

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n.59	Data 31/10/2023	Pag. 1
---	---	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------	-------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto :

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE DENOMINATO A.R.I 06 IN VIALE MARCONI, AI SENSI DELLA L.R. 11.03.2005, N. 12 E S.M.I. ADOZIONE

Seduta : **PUBBLICA**
Convocazione: **PRIMA**

L'anno 2023 addì 31 del mese di *Ottobre* alle ore 19.00 nella sala delle adunanze del Palazzo Municipale si e' riunito il Consiglio Comunale che era stato regolarmente convocato nei modi e termini di legge.

All' inizio della trattazione dell'argomento di cui all'oggetto risultano all'appello:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente	Cognome e Nome	Qualifica	Presente
AZZALI GIANLUCA	CONSIGLIERE	AG	RIBOLDI VITTORIO	CONSIGLIERE	AG
BAGGI MARIA CRISTINA	CONSIGLIERE	SI	RIZZI ANTONIA	CONSIGLIERE	SI
BARBAGLIO GIOVANNI	CONSIGLIERE	SI	ROSSETTI PIETRO	CONSIGLIERE	AG
BASSI LUIGI	CONSIGLIERE	SI	ROSSETTI ROSELLA	CONSIGLIERE	SI
BOZZI FABIO	CONSIGLIERE	SI	SANSOTERA ENRICO	PRESIDENTE CONSIGLIO	SI
FONTANELLA MARA	CONSIGLIERE	SI	SERRA NICOLETTA	CONSIGLIERE	SI
MONTANI ROSANNA	CONSIGLIERE	AG	VIDA EMILIA	CONSIGLIERE	AG
PASSERINI FRANCESCO	SINDACO	SI	ZAMBELLONI MATTEO	CONSIGLIERE	SI
PIROLI GIULIA	CONSIGLIERE	AG			

TOTALE PRESENTI N. 11

TOTALE ASSENTI INGIUSTIFICATI N. 0

TOTALE ASSENTI GIUSTIFICATI N. 6

Partecipa il Segretario Generale *NOVIELLO ELENA* con le funzioni previste dall'art. 97 comma 4 lettera a) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 , n. 267 .

Essendo legale il numero degli intervenuti il *PRESIDENTE CONSIGLIO, SANSOTERA ENRICO* , invita alla discussione dell'oggetto sopra indicato.

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n.59 Rif. Proposta 69	Data 31/10/2023	Pag. 2
--	---	-------------------------------	---	---------------------------	---------------

ARGOMENTO 4

Sono presenti il Vicesindaco Raffaella Novati e gli Assessori Elena Ardemagni, Giovanni Bolduri, Severino Giovannini e Silvia Salamina.

Il Presidente del Consiglio Comunale, introdotto l'argomento, cede la parola all'Assessore Giovanni Bolduri che procede alla sua illustrazione.

Consiglieri presenti n. 11

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 22 marzo 2023 la società Maiorca S.r.l. ha presentato al protocollo generale n. 9353 la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "Ari06", in variante al Piano di Governo del Territorio vigente ai sensi della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i., riguardante le aree site in Codogno in Viale Marconi;
- in data 19 aprile 2023 sono state registrate al protocollo generale dell'ente (prot. n. 12496) le integrazioni documentali trasmesse dalla società Maiorca S.r.l.;
- il Soggetto Attuatore ha successivamente presentato in data 19 aprile 2023, prot. n. 12496, ulteriori integrazioni alla proposta di Piano Attuativo contenente le modifiche richieste dall'Amministrazione Comunale, consistenti nella realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la Roggia San Fiorana e Codognina Ramo Secondario, atto a collegare la ciclabile di Viale Marconi alla zona limitrofa al parco Zinghetto;
- la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 131 del 23 maggio 2023 ha avviato il procedimento di formazione del Piano Attuativo e la verifica di assoggettabilità alla V.A.S., e individuato le Autorità Procedente e Competente interne all'Ente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e altri settori del pubblico interessati dall'iter decisionale;
- la proposta è stata sottoposta al parere della Commissione Politiche per il Territorio nelle sedute del 13 aprile 2023 e del 27 settembre 2023 e della Commissione Edilizia nella seduta del 02 aprile 2023;
- è stato pubblicato in data 23 giugno 2023 l'avviso del procedimento relativo alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S. all'Albo Pretorio on-line e sul sito ufficiale del Comune;
- in data 29 giugno 2023 è stato messo a disposizione il rapporto preliminare sul sito S.I.V.A.S. di Regione Lombardia;
- è stata indetta apposita conferenza di verifica in data 21 agosto 2023 nella quale è stata data lettura dei pareri pervenuti da parte di alcuni degli Enti coinvolti nel procedimento

	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n.59 Rif. Proposta 69</p>	<p>Data 31/10/2023</p>	<p>Pag. 3</p>
--	--	--------------------------------------	---	-----------------------------------	----------------------

allegati al verbale, registrati gli interventi dei presenti ed espresso parere favorevole relativamente alla proposta di non assoggettare il Piano Attuativo alla procedura di V.A.S.;

- è stato emesso da parte dell’Autorità competente per la V.A.S. d’intesa con l’Autorità Procedente in data 21 agosto 2023 il Decreto di esclusione dalla procedura di V.A.S. del Piano Attuativo;

Dato atto che:

- il Comune di Codogno è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 29 maggio 2012;
- l’area oggetto della proposta di attivazione del Piano ARi06, sita in Viale Marconi e identificata catastalmente ai mappali 85, 86, 87 e 98 del foglio 30, è di proprietà della società Maiorca Srl, con sede in Via Varese n. 31 – 20007 Cornaredo (MI) P.I. 03197200177;
- detta proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata denominato “ARi06 – Viale Marconi”, in variante al P.G.T. vigente ai sensi della L.R. n.12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., è composta dai seguenti elaborati tecnici:
 - Elaborato n. 1 – Rapporto ambientale preliminare
 - Elaborato n. 2 Relazione illustrativa progetto
 - Elaborato n. 3 Documentazione fotografica stato dei luoghi
 - Elaborato n. 4 Documentazione catastale
 - Elaborato n. 5 Urbanizzazioni interne al piano
 - Elaborato n. 6 Bozza di convenzione
 - Elaborato n. 7 Relazione economica
 - Elaborato n. 8 Relazione inquadramento commerciale
 - Elaborato n. 9 Inquadramento: ortofoto, estratto CTR, estratto PRG, estratto mappa catastale, rilievo aereo
 - Elaborato n. 10 Planimetria generale stato di fatto
 - Elaborato n. 11 Planimetria di progetto
 - Elaborato n. 12 Planivolumetrico
 - Elaborato n. 13 Reti tecnologiche
 - Elaborato n. 14 Particolari opere di urbanizzazione a verde
 - Elaborato n. 15 Render e fotoinserimento
 - Valutazione previsionale del clima acustico
 - Certificazione di conformità geologica
 - Relazione PGRA

Considerato che:

- l’area interessata dalla proposta risulta destinata dal P.G.T. vigente ad “Ambito di Riconversione da produttivo a commerciale” denominato ARi06 – Viale Marconi, sottoposta alla redazione obbligatoria di Piano Attuativo;

	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n.59 Rif. Proposta 69</p>	<p>Data 31/10/2023</p>	<p>Pag. 4</p>
--	--	--------------------------------------	---	-----------------------------------	----------------------

- come sopra riportato, il Piano Attuativo in trattazione è presentato in variante al P.G.T. vigente e pertanto sottoposto alle procedure di approvazione di cui ai combinati disposti degli articoli 13 e 14 della L.R. n.12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;
- il Documento di Piano del P.G.T. vigente individua nella cartografia le aree soggette obbligatoriamente a piani urbanistici esecutivi (Ambiti di Trasformazione e Ambiti di Recupero e di Riconversione), i quali sono disciplinati in apposite schede d'ambito;
- l'utilizzo a scopo edificatorio è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo interessante le aree suddette facenti parte dell'ambito di riferimento inserito nel Documento di Piano del P.G.T. come sopra identificato, regolato dalla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. stesso;

Dato atto che:

- relativamente all'ambito di recupero e di riconversione in trattazione, individuato con la sigla "ARi06 – Viale Marconi", la scheda del Documento di Piano del P.G.T. vigente prevede i seguenti parametri:
 - superficie territoriale (St) di piano pari a 15.000 mq a vocazione commerciale/direzionale;
 - superficie fondiaria (Sf) di piano pari a 10.500 mq;
 - indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,60 mq/mq;
 - superficie lorda di pavimento edificabile (slp) pari a 9.000 mq;
 - rapporto di copertura (Rc) 50,00 %;
 - rapporto di permeabilità (Rp) 30,00 %;
 - altezza massima [H max] 10 m;
 - aree destinate a servizi per una superficie pari a 9.000 mq, di cui il 50% da realizzare e cedere all'interno dell'ambito e il restante 50% da monetizzare o reperire all'esterno dell'ambito stesso;
 - vocazioni funzionali ammesse: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari, servizi direzionali e professionali, artigianato di servizio;
- il progetto del Piano Attuativo in trattazione, proposto in variante ai contenuti del Documento di Piano del PGT, prevede i seguenti parametri progettuali:
 - superficie territoriale (St) di piano pari a 16.748 mq (superficie reale rilevata);
 - superficie fondiaria (Sf) di piano pari a 11.227 mq;
 - indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,24 mq/mq;
 - superficie lorda di pavimento edificabile (slp) pari a 4.000 mq;
 - rapporto di copertura (Rc) 36,63 %;
 - rapporto di permeabilità (Rp) 30,85 %;
 - altezza massima [H max] 10 m;
 - aree destinate a servizi per una superficie pari 5.521 mq, da realizzare e cedere all'interno dell'ambito stesso;
 - vocazioni funzionali ammesse: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, servizi direzionali e professionali, artigianato di servizio;

Rilevato che:

	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n.59 Rif. Proposta 69</p>	<p>Data 31/10/2023</p>	<p>Pag. 5</p>
--	--	--------------------------------------	---	-----------------------------------	----------------------

- la difformità della proposta del Piano Urbanistico rispetto alle previsioni contenute nel Documento di Piano del P.G.T. vigente consta: nella riduzione del dimensionamento del piano attuativo, nel reperimento delle aree a servizi esclusivamente all'interno del comparto stesso, nello stralcio della voce "non alimentari" nelle attività del settore commerciale delle vocazioni funzionali;
- costituendo variante al Documento di Piano, al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, l'istanza presentata dalla società Maiorca S.r.l. presuppone l'avvio di un iter procedimentale di approvazione in variante di cui ai combinati disposti degli articoli 14 e 13 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.;

Atteso che il presente Piano:

- è presentato in variante al Documento di Piano del P.G.T. vigente e propone contenuti di utilità pubblica in ragione della riqualificazione dell'area oggi dismessa e delle opere ambientali e infrastrutturali viabilistiche esterne al Piano stesso (realizzazione pista ciclabile e riqualificazione pista ciclabile esistente), che vengono realizzate direttamente dall'Attuatore;
- rappresenta un'idea compositiva dei volumi, degli spazi e dei percorsi, vincolante agli effetti "esecutivi del comparto" solo per il perimetro di edificazione, la localizzazione e la cessione degli spazi pubblici;
- rispetta i limiti dettati dalla vigente normativa in materia di dotazione globale di aree a Servizi funzionali agli insediamenti commerciali proponendo, a seguito della variante, una superficie in cessione di mq. 5.521,00;
- propone di reperire dette aree per attrezzature e servizi pubblici pari a 5.521,00 mq direttamente all'interno del piano e di non cedere le medesime al Comune in proprietà piena, ma di assoggettarle a servitù permanente di uso pubblico (che prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse permanentemente a carico dei proponenti e dei successi aventi causa);
- propone la corresponsione della quota di contributo straordinario di urbanizzazione pari a €93.750,00 (oneri perequativi) come previsto dall'art. 11 della bozza della Convenzione di Piano;
- propone di realizzare a proprio carico ed onere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

Richiamato il parere della Commissione Politiche del Territorio espresso nelle sedute del 13 aprile 2023 e del 27 settembre 2023;

Visti:

- il P.G.T. vigente;
- la L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.;

	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n.59 Rif. Proposta 69</p>	<p>Data 31/10/2023</p>	<p>Pag. 6</p>
--	--	--------------------------------------	---	-----------------------------------	----------------------

- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;
- l'art. 4.2.2 del vigente Statuto Comunale;

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Ufficio Urbanistica e Territorio;

Acquisiti sulla proposta gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile della stessa espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio proponente e dal Responsabile del Servizio Bilancio, Contabilità e Tributi;

Rilevato che sono intervenuti nell'ordine i Consiglieri Fontanella, Bassi e Bozzi e che per il contenuto degli interventi si rinvia alla registrazione audio della seduta;

Con voti:

Consiglieri presenti:	n. 11
Consiglieri votanti:	n. 11
Consiglieri astenuti:	n. 0
Voti favorevoli:	n. 8
Voti contrari:	n. 3 (<i>Baggi, Rizzi, Barbaglio</i>)

resi per alzata di mano

DELIBERA

1. di adottare, per le motivazioni in premessa esplicitate, la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "ARi06", in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente ai sensi della L.R. n.12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. interessante le aree site in Codogno in Viale Marconi redatto dai progettisti Arch. Mattia Cuofano e Geom. Luigi Meazzi, costituito dai seguenti elaborati tecnici allegati quale parte integrante sostanziale ("*allegato a*"):

- Elaborato n. 1 Rapporto ambientale preliminare
- Elaborato n. 2 Relazione illustrativa progetto
- Elaborato n. 3 Documentazione fotografica stato dei luoghi
- Elaborato n. 4 Documentazione catastale
- Elaborato n. 5 Urbanizzazioni interne al piano
- Elaborato n. 6 Bozza di convenzione
- Elaborato n. 7 Relazione economica
- Elaborato n. 8 Relazione inquadramento commerciale
- Elaborato n. 9 Inquadramento: ortofoto, estratto CTR, estratto PRG, estratto mappa catastale, rilievo aereo
- Elaborato n. 10 Planimetria generale stato di fatto
- Elaborato n. 11 Planimetria di progetto
- Elaborato n. 12 Planivolumetrico
- Elaborato n. 13 Reti tecnologiche
- Elaborato n. 14 Particolari opere di urbanizzazione a verde

	<p>Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967</p>	<p>Consiglio Comunale</p>	<p>Deliberazione n.59 Rif. Proposta 69</p>	<p>Data 31/10/2023</p>	<p>Pag. 7</p>
--	--	--------------------------------------	---	-----------------------------------	----------------------

- Elaborato n. 15 Render e fotoinserimento
 - Valutazione previsionale del clima acustico
 - Certificazione di conformità geologica
 - Relazione PGRA
2. di approvare, a fronte dei contenuti strategici proposti dal Piano Attuativo in termini di realizzazione di servizi qualitativi, e di infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, le VARIANTI al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente proposte dal Piano Attuativo di cui al precedente punto e precisamente:
- superficie territoriale (St) di piano pari a 16.748 mq (superficie reale rilevata);
 - superficie fondiaria (Sf) di piano pari a 11.227 mq;
 - indice di utilizzazione territoriale (Ut) di 0,24 mq/mq;
 - superficie lorda di pavimento edificabile (slp) pari a 4.000 mq;
 - rapporto di copertura (Rc) 36,63 %;
 - rapporto di permeabilità (Rp) 30,85 %;
 - altezza massima [H max] 10 m;
 - aree destinate a servizi per una superficie pari 5.521 mq, da realizzare e cedere all'interno dell'ambito stesso;
 - vocazioni funzionali ammesse: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, servizi direzionali e professionali, artigianato di servizio;
3. di dichiarare il piano non assoggettabile alla procedura di V.A.S. in forza del decreto di esclusione emesso dall'Autorità Competente per la V.A.S. il 21 agosto 2023;
4. di approvare il reperimento delle aree per attrezzature e servizi pubblici pari a 5.521,00 mq direttamente all'interno del piano e di prendere atto che le stesse non verranno cedute al Comune in proprietà piena, ma assoggettate a servitù permanente di uso pubblico, con manutenzione ordinaria e straordinaria permanentemente a carico dei proponenti e dei successi aventi causa;
5. di approvare la corresponsione di €. 93.750,00 quale quota di contributo straordinario di urbanizzazione (oneri perequativi) determinata sulla base dei protocolli perequativi deliberati dalla Giunta Comunale con delibera n. 216 del 18 dicembre 2012;
6. di approvare la realizzazione diretta da parte dell'Attuatore di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al Piano (piste ciclo pedonali), di cui agli articoli 4, 5 e 7 della Convenzione di Piano, secondo i disposti indicati nei tipi allegati e nella relazione illustrativa del Piano Attuativo;
7. di sottoporre la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata denominato "ARi06", in variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente alla procedura di cui ai combinati disposti degli articoli 13 e 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. che prevede:
- l'adozione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale;
 - la pubblicazione e il deposito della delibera per un periodo di 30 giorni consecutivi nella Segreteria Comunale e successivi 30 giorni decorrenti dalla scadenza del termine di deposito per la presentazione delle osservazioni;

	Comune di Codogno (Provincia di Lodi) Codice Ente 10967	Consiglio Comunale	Deliberazione n.59 <i>Rif. Proposta 69</i>	Data 31/10/2023	Pag. 8
--	---	-------------------------------	--	---------------------------	---------------

- l'acquisizione dei pareri obbligatori degli Enti esterni, nonché della verifica di compatibilità con il P.T.C.P. espressa dalla Provincia di Lodi;
 - l'approvazione da parte del Consiglio Comunale entro 90 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, pena l'inefficacia degli atti assunti;
8. di demandare al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e Sviluppo Economico ogni atto necessario all'esecuzione della presente;

successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano

DELIBERA

9. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 69**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica e Territorio**

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE DENOMINATO A.R.I 06 IN VIALE MARCONI, AI SENSI DELLA L.R. 11.03.2005, N. 12 E S.M.I. ADOZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica e Territorio)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **26/10/2023**

Il Responsabile di Settore

Parere Contabile

Ufficio Bilancio Contab.

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **26/10/2023**

Responsabile del Servizio Finanziario
Francesco Bordin

	Comune di Codogno <i>(Provincia di Lodi)</i>	Consiglio Comunale	Deliberazione n. 59	Data 31/10/2023
--	--	-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

SANSOTERA ENRICO

IL SEGRETARIO GENERALE

NOVIELLO ELENA

Firmata digitalmente ai sensi dell'articolo 21 D.L. 82/2005 dalle seguenti persone:

NOVIELLO ELENA in data 06/11/2023