



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

G.C. N. 22 del 09/02/2017

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
"ADT_A2 - VIA GORKI N. 15 " - ADOZIONE.**

L'anno 2017 il giorno nove del mese di Febbraio alle ore **17:00** nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti o assenti al momento dell'adozione della presente delibera:

Presente		
S	SEGALA MARCO	Sindaco
S	GRIONI MARIO ETTORE	Vice Sindaco
S	BROCCANELLO MAURIZIO	Assessore
S	RAVARA MARIA GRAZIA	Assessore
S	CASTELGRANDE DANIELE	Assessore
S	MAGRO ALESSANDRA	Assessore
S	MARNINI NICOLE	Assessore

Totale Presenti:

7

Totale Assenti:

0

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale VALLESE MASSIMO.

Presiede SEGALA MARCO, Sindaco.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione così come riportata;

Non avendo rilievi da formulare in merito;

Visti gli allegati pareri favorevoli sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Responsabile del servizio interessato e dal Responsabile di ragioneria, così come previsto dall'art.49, I° comma, del Dlgs.267/00 come modificato art.3 comma 1 lett. b) DL n.174/2012 convertito con L. n. 213/2012;

A voti unanimi espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

1. di approvare la proposta del Dirigente del Settore Programmazione Territoriale, Ambiente e Sviluppo Economico avente all'oggetto "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "AdT_A2 – via Gorki n. 15. Adozione" che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Quindi la Giunta Comunale, ad unanimità di voti, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, IV° comma, del D.Lgs. 267/00 al fine di dare attuazione allo strumento urbanistico comunale.



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ALLA GIUNTA COMUNALE

Settore proponente: Programmazione Territoriale, Ambiente e Sviluppo Economico

Responsabile del Settore : arch. Edoardo Candiani

Oggetto : "Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "AdT_A2 – via Gorki n. 15 .
Adozione"

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 27/01/2010 è stato approvato , ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale n° 12 del 11/03/2005, il Piano di Governo del Territorio , (pubblicato sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 30 del 2 luglio 2010);
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 06/09/2011 è stata disposta la revoca parziale del dispositivo deliberativo del Consiglio Comunale n. 1 del 27/01/2010, annullando le previsioni urbanistiche del Piano di Governo del Territorio ricomprese nei territori del Parco difformi dall'azzonamento e dalla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Mi di cui alla deliberazione della G.R. n. VII/818 del 03/08/2000;

Vista la domanda presentata in data 5.08.2016 dalla Soc. La Torre s.r.l. con sede in Binasco via F. Turati 41-P.IVA 12505200159 - successivamente integrato in data 29/11/2016 prot.46136 e in data 02/12/2016 prot. 46879, con la quale il soggetto privato ha avanzato istanza di approvazione del piano di lottizzazione relativo alle aree "AdT_A2 – Ambito di trasformazione nel Sistema Insediativo" in via Gorki, aree censite in catasto ai mappali 107,108,109 del foglio 17;

Preso atto che:

- La Soc. . La Torre s.r.l. è proprietaria in Comune di San Giuliano Milanese di un complesso di aree , fronteggianti la via Gorki, catastalmente censite ai mappali 107,108,109 del foglio 17;
- L'intero comparto AdT_A2 ha una superficie territoriale di mq 42845; la superficie del lotto di proprietà della Soc. . La Torre s.r.l. è pari a mq 5.201,63;
- L'area catastalmente contraddistinta al foglio 17 mappale 107 è parzialmente destinata a marciapiede per mq 70 circa e semisede stradale di via Gorki per mq 135 circa;



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

- Il Piano di Governo del Territorio del Comune di San Giuliano Milanese , approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 27/01/2010 pubblicato sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 30 del 2 luglio 2010, classifica le aree interessate dal presente piano di lottizzazione come ambito AdT_A2 di trasformazione nel Sistema Insediativo;
- Le aree interessate dal piano di lottizzazione sono esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e quindi non interessate dalla parziale revoca del P.G.T. di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 06/09/2011;
- Lo strumento urbanistico generale ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentali in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano attuativo convenzionato.

Preso atto che le aree e gli immobili compresi nel presente piano di lottizzazione, sono:

- NON incluse nel perimetro di parchi o riserve naturali o ambientali, delimitate per legge;
- NON interessate da vincolo paesaggistico di cui al D.lgs n. 42/2004 ne da vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23;
- NON ricadenti nelle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 14 del D.lgs 17.08.1999 n. 334;
- Incluse nella "delimitazione del centro abitato" di cui all'art. 4 del D.L. 30 aprile 1992, n.285 "Nuovo Codice della Strada" di cui all'atto C.C. n. 62/2008;
- Ricadenti, in relazione alla classificazione acustica, in classe 3;
- Incluse nella fascia di rispetto pozzi pubblici;

Rilevato che, in relazione alle previsioni di cui all'art. 3.6 delle regole del Documento di Piano, le quali prevedono che *"In tutti gli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano, coerentemente con quanto previsto dal Piano delle Regole, è possibile intervenire attraverso la formazione di piani attuativi articolati per singoli comparti aventi alla base di un disegno unitario da concordarsi con l'Amministrazione comunale, esteso a tutto l'ambito interessato"*;

Dato atto che con la deliberazione della Giunta Comunale n. 171 del 21/10/2010 avente per oggetto "Approvazione del disegno unitario di iniziativa comunale di cui all'art. 15 del Piano delle Regole riferito all'ambito AdT_A2 disciplinato dall'art. 5 del Documento di Piano";

Preso atto che:

- in data 26 gennaio 2017 , prot. 3689, è stata data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente della conclusione in senso positivo della fase istruttoria, essendo la proposta di Piano di Lottizzazione risultata ammissibile e conforme alla disciplina della L.R. n.12/2025 ed alle previsioni dello strumento urbanistico generale (P.G.T.);



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

- Il Piano di Lottizzazione, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005, in quanto conforme alle previsioni degli atti di P.G.T., in comune con abitanti superiori a 15.000 è soggetto all'adozione da parte della Giunta Comunale;
- Successivamente all'adozione del Piano di Lottizzazione la relativa deliberazione sarà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati, con pubblicazione degli atti nel sito informatico dell'amministrazione comunale e comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio;ù
- Durante il periodo di pubblicazione, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, potranno essere presentate osservazioni che verranno controdedotte in sede di approvazione del piano da parte della Giunta Comunale ;

Rilevato che il Piano di Lottizzazione è caratterizzato dai seguenti principali dati quantitativi:

- superficie territoriale (St): mq 5.201,63
- superficie complessiva massima realizzabile (SU): mq.3.433,08 di cui mq 3.120,98 di edilizia libera e mq 312,10 di edilizia ad interesse sociale;
- superficie per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico:
 - parcheggio privato di uso pubblico e verde : mq. 1470,36;
 - aree di urbanizzazione primaria, in cessione gratuita: mq complessivi 205, di cui mq 70 a marciapiede e mq 135 di semisede stradale di via Gorki.;
- rapporto di copertura, in conformità all'art. 25.3.1 R.E. : 40% ;
- altezza massima : m 27,00 misurati all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile;
- numero essenze da piantumare : n.16 alberature ad alto fusto all'interno del comparto, in ottemperanza a quanto indicato dall'art. 34.1 del Piano delle Regole.
- Superficie drenante : mq. 1.593,78 ;

Rilevato inoltre che:

- La Lottizzante cede gratuitamente al Comune aree per urbanizzazione primaria corrispondenti alla semisede stradale di via Gorki, meglio identificato al foglio 17 mappale 107 (parte), per una superficie complessiva di mq 205;
- non sono previste opere di urbanizzazione primaria in quanto le aree del Piano di Lottizzazione risultano già urbanizzate;
- i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal Piano di Lottizzazione sono stabiliti in dieci anni decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione;
- sulle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse generale previste dal Piano di Lottizzazione (parcheggi e verde di mitigazione) la Lottizzante eseguirà, a propria cura e spese, le seguenti opere senza scomputo dagli oneri di urbanizzazione; parcheggi scoperti con viabilità di accesso, aiuole a verde con piantumazioni autoctone, marciapiedi e percorsi pedonali;



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

- la pulizia e manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico restano a carico della Lottizzante e suoi aventi causa, con esonero del Comune da ogni onere e spesa di cui sopra, nonché da ogni responsabilità al riguardo; restano tenuti la Lottizzante e i suoi aventi causa a sollevare e manlevare il Comune stesso da ogni pretesa relativa;

Ritenuto necessario specificare nel dettaglio gli obiettivi di Edilizia residenziale di interesse sociale indicata all'articolo 11 dello schema di convenzione determinando che:

- il prezzo di €/mq. 1.900 dovrà essere mantenuto per i primi 5 anni dall'ottenimento dell'agibilità anche in caso di vendite successive alla prima;
- gli alloggi dovranno essere ceduti prioritariamente a giovani coppie, nuclei famigliari con presenza di soggetti con disabilità, anziani sopra i 65 anni.

Visto l'allegata relazione tecnica istruttoria predisposta dal Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione nella quale sono state evidenziate alcune criticità;

Rilevato che successivamente l'operatore ha provveduto a modificare la proposta secondo quanto richiesto e che pertanto le problematiche evidenziate risultano superate;

Rilevato che il Piano di Lottizzazione è costituito dagli elaborati depositati sottoscritti presso il Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio, illustrati in sintesi durante la seduta della Giunta, così complessivamente elencati:

- Tav. 01 – Inquadramento dell'ambito del piano attuativo;
- Tav. 02 – Estratti : PGT – Mappa – Ambiti di zona - Vincoli;
- Tav. 03 – Rilievo celerimetrico dell'area;
- Tav. 04 – Documentazione fotografica;
- Tav. 05 – Planimetria generale piano terra : stato di fatto;
- Tav. 06 – Planivolumetrico e verifica alberature – Dimostrazione superfici e calcoli;
- Tav. 07 – Profili altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni al suolo;
- Tav. 08 bis – Planimetria parcheggio in asservimento ad uso pubblico e sezione trasversale;
- Tav.09 – Planimetria marciapiede pubblico e particolare di sezione;
- Tav.10 – Planivolumetrico ambito AdT_A2;
- Titolo di proprietà;
- Relazione descrittiva;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Estratti di partita catastale
- Indagine Ambientale Preliminare;
- Bozza di convenzione;



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

Rilevata la competenza della Giunta Comunale in ordine all'adozione del Piano di Lottizzazione ai sensi del comma 1 dell'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. per i Comuni oltre 15.000 abitanti.

Ritenuto di poter procedere all'approvazione del Piano di Lottizzazione di cui trattasi.

Vista la Legge Regionale 2005 n. 12 e s.m.i.

Visti gli allegati pareri favorevoli sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Responsabile del servizio interessato e dal responsabile di ragioneria, così come previsto dall'art. 49, I° comma, del Dlgs.267/00 come modificato dall'art. 3 , comma I° lett. b), D.L. n.174 /2012 convertito con L. n. 213/2012;

A voti unanimi espressi nei modi e forme di legge

P R O P O N E

le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;

di prendere atto delle risultanze dell'istruttoria tecnica di cui all'allegata Relazione del Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

di specificare nel dettaglio gli obiettivi di Edilizia residenziale di interesse sociale indicata all'articolo 11 dello schema di convenzione determinando che:

- il prezzo di €/mq. 1.900 dovrà essere mantenuto per i primi 5 anni dall'ottenimento dell'agibilità anche in caso di vendite successive alla prima;
- gli alloggi dovranno essere ceduti prioritariamente a giovani coppie, nuclei famigliari con presenza di soggetti con disabilità, anziani sopra i 65 anni.

di adottare, pertanto, il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "AdT_A2 – via Gorki n. 15 "ai sensi del comma I° dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., in attuazione delle previsioni della vigente disciplina urbanistica, costituito dai seguenti elaborati, depositati sottoscritti presso il Settore Tecnico e Sviluppo del Territorio ed allegati, nella loro versione informatica , come parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione:

- Tav. 01 – Inquadramento dell'ambito del piano attuativo;
- Tav. 02 – Estratti : PGT – Mappa – Ambiti di zona - Vincoli;
- Tav. 03 – Rilievo celerimetrico dell'area;
- Tav. 04 – Documentazione fotografica;
- Tav. 05 – Planimetria generale piano terra : stato di fatto;
- Tav. 06 – Planivolumetrico e verifica alberature – Dimostrazione superfici e calcoli;
- Tav. 07 – Profili altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni al suolo;



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

- Tav. 08 bis – Planimetria parcheggio in asservimento ad uso pubblico e sezione trasversale;
- Tav.09 – Planimetria marciapiede pubblico e particolare di sezione;
- Tav.10 – Planivolumetrico ambito AdT_A2;
- Titolo di proprietà;
- Relazione descrittiva;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Estratti di partita catastale
- Indagine Ambientale Preliminare;
- Bozza di convenzione;

Di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione Territoriale, Ambiente e Sviluppo Economico per gli atti necessari e conseguenti alla presente deliberazione;

Di trasmettere copia della presente deliberazione alla Soc. La Torre s.r.l. con sede in Binasco via F. Turati 41, quale soggetto proponente.

Il Dirigente
del Settore Programmazione Territoriale,
Ambiente e Sviluppo Economico
arch. Edoardo Candiani

San Giuliano Milanese, 08.02.2017



Comune di San Giuliano Milanese
Codice Ente 11083

Letto, firmato e sottoscritto.

**IL SINDACO
SEGALA MARCO**

**IL SEGRETARIO GENERALE
VALLESE MASSIMO**