



Comune di Magnago

CITTA' METROPOLITANA DI MI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.67 IN DATA 18/12/2018 OGGETTO:

ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' GEMME SRL, IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (PGT) AI SENSI DELL'ART.14 DELLA L.R.12/05 E S.M.I.SECONDO LA DISCIPLINA DETTATA DALL'ART.87 E SEGUENTI DELLA MEDESIMA L.R.

L'anno duemiladiciotto addì diciotto 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 in seduta i Consiglieri Comunali

All'Appello risultano presenti:

Cognome e Nome	Presente
1. PICCO CARLA - Presidente	Sì
2. SCAMPINI ANDREA - Assessore	Sì
3. GRASSI DANIELA - Assessore	Sì
4. LOFANO ANGELO - Assessore	Sì
5. ROGORA MASSIMO - Consigliere	Sì
6. PARIANI DAVIDE - Consigliere	No
7. DE BERNARDI ROBERTA - Consigliere	Sì
8. MARTA GIANLUCA - Consigliere	Sì
9. ZIPRANDI LORENA - Consigliere	Sì
10. BONINI PAOLO - Consigliere	No
11. TAVELLA ROCCO - Consigliere	No
12. BRUNINI EMANUELE - Consigliere	Sì
13. CERIOTTI MARIO - Consigliere	No
Totale Presenti:	9
Totale Assenti:	4

E' presente l'Assessore Esterno – Fabio Alfano

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.

C.C. N. 67 DEL 18/12/2018

ADOZIONE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO "RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' GEMME SRL, IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (PGT) AI SENSI DELL'ART.14 DELLA L.R.12/05 E S.M.I.

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;
- la società GEMME SRL (di seguito chiamata proponente) è proprietaria dell'area dismessa ex fonderia FOCREM, localizzata in via Arturo Tosi e identificata al mappale 218 del Fg. 2 del Comune di Magnago;
- in data 27/4/2018 prot. 6478, il proponente ha depositato una proposta preliminare del Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT) finalizzato al recupero dell'area ex fonderia, all'interno della quale è contenuta la dichiarazione di disponibilità della predetta Società alla realizzazione di uno standard qualitativo di interesse pubblico;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 73 del 17/05/2018, ha individuato quale opera strategica da realizzare, relativamente al PII dell'area dismessa ex Fonderia Focrem, la ristrutturazione e la riqualificazione dell'area cd "ex Coop", situata in Piazza San Michele, destinando gli immobili riqualificati ad ospitare la Biblioteca Comunale che attualmente ha sede nell'edificio comunale di via Lambruschini;
- dopo il confronto preliminare, il Proponente ha presentato in data 02/08/2018 prot.n. 11176, integrata in data 31/08/2018, prot. n. 11988, un'istanza di avvio delle procedure di approvazione del Programma Integrato di Intervento, corredata da elaborati tecnico-descrittivi esplicativi, secondo le previsioni qui sinteticamente riportate:
 - l'area oggetto della proposta di P.I.I. è posta nel quadrante nord del Comune di Magnago, al confine con il Comune di Vanzaghello ad ovest, nonché in prossimità del Comune di Samarate a nord e Busto Arsizio a est;
 - il lotto è inserito in una zona completamente urbanizzata, è parte di una vasta zona industriale/commerciale che si è sviluppata lungo la Strada Provinciale 527 Busto Arsizio – Lonate Pozzolo. Intorno a quest'arteria hanno trovato la loro naturale collocazione, numerose ed importanti attività commerciali;
 - Obiettivo del P.I.I. è rifunzionalizzare un'area industriale dismessa, convertendo gli spazi ai fini commerciali, evitando di realizzare nuovi insediamenti commerciali su suolo vivo e di aggravare lo stato di abbandono e degrado che attualmente caratterizza l'area;

- la proposta di rifunzionalizzazione del lotto, anche se definita da un disegno unitario, prevede che la realizzazione di quattro comparti commerciali separati e indipendenti. Ognuno dei quattro comparti ospita una Media Struttura di Vendita (MSV);

oltre alle seguenti opere da realizzare e cedere al comune:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel comparto del P.I.I. sulle aree in cessione (viabilità, rete fognaria, illuminazione pubblica);
- la realizzazione dell'opera consistente nella riqualificazione edilizia del fabbricato c.d. "ex Coop", nonché delle aree attigue, situata in Piazza San Michele ;

Preso atto che in considerazione dei contenuti del P.I.I. e per quanto disposto dall'art. 92 comma 5 della L.R. 12/2005 a s.m.i., lo stesso non assume valenza Regionale;

Preso atto che con delibera di Giunta n. 127 del 6 settembre 2018 di avvio del procedimento relativo al Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, denominato "RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM" in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT) ai sensi dell'art.14 della l.r.12/05 e s.m.i. secondo la disciplina dettata dall'art.87 e seguenti della medesima L.R., unitamente alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

Preso atto che ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 12/2005 il Programma Integrato di Intervento è stato sottoposto alla verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. in data 29/10/2018, di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 29/10/2018 e che è stato emanato il Decreto di NON ASSOGGETTABILITÀ con provvedimento del 15/11/2018, prot. 15303;

Dato atto che il Proponente in data 26/11/2018 prot. n. 15819, integrata da ultimo in data 04/12/2018, prot. n. 16197, ha presentato gli elaborati e documenti integrativi aggiornati sulla base delle risultanze del procedimento di VAS, composto dalla sottoelencata documentazione:

- ✓ DOC A RELAZIONE CIRCA I CARATTERI E L'ENTITA' DELL'INTERVENTO.pdf
- ✓ DOC B COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLETO AGG.pdf
- ✓ DOC C BOZZA DI CONVENZIONE.pdf
- ✓ Modulo 9 - Asseverazione del geologo.pdf
- ✓ Progetto invarianza idraulica e relativa asseverazione.pdf
- ✓ Relazione Geologica.pdf
- ✓ TAV 1 PERIMETRO INTERVENTO E RIFERIMENTI CATASTALI.PDF
- ✓ TAV 2 STRALCI DOCUMENTI URBANISTICI.PDF
- ✓ TAV 3 STATO DI FATTO.pdf
- ✓ TAV 4 RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'AREA.pdf
- ✓ TAV 5 PERIMETRO PII E AREE IN CESSIONE.PDF
- ✓ TAV 6 MASTERPLAN.PDF
- ✓ TAV 6A PLANIMETRIA INSERIMENTO FOTOGRAFICO.pdf
- ✓ TAV 6B SCHEMA RIUSO FABBRICATI ESISTENTI.PDF
- ✓ TAV 7 RENDERING.PDF
- ✓ TAV 8 RAFFRONTI.pdf
- ✓ TAV 9 PERIMETRI COMPARTI.PDF
- ✓ TAV 10 COMPARTO 1 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 11 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 1.PDF

- ✓ TAV 12 COMPARTO 2 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 13 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 2.PDF
- ✓ TAV 14 COMPARTO 3 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 15 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 3.PDF
- ✓ TAV 16 COMPARTO 4 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 17 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 4.PDF
- ✓ TAV 18 SCHEMA DI VARIANTE URBANISTICA.PDF
- ✓ TAV 19 OPERE DI URBANIZZAZIONE.pdf

- ✓ RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE VAS
- ✓ Allegato_1 Analisi Impatto Viabilistico
- ✓ Allegato_2 Analisi Impatto Atmosfera
- ✓ 20181115 Decreto Esclusione VAS - PII ex Focrem

Rilevato che la proposta, in variante al P.G.T., non incide sul consumo di suolo né sul dimensionamento dell'ambito esistente;

Costatato inoltre che il P.I.I. è caratterizzato dalla presenza degli elementi indicati all'art. 87 comma 2, lettere a) b) e c) della L.R. 12/2005, promuovendo in tal senso la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale;

Vista la relazione tecnica istruttoria del Responsabile del Settore Ambiente e Territorio (allegato A) del 11/12/2018 prot. n. 16.630, allegata quale parte integrante della presente deliberazione;

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. 12/2005, l'autorizzazione comunale all'esecuzione di Piani Attuativi è subordinata alla stipula di una Convenzione da trasciversi 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. 12/2005, (contenuti in relazione alla particolare fattispecie di quanto previsto dal Programma Integrato di Intervento 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;

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

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto;

Vista la deliberazione C.C. n. 25 del 31/07/2017;

Vista la deliberazione C.C. n. 9 del 19/02/2018 avente ad oggetto: "Nota di aggiornamento al DUP (Documento Unico di Programmazione) 2018/2020 e approvazione Bilancio di previsione 2018/2020 e Piano Opere Pubbliche 2018/2020";

Vista la deliberazione G.C. n. 32 del 08/03/2018 ad oggetto: “Art. 169 del D.Lgs. 267/2000 – Piano Esecutivo di Gestione, Piano degli obiettivi e Piano delle Performance 2018/2020 – Approvazione” e s.m.i.;

Vista la deliberazione C.C. n. 42 del 25/09/2018 ad oggetto: “Artt. 151 e 170 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 – approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) 2019/2021”;

PROPONE

1. Di approvare le premesse quale parte integranti e sostanziali del presente dispositivo;
2. Di adottare secondo i disposti dell’art. 14 della L.R. 12/2005 e s:m:i., secondo la disciplina dettata dall’art. 87 e seguenti della medesima L.R., il PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER IL “RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM”, in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT), costituito dalla seguente documentazione:

- ✓ DOC A RELAZIONE CIRCA I CARATTERI E L'ENTITA' DELL'INTERVENTO.pdf
- ✓ DOC B COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLETO AGG.pdf
- ✓ DOC C BOZZA DI CONVENZIONE.pdf
- ✓ Modulo 9 - Asseverazione del geologo.pdf
- ✓ Progetto invarianza idraulica e relativa asseverazione.pdf
- ✓ Relazione Geologica.pdf
- ✓ TAV 1 PERIMETRO INTERVENTO E RIFERIMENTI CATASTALI.PDF
- ✓ TAV 2 STRALCI DOCUMENTI URBANISTICI.PDF
- ✓ TAV 3 STATO DI FATTO.pdf
- ✓ TAV 4 RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'AREA.pdf
- ✓ TAV 5 PERIMETRO PII E AREE IN CESSIONE.PDF
- ✓ TAV 6 MASTERPLAN.PDF
- ✓ TAV 6A PLANIMETRIA INSERIMENTO FOTOGRAFICO.pdf
- ✓ TAV 6B SCHEMA RIUSO FABBRICATI ESISTENTI.PDF
- ✓ TAV 7 RENDERING.PDF
- ✓ TAV 8 RAFFRONTI.pdf
- ✓ TAV 9 PERIMETRI COMPARTI.PDF
- ✓ TAV 10 COMPARTO 1 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 11 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 1.PDF
- ✓ TAV 12 COMPARTO 2 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 13 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 2.PDF
- ✓ TAV 14 COMPARTO 3 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 15 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 3.PDF
- ✓ TAV 16 COMPARTO 4 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 17 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 4.PDF
- ✓ TAV 18 SCHEMA DI VARIANTE URBANISTICA.PDF
- ✓ TAV 19 OPERE DI URBANIZZAZIONE.pdf

- ✓ RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE VAS
- ✓ Allegato_1 Analisi Impatto Viabilistico

- ✓ Allegato_2 Analisi Impatto Atmosfera
 - ✓ 20181115 Decreto Esclusione VAS - PII ex Focrem
3. di approvare lo schema di convenzione nel testo allegato che consta di n. 18 articoli e che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
 4. di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 14 ed art 13 commi da 4 a 12 della L.R. n. 12/2005. e pertanto:
 - la presente deliberazione unitamente a tutti gli elaborati saranno depositati nella segreteria comunale, e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta 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, nella apposita sezione amministrazione trasparente;
 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 i pareri favorevoli, espressi dai rispettivi 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;

Preso atto che l'argomento è stato discusso nella seduta della competente commissione consiliare del 11/12/2018;

Preso atto degli interventi come da relata di discussione;

Votanti n. 9; voti favorevoli n. 9; voti contrari n. 0; astenuti n.0 resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare le premesse quale parte integranti e sostanziali del presente dispositivo;
2. di adottare secondo i disposti dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s:m:i., secondo la disciplina dettata dall'art. 87 e seguenti della medesima L.R., il PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER IL "RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM", in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT), costituito dalla seguente documentazione:

- ✓ DOC A RELAZIONE CIRCA I CARATTERI E L'ENTITA' DELL'INTERVENTO.pdf
- ✓ DOC B COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE COMPLETO AGG.pdf
- ✓ DOC C BOZZA DI CONVENZIONE.pdf
- ✓ Modulo 9 - Asseverazione del geologo.pdf
- ✓ Progetto invarianza idraulica e relativa asseverazione.pdf
- ✓ Relazione Geologica.pdf
- ✓ TAV 1 PERIMETRO INTERVENTO E RIFERIMENTI CATASTALI.PDF
- ✓ TAV 2 STRALCI DOCUMENTI URBANISTICI.PDF
- ✓ TAV 3 STATO DI FATTO.pdf
- ✓ TAV 4 RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'AREA.pdf
- ✓ TAV 5 PERIMETRO PII E AREE IN CESSIONE.PDF
- ✓ TAV 6 MASTERPLAN.PDF
- ✓ TAV 6A PLANIMETRIA INSERIMENTO FOTOGRAFICO.pdf
- ✓ TAV 6B SCHEMA RIUSO FABBRICATI ESISTENTI.PDF
- ✓ TAV 7 RENDERING.PDF
- ✓ TAV 8 RAFFRONTO.pdf
- ✓ TAV 9 PERIMETRI COMPARTI.PDF
- ✓ TAV 10 COMPARTO 1 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 11 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 1.PDF
- ✓ TAV 12 COMPARTO 2 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 13 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 2.PDF
- ✓ TAV 14 COMPARTO 3 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 15 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 3.PDF
- ✓ TAV 16 COMPARTO 4 PIANTA - PROSPETTI - SEZIONE.PDF
- ✓ TAV 17 VERIFICHE URBANISTICHE COMPARTO 4.PDF
- ✓ TAV 18 SCHEMA DI VARIANTE URBANISTICA.PDF
- ✓ TAV 19 OPERE DI URBANIZZAZIONE.pdf

- ✓ RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE VAS
- ✓ Allegato_1 Analisi Impatto Viabilistico
- ✓ Allegato_2 Analisi Impatto Atmosfera
- ✓ 20181115 Decreto Esclusione VAS - PII ex Focrem-

3. di approvare lo schema di convenzione nel testo allegato che consta di n. 18 articoli e che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

4. di dare atto che, ai fini della relativa approvazione si applica la procedura prevista dall' art. 14 ed art 13 commi da 4 a 12 della L.R. n. 12/2005. e pertanto:
 - la presente deliberazione unitamente a tutti gli elaborati saranno depositati nella segreteria comunale, e pubblicati nel sito internet del Comune, per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta 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, nella apposita sezione amministrazione trasparente;
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 CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente con voti favorevoli n. 9, contrari n. 0 astenuti n. 0 resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il presente provvedimento al fine di dare il via alla procedura prevista dalla L.R. n. 12/2005.

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

Il Sindaco/Presidente
Picco Carla

Il Segretario Comunale
Monolo Angelo

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i

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)

Copia analogica di documento informatico prodotta con sistema di gestione documentale conforme alle regole tecniche vigenti (D.P.C.M. 14 novembre 2014 e D.Lgs. 42/2005)



Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

Prot. n. 16630

Magnago 11/12/2018

Oggetto:

**Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato
"RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM" - IN VARIANTE AL
P.G.T.**

Premessa

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Programma Integrato di Intervento (di seguito P.I.I.) in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT) finalizzato al recupero dell'area ex fonderia FOCREM

La presente relazione, 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 il Programma Integrato di Intervento proposto si formi in piena coerenza con le normative urbanistiche vigenti;
- 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

La proposta di "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) PER IL RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM" (di seguito PII "Ex Focrem") in variante al Piano delle Regole (PdR) del Piano di Governo del Territorio (PGT), interessa un'area localizzata nella porzione settentrionale del Comune di Magnago, al confine col Comune di Vanzaghello, tra le vie Aldo Moro e Bachelet.

La proposta di PII prevede, in luogo alle funzioni produttive fissate dal PGT vigente, delle funzioni commerciali, configurando pertanto una variazione al Piano delle Regole: per tale motivo si è resa necessaria relativa verifica di assoggettabilità a VAS (valutazione ambientale strategica) ai sensi dell'art. 4 della Lr. 12/2005 smi.

La Conferenza di Servizi di verifica di esclusione alla valutazione ambientale strategica (VAS), si è svolta il 29/10/2018, come da Verbale della Conferenza di Servizi unito alle note pervenute dagli enti competenti, dal registro delle presenze, di cui al Prot. n. 15302 del 15/11/2018.

L'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, esaminato il Rapporto Ambientale preliminare della proposta di PII e di determinazione dei possibili effetti significativi, acquisito il Verbale della Conferenza di Verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, in data 15/11/2018, prot. 15303, ha emanato il DECRETO di NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS PER IL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO - IN VARIANTE AL P.G.T.- PER IL RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM.

Il Decreto di non assoggettabilità alla Vas e la relativa documentazione sono messi a disposizione delle parti sociali per un periodo di trenta giorni.

Terminata la procedura di VAS, si prosegue con l'iter di approvazione del Programma Integrato di intervento

I Programmi Integrati di Intervento sono approvati con la procedura di cui all'articolo 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m. e nel caso di varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12, che dispone:

- la deliberazione e gli atti, *sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del Comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.*

Contemporaneamente al deposito, la documentazione viene inviata alla Città Metropolitana la quale garantendo il confronto con il Comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento, dandone comunicazione entro 45 giorni dalla ricezione della documentazione.

La documentazione viene altresì inviata anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale sulla prevista utilizzazione del suolo.

Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti del Programma Integrato di Intervento le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni.

Gli atti del Programma Integrato di Intervento acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del Comune.

Completezza formale degli elaborati depositati a corredo della proposta

La società GEMME SRL (di seguito chiamata proponente) è proprietaria dell'area dismessa ex fonderia FOCREM, localizzata in via Arturo Tosi e identificata al mappale 218 del Fg. 2 di Magnago.

In data 27/4/2018 prot. 6478, il proponente ha depositato una proposta preliminare del Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) in variante allo strumento urbanistico vigente (PGT) finalizzato al recupero dell'area ex fonderia, all'interno della quale è contenuta la dichiarazione di disponibilità della predetta Società alla realizzazione di uno standard qualitativo di interesse pubblico;

La Giunta Comunale con deliberazione n. 73 del 17/05/2018, ha individuato quale opera strategica da realizzare, relativamente al PII dell'area dismessa ex Fonderia Focrem, la ristrutturazione e la riqualificazione dell'area cd "ex Coop", situata in Piazza San Michele, destinando gli immobili riqualificati ad ospitare la Biblioteca Comunale che attualmente ha sede nell'edificio comunale di via Lambruschini, che non risulta più funzionale.

Successivamente al confronto preliminare, il Proponente ha presentato in data 02/08/2018 Prot gen n. 11176, integrata da ultimo in data 31/08/2018, prot. n. 11988, un'istanza di avvio delle procedure di approvazione del Programma Integrato di Intervento, corredata da elaborati tecnico-descrittivi esplicativi.

Il PII "Ex Focrem" in esame comporta variante puntuale al Piano delle Regole del Comune di Magnago, ma non ha rilievo territoriale in quanto interessa un'area dismessa di dimensioni contenute all'interno del territorio comunale.

Rifacendosi al principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali e dato atto che il Comune di Magnago è dotato di PGT già sottoposto positivamente a procedura VAS, le autorità del processo hanno ravvisato l'opportunità di sottoporre il PII, comportante variante al PdR, alla sola verifica di assoggettabilità alla VAS, limitatamente "agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato [in questo caso il PGT]."

Con delibera di Giunta n. 127 del 6 settembre 2018, si è dato avvio al procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Integrato Intervento in esame.

Con determinazione n. 760 del 21/09/2018 nel prendere atto e condividere il "Rapporto Preliminare" si avviava il procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).

Con successiva determinazione in data 24/09/2018 N. 765, sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati, il pubblico e le modalità di partecipazione al procedimento.

La Conferenza di Verifica si è svolta il 29/10/2018 di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 29/10/2018 unito alle note pervenute dagli enti competenti, dal registro delle presenze, di cui al Prot. n. 15302 del 15/11/2018.

A conclusione del procedimento in data 15/11/2018, prot. 15303, è stato emanato dall'Autorità Competente, il DECRETO di NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS PER IL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO - IN VARIANTE AL P.G.T.- PER IL RECUPERO DELL'AREA DISMESSA EX FOCREM.

Il Proponente in data 26/11/2018 Prot gen n. 15819, integrata da ultimo in data 04/12/2018, prot. n. 16197, ha presentato gli elaborati e documenti aggiornati sulla base delle risultanze del procedimento di VAS.

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, 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 suddivisione del Piano in lotti edificabili tra loro funzionalmente coordinati 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 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.

Rilievi di carattere generale

L'area oggetto della proposta di P.I.I. è posta nel quadrante nord del Comune di Magnago, al confine con il Comune di Vanzaghello ad ovest, nonché in prossimità del Comune di Samarate a nord e Busto Arsizio a est.

Il lotto è inserito in una zona completamente urbanizzata, è parte di una vasta zona industriale/commerciale che si è sviluppata lungo la Strada Provinciale 527 Busto Arsizio – Lonate Pozzolo. Intorno a quest'arteria hanno trovato la loro naturale collocazione, numerose ed importanti attività commerciali.

L'obiettivo del P.I.I. è: rifunzionalizzare un'area industriale dismessa, convertendo gli spazi ai fini commerciali, evitando di realizzare nuovi insediamenti commerciali su suolo vivo e di aggravare lo stato di abbandono e degrado che attualmente caratterizza l'area.

La proposta di rifunzionalizzazione del lotto, anche se definita da un disegno unitario, prevede la realizzazione di quattro comparti commerciali separati e indipendenti, ognuno dei quattro quali ospita una Media Struttura di Vendita (MSV) con i seguenti dati caratteristici:

Superficie complessiva dell'intervento :	mq. 16.971,01
Sup. fondiaria :	mq. 16.101,76
Superficie in cessione per viabilità	mq. 869,25

Comparto 1

Superficie fondiaria	mq 2.504,52
Sup. max ammessa (Slp)	mq 1.252,26
Slp in progetto	mq. 950,69
Superficie a parch. in progetto	mq. 982,00

Comparto 2

Superficie fondiaria	mq 4.910,48
Sup. max ammessa (Slp)	mq 2.455,24
Slp in progetto	mq 1.843,34
Superficie a parch. in progetto	mq 1.850,60

Comparto 3

Superficie fondiaria	mq 6.877,01
Sup. max ammessa (Slp)	mq 3.438,50
Slp in progetto	mq 1.931,83
Slp di futura realizzazione	mq 500,00
Superficie a parch. in progetto	mq 2.842,00

Comparto 4

Superficie fondiaria	mq 1.809,75
Sup. max ammessa (Slp)	mq 904,87
Slp in progetto	mq 510,00
Superficie a parch. in progetto	mq. 886,00

La proposta quindi prevede la realizzazione di quattro medie strutture di vendita indipendenti.

L'accesso al comparto avviene dalle attuali strade comunali. E' prevista inoltre la cessione di un'area destinata a viabilità per il completamento di Via Bachelet.

Le opere d'urbanizzazione previste in progetto sono sinteticamente le seguenti:

- Riqualficazione della via Arturo Tosi e della via Bachelet, per il tratto in corrispondenza del lotto:

- Nuova illuminazione,
- Marciapiedi,
- Fognatura,
- Nuovo manto stradale,

Il tutto meglio evidenziato negli elaborati del P.I.I.

Opere e scomputi

La parte attrice Proponente è tenuto a corrispondere all'Amministrazione comunale le seguenti somme:

1) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria :	euro 591.188,39;
2) Costo di costruzione e/o onere ecologico:	euro 325.375,20;
3) contributo straordinario dell'art. 16, c.4, d.P.R. n. 380/2001	euro 46.483,66
4) a titolo di standard qualitativo	euro 300.000,00

In vista della piena effettività del progetto infrastrutturativo la parte privata è ammessa:

A) Allo scomputo della somma dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione indifferentemente primaria e secondaria nella misura pari a euro 219.237,01, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel comparto del P.I.I. sulle aree in cessione:

- Realizzazione viabilità	€ 110.016,65
- Rete di fognatura	€ 78.114,17
- illuminazione pubblica	€ 21.106,20
- Oneri per la sicurezza	€ 10.000,00

Totale opere di urbanizzazione a scomputo **€ 219.237,01**

B) Allo scomputo della residua quota di oneri di urbanizzazione indifferentemente primaria e secondaria

C) Alla compensazione della componente del costo di costruzione

D) Alla compensazione del contributo straordinario

E) Alla compensazione dello standard qualitativo

Voci B) - C) - D) ed E) -per la realizzazione dell'opera consistente nella riqualificazione edilizia del fabbricato c.d. "ex Coop", nonché delle aree attigue, situata in Piazza San Michele ; comportante un costo stimato in euro 1.040.181,10 , il tutto meglio specificato alla lett. D) dell'art. 5. ed art. 6 della bozza di Convenzione.

Il Proponente del Piano attuativo 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 riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Programma Integrato di Intervento.

Il soggetto attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri relativi e a compensazione di tale circostanza viene data specifica previsione nella convenzione urbanistica.

Per quanto attiene al progetto 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.

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

Il procedimento di attivazione e approvazione dei programmi integrati di intervento è determinato dall'articolo 91 e dall'articolo 92 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12.

La procedura di approvazione è uguale a quella prevista per i piani attuativi, con la procedura di cui all'articolo 14 della LR 12/2005.

Nel caso il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12. Della citata LR 12/2005

La delibera del Consiglio Comunale di adozione del P.I.I., unitamente a tutti gli elaborati, verrà depositata per trenta 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., nonché pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

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

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

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

Norme Tecniche del PGT

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

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 normativa urbanistica vigente;

Preso atto 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 normative urbanistiche vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni;

In relazione alla proposta di P.I.I. 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 attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, conclusosi con il DECRETO di NON ASSOGGETTABILITÀ in data 15/11/2018, prot. 15303;

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 le normative urbanistiche vigenti come risulta dalla presente Relazione.

Firmato digitalmente da

Francesco Pastori

CN = Pastori Francesco
O = Comune di
Magnago/00950100156
C = IT

Il Responsabile del Procedimento
RPO Settore Ambiente e Territorio
Francesco Pastori