interno del Lotto “L2”;
- In relazione alla Variante al Piano Particolareggiato del 2003 è stata stipulata una Convenzione Urbanistica in data 04 giugno 2004 (Repertorio n. 57.013 e Raccolta n. 10.515) tra il Comune di Trezzo sull’Adda e le società “Landest Srl” e “Live Club Real Estate Srl” per l’attuazione del Piano nei Lotti “L1” e “L2”, attraverso la quale si sono individuate le opere di urbanizzazione da realizzare, per un importo

totale di € 1.115.000,00, e le aree da cedere al Comune di Trezzo sull'Adda per il soddisfacimento degli standard;

- In data 29.11.2005 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.40/2005 e successiva Variante con il rilascio del Permesso di Costruire n.75/2006 in data 20/11/2006, per la realizzazione di una struttura ricettiva nel lotto L1 per i quali sono stati versati interamente, dal Soggetto Attuatore, sia gli oneri di urbanizzazione per un importo pari a € 362.224,44 che il contributo di costruzione per un importo pari a €1.498.408,85 senza che siano mai stati restituiti;
- In Soggetto Attuatore ha presentato proposta di Variante al Piano Particolareggiato per il solo Lotto "L1", acquisita al protocollo comunale n.19975 in data 08.11.2017;
- La proposta di Variante è finalizzata alla modifica normativa del Piano Particolareggiato per ampliare le funzioni insediabili sul Lotto L1 a parità di carico urbanistico;
- Il progetto di Variante al PII prevede la localizzazione commerciale anche nella forma di media struttura di vendita fino alla soglia di 2.500 mq. totali di vendita;
- Il progetto di Variante non prevede incrementi volumetrici o di slp e non modifica l'aspetto planivolumetrico, i lotti minimi d'intervento e l'azzonamento del Piano Particolareggiato attuale;
- In data 08.11.2017, contestualmente alla presentazione della proposta di Variante, il Soggetto Attuatore, attraverso i consulenti per la VAS Manuela Panzini e Viviana Rocchetti, ha presentato il Rapporto preliminare per esclusione da VAS e lo Studio di Incidenza (protocollo comunale n. 19975);
- Gli obblighi convenzionali risultano totalmente ottemperati, sia per quanto riguarda il reperimento degli standard sia per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come si evince anche dall'atto di restituzione della polizza fidejussoria emanato dal Comune di Trezzo sull'Adda con nota prot. 16079/2008 del 28 luglio 2008 per un importo pari ad € 1.294.625,25, e dal rilascio del collaudo tecnico amministrativo provvedimento PG 25354/2008 del 18.11.2008 relativo alle opere previste dal PdC n.11/2005 e successive varianti;

#### CONSIDERATO:

- che la realizzazione degli interventi privati è stata completata solo per i Lotti "L2" ed "L3" mentre il Lotto "L1", seppur completamente urbanizzato, non è stato oggetto di interventi edificatori;
- che la mancata attuazione degli interventi privati sul Lotto "L1" per l'insediamento di funzioni alberghiere è dipesa sia dall'attuale congiuntura economica, caratterizzata da una situazione del mercato immobiliare assai diversa rispetto agli anni in cui è stato redatto il Piano Particolareggiato, sia dalla modifica del contesto territoriale in cui insiste l'area in oggetto causata dallo spostamento del casello autostradale della A4 "Milano-Venezia";
- che nelle attuali Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato all'Art. 8 di prevede "Per quanto riguarda la destinazione ad attrezzature ricettive, previste nel lotto L1, qualora per ragioni specifiche e motivate non possano essere insediate è possibile derogare a tale destinazione funzionale con apposita delibera di Consiglio Comunale";
- che il PGT vigente ha preso atto dell'avvenuta urbanizzazione del Lotto "L1" ed ha quindi confermato la previsione del Piano Particolareggiato D7 e le relative quantità edificatorie (7.500 mq di Slp) e funzioni che sono pienamente disponibili per la durata di vigenza del Documento di Piano;

#### DATO ATTO:

- che la società Iniziative Immobiliari 3 Srl ha presentato in data 08.11.2017 al protocollo comunale n.19975 proposta di Variante al Piano Particolareggiato comparto D7 per la realizzazione di edifici a destinazione

industriale e direzionale, completa del Rapporto preliminare di verifica per la VAS e lo Studio di Incidenza, composta dai seguenti allegati:

tav. 1 - inquadramento generale dell'area e dell'ambito circostante

tav. 2 - inquadramento urbanistico

tav. 3 - documentazione fotografica di veduta dell'insieme e dettaglio

tav. 4 - planimetria azzonamento del P.P. con individuazione lotti minimi di intervento

tav. 5 - progetto planivolumetrico

tav. 6 - planimetria delle aree a standard

A) - Relazione tecnico illustrativa, Quadro Tecnico-Economico

B) - Norme tecniche di attuazione

C) - Relazione geologica

D) - Valutazione previsionale clima acustico

E) - Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità VAS e Studio di Incidenza

F) - Schema di Integrazione di Convenzione Urbanistica

- che il comune di Trezzo sull'Adda in data 16.11.2017 con protocollo n. 20521 ha dato Avviso di avvio del procedimento in merito all'attivazione della procedura di Variante al Piano Particolareggiato comparto D7, con la contestuale pubblicazione sul portale SIVAS della Regione Lombardia degli elaborati della variante completa del Rapporto ambientale;
- che in data 20.11.2017 con protocollo comunale n. 20765 è stata convocata la Conferenza di valutazione prevista per il giorno 16.01.2018;
- che sono pervenuti i seguenti pareri:
  - ✓ Arpa Lombardia, acquisito al protocollo comunale n. 998 in data 17.01.2018;
  - ✓ Parco Adda Nord, acquisito al protocollo comunale n.1037 in data 18.01.2018 in qualità di ente gestore del SIC oggetto di valutazione di incidenza;
- che a seguito della Conferenza di verifica per l'esclusione Valutazione Ambientale Strategica - valutazione di Incidenza sul SIC "Oasi Le Foppe" per la Variante al Piano Particolareggiato comparto D7, tenutasi presso il municipio del comune di Trezzo sull'Adda in data 18.01.2018, è stato redatto apposito verbale che prende atto dei pareri pervenuti, analizzandone i suggerimenti in quanto funzionali ad argomentare i condizionamenti posti dal provvedimento di esclusione per aumentare il profilo di integrazione ambientale della proposta di Variante al P.L.;
- che in data 14.02.2018 la Città metropolitana di Milano ha emesso il decreto di valutazione di incidenza positiva della Variante del Piano Particolareggiato sul SIC Oasi Le Foppe, acquisito al protocollo comunale n. 2828 del 14.02.2018;
- che in data 15.02.2018 con protocollo n.2942, è stato emesso Decreto di non assoggettamento del progetto alla Valutazione Ambientale Strategica dall'Autorità Competente per la V.A.S. d'intesa con l'Autorità Procedente del comune di Trezzo sull'Adda;

VALUTATO che la proposta di Variante al Piano Particolareggiato comparto D7 rispetta quanto previsto dal PGT;

CONSIDERATO che la proposta di Variante al Piano Particolareggiato presentata dalla società Iniziative Immobiliari 3 Srl, proprietaria delle aree in oggetto, così come formulata risponde ai criteri e agli obiettivi di pianificazione previsti dalle norme di Piano del Governo del Territorio vigente oltre che compatibile con le determinazioni e gli indirizzi del PTCP vigente e del nuovo PTCP in corso di approvazione e quindi meritevole di valutazione, nonché al Piano Urbano del Commercio vigente;

PRESO ATTO che la bozza di convenzione:

- prevede quale quota da verificare con la presentazione del titolo abilitativo oneri di urbanizzazione calcolati pari a € 1.324.054,71;
- prevede quale quota da verificare con la presentazione del titolo abilitativo costo di costruzione calcolato pari a € 346.622,97;
- prevede il versamento all'atto della sottoscrizione della stessa di una quota pari a € 150.000,00 (centocinquantamila euro) quale anticipo rispetto agli oneri che dovranno essere corrisposti in fase di rilascio dei titoli abilitativi;

PRESO ATTO altresì:

- che il rapporto di verifica di esclusione già recepisce le considerazioni già espresse dal decreto di incidenza della Variante al Piano Particolareggiato comparto D7 proposta, oltre che dallo studio di incidenza sviluppato;
- che la Variante ha recepito, nelle tavole grafiche, nella normativa di piano attuativo e all'interno della convenzione regolante gli impegni tra le parti, gli elementi di integrazione ambientale segnalati dal rapporto di verifica e tali elementi dovranno essere specificatamente definiti in sede di presentazione del titolo abilitativo;
- che i dettagli realizzativi verranno disciplinati attraverso il rilascio del titolo abilitativo da richiedere;

RITENUTO che la proposta di Variante al Piano Particolareggiato comparto D7 risulta conforme a quanto previsto dal PGT vigente, rispondendo ai criteri e agli obiettivi di pianificazione previsti dallo stesso PGT, e quindi è meritevole di valutazione;

RITENUTO di dare attuazione all'Art.8 delle NTA del Piano Particolareggiato avviando l'iter per una Variante normativa al Piano Particolareggiato D7 che introduca nuove destinazioni d'uso sul Lotto "L1" che non aumentino il carico urbanistico e rendano possibile l'attuazione degli interventi privati su tale area, al minimo a parità di SLP attualmente allocabile su lotto;

RITENUTO di variare l'azzonamento urbanistico dell'area in oggetto dall'attuale disciplina da "Ambiti Oggetto di provvedimenti approvati" alla disciplina per le "Aree urbanizzate consolidate a destinazione non residenziale" a condizione che non vengano aggravati gli standard e il carico urbanizzativo e al minimo a parità di altezza massima consentita e di SLP attualmente allocabile su lotto, vista l'ormai avvenuta urbanizzazione di tutto il comparto interessato dal Piano Particolareggiato;

ESAMINATI gli elaborati tecnici e grafici e lo schema di convezione a corredo della proposta di Variante e ritenuti gli stessi conformi alla legislazione urbanistica statale e regionale in materia urbanistico ed edilizia;

VALUTATO il verbale della conferenza tenutasi in data 18.01.2018;

VISTO il decreto di valutazione di incidenza positiva della Variante del Piano Particolareggiato sul SIC Oasi Le Foppe emesso da Città Metropolitana di Milano n.1145 del 14.02.2018, acclarato al protocollo comunale n.2828 del 14.02.2018;

VISTO il decreto emesso in data 15.02.2018 con prot. 2942 dall'Autorità Competente per la V.A.S. d'intesa con l'Autorità Procedente del comune di Trezzo sull'Adda, di non assoggettamento del progetto alla Valutazione Ambientale Strategica;

VISTE le integrazioni al progetto originario, acquisite al protocollo comunale n.3986 in data 01.03.2018, che recepiscono le condizioni espresse dai pareri degli enti;

VISTA la Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Dirigente Area Tecnica, ing. Fausto Negri, in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del T.U.E.L.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Servizi Finanziari, dott. Fabio Scupola, in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del T.U.E.L.;

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L approvato con D.Lgs. 267/2000;

VISTO lo Statuto comunale;

CON VOTI unanimi espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

- 1) DI ADOTTARE, per le motivazioni in premessa richiamate, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e smi, la Variante al Piano Particolareggiato comparto D7, costituito dai seguenti elaborati, che formano parte integrante del presente atto deliberativo:
  - tav. 1 - inquadramento generale dell'area e dell'ambito circostante
  - tav. 2 - inquadramento urbanistico
  - tav. 3 - documentazione fotografica di veduta dell'insieme e dettaglio
  - tav. 4 - planimetria azzonamento del P.P. con individuazione lotti minimi di intervento
  - tav. 5 - progetto planivolumetrico
  - tav. 6 - planimetria delle aree a standard
  - A) - Relazione tecnico illustrativa, Quadro Tecnico-Economico
  - B) - Norme tecniche di attuazione
  - C) - Relazione geologica
  - D) - Valutazione previsionale clima acustico
  - E) - Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità VAS e Studio di Incidenza
  - F) - Schema di Integrazione di Convenzione Urbanistica
  - G) - Verbale conferenza del 18.01.2018
  - H) - Decreto esclusione VAS città metropolitana Milano
  - I) - Decreto esclusione VAS comune di Trezzo sull'Adda
  
- 2) DI DEMANDARE al Dirigente dell'Area Tecnica, ing. Fausto Negri, l'adozione degli atti conseguenti l'esecuzione del presente provvedimento.

Successivamente

### **LA GIUNTA COMUNALE**

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento,

VISTO l'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.)

CON VOTI unanimi espressi in forma palese

### **D E L I B E R A**

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile.

Allegati:

- tav. 1 - inquadramento generale dell'area e dell'ambito circostante
- tav. 2 - inquadramento urbanistico
- tav. 3 - documentazione fotografica di veduta dell'insieme e dettaglio

tav. 4 - planimetria azzonamento del P.P. con individuazione lotti minimi di intervento

tav. 5 - progetto planivolumetrico

tav. 6 - planimetria delle aree a standard

A) - Relazione tecnico illustrativa, Quadro Tecnico-Economico

B) - Norme tecniche di attuazione

C) - Relazione geologica

D) - Valutazione previsionale clima acustico

E) - Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità VAS e Studio di Incidenza

F) - Schema di Integrazione di Convenzione Urbanistica

G) - Verbale conferenza del 18.01.2018

H) - Decreto esclusione VAS città metropolitana Milano

I) - Decreto esclusione VAS comune di Trezzo sull'Adda

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato.

**IL PRESIDENTE**  
DANILO VILLA

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
MARIA G. FAZIO