



Comune di Magnago

Settore Ambiente e Territorio

Prot. n. 7622

Oggetto:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE denominato "I GIARDINI"

Premessa

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 14 L.R. n. 12/2005), conforme alle previsioni degli atti del vigente PGT al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme vigenti;
- a verificare che il Piano Attuativo proposto si formi in piena coerenza con il PGT ed in conformità con le norme urbanistiche;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano attuativo;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'adozione;

Descrizione dell'azione amministrativa proposta

L'area interessata dal Piano Attuativo è situata nella zona centrale di Magnago, in adiacenza con la Via Cadorna / Piazza Mario Pariani (lato nord), la Via Nicolò Tommaseo e la Via Nobile della Croce (lato sud) attualmente identificata catastalmente ai mappali 581-563-566-562-564-559-567-568 del foglio 13

La previsione di Piano attuativo si colloca in un'area già oggetto di Piano di Lottizzazione residenziale, approvato nell'anno 2001 (del. C.C. n. 25 del 27.6.2001), convenzionato in data 24.12.2003 a firma di notaio Andrea Tosi in Gallarate (registrata in Gallarate il 31/12/2003 rep. 10045/4211), con validità di dieci anni, prorogati per effetto dell'art. 30, comma 3-bis, della legge n. 98 del 2013, di tre anni sino al 24.12.2016.

Attualmente il comparto è classificato nel PGT vigente come **"ambito edificato esistente e di completamento (B2)"** disciplinato dall'art. 21 della normativa del Piano delle regole (PR1) che a pag. 53 cita:

"nelle aree che nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT sono attuati o sono in corso di attuazione interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a seguito della definitiva approvazione di un piano attuativo (PL) restano prevalenti e confermate dal presente piano le previsioni urbanistiche approvate (indici edilizi e norme tecniche di attuazione)."

In attinenza agli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio, in queste aree la normativa di Piano pone una sostanziale conferma delle previsioni urbanistiche individuate nel Piano attuativo vigente al momento di approvazione del PGT.

Completezza formale degli elaborati depositati a corredo della proposta

La società "IMMOBILIARE I GIARDINI S.R.L." con sede in LONATE POZZOLO (VA), P.ZZA S. AMBROGIO n. 6, ha presentato al protocollo del Comune in data 23.3.2017 n. 4035 la richiesta di approvazione di Piano Attuativo, denominato "I GIARDINI", in attuazione delle previsioni urbanistiche del vigente PGT relative alla suddetta area, esprimendo la volontà di completare il comparto edificatorio di sua proprietà sia per la parte residenziale che per le opere di urbanizzazione rimanenti come da progetti esecutivi già approvati dall'Amministrazione Comunale.

Avviato il procedimento, con provvedimento in data 7.4.2017 - prot n. 4889, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

La Società "IMMOBILIARE I GIARDINI S.R.L." ha consegnato spontaneamente al protocollo documentazione integrativa in data 26.05.2017 e registrata al protocollo il 29/05/2017 n. 7548, contenenti modifiche non sostanziali, ritenute opportune per la correzione di errori materiali ed aggiornamenti concordati con l'Amministrazione Comunale.

Relativamente alla documentazione depositata, e preso atto dei contenuti della normativa di piano (PR1) del PGT, la stessa risulta completa

In considerazione della documentazione necessaria a corredo di piani attuativi, di cui alla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267, la prassi istruttoria ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento, che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, corredata dalle specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
- l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con le indicazioni delle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso;

- la localizzazione degli spazi di uso pubblico nelle aree già cedute in proprietà al comune, come da progetti esecutivi già approvati dall'Amministrazione Comunale;
- la suddivisione del piano in lotti edificabili tra loro funzionalmente coordinate ed ogni altro elemento utile a definire in modo adeguato gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, contenente la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie.

Verificati i presupposti di coerenza con la Normativa urbanistica vigente, vista la documentazione presentata, la proposta di Piano è risultata pertanto procedibile.

Rilievi di carattere generale

La presente richiesta di piano esecutivo a completamento ha lo scopo pertanto di permettere la realizzazione di quanto originariamente previsto, a livello urbanistico residenziale, nel comparto in oggetto. Nel contempo di permettere il completamento delle opere di urbanizzazione così come originariamente previste anche a seguito delle diverse varianti tecniche nel tempo richieste e ottenute dall'Amministrazione Comunale di Magnago.

L'intervento proposto, quale completamento del precedente piano di lottizzazione I Giardini, insiste in un'area con **superficie fondiaria di mq. 9641,09** (già al netto delle aree precedentemente cedute al Comune in data 24/12/2003 per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria)

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

- ✓ la perimetrazione del comparto e le proprietà fondiarie interessate;
- ✓ le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- ✓ gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- ✓ i singoli lotti edificatori;
- ✓ la qualificazione tecnica e compatibilità geologica ambientale del progetto.

Come da previsioni urbanistiche approvate nel precedente PL nel comparto in oggetto, viene prevista la suddivisione dell'area in numero 3 lotti:

lotto	Superficie	tipologia	Parametri edificatori	
			volumetria	Superficie coperta
A	mq 2082,46	residenziale	mc 3380,00	mq 1140,00
B	mq 4677,60	residenziale	mc 10800,00	mq 2138,00
D	mq 2295,43	residenziale	mc 2505,73	mq 1020,82

La rimanenza destinata a strada privata di mq 585,60 con destinazione residenziale e parametri edificatori totali pari a mc 0,00 di volumetria e mq 0,00 di superficie coperta.

Le previsioni urbanistiche approvate con la precedente convenzione in data 24.12.2003 garantiscono una dotazione di aree a servizi, con le seguenti aree:

- DI RECENTE REALIZZAZIONE area a parcheggi e verde via Carlo Alberto dalla Chiesa - Piazza Mario Pariani, per una Sup. mq 3977

- DA REALIZZARE area verde e parcheggi lungo via Nobile della Croce - per una Sup di mq 3221,85, a completamento del piano esecutivo di lottizzazione precedentemente convenzionato.

In rapporto alla normativa del piano delle regole PR1 del PGT vigente, nel comparto viene garantita la quota di area a servizi prevista in 28 mq/ab ai sensi dell'art. 9.3 della LR 12/05.

Verifica dotazione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sull'intero comparto urbanistico convenzionato nel 2003

Volumetria già realizzata mc 4.770,15	Volumetria restante da realizzare in altra proprietà mc 800	Volumetria restante di cui alla proposta in trattazione mc 16.685,73	Volumetria totale prevista nel comparto mc 24.239,34
--	--	---	---

Abitanti equivalenti previsti	Dotazione minima prevista dal PGT	Superficie minima prevista dal PGT	Dotazione prevista nel comparto
1ab ogni 150mc residenziali 24.239,34 mc/150= 160,59 ab	28 mq/ab	Ab 161,59 x 28 = mq 4.524,67	Realizzata mq 3979,90 da realizzare mq 3221,85
Commerciale mq 535,12	50%	mq 267,76	
		Tot. mq 4.792,43	mq 7.198,76

Verifica dotazione minima parcheggi prevista dal PGT - Piano dei servizi

Residenziale 3 mq / 100 mc	24.239,34 / 100 x 3 = 727,18 mq	Dotazione prevista nel comparto
Commerciale 50% SLP	535,12/2 = 267,76 mq	Piazza Mario Pariani - Via Carlo Alberto dalla Chiesa mq 1725 già realizzati Via Nobile della Croce mq 1200 da realizzare
Dotazione minima PGT	tot mq 994,94	tot mq 2925

Destinazioni d'uso previste

Il Piano attuativo proposto ha lo scopo di consentire il completamento di quanto originariamente previsto, a livello urbanistico residenziale, nel comparto in oggetto. Nel contempo di permettere il completamento delle opere di urbanizzazione così come originariamente previste anche a seguito delle diverse varianti tecniche nel tempo richieste e ottenute dall'Amministrazione Comunale di Magnago.

Gli indici planivolumetrici sopraindicati, previsti nel Piano, derivano dai calcoli planivolumetrici elaborati nel piano di lottizzazione I Giardini già convenzionato in data 24/12/2003.

Le tipologie planimetriche delle ville bifamiliari tipo "A" e "D", come quelle plurifamiliari tipo "B" sono, anche se di dettaglio, puramente indicative. Le effettive realizzazioni immobiliari seguiranno una specifica e dettagliata progettazione cui seguiranno le rispettive pratiche edilizie autorizzative.

La normativa tecnica di Piano viene confermata, riproponendo quanto approvato per il piano già convenzionato in data 24/12/2003, con le specifiche concordate per la progettazione esecutiva nel comparto in oggetto.

Il processo valutativo ambientale - strategico

I piani attuativi coerenti con il Documento di piano non sono soggetti né alla VAS né alla verifica di assoggettabilità a VAS.

Opere e scomputi

La proprietà (Immobiliare I Giardini s.r.l.) intende completare il comparto edificatorio di sua proprietà sia per la parte residenziale assumendosi l'obbligo di realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria rimanenti, come da progetti esecutivi già approvati dall'Amministrazione Comunale. qui di seguito descritte:

- fognatura (completamento) ;
- reti stradali di PL (completamento);
- reti Enel e pubblica illuminazione (completamento);
- Parcheggi funzionalmente connessi all'intervento edilizio residenziale;

Le opere di urbanizzazione previste vanno a completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo i progetti originariamente previsti nel piano esecutivo già convenzionato in data 24/12/2003 ed attualmente non più vigente consentendo contestualmente il completamento del comparto edificatorio con le modalità originariamente previste.

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri, trova applicazione l'art. 36, comma 3, del codice dei contratti pubblici, il quale dispone espressamente che *"per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'art. 1, comma 2, lettera e), del presente codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria, si fa ricorso alla procedura ordinaria con pubblicazione di avviso o bando di gara"*.

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni, la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta con il supporto del Servizio tecnico LL.PP del comune.

Le soluzioni proposte, in linea tecnica di massima condivise, dovranno essere rivalutate sulla base dei progetti esecutivi e delle procedure proposte per la loro attuazione, in sede di atto abilitativo.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Adempimenti per l'approvazione

Trattandosi di Piano Attuativo conforme al PGT il procedimento per la sua approvazione è quello dell'art. 14 della Legge regionale n. 12 / 2005 "Legge per il governo del territorio" (come modificato dalla legge reg. n. 14 del 2016) .

I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla Giunta Comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante.

Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente.

La delibera di adozione, unitamente a tutti gli elaborati, verrà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale.

Simultaneamente gli atti sono anche pubblicati nel sito informatico del comune, nella apposita sezione amministrazione trasparente, del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati.

Una volta scaduto il periodo di pubblicazione, entro i successivi quindici giorni consecutivi, si potranno presentare eventuali osservazioni.

Nei successivi sessanta giorni, dalla scadenza del termine per le osservazioni, la Giunta Comunale approva il Piano Attuativo.

Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Normativa di riferimento

Legge 17 agosto 1942 n.1150

Legge 5 agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale"

Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni

Norme Tecniche del PGT

D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267

Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23

Valutazione - Parere

Tenuto conto che l'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente;

Preso atto che

- il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari specifici atti d'assenso;
- non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni;
- in relazione alla progetto di Piano Attuativo si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale e di assetto del territorio;

Il Piano Attuativo proposto è conforme al 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;

Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Lombardia n. 12/2005;

Accertato inoltre il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e dall'articolo 4 della L.R. n. 12/2005;

DICHIARA

- che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del territorio del vigente PGT come risulta dalla presente Relazione.

Magnago 29/05/2017



Il Responsabile del Procedimento
RPO Settore Ambiente e Territorio
Francesco Pastori

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Pastori", is written over the printed name of the official.