

OGGETTO:	PRONUNCIA AI SENSI DEL COMMA 7 DELL'ART. 67 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PGT SULLO SCHEMA DI ASSETTO PRELIMINARE PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3 SUB-AMBITO S2.
-----------------	--

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione del settore Pianificazione del Territorio.

Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 13-06-2013 è stato approvato definitivamente il PGT, costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Visti gli elaborati DP1 "Carta delle previsioni di piano", il Quadro Progettuale del Documento di Piano e le Norme di Attuazione del PGT, che sono i principali documenti di riferimento relativamente agli Ambiti di Trasformazione.

Valutato che gli Ambiti di Trasformazione sono porzioni del territorio per i quali l'Amministrazione Comunale ha fissato nel PGT gli obiettivi generali e pubblici, demandando la precisa definizione dei parametri urbanistici in esito a processi negoziali tra l'Amministrazione stessa e gli operatori.

Tenuto conto che alle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione non sono riconosciuti "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" e non è affidato ruolo conformativo delle proprietà ai fini edificatori e che, invece, che i predetti effetti potranno essere riconosciuti solo a seguito dell'approvazione di piani o programmi attuativi presentati a conclusione della procedura di negoziazione il cui iter è regolato dall'art.67 delle Norma di Attuazione del PGT.

Tenuto conto degli obiettivi del Quadro Progettuale del Documento di Piano che, all'art. 6, individua le schede di indirizzo per gli Ambiti di Trasformazione ed in particolare il punto 6.1.3. che individua per l'Ambito di Trasformazione 3 gli "Obiettivi di Intervento", le "Vocazioni funzionali", i "Parametri Edilizi di Massima" e le "Prescrizioni".

Considerato che, nello specifico ambito, le "Prescrizioni" prevedono che "Le aree per servizi devono localizzarsi lungo via Roma (in prolungamento dell'area a verde esistente) e lungo l'asse della Comasina. Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi, in merito alla presenza del corridoio di salvaguardia del tracciato stradale della Rho- Monza dovranno essere seguite le indicazioni dell'ente competente la realizzazione del tracciato stesso."

Valutato che l'art. 67 delle Norme di Attuazione del PGT definisce le modalità procedurali per la formazione dei Piani o Programmi Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione di iniziativa privata.

Dato atto che, con riferimento all'Ambito di Trasformazione 3 si sono concretizzate, ad oggi, le seguenti azioni:

In data 19/09/2013 ed in data 04/02/2014, si sono tenuti gli incontri preliminari promossi da Imm.re San marco 5 spa, con finalità di consultazione ed approfondimento dei temi da sviluppare nella prospettiva della definizione delle scelte di massima del documento di piano e della redazione di un progetto di Piano Attuativo.

Nei predetti incontri si è evidenziato che solo Imm.re San Marco 5 spa ha prodotto una proposta preliminare di attuazione per l'ambito in esame, mentre non sono pervenute proposte di progettualità da parte di Beba per mezzo del curatore fallimentare incaricato dott.ssa Nadia Farina.

La proposta avanzata da Imm.re San Marco 5 spa prevede l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione con vocazione funzionale produttiva, per sub-ambiti denominati "S1-proprietà Beba" e "S2-proprietà Imm.re San Marco 5 spa".

Si propone altresì l'esclusione dal perimetro dell'Ambito di Trasformazione delle aree di proprietà provinciale poste sul confine sud. Detta proposta di esclusione ha incontrato il consenso della Provincia espresso in conferenza preliminare in data 19/09/2013.

Tenuto conto che, l'Ambito di Trasformazione 3, qualora attuato per sub ambiti, come da proposta dell'interessato, soddisfa gli obiettivi fissati dall'Amministrazione per l'Ambito in esame e che comunque tale proposta è assentibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 70 NA PGT vigente;

I sub ambiti, denominati S2 e S1, corrispondono rispettivamente, il sub-ambito "S2" alle proprietà del proponente Imm.re San Marco 5 spa, catastalmente individuata al foglio 44 mp. 213, 233, il sub-ambito "S1" alle altre proprietà individuate catastalmente al foglio 43 mp. 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 140, 141, 149, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 276, 277, 278, 279 e area comunale posta in "sede stradale",

Dato atto che, con la presentazione del Piano Attuativo, gli uffici competenti provvederanno ai sensi della L. 241/90 e smi a dare avvio alla fase partecipativa nei confronti dei soggetti interessati dal perimetro d'Ambito di cui si preveda l'esclusione.

Tenuto altresì conto che, la proposta preliminare avanzata dal proponente, intergrata con una ulteriore proposta in data 14/04/2014 (allegato 1 ed elaborati grafici allegati da 2 a 18), non ha del tutto correttamente valutato la posizione dei volumi edificatori in relazione al vincolo derivante dalle fasce di rispetto della strada Rho-Monza stante la complessità contingente in cui tale progettazione viene proposta in relazione all'eventuale realizzazione dell'opera di riqualificazione del tracciato stradale. Non è stata altresì evidenziata la posizione della prevista strada complanare il cui tracciato si sovrappone parzialmente al mappale 213 del foglio 44 sul quale è sviluppato il progetto proposto con l'individuazione degli obiettivi pubblici per la realizzazione della "connessione a verde".

Verificato che, come da "prescrizioni" della scheda d'ambito del Quadro progettuale del PGT, "Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi, in merito alla presenza del corridoio di salvaguardia del tracciato stradale della Rho- Monza dovranno essere seguite le indicazioni dell'ente competente la realizzazione del tracciato stesso" sono stati acquisiti i pareri di "Milano-Serravalle" e "Provincia di Milano".

Ciò premesso, sottolineato che, nell'attuazione del comparto produttivo proposto sono elementi da approfondire nella fase di predisposizione del Piano Attuativo, in funzione delle caratteristiche delle aree in esame nonché dei vincoli derivanti da strumenti sovraordinati:

- La localizzazione dei volumi edificabili per la quale si dovrà tenere conto della salvaguardia per la presenza di fasce di rispetto derivanti dall'attuale tracciato stradale e dalla prevista viabilità autostradale e complanare;
- La progettazione dello spazio pubblico a verde individuato sul fronte sud del comparto che dovrà essere riorganizzata in funzione della effettiva disponibilità delle aree anche per l'individuazione delle cessioni indicate;

Visti i contenuti del Rapporto Ambientale del PGT con riguardo in particolare all'Ambito di Trasformazione 3.

Considerato che il presente atto non comporta riflessi né diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria né aggravii sul patrimonio dell'Ente e che, pertanto, non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267;

DELIBERA:

- 1) Di approvare la suddivisione dell'Ambito di Trasformazione in due sub-ambiti denominati "S1" e "S2" in funzione delle differenti possibilità di intervento manifestate dagli operatori in sede di confronto preliminare;
- 2) Di approvare, ai sensi del comma 7 dell'art. 67 delle Norme di attuazione del PGT, quale base propedeutica al Piano Attuativo di iniziativa privata relativamente all'attuazione del sub ambito "S2" parte del più esteso Ambito di Trasformazione 3, lo "schema di assetto preliminare" individuato nell'integrazione del 14/04/2014 dalla Immobiliare San Marco 5 limitatamente riguardo:
 - alla localizzazione di massima delle aree per servizi,
 - alla indicazione dei percorsi carrabili, ciclabili e pedonali,
 - alle misure di inserimento paesaggistico.
- 3) Di evidenziare che, nella predisposizione del Piano Attuativo, per la localizzazione dei volumi edificabili si dovrà tenere conto della presenza di fasce di rispetto derivanti dall'attuale tracciato stradale e dalla prevista viabilità autostradale e complanare.
- 4) Di evidenziare che la progettazione delle aree a verde sul fronte sud del comparto dovrà essere riorganizzata in funzione della disponibilità delle aree e della loro vocazione funzionale;
- 5) Di evidenziare che le aree in cessione al patrimonio comunale saranno valutate nell'ambito della predisposizione del Piano Attuativo in funzione delle effettive disponibilità delle aree da parte del privato attuatore;
- 6) Di dare atto che gli allegati da 2 a 18 a causa della loro consistenza e formato non saranno pubblicati, ma, ai sensi dell'art. 16, comma 3, del regolamento sulla semplificazione amministrativa e sul diritto di accesso alle informazioni e alla documentazione amministrativa, saranno depositati presso la segreteria generale ed ivi consultabili per tutto il periodo di pubblicazione;
- 7) Al fine di procedere con la valutazione di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo, di nominare quale Autorità Competente la responsabile del Servizio per le Imprese e per l'Ambiente, dott.ssa Guglielmina Casciano, e quale Autorità Procedente la responsabile dell'Ufficio Attuazione Urbanistica, arch. Alessandra Fini;
- 8) Di evidenziare che il presente atto non comporta riflessi né diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria né sul patrimonio dell'Ente e che, pertanto, non si acquisirà il parere del Direttore del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n.267.

Preso atto del parere in merito formulato dal Direttore del settore interessato ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risulta dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Con voti unanimi favorevoli resi come per legge,

DELIBERA

- **di approvare la su indicata proposta,**
- **di renderla, con apposita unanime votazione favorevole, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del decreto legislativo n. 267/2000.**