Città di Paullo

COMUNE DI PAULLO

Città Metropolitana di Milano

VERBALE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 11
del 30/01/2025

OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI ED APPROVAZIONE DEFINITIVA DI PIANO ATTUATIVO DENOMINATO -DD1- SANTA MARIA MAZZARELLO, CONFORME AL PGT VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 30 COMMA 4 DEL PRG APPROVATO CON CC. N. 35 DEL 27/09/2010 NONCHÉ AI SENSI DELL'ART. 28 BIS COMMA 7 DELLA VARIANTE AL PGT APPROVATA CON CC 46 DEL 13/09/2021

L'anno duemilaventicinque addì trenta del mese di Gennaio alle ore 08:40, nella residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

GIANOLLI LUIGI AGOSTINO	**Sindaco**	**Presente**
GILBERTI DANILA	**Vice Sindaco**	**Presente**
GUIDA GABRIELE	**Assessore**	**Presente**
CONSOLATI MASSIMILIANO	**Assessore**	**Assente**
PAGANI SARA	**Assessore**	**Presente**
BADINJKI ABDULLAH	**Assessore**	**Presente**

Totale presenti n. 5
Totale assenti n. 1

Assiste all'adunanza IL VICE SEGRETARIO COMUNALE, DOTT.SA VALENTINA CLAUDIA GAROFALO, la quale provvede alla redazione del presente verbale.
Essendo legale il numero degli intervenuti, IL SINDACO DOTT. GIANOLLI LUIGI AGOSTINO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la società Glicine S.r.l. (di seguito anche solo "**Lottizzante**") è proprietaria, in Comune di Paullo, di un compendio immobiliare di estensione territoriale complessiva pari a mq. 79.390, catastalmente contraddistinto come segue Foglio 3, mappali nn. 42, 110, 156, 158, 160, 172, 173, 174, 349, 367, 427, 432, 436, 712 (di seguito anche solo "**Area Dd1**") e di ulteriori mq. 10.000 di cui al Fg. 1 mapp. 23 e 314;
- entrambe le aree sono pervenute in proprietà alla Lottizzante in forza di altrettanti contratti di compravendita con i precedenti proprietari, le società Paullo Center S.r.l e Paullo Investimenti S.r.l;
- Paullo Center S.r.l. era anche titolare di un'autorizzazione al commercio in sede fissa per grande struttura di vendita organizzata di forma unitaria da insediarsi all'interno dell'Area DD1, internamente articolata in una superficie di vendita pari a complessivi mq 12.000 (dodicimila), di cui mq 4.140 (quattromilacentoquaranta) riferita al settore merceologico alimentare e mq 7.860 (settemilaottocentosessanta) riferita a quello non alimentare;
- tale autorizzazione commerciale è stata rilasciata dal Comune di Paullo con provvedimento n. 423 del 24 maggio 2007 a seguito dell'accoglimento della domanda presentata dalla Società Paullo Center S.r.l. e autorizzata in sede di Conferenza dei Servizi svoltasi il 12.04.2007 in Regione Lombardia;
- successivamente è stata oggetto di provvedimenti di proroga del correlato termine di attivazione, rispettivamente rilasciati dal Comune di Paullo in data 08.05.2009, prot. n. 2836/09; in data 20.05.2011, prot. n. 2968/11; in data 19.05.2015, prot. n. 4382/15; in data 14.06.2018, prot. n. 9118/18; ed in data 23.07.2021, prot. n. 11194/21 ad esito di positivo svolgimento delle relative Conferenze dei Servizi in Regione Lombardia di cui all'art. 7 della LR 6/2010 e s.m.i.;
- la scadenza attualmente prevista per il ridetto titolo è fissata al 23 luglio 2027;
- l'Area Dd1 ricade nel vigente strumento urbanistico generale – Piano del Governo del Territorio ("PGT") del Comune di Paullo in zona "D" – "Zona per attività produttive e terziarie" – sottozona "Dd1" a destinazione d'uso commerciale e con espressa

localizzazione ed insediabilità di esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita anche di interesse sovracomunale con superficie di vendita inferiore a mq 15.000;

- l'Area Dd1 è stata oggetto di pianificazione urbanistica attuativa e, in particolare, di un piano di lottizzazione, così come da ultimo approvato con deliberazioni della Giunta Comunale rispettivamente n. 43 del 10 marzo 2008 e n. 78 dell'8 maggio 2008 (di seguito anche solo "**Piano di Lottizzazione**");
- con riferimento al Piano di Lottizzazione il Comune e Paullo Center S.r.l. (dante causa della Lottizzante) hanno stipulato la relativa convenzione urbanistica in data 21 maggio 2008 a ministero del segretario comunale dott. Alberto Guidi, rep. n. 2095, registrato in Milano il 3 giugno 2008 (di seguito anche solo "**Convenzione Urbanistica**");
- con deliberazioni n. 10 del 22.3.2010 e n. 35 del 27.9.2010, il Consiglio Comunale di Paullo ha approvato (ai sensi e per gli effetti della LR 23/1997) specifica variante all'allora vigente PRG, che ha conferito al compendio l'espressa idoneità all'allocazione di medie strutture e grandi strutture di vendita, queste ultime attivabili in tutti i *format* distributivi previsti dal paragrafo 4.2 della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007;
- parallelamente, con deliberazioni del n. 33 del 22.7.2010 e n. 1 del 25.1.2011 (in BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13.4.2011), il medesimo Consiglio Comunale di Paullo ha proceduto, rispettivamente, all'adozione e all'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT); in tale contesto, il compendio di che trattasi è stato inserito tra gli "*Ambiti del tessuto urbano consolidato - Piani attuativi a destinazione terziaria da attuare*", disciplinato dal Piano delle Regole; in particolare, l'art. 30 (recante la disciplina degli "*Ambiti di Trasformazioni interni al tessuto consolidato soggetti a Programma Integrato di Intervento*"), comma 3 delle NTA del suddetto Piano delle Regole precisa che "*3. Fermi restando gli obblighi convenzionali già sottoscritti, il PII n. 6 - Viale Santa Maria Mazzarello - può essere oggetto di varianti che lo innovino quale Piano Attuativo ai sensi della variante di PRG approvata con deliberazione C.C. 27 settembre 2010, n. 35*";
- a mente delle proroghe disposte dal legislatore nazionale, e precisamente, dall'art. 30 comma 3-bis del D.L. n. 69/2013, convertito dalla L. n. 89/2013, dall'art. 10 comma 4-bis L. n. 120/2020 di conversione del D.L. n. 76/2020 ed, infine, dall'art. 10-septies

comma 1 lettera b) introdotto dalla L. n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022, così come modificato dall'art. 10 comma 11-decies L. n. 14/2023 di conversione del D.L. n. 198/2022, la validità ed efficacia della succitata Convenzione Urbanistica e del relativo Piano di Lottizzazione risultano prorogate sino al 21 maggio 2026;

- in ottemperanza alle previsioni del Piano di Lottizzazione, Paullo Center S.r.l. ha ottenuto il rilascio di Permesso di Costruire avente ad oggetto il centro commerciale-grande struttura di vendita ivi prevista per una superficie coperta di mq 18.000 ed una superficie lorda di pavimento di mq 19.500 (Permesso di Costruire n.12/2014 – PE 10/PC09 – del 17 ottobre 2014) che, conformemente a quanto previsto dalla disciplina nazionale *medio tempore* entrata in vigore, è stato prorogato sino al 29/06/2024;

- la Lottizzante, con nota prot. 16153/2023 e successive integrazioni, in data 03.11.2023 ha presentato al Comune di Paullo istanza di variante al Piano di Lottizzazione recante una riorganizzazione planivolumetrica della superficie lorda di pavimento ("slp") dell'Area Dd1, prevedendo in particolare la realizzazione di due corpi di fabbrica e la riduzione della complessiva SLP da mq 19.500 a mq 17.500 nonché della superficie di vendita da mq 12.000 a mq 10.000, di cui mq 4.140 destinati al settore merceologico alimentare e mq 5.860 – in luogo dei precedenti 7.860 – destinati al settore merceologico non alimentare (di seguito anche solo "**Variante del Piano di Lottizzazione**");

-in data 22 dicembre 2023 la Lottizzante - nelle more dell'approvazione della Variante al Piano di Lottizzazione si cui sopra - ha presentato ulteriore istanza di proroga della validità ed efficacia del succitato Permesso di Costruire n. 12/2004 ai sensi e per gli effetti dall'art. 10-septies comma 1 lettera a) introdotto dalla L. n. 51/2022 di conversione del D.L. n. 21/2022, così come modificato dall'art. 10 comma 11-decies L. n. 14/2023 di conversione del D.L. n. 198/2022;

RICHIAMATA la delibera di G.C. n.11 del 05.02.2024 recante "*Atto di indirizzo circa la proposta di piano attuativo DD1- Santa Maria Mazzarello, conforme al PGT vigente (...) C.C. 46 del 13.09.2021*" con cui l'Amministrazione ha preso atto dell'esito dell'istruttoria condotta sulla Variante del Piano di Lottizzazione a valle della quale l'Ufficio Tecnico del Comune ha formulato "… *una valutazione di congruità*

sostanziale ed un parere favorevole per la successiva adozione, subordinandola all'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica";

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione ha quindi espletato la verifica di assoggettabilità a VAS sulla Variante del Piano di Lottizzazione e, in particolare, che in data 12.04.2024 si è svolta la relativa conferenza di servizi come da verbale agli atti;
- in data 06.05.2024 prot. 06995, l'Autorità competente di intesa con l'Autorità procedente ha decretato di non assoggettare la Variante del Piano di lottizzazione denominato DD1- S.M. Mazzarello alla Valutazione Ambientale Strategica, stabilendo altresì che le indicazioni emerse nei contributi e nei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli Enti territorialmente interessati nel corso del procedimento fossero valutate e recepite dal Lottizzante in fase attuativa così come così come riportato nel decreto agli atti;

DATO ATTO CHE:

in data 04.03.2024 la Commissione del Paesaggio ha esaminato la documentazione relativa alla Variante del Piano di Lottizzazione prodotta dalla società e ha concluso la propria istruttoria esprimendo parere FAVOREVOLE condizionato come da parere agli atti;

CONSIDERATO inoltre che:

- con Delibera di G.C. n. 55 del 03.06.2024 il Comune di Paullo ha adottato il piano di cui all'oggetto;
- il piano ed i suoi allegati sono stati depositati presso la Segreteria Comunale dal giorno 08.07.2024 fino al 22.07.2024 come previsto dalla norma;
- a far data da 23.07.24 e fino al 06.08.24 è stato possibile depositare le osservazioni
- le osservazioni giunte nei modi e nei tempi previsti sono:
  1. Legambiente Lombardia APS prot. 13085/2024 del 07/08/2024;
  2. Bellavita Roberto prot. 12998/2024 del 05/08/2024;
  3. Pavesi Luigi prot. 12893/2024 del 02/08/2024.

DATO INOLTRE ATTO CHE:

- il Comune di Paullo, con PA 14244L del 01/07/2024, ha formulato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L. 1150/1942, dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 nonché dell'art. 81 della L.R. Lombardia 12/2005, istanza di autorizzazione paesaggistica al Parco Agricolo Sud Milano avente ad oggetto la Variante al Piano di Lottizzazione;
- con nota del 12.09.2024 prot. 14649 il Parco Agricolo Sud Milano, in risposta alla sopraccitata istanza, ha comunicato "… *di non procedere in questa fase con il rilascio di un'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi, dovendosi esprimere, per quanto di competenza, sul progetto esecutivo a valle dell'approvazione del Piano Attuativo*";
- nella medesima nota, il Parco Agricolo Sud ha in ogni caso sottolineato che "*si condivide nel complesso, in questa fase, l'impostazione del progettuale del piano attuativo* …" invitando altresì il Comune di Paullo a "… *presentare richiesta di parere preventivo sulla Variante in questione alle competente Soprintendenza*" ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/1942;
- il combinato disposto del secondo e del terzo comma della citata disposizione stabilisce che i piani di lottizzazione siano sottoposti alla competente Soprintendenza affinché la stessa possa esprimere eventuali osservazioni nel termine all'uopo stabilito (pari a 90 giorni);
- in ossequio a quanto previsto dall'art. 16 L. 1150/1942, il Comune di Paullo, con PEC del 26.9.2024, ha trasmesso alla Soprintendenza ai Beni architettonici di Milano la Variante del Piano di Lottizzazione;
- il termine di 90 giorni previsto dalla ridetta disposizione per la formulazione di eventuali osservazioni da parte della Soprintendenza è scaduto il 25.12.2024;
- sulla Variante al Piano di Lottizzazione si sono, in ogni caso, espresse favorevolmente sia la Commissione del Paesaggio comunale sia Città Metropolitana di Milano, sia il Parco Agricolo Sud Milano e gli altri Enti preposti alla tutela paesaggistico-ambientale nell'ambito del procedimento di screening VAS (in occasione del quale, vieppiù, la Variante del Piano di Lottizzazione era già stata trasmessa alla Soprintendenza con nota prot. 3731 del 7.3.2024);

con PEC successive agli atti, l'ultima delle quali il 17.01.2025, prot. 807/2025 sono giunte al protocollo le integrazioni richieste alla società GLICINE S.r.l. modificative dei seguenti elaborati:
27. Planimetria con individuazione opere di urbanizzazione
28. Planimetria con individuazione opere di urbanizzazione (con linea massima di galleggiamento)
K. Bozza di convenzione urbanistica
oltre a
NTA Variante PDL;

VISTA l'istruttoria agli atti predisposta dall'ufficio tecnico in merito al:
non accoglimento/parziale accoglimento delle osservazioni presentate come meglio specificato nel documento allegato;

TUTTO CIO' PREMESSO;

VISTO:
-lo Statuto del Comune di Paullo;
-l'art. 48 del Dlgs 267/2000 in merito alle competenze della giunta Comunale;

PRESO ATTO del parere favorevole del Responsabile d'Area del Settore Territorio in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione, espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

PRESO ATTO del parere favorevole del Responsabile del Settore Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione, espresso ai sensi dell'art.49 comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

AD UNANIMITÀ di voti espressi dai presenti nelle forme di legge, anche in riferimento all'immediata eseguibilità del presente atto al fine di procedere entro i termini di legge, alla conclusione dell'iter di approvazione del piano;

DELIBERA

1) DI DARE ATTO che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) DI FARE proprie le controdeduzioni predisposte dall'Ufficio tecnico alle osservazioni presentate con il seguente esito:

1. Legambiente Lombardia APS prot. 13085/2024 del 07/08/2024 - non accolta/respinta
2. Bellavita Roberto prot. 12998/2024 del 05/08/2024 non accolte/respinta
3. Pavesi Luigi prot. 12893/2024 del 02/08/2024 -non accolta/respinta

3) DI APPROVARE ai sensi e per gli effetti della L.R. 12/2005 art 14 ed art. 92 la variante di cui all'oggetto, conforme al PGT vigente ai sensi dell'art. 30 comma 4 delle NTA ed al PRG approvato con delibera di C.C. n. 35 del 27.09.2010 e costituito dai seguenti elaborati ed allegati depositati agli atti presso l'Ufficio Tecnico, specificando che sono allegati alla presente deliberazione unicamente i documenti modificati e citati precedentemente in premessa (*in allegato unicamente i documenti modificati*)

Elaborati grafici

1. Inquadramento territoriale (aerofotogrammetrico - estratto di mappa catastale)
2. Inquadramento urbanistico (PTR)
3. Inquadramento urbanistico (PTM)
4. Inquadramento urbanistico (PGT-vincoli)
5. A/B - Stato di fatto dell'ambito d'intervento (rilievo aerofotogrammetrico e piano quotato)
6. Tavola di azzonamento stato approvato
7. Planivolumetrico stato approvato
8. Planivolumetrico stato di variante
9. Planivolumetrico stato di raffronto
10. A/B Prospetti tipologici fabbricato 1 e 2

11. Profili urbani dello stato di fatto, stato di variante
12. Planimetria delle verifiche planivolumetriche
13. Verifica grafico-analitica della superficie territoriale e fondiaria
14. Verifica grafico-analitica della sup. coperta.
15. Verifica grafico-analitica dell'area standard e park pertinenziali
16. Verifica grafico-analitica dell'area drenante
17. Planimetria opere di urbanizzazione primaria (OOUU1) con sezioni SDV
18. Sezioni delle opere di urbanizzazione primaria –SDR
19. Planimetria opere di urbanizzazione primaria (OOUU2) con sezioni SDV
20. Sezioni delle opere di urbanizzazione primaria (OOUU2) –SDR
21. Opere di urbanizzazione primaria – Particolari costruttivi
22. Opere di urbanizzazione primaria – Particolari costruttivi
23. Planimetria del verde stato di variante
24. Planimetria con individuazione aree in cessione per ulteriore dotazione aree a verde
25. Planimetria generale dei flussi viabilistici in accesso ed in uscita dall'Ambito
26. A/B/C Segnaletica verticale ed orizzontale stato di variante
27. Planimetria con individuazione opere di urbanizzazione (variato)
28. Planimetria con individuazione opere di urbanizzazione (con linea massima di galleggiamento) - variato

Allegati

A. Relazione tecnica
B. Rilievo fotografico
C. Simulazione scenari dello stato di progetto
D. Valutazione previsionale di impatto acustico
E.1 Relazione Studio viabilistico
E.2 Rilievi traffico
F.1 Relazione tecnica Progetto illuminotecnico
F.2 Allegato progetto illuminotecnico
G. Relazione Geologica
H. Analisi paesistica (modulistica portale)
I. Quadro economico

J1 e J2. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

K-bozza di convenzione urbanistica (variato)

oltre a

NTA Variante PDL (nuovo)

Altri documenti allegati

Istanza

Parere commissione paesaggistica

Decreto di esclusione dalla VAS

4) di **PORRE** in capo al Lottizzante l'obbligo di recepire in sede di attuazione del Piano di Lottizzazione tutti i pareri resi dagli Enti e le prescrizioni dai medesimi espresse nel corso del procedimento istruttorio;

5) Di dare mandato all'Arch. Andrea Marzioni, in qualità di Responsabile del Settore Tecnico alla firma della Convenzione urbanistica e a tutti gli adempimenti connessi e conseguenti.

6) di **DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000

Il presente verbale viene così sottoscritto.

IL SINDACO DOTT. GIANOLLI LUIGI AGOSTINO	IL VICE SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SA VALENTINA CLAUDIA GAROFALO
Firmato digitalmente	***Firmato digitalmente***