

	Città di Peschiera Borromeo (Città metropolitana di Milano)	Numero 113	Data 10/06/2020	Cod. Ente 11059
---	---	--------------------------	-------------------------------	-------------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME AL P.G.T. DENOMINATO ATU 7 MEZZATE, VIA GALVANI ADOZIONE AI SENSI ART. 14 L.R. 12/2005 E S.M.I.

L'anno 2020 addì 10 del mese di Giugno alle ore 17.30, ai sensi e per gli effetti del D.L. n.18 del 17/03/2020, convocata nei modi e nelle forme di legge si è riunita, in videoconferenza, la Giunta Comunale nelle persone dei sottoindicati Sigg.:

Nominativo	Carica	Presenza
DOTT.SSA CATERINA MOLINARI	Sindaco presente in videoconferenza	SI
MARCO RIGHINI	Vice Sindaco presente in videoconferenza	SI
FRANCO ORNANO		NO
ANTONELLA PARISOTTO	Assessore presente in videoconferenza	SI
RAFFAELE VAILATI	Assessore presente in videoconferenza	SI

PRESENTI: 4 Assenti: 1

Partecipa, sempre in videoconferenza, il Segretario DOTT.SSA PATRIZIA BELLAGAMBA che provvede alla redazione del presente verbale.

La DOTT.SSA CATERINA MOLINARI assume la presidenza e, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento della Giunta Comunale e del predetto D. L. 18/2020, constata che la Giunta si riunisce in videoconferenza.

Il Sindaco Caterina Molinari, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

Proposta di Delibera Giunta Comunale n. 153

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA

SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANA

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME AL P.G.T. DENOMINATO ATU 7 MEZZATE, VIA GALVANI ADOZIONE AI SENSI ART. 14 L.R. 12/2005 E S.M.I.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- questo Comune si è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 26/7/2012, vigente dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 3 del 16/1/2013;
- con Deliberazione Commissario Prefettizio con poteri del C.C. n. 16 del 22/12/2015 è stata approvata la correzione errori materiali e rettifica degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 15/11/2017 è stata approvata la variante puntuale denominata "Gruppo Basso";
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 30/05/2018 è stato avviato il procedimento ai sensi dell'art. 13 l. 12/2005 s.m.i., di redazione del nuovo Documento di Piano e delle Varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, quali atti costituenti il PGT e avvio VAS;

PRESO ATTO che:

- in data 31/05/2017 al prot. n. 18282, l'Immobiliare Maristella s.r.l. ha presentato una Proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata – di tipo extra-residenziale – conforme al P.G.T. denominato "ATU 7 – Mezzate, Via Galvani" sito in via Galvani nel Comune di Peschiera Borromeo, ambito di trasformazione urbanistica previsto dal Documento di Piano del P.G.T.;
- il Documento di Piano del P.G.T. è scaduto in data 16/01/2018 e che l'istanza del piano attuativo in oggetto è stata presentata al Comune entro il termine previsto dall'art. 5, comma 6, della L.R. n. 31/2014, ossia entro il 1° giugno 2017; pertanto l'iter di approvazione del piano attuativo può (rectius, deve) proseguire secondo la speciale procedura di approvazione delineata ai commi 6, 7 e 8 dell'art. 5 della L.R. n. 31/2014, che non sono stati modificati dalla L.R. n. 16/2017, se non per il profilo del prolungamento a "diciotto mesi" del termine previsto al comma 6 per il convenzionamento del piano attuativo una volta approvato, conseguentemente, laddove – come nel caso di specie - per un piano attuativo l'istanza di cui all'art. 14 della L.R. n. 12/2005 sia stata presentata entro il 1° giugno 2017, il relativo procedimento deve essere portato a conclusione sulla base delle previsioni del Documento di Piano vigente all'epoca della presentazione dell'istanza, anche se detto Documento di Piano sia decaduto a seguito del mancato avalimento, da

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

parte del Comune, della facoltà di proroga prevista dal comma 9 dell'art. 5 della LR n. 31/2014;

- con Sentenza del TAR Lombardia, Milano II sezione n. 1251 del 10/05/2018 è stato respinto il ricorso R.G. N. 525/2018 promosso dalla Immobiliare Maristella s.r.l. relativo alla dichiarazione di illegittimità del silenzio inadempimento serbato dal Comune di Peschiera Borromeo sul procedimento di adozione del Piano Attuativo ATU7 successivo alla comunicazione dell'istruttoria del 30/06/2017 prot. n. 22152;
- con successiva Sentenza del Consiglio di Stato IV sezione, pubblicata in data 25/02/2019, è stata riformata la sentenza del TAR Lombardia II sezione n. 1251/2018;
- in data 24/05/2019 prot. 17293, il Comune di Peschiera Borromeo trasmetteva a Immobiliare Maristella s.r.l. l'intenzione dell'Amministrazione di porre a conclusione il procedimento;

RILEVATO che:

- la Soc. Immobiliare Maristella, con integrazioni spontanee finalizzate al perfezionamento del Piano in ordine a: gli aspetti acustici della zona, un corretto inserimento paesaggistico dell'intervento, la dotazione di opere funzionali urbanizzative (sia nel comparto che all'esterno di esso), il potenziamento dell'offerta di servizi sociali e assistenziali a beneficio della popolazione comunale, la compartecipazione al progetto di fruibilità comunale dell'area naturalistica del Carengione, la cessione dell'area a parcheggio di Via Turati e relativo abbandono di un giudizio civile in proposito radicato presso il Tribunale di Milano (R.G. 1736/2018), ha integrato e sostituito la documentazione a corredo della proposta pianificatoria con nuovi elaborati in data 17/12/2019 con n. prot. 40735
- in data 29/01/2020 prot. N. 3968 il Comune di Peschiera Borromeo trasmetteva richiesta di integrazioni relativamente alla convenzione, al reperimento dei parcheggi e alle richieste della Commissione per il Paesaggio;
- la Soc. Immobiliare Maristella, con integrazioni finalizzate al perfezionamento del Piano ha integrato e sostituito la documentazione a corredo della proposta pianificatoria con nuovi elaborati in data 03/06/2020 con n. prot. 17122 e n. prot. 17123;
- la Soc. Immobiliare Maristella, con integrazioni finalizzate al perfezionamento del Piano in ordine alla localizzazione dei parcheggi interrati, ha integrato e sostituito la documentazione a corredo della proposta pianificatoria con nuovi elaborati in data 08/06/2020 con n. prot. 17688;

Considerato che, ai sensi dell'art. 2, lett. e) "Competenza della Commissione" del Regolamento della Commissione per il Paesaggio, il Piano di Lottizzazione ATU 7 è stato sottoposto al parere della stessa che in data 08.01.2020 (con verbale n. 1/2020, agli atti comunali) si è espressa, per gli aspetti urbanistici, con un parere favorevole, condizionato ad approfondimenti da svolgersi nel corso dell'istruttoria e della futura istanza edilizia dell'intervento;

VISTO il parere favorevole di compatibilità acustica dell'intervento urbanistico espresso dal prof. Giovanni Consolati, docente di fisica e di acustica presso il Politecnico di Milano, pervenuto agli atti comunali in data 24/02/2020 (prot. n. 7521), incaricato per un supporto tecnico dell'istruttoria d'ufficio, ove si recita che: *"in conclusione, l'ubicazione del progettato centro*

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

polifunzionale non è in contrasto con i livelli di rumore indotti da traffico veicolare e da possibili eventi sportivi adiacenti, considerando che il centro è assimilabile ad un edificio adibito ad usi complementari del terziario. Inoltre, i dati di progetto indicano, almeno sulla carta, la capacità della struttura di garantire un adeguato comfort acustico sia per quanto riguarda i locali interni sia per quanto attiene agli spazi esterni”;

VISTO il parere favorevole del Responsabile dell'istruttoria espresso in data 8 giugno 2020.

Dato atto che, a seguito della documentazione presentata relativamente al progetto di Piano di Lottizzazione “ATU 7 – Mezzate, Via Galvani” e delle integrazioni che si sono succedute nel corso del procedimento finora avviato, gli elaborati facenti parte del Piano stesso sono i seguenti:

- Tavola 01 – Inquadramento territoriale prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 02 – Estratto catastale, stato di fatto e calcolo superficie territoriale prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 03 – Documentazione fotografica e contesto urbano prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 04 – Estratti della pianificazione sovracomunale prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 05 – Estratti della pianificazione comunale vigente prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 06 – Estratti carta dei vincoli vigenti prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 07 – Planivolumetrico descrittivo prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 08 – Schemi e distribuzione funzionale – Planimetria piano terra e altri piani prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- Tavola 09 – Sezioni urbane prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 10 – Prospetti prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 11 – Sezioni e particolari costruttivi prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- Tavola 12 – Viste tridimensionali di progetto prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 13 – Azzonamento, calcolo superficie aree pubbliche, distanze e fasce di rispetto prot. N. 17122 del 03.06.2020;
- Tavola 14 – Verifica e calcolo superficie filtrante e densità arborea prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- Tavola 15 – Verifica e calcolo superficie destinata a parcheggio prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- Tavola 16 – Opere di urbanizzazione primaria – Viabilità, parcheggi e verde prot. N. 17122 del 03.06.2020;
- Tavola 17 – Opere di urbanizzazione primaria – Reti tecnologiche prot. N. 17122 del 03.06.2020;
- All. A – Relazione generale prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- All. B – Valutazione di impatto paesistico prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. C – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria prot. N. 17122 del 03.06.2020;
- All. D – Relazione geologica prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- All. E – Relazione geotecnica prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. F – Valutazione previsionale di clima acustico e prestazioni acustiche dell'edificio prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. G – Valutazione inquinamento luminoso prot. N. 40735 del 17.12.2019;

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

- All. H – Relazione sulla sostenibilità edilizia prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- All. I – Convenzione urbanistica prot. N. 17123 del 03.06.2020;
- All. L – Relazione tecnica di verifica ai fini dell'invarianza idraulica ed idrogeologica prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. M – Individuazione aree in cessione prot. N. 17122 del 03.06.2020;

RILEVATO che

- a fronte di un'edificazione di un edificio polifunzionale di 7.386 mq. di SLP (35% ca. di residenze collettive e uffici, 57% ca. di una struttura RSA-centro riabilitativo e 8% ca. di un centro diurno anziani, tutte attività ammesse e ricomprese nell'art. 14 del PGT, nel Piano vengono previste delle cessioni di aree per mq. 1.843 (per la realizzazione di verde, marciapiedi, sottoservizi e parcheggi) e mq. 3.855 (parcheggio già in uso pubblico in Via Turati), delle opere pubbliche di prolungamento della pavimentazione di Via Fermi, la sistemazione della pavimentazione del parcheggio esistente di Via Fermi, un intervento di decoro urbano funzionale in Piazza della Costituzione (da definirsi in dettaglio con il Servizio Gestione urbana), il tutto per un importo complessivo di €. 509.483,93, per le quali la quota scomputabile massima risulta di €. 377.773,66, gli oneri di urbanizzazione primaria previsti sono pari a €. 556.644,06 e gli oneri di urbanizzazione secondaria previsti sono pari a €. 464.423,32; l'importo da versarsi al rilascio dei titoli abilitativi è quindi di €. 643.293,72, salvo modifiche tariffarie;
- il proprietario Attuatore cede la predetta area a parcheggio di Via Turati all'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo, secondo le modalità previste dall'art. 11 delle Norme tecniche del vigente PGT, che prevede, in caso di *"cessione gratuita di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale non comprese negli ambiti di trasformazione e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa"*, il riconoscimento a titolo di compensazione di diritti di edificazione in misura di 0,1 mq/mq., tali diritti assommano a 386 mq (3.855 mq x 0,1 mq/mq), che verranno utilizzati all'interno dell'Ambito di Trasformazione ATU7;
- nella bozza di convenzione allegata al suddetto piano è previsto: l'abbandono del giudizio civile in essere presso il Tribunale di Milano (R.G. 1736/2018) in ordine al contenzioso tra l'Immobiliare Maristella s.r.l. e il Comune di Peschiera Borromeo per la restituzione e il ripristino dello stato dei luoghi del parcheggio utilizzato ad uso pubblico di Via Turati, benefici per l'uso della struttura socio-sanitaria, prevista nel Piano, per la cittadinanza con sconti e tariffe agevolate, oltre alla possibilità di accesso agevolato al centro diurno integrato ai cittadini di Peschiera Borromeo (il tutto come meglio specificato nella bozza di convenzione), infine l'accordo convenzionale prevede l'adesione della Società lottizzante al progetto comunale "Enjoy Carengione" mediante la possibilità di accesso pubblico alle aree di proprietà e ai percorsi ricadenti in parte nel suddetto ambito naturalistico, secondo successivi separati atti convenzionali da stipularsi tra le parti entro 1 anno dalla stipula della convenzione;

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

PRESO ATTO che la bozza di Convenzione allegata agli elaborati di Piano, in ordine ai termini per gli adempimenti derivanti e/o dipendenti dal piano di lottizzazione in esame, prevede quanto segue:

- ✓ l'efficacia del Piano di Lottizzazione viene fissata in anni 10 (dieci) dalla stipula della Convenzione;
- ✓ tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 24 mesi dalla data di inizio lavori, e comunque entro e non oltre 4 anni dalla stipulazione della convenzione, salvo eventuali proroghe ai sensi dell'art. 15 del DPR n° 380/2001 e s.m.i.; tali opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima che sia possibile procedere con la richiesta di agibilità del fabbricato privato;

PRESO ATTO che:

l'ingombro dell'area parcheggi del piano interrato è puramente indicativa, sarà oggetto di maggiori approfondimenti in sede di istanza abilitativa, in particolare con riferimento al rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

VERIFICATO che tutta la documentazione inerente alla proposta del Piano di Lottizzazione in argomento è oggetto di pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito comunale web come previsto dall'art. 39 comma 1 del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;

le prescrizioni, le indicazioni e gli indirizzi contenuti nei vari pareri dovranno essere recepiti durante l'iter di approvazione del Piano e/o in sede di richiesta dei relativi permessi per costruire o titoli abilitativi equipollenti;

CONSIDERATO che la proposta di Piano di Lottizzazione, "ATU 7 Mezzate Via Galvani", presentato dai soggetti privati a seguito della sua approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in essa contenute;

RITENUTO pertanto di adottare il Piano di Lottizzazione denominato "ATU 7 Mezzate Via Galvani" in attuazione e conforme al P.G.T.;

Vista la LR 12/2005 e s.m.i.

.....

Ritenuto pertanto necessario procedere con l'adozione del Piano di Lottizzazione ATU 7 "ATU 7 – Mezzate, Via Galvani";

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1° e 147 bis e s.m., del D.Lgs. n° 267/2000 (TUEL) dal Responsabile del SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA e dal Responsabile del SETTORE RAGIONERIA E BILANCIO;

D E L I B E R A

1. La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

2. Di adottare il Piano di Lottizzazione “ATU 7 – Mezzate, Via Galvani”, costituito dai seguenti documenti:

- Tavola 01 – Inquadramento territoriale prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 02 – Estratto catastale, stato di fatto e calcolo superficie territoriale prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 03 – Documentazione fotografica e contesto urbano prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 04 – Estratti della pianificazione sovracomunale prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 05 – Estratti della pianificazione comunale vigente prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 06 – Estratti carta dei vincoli vigenti prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 07 – Planivolumetrico descrittivo prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 08 – Schemi e distribuzione funzionale – Planimetria piano terra e altri piani prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- Tavola 09 – Sezioni urbane prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 10 – Prospetti prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- Tavola 11 – Sezioni e particolari costruttivi prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- Tavola 12 – Viste tridimensionali di progetto prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- Tavola 13 – Azzonamento, calcolo superficie aree pubbliche, distanze e fasce di rispetto prot. N. 17122 del 03.06.2020;
- Tavola 14 – Verifica e calcolo superficie filtrante e densità arborea prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- Tavola 15 – Verifica e calcolo superficie destinata a parcheggio prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- Tavola 16 – Opere di urbanizzazione primaria – Viabilità, parcheggi e verde prot. N. 17122 del 03.06.2020;
- Tavola 17 – Opere di urbanizzazione primaria – Reti tecnologiche prot. N. 17122 del 03.06.2020;
- All. A – Relazione generale prot. N. 17688 del 08.06.2020;
- All. B – Valutazione di impatto paesistico prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. C – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria prot. N. 17122 del 03.06.2020;
- All. D – Relazione geologica prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- All. E – Relazione geotecnica prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. F – Valutazione previsionale di clima acustico e prestazioni acustiche dell’edificio prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. G – Valutazione inquinamento luminoso prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. H – Relazione sulla sostenibilità edilizia prot. N. 18282 del 01.06.2017;
- All. I – Convenzione urbanistica prot. N. 17123 del 03.06.2020;
- All. L – Relazione tecnica di verifica ai fini dell’invarianza idraulica ed idrogeologica prot. N. 40735 del 17.12.2019;
- All. M – Individuazione aree in cessione prot. N. 17122 del 03.06.2020;

3. Di demandare al Responsabile del Settore Pianificazione Urbana tutti gli adempimenti consequenziali previsti dall’art. 14, commi 2, 3 e 4 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione, relativa all'oggetto, formulata dal Settore competente;

Ritenuto che la suddetta proposta è meritevole di approvazione;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1° e 147 bis e s.m., del D.Lgs. n° 267/2000 (TUEL);

A voti unanimi resi in modo palese

D E L I B E R A

La proposta di deliberazione di cui in premessa è approvata integralmente e fatta propria.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4° – del D.Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.), stante l'urgenza



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2020 / 153**

Ufficio Proponente: **Servizio Progettazione Urbana**

Oggetto: **PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME AL P.G.T. DENOMINATO ATU 7 MEZZATE, VIA GALVANI ADOZIONE AI SENSI ART. 14 L.R. 12/2005 E S.M.I.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Progettazione Urbana)

In ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147bis del TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 09/06/2020

Il Responsabile di Settore

Carlo Gervasini

Parere Contabile

Servizio Bilancio

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147bis del TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 09/06/2020

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Samuele Samà

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

Delibera di Giunta Comunale n. 113 del 10/06/2020

“PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME AL P.G.T. DENOMINATO ATU 7 MEZZATE, VIA GALVANI ADOZIONE AI SENSI ART. 14 L.R. 12/2005 E S.M.I.”

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
DOTT.SSA CATERINA MOLINARI
Firmato digitalmente



Il Segretario
DOTT.SSA PATRIZIA BELLAGAMBA
Firmato digitalmente

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 - comma 1 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000).

Contestualmente viene comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede Comunale.
Il documento è stato firmato da:

Bellagamba Patrizia;1;9260455415476218088618574240032557125
Molinari Caterina;2;162423472437607164515666222205337562603