

Deliberazione del Consiglio comunale

ORIGINALE

<i>N. 13 del Reg.</i> <i>Data 04-07-2024</i>	OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVO "ARP5" DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL VIGENTE PGT COMUNALE, FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UN INSEDIAMENTO A DESTINAZIONE LOGISTICA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 14, COMMA 5 DELLA LR 12/2005, IN VARIANTE IN PARTE QUA AL VIGENTE PGT COMUNALE.
---	---

L'anno duemilaventiquattro, il giorno quattro del mese di luglio alle ore 20:45, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, in seduta Pubblica.

Alla prima convocazione in sessione *Straordinaria*, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

	CONSIGLIERI	Presenti / Assenti
1	GIORGIO SONZOGNI	Assente
1	VIRGINIO TEDOLDI	Presente
1	CARLO ALBERTO GIPPONI	Presente
1	ILENIA GUIDETTI	Presente
1	FRANCESCO LACOPETA	Presente
1	ANTONIA FAEDDA	Presente
1	FRANCESCA GUARINI	Presente
1	IBRAHIMA SORI DIALLO	Presente
1	LUCIANO BELOTTI	Presente
1	PIER ANGELO BIANCHESSI	Presente
1	ETTORE FRANCESCO PREMOLI	Assente

Presenti n. 9

Assenti n. 2

//

- Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000) il SEGRETARIO comunale DOTT.SSA ANGELINA MARANO.

- Accertata la validità dell'adunanza il Signor VIRGINIO TEDOLDI, nella qualità di VICESINDACO ne assume la Presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Si esprime parere Favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica (art. 49, 1° comma, del Testo Unico degli Enti Locali in GU. Del 28 settembre 2000, n.227).

Addì 04-07-2024



Il Responsabile Servizio

Virginio Tedoldi

Virginio Tedoldi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco si allontana dall'aula perché in conflitto di interessi e assume la Presidenza il Vicesindaco Tedoldi Virginio.

Assume la parola il capogruppo Faedda che illustra quanto segue:

“La società OFFICINE MAK s.r.l., in qualità di promissaria acquirente delle aree incluse nel perimetro suddetto Ambito (aventi estensione catastale pari a mq. 48.991,00, contraddistinte al Foglio 1, mappali n. 225 e 226), ha depositato presso questo Comune, in data 07.08.2023, proposta preliminare di Piano Attuativo (prot. in atti comunali n. 0001252), da assumersi – previo espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (“VAS”) – in variante in parte qua al vigente PGT comunale.

In particolare, nel contesto della suddetta istanza preliminare di Piano Attuativo la suddetta società OFFICINE MAK s.r.l. ha proposto di realizzare in sito un edificio a destinazione logistica (con ST > mq. 5.000,00), caratterizzato da una SLP di mq. 26.128,00 e da una Superficie Coperta di mq. 23.620,00, evidenziando la necessità di procedere mediante variante puntuale al Documento di Piano, al fine, tra l'altro, di prevedere espressamente l'ammissibilità della funzione logistica, in applicazione delle previsioni di cui all'articolo 51, comma 1 della LR 12/2005. A tal fine, la proposta preliminare di Piano Attuativo è stata corredata dal Rapporto Preliminare (i.e. Documento di Scoping) per lo svolgimento della prima fase della procedura di VAS, in conformità ai disposti di cui all'art. 4, comma 2 della LR 12/2005.

Non si rileva la sussistenza di impedimenti tecnico edilizi alla adozione del Piano Attuativo presentato dalla società OFFICINE MAK s.r.l. in variante in parte qua al vigente PGT comunale”.

Il capogruppo Faedda cede la parola all'Ing. Bianchi della ditta.B. & PARTNERS S.r.l. di Codogno (LO). Spiega che la logistica, in base ad una recente modifica della legge regionale, deve essere prevista nel PGT.

L'ing. Bianchi illustra le caratteristiche dell'immobile e i contenuti della convenzione urbanistica che prevederà, tra l'altro, la continuazione della pista ciclabile, tutte le prescritte opere di urbanizzazione primarie e un contributo, a favore del Comune, di euro 450.000,00. Inoltre riferisce che la CO2 prodotta dagli autocarri, autoarticolati e autotreni, è compensata dalle piantumazioni.

Interviene l'Ing. Del Furia che descrive la procedura avviata e i passi futuri.

L'Ing. Cocchetti si allinea a quanto detto dall'Ing. Bianchi.

Il consigliere Bellotti fa presente che avevano richiesto come gruppo di minoranza il rinvio del punto 2 all'ordine del giorno e legge il seguente intervento:

Attualmente tale attività è vietata nel nostro paese come tutte le attività produttive inquinanti, rumorose, a rischio di incidente rilevante, questo a tutela del nostro piccolo centro.

Un tale “mostro” sul nostro territorio, che a detta di molti è una piccola oasi verde, stravolgerà il paesaggio ma non solo, porterà un aumento del degrado.

Troppi sono gli interrogativi su questa storia ed è nostra intenzione andare a fondo.

E' importante ricordare le norme “esempio convenzione Aarhus” decreto legge n. 108 del 16 marzo 2001, che ricorda l'obbligo di informare il pubblico in modo tale da garantire ai soggetti interessati la possibilità di partecipare all'elaborazione di piani, programmi e politiche relative all'ambiente, promuovendo un bilanciamento tra sviluppo umano e sviluppo sostenibile. Anticipando l'attuale processo di trasformazione della Pubblica Amministrazione rendendola più trasparente e aperta alle istanze del pubblico.

Si chiede di valutare anche l'adozione di altre misure compensative più congruenti.

Si chiede che venga precisato in che modalità queste informazioni saranno rese fruibili alla consultazione da parte del pubblico???

Poiché la consultazione avviene attraverso la convocazione delle conferenze di verifica/valutazione per i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati e la convocazione di forum (e altre modalità) “per il pubblico”.

Chiedo al Consigliere Diallo che durante la presentazione del loro programma aveva più volte fatto presente la scarsa o quasi inesistente comunicazione verso i cittadini, cosa ne pensa del voler prendere una decisione così importante senza comunicare nulla alla cittadinanza?

Perché se volete votare per questa adozione sarete responsabili in prima persona delle conseguenze senza aver prima consultato i nostri cittadini. GRAZIE!!

Il consigliere Bianchessi auspica che il progetto venga illustrato a tutti i cittadini stante l'importanza e la grandezza dell'insediamento. Contesta la mancanza di informazioni.

Alle ore 21,30 la minoranza abbandona l'aula (Belotti, Bianchessi).

Presenti 7

PREMESSO CHE:

- Il Comune di Castel Gabbiano è dotato di Piano di Governo del Territorio (“PGT”), definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 18.7.2012, efficace a seguito della pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 51 del 19.12.2012;
- in particolare, la validità del Documento di Piano ha formato oggetto di specifico provvedimento di proroga, assunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 14.2.2019, per un periodo di 12 mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale, precisandosi, altresì, che per effetto delle proroghe legislative successivamente intervenute, di cui l'ultima assunta con LR 4/2024, il termine di vigenza del Documento di Piano del vigente PGT comunale coincide con la data del 16.4.2026, risultando, dunque, allo stato valido ed efficace;
- il suddetto Documento di Piano individua, tra gli altri, l'Ambito di Riqualficazione Produttivo “ARP5”, che prevede lo sviluppo del compendio per funzioni ed attività a destinazione produttiva / commerciale, con assegnazione di un indice di Utilizzazione Territoriale (“UT”) minimo pari a 0,50 mq / mq ed un UT massimo pari 0,60 mq / mq, indice quest'ultimo applicabile nel rispetto dei criteri di incentivazione urbanistica, di cui agli artt. 20.3 e 20.4 delle NTA del Documento di Piano;
- in relazione al suddetto Ambito di Riqualficazione Produttivo “ARP5”, la società OFFICINE MAK s.r.l., in qualità di promissaria acquirente delle aree incluse nel perimetro suddetto Ambito (aventi estensione catastale pari a mq. 48.991,00, contraddistinte al Foglio 1, mappali n. 225 e 226), ha depositato presso questo Comune, in data 07.08.2023, proposta preliminare di Piano Attuativo (prot. in atti comunali n. 0001252), da assumersi – previo espletamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (“VAS”) – in variante *in parte qua* al vigente PGT comunale;

- in particolare, nel contesto della suddetta istanza preliminare di Piano Attuativo la suddetta società OFFICINE MAK s.r.l. ha proposto di realizzare in sito un edificio a destinazione logistica (con ST > mq. 5.000,00), caratterizzato da una SLP di mq. 26.128,00 e da una Superficie Coperta di mq. 23.620,00, evidenziando la necessità di procedere mediante variante puntuale al Documento di Piano, al fine, tra l'altro, di prevedere espressamente l'ammissibilità della funzione logistica, in applicazione delle previsioni di cui all'articolo 51, comma 1 della LR 12/2005. A tal fine, la proposta preliminare di Piano Attuativo è stata corredata dal Rapporto Preliminare (i.e. Documento di Scoping) per lo svolgimento della prima fase della procedura di VAS, in conformità ai disposti di cui all'art. 4, comma 2 della LR 12/2005;
- conseguentemente, questo Comune, con deliberazione della Giunta n. 29 del 15.09.2023 (avente ad oggetto: *"Ambito di Riqualificazione Produttivo 5 'ARP5' del Documento di Piano (DdP) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) comunale. Proposta preliminare di Piano Attuativo, da assumersi in variante in parte qua al vigente PGT comunale, finalizzata all'allocazione in sito di un insediamento a destinazione logistica, dal dimensionamento superiore a mq. 5.000 di Superficie Territoriale (ST). Correlata procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): avvio del procedimento, individuazione dell'Autorità Procedente e dell'Autorità Competente"*), ha disposto l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, individuando l'Autorità Competente e l'Autorità procedente, ed assegnando agli Enti ed ai Soggetti competenti il termine di cui all'art. 13, commi 1 e 2 del D.Lgs. 152/2006 per l'acquisizione di eventuali contributi;
- conseguentemente, in data 13.10.2023 è stato pubblicato l'avviso dell'avvio del suddetto procedimento di VAS, mentre, in data 06.11.2023, l'Autorità Procedente ha pubblicato sul sito web regionale SIVAS e sul sito web comunale, nonché mediante deposito in libera visione presso gli Uffici comunali, il Rapporto Preliminare (Documento di Scoping); sempre in pari data (06.11.2023) è stato dato, inoltre, avviso della messa a disposizione dei documenti relativi al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica sul sito web istituzionale comunale e sul sito web regionale SIVAS, da consultare per eventuali osservazioni a decorrere dal 06.11.2023 fino al 05.12.2023;
- della suddetta messa a disposizione del pubblico del Rapporto Preliminare è stata data comunicazione, attraverso posta certificata, a tutti gli Enti e i Soggetti interessati e, con la medesima comunicazione, è stata altresì inviata convocazione della prima seduta della Conferenza di Valutazione, svoltasi in data 06.12.2023;
- entro il periodo di 45 giorni assegnato dall'art. 13 del D.Lgs. 152/2006 sono pervenuti i seguenti contributi:

- il contributo della Provincia di Cremona (*rif.* protocollo PEC n. 94508/2023), recante la richiesta di una serie di chiarimenti e di specificazioni che hanno trovato riscontro nella proposta definitiva di PA e nella presente Convenzione urbanistica,
- il contributo di ATS Valpadana (di cui al provvedimento prot. n. 105256 del 6.12.2023);
- conseguentemente, e ad esito di quanto sopra, il Soggetto proponente ha depositato agli atti comunali la proposta definitiva di Piano Attuativo per l'Ambito di Riqualificazione Produttivo "ARP5"; alla suddetta proposta definitiva è stato, altresì, annesso il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica predisposti dal Professionista incaricato da questo Comune;
- in data 27.03.2024, l'Autorità Procedente ha pubblicato – sul sito web regionale SIVAS e sul sito web comunale, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 13, comma 5-*bis* e dall'art. 14, comma 2 del D.lgs. 152/2006, per il termine di 45 giorni consecutivi - l'avviso di messa a disposizione del pubblico della documentazione di cui sopra, unitamente alla proposta definitiva di Piano Attuativo, consultabile per eventuali osservazioni dalla data del 27.03.2024 al 10.05.2024;
- dell'avvenuta messa a disposizione della suddetta documentazione è stata, altresì, data comunicazione – mediante posta certificata - ai Soggetti e agli Enti competenti individuati nella sopra citata deliberazione G.C. n. n. 29 del 15.09.2023;
- in data 26.04.2024 si è tenuta la seconda Conferenza di Valutazione, convocata mediante posta elettronica certificata inviata a tutti i soggetti individuati;
- entro il termine assegnato del 05.05.2024 sono pervenuti i seguenti contributi:
 - ATS VAL PADANA, prot. n. 35175 del 18.04.2024;
 - Provincia di Cremona – Settore Ambiente e Territorio, prot. PEC n. 25948/2024;
 - Parco Regionale del Serio, in qualità di Ente Gestore del sito "Palata di Manesciutto", prot. n. 2006/2024, cat. 6.09;
- a seguito di quanto sopra, con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. 45 del 22.05.2024 è stato reso, ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.Lgs. 152/2006, il Parere Motivato Finale in merito alla VAS correlata alla proposta di Piano Attuativo per l'Ambito di Riqualificazione Produttiva "ATP05", a condizione del recepimento di tutti i contenuti del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica e delle prescrizioni e dei pareri pervenuti nel corso del procedimento valutativo ambientale;
- in data 26.06.2024 il Soggetto Proponente ha depositato agli atti di questo Comune - prot. n. 1238 - elaborato di ottemperanza ai contributi pervenuti nel contesto della procedura di VAS.

PREMESSO, ALTRESI', CHE:

- parallelamente allo svolgimento dell'iter di VAS, in merito alla proposta di Piano Attuativo si è positivamente conclusa l'istruttoria tecnica prevista dall'art. 14, comma 1 della LR 12/2005;

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Rigenerazione Produttivo "ARP5" - da assumersi in variante *in parte qua* alle previsioni della correlata Scheda_d'Ambito del Documento di Piano - reca le seguenti previsioni:
 - a. *quanto ai profili di variante urbanistica alla Scheda d'Ambito*: l'inserimento dell'espressa ammissibilità di realizzazione in sito della destinazione d'uso logista con ST > di mq. 5.000,00, con correlata eliminazione del divieto ivi precedentemente contenuto, e l'incremento (dal 50% al 60%) del parametro del Rapporto di Copertura, sempre calcolato in rapporto alla Superficie Fondiaria dell'Ambito;
 - b. *quanto ai contenuti dello strumento di pianificazione attuativa*:
 - *Capacità edificatoria (SLP)*: in applicazione degli indici assegnati i dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano, laddove è ammessa una capacità edificatoria minima di mq. 24.140,00 di SLP (= ST x UT minimo 0,50 mq/mq = mq. 48.280,00 [ST su base catastale] x 0,50 mq/mq = mq. 24.140,00) ed una capacità edificatoria massima di mq. 28.968,00 di SLP (= ST x UT massimo 0,60 mq/mq = mq. 48.280,00 [su base catastale x 0,60 mq/mq = mq. 28.968,00], la proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di una SLP di mq. 26.128,00, maggiore (per mq. 1.988,00) alla SLP minima realizzabile in sito (mq. 24.140,00), ma inferiore alla SLP massima ivi allocabile (mq. 28.968,00). Si precisa che l'incremento – rispetto alla SLP minima – di mq. 1.988,00, viene conseguito mediante il *bonus* urbanistico (con applicazione degli indici aggiuntivi previsti dall'art. 20.4 del Documento di Piano) correlati alla previsione di realizzazione sia di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale aggiuntivi a disposizione della collettività di Castel Gabbiano, nei termini all'art. 9 dello schema di Convenzione annesso alla proposta di PA, sia di interventi di efficientamento energetico da fonti rinnovabili;
 - *Destinazione d'uso della SLP in progetto*: logistica;
 - *Superficie Coperta*: mq. 23.620,00;
 - *Aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria funzionali*: mq. 205,00
 - *Fabbisogno di standard urbanistici*: (20% della SLP): mq. 5.225,60 (= 26.128,00 di SLP x 20%);
 - *Dotazione di standard urbanistici assoluta dal PA*: mq. 5.266,00 > mq. 5.225,60;
 - *Fabbisogno di standard di qualità*: (20% della SLP): mq. 5.225,60 (= 26.128,00 di SLP x 20%);
 - *Dotazione di standard di qualità in progetto*: mq. 5.226,00;
 - *Fabbisogno di superficie permeabile*: 50% della superficie scoperta in progetto = mq. 12.227,00;
 - *Estensione superficie permeabile in progetto*: mq. 12.240,00 > mq. 12.227,00.
- Il Piano Attuativo è corredato dalla seguente documentazione:

Elaborati grafici:

1. Inquadramento territoriale - Estratto di mappa catastale, Carta Tecnica Regionale e immagine satellitare;
2. Inquadramento urbanistico PTCP, PIF E RER;
3. Inquadramento urbanistico PGT;
4. Planimetria generale dello stato di fatto;
5. Planimetria generale dello stato di progetto;
6. Planimetria dello stato di raffronto;
7. Profili dello stato di fatto, progetto e raffronto;
8. Verifiche planivolumetriche;
9. Verifica dei vincoli;
10. Planimetria generale delle reti tecnologiche;
11. Mitigazioni ambientali - Individuazioni quantità e specie arboree ed arbustive;
12. Mitigazioni ambientali - Profili;
13. Manovre TIR;
14. Verifica superficie operativa;
15. Planimetria generale individuazione OOUU;
16. Opere di urbanizzazione – Planimetria;
17. Opere di urbanizzazione – Sezioni;
18. Opere di urbanizzazione – Segnaletica;
19. Opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica;
20. Opere di urbanizzazione – Invarianza idraulica;
21. Invarianza idraulica – Planimetria;

Allegati:

- A. Schema di convenzione;
- B. Relazione tecnico illustrativa;
- C. Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- D. Documentazione fotografica dello stato di progetto;
- E. Quadro economico;
- F. Computo metrico estimativo OOUU;
- G. Studio di impatto viabilistico – Relazione;
- H. Studio di impatto viabilistico – Allegati;
- I. Impatto acustico;
- J. Impatto sulla qualità dell'aria;
- K. Mitigazione e compensazione ambientale;
- L. Cronoprogramma delle opere di manutenzione a verde;

- M. Relazione geologica e geotecnica;
- N. Analisi energetica preliminare;
- O. Invarianza idraulica – Relazione;
- P. Relazione tecnica stima del valore ecologico della trasformazione;
- Q. Illuminazione pubblica – Relazione;
- R. Modulo screening VINCA;
- S. Rapporto Ambientale per la procedura di VAS;
- T. Elaborato di ottemperanza alle prescrizioni impartite in sede di VAS;
- U. Elaborati di variante urbanistica.

VISTI:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile competente;
- le disposizioni legislative e normative vigenti in materia e, in particolare:
 - la LR 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
 - il DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Tutto ciò premesso e considerato;

VISTO:

- l'art. 42, comma 2, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e successive modifiche ed integrazioni;

CON VOTI favorevoli n. 7, contrari n. 0 e astenuti n. 0, espressi per appello nominale in forma palese dal n. 7 Consiglieri comunali presenti e votanti

DELIBERA

1. di approvare le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 5 della LR 12/2005, in variante *in parte qua* al vigente PGT comunale, il Piano Attuativo relativo all'Ambito di Riqualficazione Produttivo “ARP5” del Documento di Piano del vigente PGT comunale, finalizzato alla realizzazione di un insediamento a destinazione logistica, composto dalla documentazione citata in premessa e depositata presso l'Ufficio tecnico comunale;
3. di disporre il deposito del Piano Attuativo e della correlata documentazione tecnica per un periodo consecutivo di 30 giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi 30 giorni, dando mandato al Responsabile del Procedimento a rendere pubblico il relativo avviso sul BURL e sul sito web del Comune;
4. di disporre la contestuale trasmissione del Piano Attuativo in variante e dei correlati elaborati alla Provincia di Cremona per l'acquisizione del parere di conformità a vigente PTCP;

5. di dare atto che, successivamente all'adozione, il Soggetto Proponente – in conformità ai disposti della legislazione vigente (*cf.* LR 5/2020, Allegato B, punto 7, lettera. e.2 e RR 2/2020) – avvierà la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza provinciale;
6. di dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica per tutti gli adempimenti conseguenti alla definizione del presente atto;
7. di dichiarare, con successiva votazione palese, il presente provvedimento – con voti favorevoli n. 7, contrari n. 0 e astenuti n. 0 – immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000.

Il presente verbale viene così sottoscritto:



IL VICESINDACO
VIRGINIO TEDOLDI

Virginio Tedoldi

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ANGELINA MARANO

Angelina Marano

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Castel Gabbiano, li 01/07/2024 n. 133

La suesposta deliberazione:

- Ai sensi dell'art.124, comma 1°, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, viene oggi pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico per 15 giorni consecutivi (art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n.69);



Il Responsabile della pubblicazione
Giampiero Cominetti

Giampiero Cominetti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge il giorno:

- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3°, D. Lgs. 18/08/2000 N. 267.

Castel Gabbiano, li



IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ANGELINA MARANO

Angelina Marano