

E' presente in aula l'Assessore extra consiliare Maurizio RIVOLTA

Sono presenti in aula l'Assessore SALA Maria Eugenia e il Consigliere MERSONI Mauro Ferdinando entrati durante la discussione del punto n. 2 dell'ordine del giorno.

Votanti n. 13

... discussione omissis ...

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il signor Cucchetti Giuseppe , nato a Busto Arsizio, il 24/02/1946 in qualità di Amministratore Unico della società "Immobiliare Monica srl" con sede in Busto Arsizio, via Orrù, 1 P.I. 01856760127 (di seguito individuato come "soggetto attuatore") ha la disponibilità di un'area, sita in Comune di Vanzaghello (MI), Corso Europa, catastalmente individuata ai mappali 113 e 682 del fg. N. 1;
- l'area è classificata secondo il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)vigente:

Parte sede stradale;

Parte aree destinate a parcheggio pubblico (art. 4 N.T.A. Piano dei Servizi;

Parte D1 aree industriali esistenti(art. 24 N.T.A. Piano delle Regole)in parte ricadente in fascia di rispetto stradale (D. LVO.285/92 E3 art. 29 N.T.A. Piano delle Regole);

- secondo il PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, il comparto oggetto del P.I.I ricade in zona IC di iniziativa comunale orientata;

Considerato che in data 9/05/2008, prot. 4822, in data 19/06/2008 prot. 6266 enella versione definitiva del 23/07/2008 prot. n. 7503, ai sensi e per gli effetti dell'art. 91 e seguenti della L.R. n. 12/2005, il soggetto attuatore ha presentato la documentazione relativa alla proposta di Programma Integrato di Intervento di cui sopra (di seguito PII), in variante al vigente P.G.T., volto a:

- ampliare l'edificio industriale esistente, realizzare un nuovo edificio a destinazione commerciale, riorganizzare e razionalizzare i sistemi di accesso alla proprietà da corso Europa e corso Italia;
- consentire la riqualificazione di un'area boscata, posta a ridosso dell'area d'intervento, di mq 1.500,00 ed identificata ai mappali n. 105 e 107 del fg. 1;
- versare il vantaggio pubblico pari ad euro 50.000,00 o in alternativa reperire e cedere all'amministrazione comunale un'area della superficie minima di mq 10.000,00, in zona parco e di gradimento dell'amministrazione;
- versare a titolo di monetizzazione per mancata cessione di aree in perequazione la somma di euro 123.048,60;
- a sottoscrivere la convenzione approvata con atto di Giunta Comunale n. 88 del 05/07/2005.
- Il soggetto attuatore ha dichiarato di essere in grado di assumere gli obblighi previsti nella convenzione, per i quali si impegna nei confronti del Comune per sé, suoi successori e/o eventuali aventi causa, in particolare egli si impegna a sottoscrivere la convenzione urbanistica relativa al programma integrato entro il 20/12/2008;

Visto che:

L'Amministrazione comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2005, a norma dell'art. 25 comma 7 della Legge Regionale n. 12/2005, ha approvato il documento di inquadramento e la disciplina dei Programmi Integrati di Intervento ai sensi della LR 12/2005;

Considerato che il documento di inquadramento approvato con deliberazione di C.C. n. 43 in data 28.07.2005 stabilisce i seguenti obiettivi da perseguire mediante PII:

- realizzazione di servizi urbani indispensabili e di qualità, con riguardo sia a servizi prettamente pubblici come parcheggi, aree attrezzate a verde, edifici scolastici, edifici comunali, che servizi privati integrativi di quelli pubblici e di interesse generale interessanti le imprese e le attività economiche di interesse generale;
- adeguamento delle infrastrutture per la mobilità ed i trasporti, da attuarsi mediante l'integrazione dei singoli interventi nel progetto più generale di organizzazione della rete della mobilità;
- risposta alle esigenze di sviluppo produttivo e commerciale per il mantenimento del ruolo "economico" dei siti produttivi del Comune di Vanzaghello;
- riqualificazione da un punto di vista ambientale delle fasce periurbane alterate dagli interventi infrastrutturali a carattere sovracomunale in fase di realizzazione.

La proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento è stata redatta in conformità ai criteri di ammissibilità previsti dalla Legge Regionale 12/2005 e nel rispetto degli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale contenuti nel predetto documento di inquadramento.

In particolare la proposta prevede la compresenza di una pluralità di destinazioni ed individua un interesse pubblico in relazione a:

- possibilità di incrementare il numero degli addetti presso l'azienda e quindi il suo permanere attiva sul territorio;
- incrementare il patrimonio immobiliare mediante la cessione di un'area ricadente in zona Parco a nord ed immediatamente a ridosso dell'abitato in adiacenza all'area di perequazione;
- favorire la possibilità di riqualificare un'area boscata al confine nord, mediante una convenzione che consenta all'amministrazione di disporre delle aree per i prossimi 40 anni;
- attivare un processo virtuoso di risparmio energetico riutilizzando l'energia prodotta dall'azienda per la zona commerciale;

Vista la documentazione allegata alla la richiesta di programma integrato d'intervento composta dai seguenti elaborati:

- richiesta di Programma Integrato di Intervento
- Piano delle Regole estratto Norme Tecniche di Attuazione vigenti e in variante;
- Dichiarazioni unilaterali;
- elaborato A: relazione, quadro economico;
- elaborato B: atto di proprietà;
- elaborato C: documentazione fotografica;
- elaborato D: schema di convenzione;
- elaborato E: calcoli planivolumetrici;
- Tav. 1 Inquadramento, estratto PGT vigente, estratto PGT variante;
- Tav 2 rilievo planivolumetrico
- Tav 3 stato di fatto prospetti
- Tav 4 stato di fatto sezioni
- Tav 5 progetto planivolumetrico
- Tav 6 progetto prospetti
- Tav 7 progetto sezioni

- Tav 8 progetto calcolo superfici territoriali, rapporto di copertura e superficie drenante.
- Tav 9 stato di fatto SUL esistente e in progetto
- Tav 10 progetto resa grafica 3D
- Tav 11 progetto fotoinserimento
- Tav 12 stato di fatto rilievo celerimetrico e calcolo superficie fondiaria.

Considerato che l'intervento proposto, relativamente al solo comparto del P.I.I. oggetto del presente atto, costituisce variante al Piano di Governo del Territorio per quanto attiene i seguenti aspetti:

- modifica della distanza da zone a diversa destinazione;
- distanza dalle strade;
- attività commerciali in sede propria;
- facoltà di monetizzare la superficie in perequazione.

Visto che il P.I.I. presentato rispetta i contenuti del documento di inquadramento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 del 28/07/2005 e contiene gli elementi previsti dall'art. 87 comma 2 della lr 12/2005 e smi; in particolare il P.I.I.:

- prevede una pluralità di funzioni e destinazioni;
- dà una concreta risposta alle esigenze di sviluppo produttivo e commerciale per il mantenimento del ruolo "economico" dei siti produttivi del Comune di Vanzaghello, in particolare prevedendo un ampliamento del capannone esiste, per meglio rispondere alle esigenze del mercato e alla concorrenzialità dei prodotti, permettendo non solo di incrementare il numero degli addetti, ma soprattutto di mantenere sul territorio una realtà imprenditoriale che occupa circa 50 addetti; la possibilità di ospitare all'interno dell'area di proprietà un'attività commerciale non in forma esclusiva di spaccio aziendale, la nuova struttura verrà riscaldata con il recupero dell'energia prodotta dal ciclo di lavorazione dell'azienda;

Dato atto che per alcune aree di proprietà dell'immobiliare Monica e ricomprese nella proposta di PII in discussione, è già stata approvata una convenzione, relativa alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico, corredato da illuminazione, sistemazione a verde e segnaletica orizzontale e verticale, considerato che le opere sono state realizzate ma la convenzione non è ancora stata formalizzata, si ritiene opportuno integrare la convenzione anche con quanto già pattuito tra le parti e non ancora formalizzato in atto pubblico.

Visto la delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2005;

Visto la legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. ed in particolare gli artt. 87-94 inerenti le norme relative ai Programmi Integrati d'Intervento ;

Considerato che l'adozione del P.I.I. comporta variante al P.G.T. vigente relativamente ai soli contenuti afferenti alle Norme del Piano delle Regole e pertanto non trova applicazione l'art. 4 comma 2 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.(obbligo di Valutazione Ambientale Strategica)

Preso atto che i pareri espressi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 sono favorevoli;

Visto il D. Lgs. 267/2000;

Con voti 10 favorevoli e n. 3 contrari (VITALI Teresa, GIANA Mario e GIUDICI Angela), resi nei modi di legge;

d e l i b e r a

Per quanto in premessa

1. di adottare il Programma Integrato di Intervento presentato dal sig. Cucchetti Giuseppe in qualità di Amministratore Unico della società "Immobiliare Monica srl" con sede in Busto Arsizio, via Orrù, nella versione definitiva presentata in data 23 luglio 2008 prot. n. 7503 in variante al P.G.T. vigente e composto dai seguenti elaborati:
 - richiesta di Programma Integrato di Intervento
 - Piano delle Regole estratto Norme Tecniche di Attuazione vigenti e in variante;
 - dichiarazioni unilaterali;
 - elaborato A: relazione, quadro economico;
 - elaborato B: atto di proprietà;
 - elaborato C: documentazione fotografica;
 - elaborato D: schema di convenzione;
 - elaborato E: calcoli planivolumetrici;
 - Tav. 1 Inquadramento, estratto PGT vigente, estratto PGT variante;
 - Tav 2 rilievo planivolumetrico
 - Tav 3 stato di fatto prospetti
 - Tav 4 stato di fatto sezioni
 - Tav 5 progetto planivolumetrico
 - Tav 6 progetto prospetti
 - Tav 7 progetto sezioni
 - Tav 8 progetto calcolo superfici territoriali, rapporto di copertura e superficie drenante.
 - Tav 9 stato di fatto SUL esistente e in progetto
 - Tav 10 progetto resa grafica 3D
 - Tav 11 progetto fotoinserimento
 - Tav 12 stato di fatto rilievo celerimetrico e calcolo superficie fondiaria.
2. Di dare atto che il P.I.I. presentato, che prevede l'ampliamento di un'attività produttiva esistente e la realizzazione di un fabbricato nel quale insediare attività commerciali non solo in forma di spacci, rispetta i contenuti del documento di inquadramento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 del 28/07/2005 e contiene gli elementi previsti dall'art. 87 comma 2 della l.r. 12/2005 e s.m.i.; in particolare il P.I.I.:
 - prevede una pluralità di funzioni e destinazioni e la riqualificazione urbana/ambientale dell'area sita tra corso Europa e corso Italia;
 - dà una concreta risposta alle esigenze di sviluppo produttivo e commerciale per il mantenimento del ruolo "economico" dei siti produttivi del Comune di Vanzaghello e garantisce, a regime, un'occasione di sviluppo occupazionale ed il mantenimento dell'attività in essere;
 - avvia un processo di riqualificazione ambientale mediante l'incremento del patrimonio immobiliare dell'amministrazione comunale e la messa a disposizione di aree da destinare alla riqualificazione boschiva;
3. Di dare atto che l'intervento proposto costituisce variante al Piano di Governo del Territorio, Norme tecniche del Piano delle Regole per quanto attiene i seguenti aspetti:
 - modifica della distanza da zone a diversa destinazione;
 - distanza dalle strade;
 - attività commerciali in sede propria;
 - facoltà di monetizzare la superficie in perequazione.
4. di approvare l'allegata perizia di stima, (allegato A1), redatta dal funzionario dell'area tecnica e volta a determinare il valore della monetizzazione per mancata cessione delle aree in perequazione;
5. di dare atto che il P.I.I. comporta variante al piano delle regole vigente e che pertanto non sono verificate le condizioni relative all'art. 4 comma 2 della L.R.12/2005 e ss. mm.ii.;

6. di dare atto che, trattandosi di P.I.I. in variante di P.G.T., successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.;
7. di approvare l'impegnativa unilaterale con la quale il proponente si impegna alla stipula della convenzione a versare € 50.000,00 a titolo di vantaggio pubblico o in alternativa a reperire un'area della superficie minima di mq 10.000,00 in zona parco e di gradimento dell'amministrazione;
8. di approvare l'impegnativa unilaterale sottoscritta dal proponente a mettere a disposizione dell'amministrazione l'area individuata ai mappali n. 105 e 107 del foglio n. 1, di circa mq 1500,00, per i prossimi 30 anni per effettuare interventi di riqualificazione forestale;
9. di approvare l'impegnativa unilaterale sottoscritta dal proponente e relativa alla sottoscrizione della convenzione approvata con atto di Giunta Comunale n. 88 del 05/07/2005;
10. di approvare l'impegnativa unilaterale con la quale il proponente si impegna alla sottoscrizione della convenzione relativa al presente P.I.I. entro il 20/12/2008;
11. Di dare atto che il responsabile del procedimento è l'arch. Antonella Cioffi;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

In relazione all'urgenza,

Con voti 10 favorevoli e n. 3 contrari (VITALI Teresa, GIANA Mario e GIUDICI Angela), resi nei modi di legge;

d e l i b e r a

di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile