



DELIBERAZIONE N. 52 DEL 26/09/2018

PROT. N. 28791

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "ANGELO CUSTODE" DI AREA PRODUTTIVA IN LOCALITA' CURTATONE, CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 13 DELLA LEGGE REGIONALE 11/03/2005, N°12 S.M.I. E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
-----------------	---

L'anno **duemiladiciotto** addì **ventisei** del mese di **Settembre** alle ore **19:00** nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati in sessione Straordinaria **Pubblica** di **Prima** convocazione i consiglieri comunali. All'appello risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
BOTTANI CARLO	Presente	RIVA RENATA	Presente
GELATI LUIGI	Presente	CORRADINI LUCA	Presente
MONTAGNANI ANTONELLA	Presente	CONTRATTI MIRKO	Presente
MAFFEZZOLI GIORGIO	Presente	FERRARI FRANCESCO	Presente
BALZANELLI ALFREDO	Presente	DE DONNO GIUSEPPE Giustif.	Assente
GIOVANNINI ANGELA	Presente	TOTARO MATTEO	Presente
TRECCANI PATRICK Giustf.	Assente	IMPERIALI ALCIDE	Presente
MALAVASI VALENTINA Giustif.	Assente	CARRA DEBORA	Presente
RODIGHERO RUDY	Presente		

Totale Presenti: 14 - Totale Assenti: 3

Sono altresì presenti gli Assessori esterni: Longhi Federico, Cicola Cinzia e Fiaccadori Ivan.

Partecipa all'adunanza con funzioni consultive, referenti, d'assistenza e verbalizzazione (articolo 97, comma 4°, lettera a) del D.L.vo n° 267/2000), Il Segretario Generale Dott. Giuseppe Vaccaro .

Essendo legale il numero di intervenuti Il Presidente del Consiglio Maffezzoli Giorgio assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente dà la parola all'Assessore Fiaccadori Ivan che introduce sommariamente l'argomento ed invita l'architetto Trippini Graziella ad illustrarlo. Seguono gli interventi dei vari Consiglieri come riportato nell'allegato a margine del presente atto;

Premesso che:

- il Comune di Curtatone è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 10 dicembre 2010, divenuta esecutiva in data 14 febbraio 2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°37 del 25 luglio 2011, dichiarata immediatamente eseguibile ed efficace dal 14/12/2011, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n°50 dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti;
- il vigente P.G.T. individua in località Curtatone un comparto identificato come "ZTE254" quale "Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5)", relativo al Piano di Lottizzazione denominato "Angelo Custode" già di tempo approvato e convenzionato;
- con deliberazioni di Consiglio comunale n°12 del 09/02/2004 e n°44 del 26/04/2004 è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano di Lottizzazione denominato "Angelo Custode" (P.L. 304) di area destinata ad attività produttive in località Curtatone, con contestuale Variante n°29 al P.R.G.C., ai sensi della L.R. del 23/06/1997 n°23 e s.m.i., proposto da: Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero, Baraldi Chiara, Belfanti Ebe e Baraldi Lucia;
- con atto del Notaio Dott. Omero Araldi di Mantova in data 16/07/2004, n°66379 di Rep. e n°14672 di Racc., è stata stipulata la Convenzione urbanistica tra il Comune e le Ditte proponenti per l'attuazione del P.L. "Angelo Custode";
- in adempimento delle obbligazioni derivanti dalla suddetta Convenzione, con atto del Notaio Dott. Massimo Bertolucci di Mantova in data 27/12/2006, n°58.370 di Rep. e n°19.976 di Racc., l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero ha ceduto gratuitamente al patrimonio comunale un'area pari a mq 3.582, ricadente nell'ambito della "Cava Boschetto" in strada vicinale Boschetto, quale perequazione fuori comparto di parte dell'area standard a verde relativa al P.L. "Angelo Custode";
- con la stessa Convenzione urbanistica i Soggetti attuatori si sono impegnati ad assolvere i propri obblighi entro cinque anni dalla data di approvazione definitiva del Piano attuativo e pertanto entro il 26/04/2009;
- con deliberazione di Consiglio comunale n°29 del 16/07/2009 è stata assentita una proroga dei termini per l'assolvimento degli obblighi e per l'efficacia della Convenzione di ulteriori cinque anni e pertanto fino al 26/04/2014, in quanto la previsione attuativa del comparto contrastava con le previsioni progettuali infrastrutturali della Regione Lombardia, complementari all'autostrada Mantova-Cremona e relative al nuovo asse interurbano alternativo alla ex S.S. n°10, in adiacenza alla ferrovia;
- con atto del Notaio Dott. Omero Araldi in data 27/08/2010, n°74406 di Rep. e n°19941 di Racc. è stato stipulato l'atto di modifica/integrazione della Convenzione urbanistica sopra citata, relativamente alla concessa proroga dei termini di attuazione del P.L.;
- con l'entrata in vigore, in data 21/08/2013, delle modifiche introdotte con la Legge 09/08/2013, n°98, di conversione del Decreto Legge 21/06/2013, n°69 (c.d. "Decreto del Fare") ed in particolare del comma 3-bis dell'art. 30: *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni"*;

pertanto il termine per l'assolvimento degli obblighi attuativi del P.L. "Angelo Custode" sono stati per legge prorogati al 26/04/2017;

- a causa dell'indeterminatezza dei progetti infrastrutturali sovra-locali sopra citati, con le relative ricadute sull'assetto planivolumetrico del comparto e dell'andamento critico del mercato immobiliare dell'ultimo decennio, i lottizzanti non hanno proceduto con l'attuazione dell'intero comparto, fatta eccezione per l'edificazione di due lotti adiacenti a zone già urbanizzate e fabbricate;

Vista la richiesta di approvazione di una Variante al Piano di Lottizzazione denominato "Angelo Custode" di area produttiva in località Curtatone, presentata in data 22/04/2017, Prot. n°9780 e successivamente modificata ed integrata in data 11/10/2017, Prot. n°24098, dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (I.D.S.C.) e dalle Signore Baraldi Chiara, Baraldi Lucia e Belfanti Ebe, in qualità di proprietari dei terreni, proponendola con contestuale variante al vigente P.G.T., ai sensi degli artt. 14 e 13 della L.R. 12/2005 s.m.i., in relazione ai seguenti principali obiettivi:

- *definire due sub-comparti di Piano Attuativo, uno di competenza IDSC a nord-est del comparto (sub-comparto n. 1) ed uno di competenza Baraldi/Belfanti a ovest del comparto (sub-comparto n. 2), ricomprendenti le aree già edificate ed aree ad esse adiacenti, già dotate di opere di urbanizzazione, con previsione di edificabilità diretta, per i quali sottoscrivere specifiche Convenzioni Urbanistiche con il Comune;*
- *definire tre sub-comparti di Piano Attuativo per le restanti aree secondo la suddivisione delle proprietà (sub-comparti n. 3 – 4 – 5), con retrocessione dallo stato "Convenzionato" allo stato di "Ambito di Trasformazione del PGT (non Convenzionato)" con l'obiettivo finale, in occasione della revisione generale dello strumento urbanistico, di riportare le aree alla destinazione agricola (come utilizzate nello stato di fatto) per i sub-comparti n. 3 e n. 5 e ad aree di pertinenza ad uso privato per il sub-comparto n. 4;*
- *revocare la Convenzione Urbanistica vigente stipulata in data 16.07.2004 (Rep. 66379 – Racc. 14672) con svincolo e restituzione delle relative fidejussioni depositate;*

Esaminato il progetto di Variante al Piano attuativo, così come descritta e rappresentata dai seguenti elaborati, redatti dall'Ing. Giuditta Squassabia dello Studio Squassabia di Mantova e dall'Ing. Germano Bignotti di Logos Engineering S.r.l. di Castel Goffredo (MN), allegati all'originale della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale:

- Elaborato 01 Relazione tecnica e illustrativa della Variante al Piano attuativo e della contestuale Variante al PGT;
- Elaborato 02 Inquadramento territoriale - Definizioni sub-comparti di Variante al Piano attuativo - Assetto urbanistico vigente e variante;
- Elaborato 03 Relazione paesistica e valutazione compatibilità paesaggistica;
- Elaborato 04 Rapporto preliminare della Variante al PGT contestuale alla Variante al Piano attuativo e determinazione dei possibili effetti significativi;
- Elaborato 05 Schema di Convenzione urbanistica sub-comparto n.1 "ZTE254 S-1" di competenza IDSC;
- Elaborato 06 Schema di Convenzione urbanistica sub-comparto n.2 "ZTE254 S-2" di competenza Baraldi/Belfanti;
- Elaborato 07 Assetto Planivolumetrico di Piano (prescrizioni planimetriche, dimensionamento e schema regime delle aree);

Considerato che la variante al P.L. “Angelo Custode”, così come proposta, costituisce contestuale Variante al P.G.T. per le seguenti modifiche:

- modifica del Documento di Piano (elaborato grafico “Azioni di piano” ed elaborato descrittivo “Quaderno degli ambiti di trasformazione”):
 - definizione di tre ambiti di trasformazione denominati “ATEC (ex ZTE254) S-3”, “ATEC (ex ZTE254) S-4”, “ATEC (ex ZTE254) S-5” per i sub-comparti di Piano Attuativo da retrocedere dallo stato “Convenzionato” allo stato “non Convenzionato”;
 - definizione di specifica scheda per i tre nuovi Ambiti di Trasformazione con indirizzi e prescrizioni attuative.

La modifica del Documento di Piano non comporta incidenza sul dimensionamento globale del P.G.T. in quanto i tre ambiti di trasformazione riguardano aree già ricomprese nel tessuto urbano consolidato;

- modifica del Piano delle Regole (elaborato grafico “Zonizzazione territorio comunale”) e del Piano dei Servizi (elaborato grafico “Analisi delle attrezzature per servizi esistenti e di progetto”):
 - definizione di due ambiti di “ZTE5 - Tessuto prevalentemente economico a forte specificità” in attuazione di strumenti esecutivi originari approvati e parzialmente attuati, denominati “ZTE254 S-1” e “ZTE254 S-2”, per i due sub-comparti indipendenti del Piano attuativo, ricomprendenti le aree già edificate ed aree, ad esse adiacenti, già dotate di opere di urbanizzazione, con previsione di edificabilità diretta, per i quali sottoscrivere specifiche Convenzioni urbanistiche, revocando quelle in essere per il Piano attuativo vigente con svincolo e restituzione delle fidejussioni ora depositate;

Preso atto dei principali parametri urbanistici e di progetto che caratterizzano i sub-comparti nn°1 e 2 già urbanizzati ed edificabili di seguito sinteticamente elencati:

➤ Sub-comparto 1 “ZTE254 S-1”:

- Superficie territoriale (per attività economiche)	mq 12.700,00
- Superficie già edificata (Unieuro)	mq 2.700,00
- Superficie fondiaria per nuova edificazione	mq 10.000,00
- Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq 0,48
- Superficie lorda di pavimento (slp) massima realizzabile	mq 4.800,00
- Aree standard richieste per attività produttive	mq 0,00
area standard richiesta per slp max (30% slp)	mq 1.440,00
area standard per slp già edificata	mq 250,00
area standard totale richiesta	mq 1.690,00
area standard di pertinenza già ceduta fuori comparto	mq 1.691,00
- Aree per opere di urbanizzazione	mq 0,00
- Altezza massima consentita	m 12,00
- Rapporto di copertura	45%

➤ Sub-comparto 2 “ZTE254 S-2”:

- Superficie territoriale (per attività economiche)	mq 12.737,00
- Superficie già edificata (Replica Sistemi)	mq 4.537,00
- Superficie fondiaria per nuova edificazione	mq 8.200,00
- Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq 0,48
- Superficie lorda di pavimento (slp) massima realizzabile	mq 3.936,00
- Aree standard richieste per attività produttive	mq 0,00
area standard richiesta per slp max (30% slp)	mq 1.180,80
area standard per slp già edificata	mq 710,00
area standard totale richiesta	mq 1.890,80
area standard di pertinenza già ceduta fuori comparto	mq 1.891,00
- Aree per opere di urbanizzazione	mq 0,00
- Altezza massima consentita	m 12,00

Considerato che per i tre sub-comparti nn°3, 4 e 5 “ATEC (ZTE254) S-3-4-5” viene prevista dalle Varianti in argomento una specifica scheda urbanistica nell’ambito del Documento di Piano del P.G.T. (“Quaderno degli ambiti di trasformazione”), riportante i principali obiettivi, parametri e indici attuativi, analogamente agli altri ambiti di trasformazione già previsti dal P.G.T., in quanto i tre comparti retrocedono urbanisticamente da “convenzionati” con P.L. approvato a “non convenzionati” con P.L. da presentare ed approvare;

Preso atto che per il procedimento di approvazione della Variante al P.L. “Angelo Custode”, con contestuale Variante al P.G.T., è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi:

- della Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12 e s.m.i., “Legge per il governo del territorio”;
- della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente;
- del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n°152 e s.m.i., “Norme in materia ambientale”;
- della Delibera di Consiglio Regionale 13 marzo 2007, n°351, “Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi (articolo 4, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n°12)”;
- della Delibera di Giunta Regionale 10 novembre 2010, n°761, “Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ...” - Allegato 1a;
- della Legge 07/08/1990, n°241 e s.m.i., “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;

Preso atto che:

- in data 06/12/2017 con deliberazione di Giunta Comunale n°274 sono stati avviati, ai sensi della legislazione vigente, il procedimento di approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione denominato “Angelo Custode” di area produttiva in località Curtatone, in Variante al vigente P.G.T. ed il relativo procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;
- in data 31/01/2018 è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 5, all’Albo Pretorio comunale, sul sito web comunale e sul sito web regionale SIVAS, l’avviso (Prot. n°5519) dei suddetti avvii dei procedimenti, dandone specifica comunicazione (Prot. n°5605) agli Enti competenti ed interessati;
- in data 08/06/2018, con pubblicazione all’Albo Pretorio comunale (Prot. n°18259), sul sito web comunale e sul sito web regionale S.I.V.A.S., è stato messo a disposizione per trenta giorni (fino al 09/07/2018) il Rapporto preliminare per la determinazione dei possibili effetti significativi ed è stata convocata la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. per il giorno 10/07/2018;
- in data 10/07/2018 presso la sede Municipale di Curtatone si è stata svolta la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., di cui è stato predisposto specifico verbale (Prot. n° 21614);
- alla data del 10/07/2018, in cui si è svolta la Conferenza di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., non sono state presentate osservazioni dal pubblico, mentre sono pervenuti alcuni pareri degli Enti competenti in materia ambientale, allegati al verbale della stessa Conferenza di Verifica: ARPA Prot. n°103366 del 29/06/2018; ATS Val Padana Prot. n°49612 del 29/06/2018; Commissione per il Paesaggio comunale seduta del 10/07/2018 Prot. n°21503;

Visto e richiamato il provvedimento dell'Autorità Competente per la V.A.S., d'intesa con l'Autorità Procedente, in data 13/07/2018, Prot. n°21837, con cui, a seguito della Conferenza di verifica del 10/07/2018, è stata decretata la non assoggettabilità alla V.A.S.;

Dato atto che il suddetto provvedimento di verifica, che si allega all'originale della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale, diventa parte integrante anche del progetto della Variante al Piano attuativo e della contestuale Variante al P.G.T.;

Considerato che con avviso del 13/07/2018, Prot. n°21841, pubblicato all'Albo Pretorio comunale, sul sito web comunale, sul sito web regionale SIVAS ed inviato (Prot. n°21865) agli Enti competenti ed interessati, è stato reso noto l'esito della procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., con il citato provvedimento di non assoggettabilità alla V.A.S.;

Ritenuto di procedere all'adozione della Variante al Piano di Lottizzazione denominato "Angelo Custode" di area produttiva in località Curtatone, con contestuale Variante al vigente P.G.T., ai sensi degli articoli 14 e 13 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 s.m.i. e relativa verifica di assoggettabilità alla V.A.S., così come proposto e risultante dalla documentazione allegata all'originale della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12 e s.m.i., "Legge per il governo del territorio";
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n°152 e s.m.i., "Norme in materia ambientale";
- la Delibera di Consiglio Regionale 13 marzo 2007, n°351, "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi (articolo 4, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n°12)";
- la Delibera di Giunta Regionale 10 novembre 2010, n°761, "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS ..." - Allegato 1a;
- la Legge 7 agosto 1990, n°241 e s.m.i. "Nuove norme sul procedimento amministrativo"
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18/08/2000, n°267, in data 20/09/2018 dal Responsabile del Settore sulla regolarità tecnica e contabile;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs 18/08/2000, n°267;

Presenti e votanti n° 13 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n° 16 assegnati al Comune, con voti favorevoli n° 13, contrari n° 01(Consiglieria Carra Debora) ed astenuti n° 0, espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Di adottare, ai sensi degli articoli 14 e 13 della Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i., la Variante al Piano di Lottizzazione denominato "Angelo Custode" di area produttiva in località Curtatone, con contestuale Variante al vigente P.G.T. e relativa verifica di

assoggettabilità alla V.A.S., così come proposto dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (I.D.S.C.) e dalle Signore Baraldi Chiara, Baraldi Lucia e Belfanti Ebe, in qualità di proprietari dei terreni, e rappresentato dagli elaborati elencati in premessa, redatti dall'Ing. Giuditta Squassabia dello Studio Squassabia di Mantova e dall'Ing. Germano Bignotti di Logos Engineering S.r.l. di Castel Goffredo (MN), che formano parte integrante e sostanziale dell'originale della presente deliberazione;

2. Di dare atto che per il procedimento di approvazione della Variante al P.L. "Angelo Custode", con contestuale Variante al P.G.T., è stata preventivamente espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia;
3. Di dare atto che con il provvedimento dell'Autorità Competente per la V.A.S., d'intesa con l'Autorità Procedente, in data 13/07/2018, Prot. n°21837, che si allega all'originale della presente deliberazione come parte integrante e sostanziale, è stata decretata la non assoggettabilità alla V.A.S. del progetto di Variante al P.L. "Angelo Custode";
4. Di dare atto che il suddetto provvedimento di non assoggettabilità alla V.A.S. diventa parte integrante del progetto di Piano e della contestuale Variante al P.G.T.;
5. Di dare atto che, in pendenza dell'approvazione ed efficacia della Variante al P.G.T., a partire dalla data della presente deliberazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui alla vigente normativa in materia ed in particolare alla Legge 03/11/1952, n°1902 e s.m.i.;
6. Di demandare al competente Responsabile del Servizio Urbanistica l'adozione di tutti gli atti conseguenti e necessari alla presente deliberazione, secondo quanto disposto dalla vigente normativa in materia.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente del Consiglio
F.to Maffezzoli Giorgio

Il Segretario Generale
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

PARERI ESPRESSI

Si certifica la regolarità tecnica – art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA
F.to Graziella Trippini

Si certifica la regolarità contabile - art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONIMICO FINANZIARIA
F.to Elena Doda

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 26/10/2018 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'articolo 124, comma 1°, del D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

Il Segretario Generale
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 05/11/2018 .

<A> ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

 ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<C> pubblicazione all'Albo Pretorio dal 26/10/2018 al 10/11/2018 senza reclami.

Il Segretario Generale
F.to Dott. Giuseppe Vaccaro

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
dott. Luca Zanetti

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 52 DEL
26/09/2018.**

Presidente:" punto 8 <adozione della variante al piano di lottizzazione denominato angelo custode di area produttiva in località Curtatone con contestuale variante al Piano di Governo del Territorio ai sensi degli articoli 14 e 13 della legge regionale 11 marzo 2005 numero 12 salvo modificazioni e integrazioni e verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS)>. Prego relazionare l'Assessore Ivan Fiaccadori grazie".

Fiaccadori:" Grazie Presidente. Per iniziare, un saluto al nuovo Consigliere Totaro. Questa sera portiamo in adozione un procedimento che è iniziato molti mesi fa ed è, purtroppo, una conseguenza della crisi che attanaglia il nostro Paese da ormai molti anni. Infatti dopo una proroga che era già stata fatta dall'Amministrazione precedente, l'anno scorso i soggetti attuatori hanno fatto presente all'Amministrazione di non essere in grado di portare avanti il progetto di sviluppo urbanistico come era stato ipotizzato per una pluralità di cause e hanno con due studi, appunto incaricati di elaborare una soluzione tecnica alternativa. Hanno prodotto questo questa nuova proposta che stasera portiamo all'attenzione dei consiglieri per il primo passaggio di adozione. Il progetto ha già passato la fase di verifica della normativa ambientale con l'esclusione dalla VAS e pertanto invito l'architetto Trippini a relazionare ai Consiglieri per entrare meglio nel merito".

Trippini:" Buonasera a tutti. Allora come diceva l'assessore Fiaccadori, questo piano di lottizzazione è denominato Angelo Custode è stato approvato nel 2004 su proposta dei proprietari che sono in parte l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero e in parte delle signore Baraldi del cantiere di Curtatone. Questa lottizzazione approvata nel 2004 non è partita immediatamente - pur convenzionata in questo anno - e pertanto, a parte due piccoli interventi, che dopo vi illustrerò, è rimasta senza opere di urbanizzazione. Poi nel 2009 è stata chiesta dai lottizzanti una proroga di cinque anni perché, nel frattempo, nel 2011, è entrato in vigore il Piano di Governo del Territorio, che ha recepito - anche senza particolari certezze - la realizzazione del sistema infrastrutturale dell'autostrada e delle opere complementari a questa, che correndo lungo la ferrovia o ai margini della ferrovia prevedeva un sovrappasso importante della ferrovia. Questa bretella che poi collegava il casello autostradale di Grazie - Castellucchio all'asse interurbano Per cui, anche questa grossa incognita non ha consentito di dare attuazione a questo comparto!

In più è subentrata ovviamente la crisi economica del mercato immobiliare - che conosciamo purtroppo - che ha un po' bloccato questo sviluppo anche perché ricordo che era un piano di lottizzazione non residenziale, ma era <attività produttive e commerciali>. E' arrivato il 2014, quindi con questa proroga quinquennale, è entrato in vigore poi nel 2013 il cosiddetto Decreto del Fare, che ha per legge prorogato proprio relativamente

alla crisi economica di ulteriori tre anni i piani di lottizzazione che erano già in essere e non ancora attuati del tutto, per cui, si è arrivati al 2017 con tredici anni di tempi per assolvere agli obblighi. Gli obblighi non sono stati assolti e i soggetti attuatori, ovviamente, hanno fatto alcune riunioni con l'Amministrazione e con la sottoscritta per decidere insomma come procedere, anche perché, ricordiamo che la normativa attuale prevede come termine massimo di una lottizzazione dieci anni, a parte i tre anni del Decreto del Fare che si sono aggiunti. Per cui, nell'incertezza, le opere infrastrutturali che abbiamo ora sul nostro territorio legate all'autostrada e le opere complementari per il raddoppio che si è adesso innescato della ferrovia e che sappiamo che è già stato finanziato. Però anche lì, progettazioni esecutive non ne abbiamo e ha fatto sì che insomma valutassimo di approvare una variante che consentisse di andare incontro alle richieste dei lottizzanti e anche poi alla fine di concordare sul non procedere all'escussione della fidejussione o ad azioni forzose per realizzare poi opere in un comparto che di fatto non hanno una definizione effettiva. Per questo è stata proposta questa variante che è variante a tutti gli elaborati del PGT su cui si inserisce il Piano delle Regole, dal Documento di Piano al Piano dei Servizi e per queste caratteristiche principali: allora il comparto stesso è stato suddiviso in cinque sub comparti che tengono conto sia delle caratteristiche urbanistiche, sia della suddivisione a seconda della proprietà, perché i lottizzanti quindi il gruppo Istituto

Diocesano e Baraldi hanno preferito staccarsi in maniera indipendente. Quindi il sub comparto 1 che adesso vedete nella fotocopia che io vi ho fatto dell'elaborato planimetrico, ricomprende un'area, che è quella verde un po' più scuro, che unita a quella giallina è praticamente la piccola area che è già stata edificata (questo è di proprietà dell'Istituto Diocesano) e poi si unisce ai 10.000 metri dei quali è stata confermata la destinazione urbanistica per attività produttive già immediatamente edificabili e quindi già urbanizzata, anche perché prospetta la strada già esistente, via dei Napoletani, per cui tutti i servizi ci sono ed è immediatamente edificabile come del resto lo è attualmente. Quindi questa è una conferma! Avrà una sua convenzione che regola gli indici e le caratteristiche edificatorie e andremo a stipulare dopo l'approvazione definitiva del comparto. Stessa cosa vale per il sub comparto 2 che questo invece è di proprietà Replica e Baraldi, dove è stato inserito sia l'area già edificata dove adesso insiste la Replica Sistemi, sia un'ulteriore superficie di 8.200 metri, anche questa individuata come area immediatamente edificabile già urbanizzata perché si collega e sarà un ampliamento di quello già esistente che resta solo con queste caratteristiche e anche questa avrà una propria convenzione specifica per questi lottizzanti che andrà a essere stipulata appena dopo l'approvazione. Invece i 3 sub comparti 3, 4 e 5 subiscono la trasformazione più significativa perché hanno diciamo un passo indietro e tornano ad essere uno strumento urbanistico generale nel PGT ambiti di trasformazione

e quindi comparti che non sono ancora stati progettati a livello attuativo, quindi non hanno una convenzione, non sono immediatamente edificabili, però hanno un potenziale di sviluppo edificatorio, quindi saranno soggetti alla presentazione di un nuovo piano di lottizzazione se riterranno opportuno i lottizzanti e procedere in tal senso e da quello che ho capito insomma è un passo intermedio in attesa del nuovo strumento urbanistico che dovrà rivedere tutto il comparto di Curtatone. Alcuni piani di lottizzazioni non sono stati presentati, tre comparti grossi lungo la ferrovia, questo non ha visto uno sviluppo significativo a livello edificatorio, per cui è una fase di passaggio per non creare una variante, perché in questa fase non possiamo procedere con una revisione generale dello strumento urbanistico in quanto la Regione Lombardia attualmente ci blocca. Quando saremo pronti per fare il nuovo PGT terremo conto di tutte le situazioni e valuteremo una revisione generale con l'Amministrazione che ci sarà insediata che deciderà come - ovviamente in maniera coordinata - a sviluppare tutte queste edificazioni. Perciò, come dicevo per questi tre comparti 3,4 e 5 è prevista una scheda urbanistica (come gli altri ambiti di trasformazione) in maniera coerente con gli ambiti, gli altri ambiti di trasformazione già presenti sul territorio con destinazione produttiva e quindi va a modificare quella che è la previsione di sviluppo del documento di piano e questa è la variante al PGT significativa. La prima fase di valutazione ambientale strategica si è conclusa con l'esclusione dalla VAS perché non sono stati valutati sia

dall'autorità competente e procedente degli enti competenti un impatto sull'ambiente per questa variante che di fatto fotografa la situazione attuale per i sub comparti piccoli 1 e 2 e gli altri invece tornano a una situazione precedente per cui nessun impatto significativo sull'ambiente. I due comparti 1 e 2 avranno rivisitazione molto contenuta con un indice molto basso di 0,48 perché sono state modulati per andare nella fase di approvazione dell'originario piano di lottizzazione. Erano 3.582 metri quadrati di standard ceduti immediatamente alla stipula della convenzione e tramite una perequazione di area fuori comparto e l'Amministrazione. Aveva acquisito una porzione della cava Boschetto proprio nello specchio d'acqua della cava per cui questi due comparti che restano edificabili vanno giustamente con gli indici a compensare lo standard già ceduto quindi non ci sarà ulteriore standard da acquisire né opere di urbanizzazione perché sono già presenti".

Presidente: " Bene, apro la discussione, chi vuole intervenire è libero di farlo prego Consiglieria Carra".

Carra: " Grazie buonasera a tutti, io volevo ringraziare l'intervento della dottoressa Trippini, perché è stata molto esaustiva su quello che è stato il passato di questo terreno, però vedo molte incertezze sul futuro, nel senso che, se dovesse continuare questa crisi, questo terreno a cosa va incontro? Anche perché pare che ci possa essere la volontà di farlo tornare a terreno agricolo, quindi alle sue origini. Io volevo chiedere che questa sera potesse essere messo un vincolo all'utilizzo e al

futuro di questo terreno: mettere una data certa entro la quale se non dovessero avere richieste di costruzione, farlo tornare a terreno agricolo, grazie".

Presidente: "Grazie, altri interventi? O preferite rispondere - chiedo ai relatori - ad ogni domanda o alla fine? Prego Consigliere Ferrari".

Ferrari: "Sì grazie Presidente. Ringrazio anch'io l'architetto Trippini anche per la disponibilità che ha avuto tre giorni fa a illustrarci il punto all'ordine del giorno e quindi un grazie a questa disponibilità: abbiamo potuto valutarlo per tempo e in maniera esaustiva. Effettivamente questo Piano di lottizzazione rappresenta molte criticità e ha sempre presentato molte criticità che si sono acuite nel corso dell'iter della approvazione e dell'attesa per la realizzazione della Mantova-Cremona, perché poi la criticità principale di questo comparto risiede nel fatto che una serie di opere inserite in questo piano di lottizzazione sono vincolate alla realizzazione o meno delle opere compensative all'autostrada e quindi finché non abbiamo una certezza relativamente alla realizzazione o meno di questa infrastruttura anche le opere di urbanizzazione primaria soprattutto inserite nel comparto, difficilmente possono essere realizzate perché, se non col rischio poi di doverle rifare nel caso in cui non venisse realizzata l'autostrada; perché se il sovrappasso ferroviario viene realizzato non c'è più bisogno del rondò inserito nel piano e quindi chiaramente va rivista tutta la viabilità. Quindi, effettivamente, alla luce di queste criticità e anche del fatto

che il mercato non è un mercato che ancora necessita di questo intervento il mio gruppo vede di buon grado questa tipologia di intervento, anche perché l'alternativa era che i termini per le opere di urbanizzazione scadessero e che quindi il Comune non avesse altra possibilità se non quella comunque di escutere la fidejussione. A quel punto però per realizzare delle opere che non si sa neanche in che modo dovranno essere realizzate o se verranno realizzate! Quindi, effettivamente, piuttosto che scadano i termini delle opere e poi ci troviamo nell'imbarazzo di discutere o non escutere la fidejussione e comunque col fatto che in quel comparto non vi sono ancora delle richieste di acquisizioni di aree e quindi realizzare anche delle opere per cui comunque non avere una reale un'edificazione, risulta assolutamente inutile e forse vale la pena di fare un passo indietro e far ritornare questo comparto ad ambito di trasformazione e valutare nel prossimo PGT cosa fare di quest'area. Quindi, quello che chiedeva anche la consigliera Debora Carra, che ha una sua logica e ha una sua ragionevolezza, probabilmente, può essere fatto solamente in fase di revisione del PGT (immagino io). Ecco quindi è comunque una cosa su cui si dovrà valutare, però immagino che anche l'Amministrazione la valuterà in sede di revisione del PGT! Anche dal punto di vista economico - ci siamo informati anche con l'ufficio finanziario - non c'è una diminuzione sostanziale del gettito IMU e TARES derivante da questa variante nel senso che alcune aree, quelle che sono completamente urbanizzate pagheranno di più e pagherà

qualcosina di meno - ma poco - la parte più grossa cioè quella dell'Istituto Diocesano che resta comunque come ambito di trasformazione (che però già con le scontistiche che vengono applicate prima sostanzialmente pagava lo stesso prezzo al metro quadrato) e per quanto riguarda la parte della Baraldi, essendo un coltivatore diretto, non cambia nulla e quindi anche dal punto di vista del minor gettito non c'è un danno sostanziale per il Comune (forse di qualche migliaio di euro ma non sostanziale). Quindi il mio Gruppo voterà a favore".

Presidente:" Grazie, altri interventi? Prego Corradini".

Corradini:" Grazie. Io avrei bisogno solo di un chiarimento tecnico: in qualità di Consigliere delegato alla Trasparenza e segnalazioni ho ricevuto le segnalazioni della pericolosità di questo incrocio - e sto parlando quello della Replica Sistemi - ovviamente della parte privata. Visto che adesso nel sub comparto 2 leggo che ci sarà una un'area destinata a nuova costruzione immagino che ci sia un allargamento dell'azienda Replica Sistemi... giusto? Quindi prevedo che forse ci sarà un maggior traffico immagino. Non so se era stato previsto anche la messa in sicurezza di questo incrocio visto che immagino che ci saranno nuovi edifici e ci sarà anche del personale in più e quindi la pericolosità secondo me aumenterà ... però volevo solo sapere questo grazie".

Presidente:" Altri interventi? No. Allora dò la parola all'Assessore e l'architetto dirigente del settore urbanistica per le rispettive risposte grazie".

Fiaccadori:" Direi che il consigliere Ferrari ha ampiamente e approfonditamente risposto ai dubbi della consigliera, nel senso che in questa fase di mandato amministrativo dobbiamo salvaguardare sia i diritti acquisiti dai proprietari che la questione patrimoniale. Da un approfondimento tecnico, l'attuale assetto urbanistico fa parte del TUC è un acronimo di il Tessuto Urbano Consolidato, per cui per una serie diciamo di dettagli normativi e di prassi questa sera non possiamo andare a risagomare ciò che è terreno agricolo. Questo avrebbe richiesto tutta una serie di approfondimenti urbanistici - come diceva giustamente il Consigliere - da variante generale di PGT, quindi questa è una fase transitoria per arrivare appunto a un nuovo progetto di piano che prevedibilmente con la prossima Amministrazione dovrà prendere in mano poi nel dettaglio tutto il territorio comunale. Per quanto riguarda il Consigliere Ferrari non ho nulla da replicare perché ha detto quello che avrei detto io negli interventi quindi sottoscrivo quello che ha detto. Per quanto invece richiesto come chiarimento dal Consigliere di maggioranza Corradini il problema della viabilità lì è dovuto dal fatto che c'è un passo carraio esistente, quindi in fase di rilascio di permessi di costruire cioè in fase di attuazione del sub comparto e chiaramente verranno fatte tutte quelle verifiche previste dal codice della strada e verranno rese palesi tutte quelle verifiche e tutte quelle precauzioni tali da rendere l'incrocio in sicurezza. Poi peraltro da quanto è prevedibile, lo sviluppo sarà di dimensioni inferiori anche a quelle qui progettate, perché come

ha detto in un passaggio importante del suo discorso l'architetto Trippini: il progetto all'attenzione di stasera è stato perequato già con impegni quindi con le cessioni di standard in atto. Quindi già il Comune avendo acquisito un tot non poteva andare a dare indietro mille metri quadri di una cosa acquisita dieci anni fa, perciò è stato concordato tra i tecnici, l'Amministrazione e gli uffici di fare un progetto equilibrato. Quindi è abbastanza improbabile, se posso dire, che la Replica userà tutta quella superficie edificabile; però e ne avrà facoltà nel senso che una volta approvato, sarà nostra cura ovviamente garantire la sicurezza dell'incrocio ed con tutti i crismi relativi alle norme del codice della strada, grazie".

Presidente:" Se non ci sono altri interventi io metto in votazione il punto 8 l'adozione della variante al piano di lottizzazione Angelo Custode di area produttiva in località Curtatone".