Comune di Magnago

Settore Ambiente e Territorio

Prot. n. 9189

Oggetto: RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA PROCEDIMENTO URBANISTICO
Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato "PERLA"

Premessa

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di approvazione della Variante al Piano Attuativo denominato "PERLA" (art. 14 L.R. n. 12/2005), in esecuzione agli obiettivi strategici del vigente PGT ed in particolare dell'art. 24 della normativa PR1- "aree di riqualificazione da attività produttive (B5)"

La presente viene redatta 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 la proposta Variante al Piano Attuativo 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 Variante al Piano attuativo;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'adozione;

Descrizione dell'azione amministrativa proposta

L'istanza di Variante riguarda il Piano Attuativo denominato "PERLA", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 in data 16 dicembre 2015, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 in data 7 aprile 2016 e convenzionato con atto in data 16 maggio 2017 a rogito notaio Anna Rita Colombo di Busto Arsizio n. 8053 di rep. e n. 5431 di racc.

Il Piano Attuativo "PERLA" è connessa all'area situata a nord del centro di Magnago, in adiacenza con la Via Pier delle Vigne (lato nord) e la Via Mameli (lato sud), di proprietà della **società IMPALA S.p.a.** con sede in Milano Corso Buenos Aires, 54, ricomprende un area libera derivante dalla demolizione edifici di carattere industriale dismessi da oltre un trentennio identificata catastalmente al Fg. 9 – mappali n. 320 – 321 – 322 – 323 (derivanti dal frazionamento dell'originario mappale 54).

L'area è posta all'interno del tessuto residenziale ormai consolidato e contraddistinto da costruzioni di medio piccole dimensioni per lo più unifamiliari.

L'intervento è disciplinato dal vigente PGT: art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5), che pone obbiettivo 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 edificata.
Contestualmente il PGT lascia la possibilità di insediare medie strutture commerciali e la possibilità di raggiungere la superficie massima prevista dalla normativa, ovvero 1.500 mq di superficie di vendita.

Completezza formale degli elaborati depositati a corredo della proposta

La richiesta di adozione e approvazione della Variante al Piano Attuativo è stata presentata, con i relativi allegati, **dalla società IMPALA S.p.a**. con sede in Milano Corso Buenos Aires-54, a mezzo PEC al protocollo del comunale al n. 2699 in data 18.02.2021, successivamente modificata ed integrata con la documentazione integrativa volontaria a definizione della proposta di pianificazione e con le rettifiche concordate , al prot. n.8611 del 12.06.2021 e prot. n.9095 del 21.06.2021.
Relativamente alla documentazione depositata, e preso atto dei contenuti dell'art. art. 24 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, le aree da cedere in proprietà al comune, ivi compreso il progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
- 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

L'area interessata dal PL ha una superficie territoriale di mq. 19.345,77 ed una superficie fondiaria di mq. 16.435,56.
La previsione di Piano attuativo si riferisce ad un'area industriale dismessa, nei quali si è svolta, dagli anni '60 fino al 1984 (anno di dismissione), l'attività delle ex officine URSUS PERONI, officina di produzione macchine stradali per miscelazione asfalto e conglomerato bituminoso.
Sull'area sono già state eseguite nell'anno 2009 le necessarie operazioni di bonifica, come risulta da Disposizione Dirigenziale n. 42/2009 della Provincia di Milano, in cui si certifica l'avvenuta bonifica conformemente al progetto approvato ed autorizzato dal Comune di

Magnago in atti municipali al n. 319 del 10/01/2008, 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.
Attualmente l'area risulta libera dai fabbricati industriali che sono stati demoliti.

La variante al Piano attuativo segue le prescrizioni previste dalla normativa urbanistica del vigente PGT - art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5), la cui destinazione principale è la residenza e il terziario e comunque attività compatibili con la residenza, con la possibilità di insediare medie strutture commerciali fino a 1500mq di superficie di vendita.

La variante di Piano definisce graficamente e normativamente:
- la perimetrazione del comparto e le proprietà fondiarie interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo, 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.

la Variante prevede:
- la riduzione della S.L. residenziale – da 2.880 mq a 1.618,20 – mantenendo la tipologia a residenza unifamiliare;
- l'incremento della S.L. terziario-commerciale - da 1.200 mq a 2.999,06 mq - con la realizzazione di due distinti fabbricati commerciali da destinare a Media Struttura di Vendita rispettivamente un fabbricato con un SLP di mq 2.199,72 e superficie di vendita di 1.500 mq, l'altro con un SLP di mq 799,34 e superficie di vendita di 600 mq.

La cessione di aree a servizi risulta già pienamente assolta per mq 1552,00, già ceduti con la convenzione sottoscritta in data 16 maggio 2017, risultando superiori ai minimi previsti dalla norma.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi al servizio degli insediamenti commerciali, in relazione all'art. 13 della normativa del piano delle regole PR1 del PGT vigente, saranno garantite aree da adibire a parcheggio nella misura pari al 100% della slp (che sarà verificata in fase di presentazione del PdC.) assicurando una quantità minima di parcheggio di uso pubblico, pari al 50% del 100% della SLP in progetto.

L'intervento prevede:
- l'individuazione di n. 7 lotti residenziali di dimensione regolare, per la realizzazione di 7 nuovi fabbricati con tipologia di alloggi in villa singola o bifamiliare;

- con riferimento alla funzione commerciale , si prevede la possibilità di realizzare due medie strutture di vendita con fronte verso via Mameli. La dotazione di Parcheggi di pertinenza del commerciale in ragione del 100% di SLP. sarà verificata in fase di ottenimento del P.d.C.

- Gli standard generati dalla SLP. residenziale per un totale minimo di 906,19 mq. sono stati verificati e ceduti oltremisura ed identificati nelle aree destinate a parcheggio sul lato sud fronte Via Mameli, per un totale di 1.560,00 mq. ed a parcheggio e marciapiedi sulla Via Pier delle Vigne per 51,66 mq. e 44,38 mq.;

Nella proposta Variante sono state rispettate le esigenze dell'Amministrazione comunale e dell'Ufficio Tecnico di favorire l'utilizzo pedonale della zona sottoposta a rinnovamento

urbanistico realizzando percorsi protetti e allargamento dei marciapiedi adiacenti alle scuole ed alle aree commerciali, facilitando, in accordo con l'operatore immobiliare, la riduzione della velocità dei veicoli su ruote prevedendo un dissuasore di velocità in corrispondenza del nuovo incrocio, una telecamera su palo integrata con il sistema di videosorveglianza comunale del traffico, attraversamenti pedonali e archetti para pedonali lungo i percorsi più frequentati.

Alle cessioni già effettuate si aggiungono con la presente variante, 70,00 mq. di area in fregio alla nuova strada per la realizzazione di un nuovo marciapiede dalla Via Mameli fino al passo carraio dell'area commerciale est portando le cessioni ad un totale di 2.954,25 mq.

PARAMETRI URBANISTICI

Parametri edilizi ed urbanistici		Dimensionamento MAX di Piano	Dimensionamento di Progetto
Superficie area di intervento		19.345,77 mq	19.345,77 mq
Residenziale	ITmax= 1,0 mc/mq	19.345,77 mc SLP = 6.448,59 mq	4.854 mc SLP = 1.618mq
Commerciale	Minimo 15% della SLP residenziale	Minimo commerciale SLP = 692,55 mq	SLP = 2.999,06 mq
Verifica volumi totali		19.345,77 mc	TOT. 18.100,94 mc *Residenziali 4.854, 6 mc* *Commerciale 13.246, 34 mc*

URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI PIANO			
Abitanti equivalenti previsti	1ab ogni 150mc residenziali	4.854 mc /150 = 32,36 ab	32,36 ab
Dotazione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	28 mq/ab	ab 32,36 x 28 = 906 mq	1656,04 mq
Parcheggi pubblici residenza	dotazione minima di aree per servizi in P.A. (art. 4 – normativa PS1) 3 mq / 100 mc 259,2 mq	1656,04 mq	Parcheggi Via Mameli 1560 mq Parcheggi Via Pier d. Vigne 96 mq 1656 mq
strade	1228,25	1228,25	1228,25

Dimensionamento dotazioni di parcheggio privato		
Destinazione residenziale	**L. 122/89**	(Art. 13 norma PR1)
	1mq ogni10mc di V 4.854,6 mc /10 = 485 mq	2 posti auto per ogni unità immobiliare n. 07 x 2 =
	485 mq/27,5 mq = n. 18 posti auto	n. 14 posti auto

Destinazioni d'uso previste

Le destinazioni d'uso previste sono compatibili con la normativa urbanistica vigente:
art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5), la cui destinazione principale è la residenza e il terziario e comunque attività compatibili con la residenza.

ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE ´ VAS

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

Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, risulta inferiore alla soglia comunitaria, trova applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici (d.lgs. 50/2016).

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione andando poi a scomputare la spesa dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio.

La proposta prevede, a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria d'importo maggiore rispetto a quanto dovuto in base ai parametri tabellari e della loro adeguatezza ai fabbisogni dei futuri abitanti, lo scomputo in maniera indistinta dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
In sintonia con la legislazione regionale 12 del 2005, art. 46 , la realizzazione di opere di urbanizzazione può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente senza distinzione, a prescindere dalla tipologia di opere effettivamente eseguite dal privato, salvo clausole diverse e più onerose contenute nella convenzione urbanistica.

La documentazione prodotta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano.

Il soggetto attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri relativi e di tale circostanza viene data specifica previsione nella convenzione urbanistica.
Per quanto attiene la proposta progettuale delle opere di urbanizzazione, la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta con il supporto del Servizio tecnico LL.PP del comune giusto il parere prot. n. 8962 del 17/06/2021.
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".
I piani attuativi e loro varianti nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati con deliberazione della Giunta Comunale.
La delibera di adozione del piano attuativo, 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 i quindici giorni 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 eventuali osservazioni, la Giunta Comunale approva il Piano Attuativo.

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 23/06/2021

Il Responsabile del Procedimento
RPO Settore Ambiente e Territorio
Francesco Pastori