



# Comune di Magnago

CITTA' METROPOLITANA DI MI

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.68 IN DATA 16/12/2015

### OGGETTO:

**ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "PERLA", CONFORME AGLI ATTI DEL PGT VIGENTE IN AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5).**

L'anno duemilaquindici addì sedici del mese di dicembre alle ore venti e minuti trenta nella Sala delle Adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dallo Statuto Comunale, si sono riuniti seduti i Consiglieri Comunali

All' Appello risultano presenti:

Cognome e Nome	Presente
1. PICCO CARLA - Sindaco	Sì
2. SCAMPINI ANDREA - Vice Sindaco	Sì
3. ROGORA MASSIMO - Consigliere	Sì
4. LOFANO ANGELO - Assessore	Sì
5. ALFANO FABIO - Assessore	Sì
6. COLOMBO GIOVANNI - Consigliere	Sì
7. GRASSI DANIELA - Assessore	Sì
8. CERIOTTI MARIO - Consigliere	No
9. BINAGHI FERRUCCIO - Consigliere	Sì
10. COSCETTI ANDREA - Consigliere	Sì
11. BONADONNA MARIA ANTONIETTA - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	10
Totale Assenti:	1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. Angelo Monolo, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti la Sig.ra PICCO CARLA, nella sua qualità di Sindaco-Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Presenti 10

## **C.C. N. 68 DEL 16/12/2015**

### **ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "PERLA", CONFORME AGLI ATTI DEL PGT VIGENTE IN AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5).**

*L'Assessore all'urbanistica – edilizia privata, Ing. Daniela Grassi;*

Premesso che:

- il Comune di Magnago è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 21.06.2010 vigente ed efficace a far tempo dal 13.10.2010;
- il vigente PGT, all'interno del tessuto urbano consolidato ha individuato alcuni ambiti, in gran parte occupati da fabbricati industriali dismessi, per i quali appare opportuna la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale, mediante la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il circostante tessuto residenziale, la conversione ad altro uso e l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con l'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato;
- le suddette aree, in base alle previsioni del vigente P.G.T., sono soggette alla disciplina urbanistica art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5), che pone obiettivo strategico la riqualificazione, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie, finalizzata alla conversione ad altro uso in ragione della loro ubicazione in relazione al tessuto residenziale;
- in attinenza agli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio, in queste aree la normativa di Piano pone un sostanziale obbligo, all'interno delle aree di tipo A, nel prevedere un utilizzo terziario commerciale nella misura minima del 15% della SL residenziale edificata,
- contestualmente il PGT lascia la possibilità di collocare insediamenti di medie strutture commerciali con una superficie massima di 1.500 mq di superficie di vendita;
- la società IMPALA Spa con sede in Milano - Corso Buenos Aires n. 54, ha presentato al protocollo del Comune in data 27.2.2015 n. 2268 una proposta di Piano Attuativo, denominato "PERLA", in attuazione delle previsioni urbanistiche del vigente PGT, connesso all'area industriale dismessa situata a nord del centro di Magnago, in adiacenza con la Via Pier delle Vigne (lato nord) e la Via Mameli (lato sud), identificata catastalmente al Fg. 9 – mappale n. 54;
- avviato il procedimento, con provvedimento del responsabile del settore Ambiente e Territorio, in data 26.3.2015 – prot. n. 3339 sono state richieste integrazioni documentali e modifiche progettuali, ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti;
- la società IMPALA Spa ha depositato la documentazione integrativa in data 31.7.2015 prot. n.8684 ed in data 12.11.2015 prot. n.12482, aggiornata con le modifiche concordate con l'Amministrazione Comunale;

- la proposta di piano attuativo è stata preventivamente pubblicata su sito web sezione “Amministrazione trasparente” in data 4.08.2015 , ed in aggiornamento in data 13.11.2015;

Vista la relazione tecnica istruttoria del Responsabile del Settore Ambiente e Territorio (allegato A) del 04.12.2015 prot. n. 13349, allegata quale parte integrante della presente deliberazione;

Dato atto che in esito alle risultanze delle sedute della Commissione Tecnica del 25.11.2015 e del 10.12.2015, la società IMPALA Spa con sede in Milano - Corso Buenos Aires n. 54, ha depositato, al protocollo del Comune in data 11.12.2015 n. 13570, la documentazione integrativa volontaria a definizione della proposta di pianificazione con le modifiche convenzionali concordate con l'Amministrazione Comunale;

Dato atto che dette integrazioni riguardano modifiche non sostanziali, ritenute opportune per la correzione di errori materiali ed in recepimento del riscontro alle modifiche concordate, più precisamente:

**CONVENZIONE.** (correzione di alcuni refusi e l'inserimento di alcune specifiche)

- Pag. 5 – premesse – punto 18 : *Corretto refuso - misura Superficie Fondiaria*
- Pag. 8 – art. 5 – punto b) strada pubblica : *rimosso calcolo – riportato per refuso*
- Pag. 9 – art. 7. *Si riporta il nuovo importo totale delle opere (a seguito dell'aggiunta dei punti luce per parcheggio è stato aggiornato il computo metrico)*
- Pag. 11 – art. 11: *Corretto refuso Inserito secondo comma mancante*
- Pag. 12 - Art. 12 : *Al primo comma aggiunto – “escutibile a prima richiesta” Al secondo comma eliminati intermediari finanziari*
- Pag. 16 – Art. 15 – ultimo capoverso : *Aggiunta precisazione anche per insediamento commerciale circa i parcheggi pertinenziali – come indicato nelle NTA del Piano Attuativo*
- Pag. 17 – art. 16 : *Tolto refuso relativo al rapporto Ro*
- Pag. 18 – art. 19 Al quarto comma: aggiunto “libere da fabbricati”

**TAVOLE**

TAV. 2, 4, 5, 6, 7, 8 Graficamente aggiunti punti luce parcheggio e migliore individuazione spazio raccolta rifiuti lungo la nuova via pubblica.

Visto il successivo parere del Responsabile del Settore Ambiente e Territorio (allegato B) del 14.12.2015 prot. n. 13.635, allegato quale parte integrante della presente deliberazione;

Considerato che:

- la proposta di Piano Attuativo si riferisce ad un'area occupata da fabbricati industriali dismessi, nei quali si è svolta, dagli anni '60 fino al 1984 (anno di dismissione), l'attività della ditta URSUS PERONI, officina di produzione macchine stradali per miscelazione asfalto e conglomerato bituminoso;
- l'area dismessa da oltre un ventennio è stata oggetto di bonifica, ai sensi dell'art. 248 comma 2 del D.Lgs. 152/06, certificato dalla Provincia di Milano con Disposizione Dirigenziale n. 42 del 4.2.2009, agli atti del Comune, i cui risultati hanno indicato il raggiungimento dei limiti prescritti dal D.Lgs. n. 152/06, allegato 5 al Titolo V° della Parte Quarta tabella 1/A, sito ad uso Verde/residenziale.

- la proposta di Piano Attuativo prevede la riqualificazione dell'area dismessa "ex URSUS PERONI" compresa tra le vie Goffredo Mameli e Pier delle Vigne, mediante l'individuazione di n. 18 lotti di dimensione regolare, variabile da 650 mq. a 862 mq, per la realizzazione di 18 nuovi fabbricati residenziali con tipologia di alloggi in villa singola o bifamiliare;
- la realizzazione di un insediamento a destinazione terziario commerciale, per una superficie lorda di pavimento massima di mq 1.200, funzionale come media struttura di vendita di rilevanza locale per il settore alimentare, individuata nell'angolo sud-est, lungo la Via Goffredo Mameli, di un'area di mq. 3.000, destinata alla realizzazione di un edificio commerciale avente una slp massima di mq. 1.200
- il Piano prevede il reperimento e la cessione al Comune di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale per una superficie complessiva pari a mq. 1656 assolvendo la dotazione minima richiesta dal PGT vigente, così ripartite:
  - ✓ mq 1560 con destinazione a parcheggio pubblico Via Mameli ;
  - ✓ mq 96 con destinazione a parcheggio pubblico Via Pier delle Vigne;
- è altresì prevista la cessione al comune dell'area per la realizzazione di una nuova viabilità congiungente la via Mameli con la Via Pier delle Vigne per mq. 1.228;
- la proposta di Piano Attuativo prevede, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, per un importo preventivato complessivo pari a € 494.523,53, a fronte di oneri di urbanizzazione preventivati in € 139.464,00:
  - a) realizzazione di parcheggio e verde lungo Via Mameli
  - b) nuova strada pubblica
  - c) fognatura principale
  - d) estensione servizi a rete elettrica e telefonica
  - e) rete idrica
  - f) rete gas metano
- oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, il Soggetto Attuatore realizzerà anche le seguenti opere di urbanizzazione per un importo di € 9.080,00, realizzate gratuitamente dal proponente in aggiunta alle opere di urbanizzazione a scomputo;
  - a) Incrocio rialzato tra la Via Mameli e la nuova strada di P.L. per complessivi mq.190
  - b) Tappetino d'usura sul tratto di via Mameli per complessivi mq. 945
 Tali opere, in quanto non funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica e volte a risolvere criticità già esistenti, si intendono realizzate gratuitamente dal proponente in aggiunta alle opere di urbanizzazione a scomputo;

Dato atto che:

- sulle aree interessate dal Piano Attuativo non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione dell'intervento o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- la proposta di Piano Attuativo risulta coerente con le indicazioni contenute piano urbanistico vigente, ed in attinenza con gli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale C.C. n. 27 del 21.06.2010 i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13.10.2010;

- la proposta di Piano Attuativo, conforme agli atti del PGT vigente, non risulta soggetta a procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ovvero a valutazione di assoggettabilità a VAS, ai sensi della vigente normativa in materia;
- la proposta di Piano Attuativo, conforme agli atti del PGT vigente, comporta l'applicazione della procedura di cui all'art. 14 della L.R. 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., in tema di competenza in capo al Consiglio Comunale per l'adozione ed approvazione dei piani attuativi conformi al PGT;

Visti ed esaminati gli elaborati costituenti il progetto del P.A. stesso e più precisamente:

Relazione Tecnica (prot. n. 8684/2015)

Elaborati grafici:

Tavola 1– dimostrazione grafica superficie di proprietà (prot. n. 8684/2015)

Tavola 2– estratto mappa di PGT e calcoli piani volumetrici (prot. n. 13570/2015)

Tavola 3– edifici da demolire rilievo fotografico (prot. n. 8684/2015)

Tavola 4– individuazione parcheggi e piantumazioni – esempio di fabbricati unifamiliari classe A (prot. n. 13570/2015)

Tavola 5– planimetria urbanizzazioni e reti (prot. n. 13570/2015)

Tavola 6– nuova viabilità e destinazioni aree coinvolte (prot. n. 13570/2015)

Tavola 7– individuazione aree in cessione (prot. n. 13570/2015)

Tavola 8– assetto insediativo finale (prot. n. 13570/2015)

Relazione studio geologico (prot. n. 8684/2015)

Computo Metrico opere di urbanizzazione (prot. n. 13570/2015)

Computo Metrico opere di completamento (prot. n. 12482/2015)

Bozza di Convenzione attuativa di Piano (prot. n. 13570/2015)

NTA – norme tecniche di attuazione (prot. n. 12482/2015)

Fatto constatare che, ai sensi dell'art.8 della Legge 06-08-1967 n.765 e s.m.i. e dell'art.46 della L.R. 11-03-2005 n.12 e s.m.i., l'autorizzazione comunale all'esecuzione di Piani Attuativi è subordinata alla stipula di una Convenzione da trascriversi a cura degli attuatori, nella quale vengono regolati i rapporti tra le parti;

Dato atto:

a) che la documentazione di cui sopra è comunque conforme alla Deliberazione della G.R.L. n. 6/30267 in data 25/07/1997;

b) che lo schema di Convenzione possiede i contenuti prescritti dall'art. 46 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e s.m.i., (contenuti in relazione alla particolare fattispecie di quanto previsto dal P.A. in oggetto) e pertanto viene ritenuto meritevole di approvazione e che ad oggi la procedura di approvazione è quella di cui all'art.14 della stessa L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Vista la documentazione allegata alla presente deliberazione e costituente parte integrante e sostanziale della stessa.

Visti inoltre:

- gli artt. 4 e 14, comma 1 e 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “*Legge per il Governo del Territorio*” e s.m.i.;
- il D.Lgs. 33/2013.

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto;

Vista la deliberazione C.C. n. 23 del 30/07/2012;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28/05/2015 di approvazione del Bilancio annuale 2015 e Bilancio pluriennale 2015/2017 con funzione autorizzatoria e relazione previsionale programmatica 2015/2017 e s.m.i;

Vista la deliberazione G.C. n. 63 del 11/06/2015 ad oggetto: “Art. 169 del D. Lgs.vo 267/200 – Piano Esecutivo di Gestione, Piano degli obiettivi e Piano delle performance 2015/2017 – Approvazione” e s.m.i;

## **PROPONE**

1) adottare il Piano Attuativo proposto dalla Società IMPALA Spa. con sede in Milano - Corso Buenos Aires n. 54, in conformità agli elaborati a firma del Dott. Arch. Davide Claudio Candiani della Provincia di Varese, Viale Pirandello n. 14/bis - Busto Arsizio (VA), ed interessante l'area di cui al mappale n. 54 del foglio 9 di Magnago, area inclusa dal vigente P.G.T art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5), approvando contestualmente tutti gli elaborati tecnico/progettuali indicati in narrativa che costituiscono parte integrante e sostanziale e del presente atto cui vengono allegati, elaborati che risultano essere i seguenti:

Relazione Tecnica (prot. n. 8684/2015)

Elaborati grafici:

Tavola 1– dimostrazione grafica superficie di proprietà (prot. n. 8684/2015)

Tavola 2– estratto mappa di PGT e calcoli piani volumetrici (prot. n. 13570/2015)

Tavola 3– edifici da demolire rilievo fotografico (prot. n. 8684/2015)

Tavola 4– individuazione parcheggi e piantumazioni – esempio di fabbricati unifamiliari classe A (prot. n. 13570/2015)

Tavola 5– planimetria urbanizzazioni e reti (prot. n. 13570/2015)

Tavola 6– nuova viabilità e destinazioni aree coinvolte (prot. n. 13570/2015)

Tavola 7– individuazione aree in cessione (prot. n. 13570/2015)

Tavola 8– assetto insediativo finale (prot. n. 13570/2015)

Relazione studio geologico (prot. n. 8684/2015)

Computo Metrico opere di urbanizzazione (prot. n. 13570/2015)

Computo Metrico opere di completamento (prot. n. 12482/2015)

Bozza di Convenzione attuativa di Piano (prot. n. 13570/2015)

NTA – norme tecniche di attuazione (prot. n. 12482/2015)

2) approvare lo schema di convenzione nel testo allegato che consta di n. 21 articoli relativamente al progetto del P.A. in oggetto, e che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

3) di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 14, della L.R. n. 12/05 e s.m.i. e pertanto:

- gli atti saranno depositati nella segreteria comunale, e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;
- del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet del Comune è data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;

4) di dare atto che la presente deliberazione, corredata dei relativi allegati, sarà pubblicata sul sito internet del Comune, nella sezione “*Amministrazione Trasparente*”, ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett.b) del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'efficacia degli atti assunti;

5) dare mandato al Responsabile del Procedimento affinché lo stesso provveda a tutti i successivi adempimenti previsti dalla Legge e derivanti dall'approvazione del presente atto;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i., sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10/10/2012, n. 174, allegati alla presente;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di delibera dell'Assessore Grassi ed il parere favorevole, espressi dai responsabili di servizio, sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Dato atto che in ordine al Piano Attuativo in oggetto, la proposta è stata esaminata nella seduta della competente Commissione Consiliare del 25.11.2015 e del 10.12.2015

Preso atto degli interventi come da relata di discussione;

*Si allontanano dall'aula i consiglieri Binaghi – Coscetti e Colombo – Presenti 7*

Votanti n. 7; voti favorevoli n. 7; voti contrari n.0; astenuti n.0 resi nei modi e forme di legge;

## **DELIBERA**

1) adottare il Piano Attuativo proposto dalla Società IMPALA Spa con sede in Milano, Corso Buenos Aires n. 54, in conformità agli elaborati a firma del Dott. Arch. Davide Claudio Candiani della Provincia di Varese, Viale Pirandello n. 14/bis - Busto Arsizio (VA), ed interessante l'area di cui al mappale n. 54 del foglio 9 di Magnago, area inclusa dal vigente P.G.T art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5), approvando contestualmente tutti gli elaborati tecnico/progettuali indicati in narrativa che costituiscono parte integrante e sostanziale e del presente atto cui vengono allegati, elaborati che risultano essere i seguenti:

Relazione Tecnica (prot. n. 8684/2015)

Elaborati grafici:

Tavola 1– dimostrazione grafica superficie di proprietà (prot. n. 8684/2015)

Tavola 2– estratto mappa di PGT e calcoli piani volumetrici (prot. n. 13570/2015)

Tavola 3– edifici da demolire rilievo fotografico (prot. n. 8684/2015)

Tavola 4– individuazione parcheggi e piantumazioni – esempio di fabbricati unifamiliari classe A (prot. n. 13570/2015)

Tavola 5– planimetria urbanizzazioni e reti (prot. n. 13570/2015)

Tavola 6– nuova viabilità e destinazioni aree coinvolte (prot. n. 13570/2015)

Tavola 7– individuazione aree in cessione (prot. n. 13570/2015)

Tavola 8– assetto insediativo finale (prot. n. 13570/2015)

Relazione studio geologico (prot. n. 8684/2015)

Computo Metrico opere di urbanizzazione (prot. n. 13570/2015)

Computo Metrico opere di completamento (prot. n. 12482/2015)

Bozza di Convenzione attuativa di Piano (prot. n. 13570/2015)

NTA – norme tecniche di attuazione (prot. n. 12482/2015)

2) approvare lo schema di convenzione nel testo allegato che consta di n. 21 articoli relativamente al progetto del P.A. in oggetto, e che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

3) di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 14, della L.R. n. 12/05 e s.m.i. e pertanto:

- gli atti saranno depositati nella segreteria comunale, e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di quindici giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi quindici giorni;
- del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet del Comune è data comunicazione al pubblico mediante avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune;

4) di dare atto che la presente deliberazione, corredata dei relativi allegati, sarà pubblicata sul sito internet del Comune, nella sezione "*Amministrazione Trasparente*", ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett.b) del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'efficacia degli atti assunti;

5) dare mandato al Responsabile del Procedimento affinché lo stesso provveda a tutti i successivi adempimenti previsti dalla Legge e derivanti dall'approvazione del presente atto.



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco/Presidente  
Firmato digitalmente  
Picco Carla

Il Segretario Comunale  
Firmato digitalmente  
Monolo Angelo

**ESECUTIVITA'**

- dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)
- esecutiva dopo 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)