



COMUNE DI ABBIATEGRASSO

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Delibera N. 202 del 30/10/2014

Oggetto: PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. ESSEDUE SRL (PROT. 30841 DEL 05.08.2014) - NON ADOZIONE.

L'anno **duemilaquattordici** addì **trenta** del mese di **Ottobre** alle ore 16:00 nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti i signori:

Qualifica	Componente	Presente
Sindaco	ARRARA PIERLUIGI	PRESENTE
Vice Sindaco	CAMERONI GRAZIELLA	PRESENTE
Assessore	COLLA DANIELA	PRESENTE
Assessore	SQUEO MAURO	PRESENTE
Assessore	BRUSATI GIOVANNI	PRESENTE
Assessore	GRANZIERO EMANUELE	PRESENTE

Presiede ARRARA PIERLUIGI - SINDACO

Partecipa alla seduta e ne cura la verbalizzazione IL SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa RAGOSTA FLAVIA

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Su proposta dell'Assessore alla Programmazione e Sviluppo del Territorio, Giovanni Brusati

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Abbiategrasso è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con delibera C.C. n. 28 del 17.05.2010, divenuto esecutivo a seguito della pubblicazione sul B.U. R. L., serie Inserzioni e Concorsi, n. 40 del 06.10.2010;
- il legale rappresentante della società Essedue s.r.l. in data 05.08.2014, prot. gen. 30841 pari data, ha presentato proposta di piano attuativo relativo alle aree di proprietà della società, costituita dai seguenti elaborati, conservati agli atti:
 - Tavola 1 – Relazione tecnica con rilievo fotografico;
 - Tavola 2 – Inquadramento territoriale, estratti pianificazione generale;
 - Tavola 3 – Stato di fatto;
 - Tavola 4 – Estratto catastale;
 - Tavola 5 – Identificazione fondiaria;
 - Tavola 6 – Identificazione cessioni e/o spazi di asservimento;
 - Tavola 6A - Identificazione ricollocazione “area umida” e aree di cui si prevede il mantenimento dell’utilizzo attuale;
 - Tavola 6B – Identificazione Superficie Ambientale Permeabile;
 - Tavola 7 – Planimetria generale: assetto urbano e paesaggistico;
 - Tavola 8 – Planimetria generale: spazi aperti urbanizzazioni secondarie;
 - Tavola 9 – Infrastrutture viarie;
 - Tavola 10 – Stato di fatto ed estensione rete fognaria;
 - Tavola 11 – Progetto rete e trattamento acque piovane;
 - Tavola 12 – Profili – sezioni;
 - Tavola 12A - Vedute;
 - Tavola 13 – Urbanizzazioni;
 - Tavola 14 – Urbanizzazioni e dettagli;
 - Tavola 15 – Stima delle opere di urbanizzazione;
 - Tavola 16 – Titolo di proprietà;
 - Tavola 17 – Piano economico;
 - Tavola 18 – Bozza di convenzione;
- con nota in data 28.10.2014, prot. gen. 30841/41863, è stata comunicata alla società Essedue srl la formale conclusione della fase istruttoria in attuazione della disposizione dell’art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. secondo cui “*della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall’esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente*”;

Vista la Relazione del Settore Sviluppo Economico e Culturale del Territorio depositata in data 27.10.2014, prot. 41488, conservata agli atti, di cui si trascrivono integralmente le valutazioni:

1.Dati urbanistici. Il piano prevede l’utilizzo dell’indice minimo di edificabilità di mq/mq 0,20 calcolato sulla Superficie Territoriale di mq 189.590,00 che consente la realizzazione di una SLP complessiva di mq 37.918,00, individua la Superficie Fondiaria di mq 45.042,00 ed un totale di aree cedute/asservite di mq 88.715,00 di cui mq 21.500 per parcheggi pubblici, 10.285,00 per strade e marciapiedi, 17.000 per area umida, 39.930 per spazi a verde e urbani.

La **superficie ambientale**, individuata nella tavola 6B, risulta superiore a quella minima fissata dal P.G.T. ma non viene correttamente localizzata.

L’art. 3, comma 1c, de “Le regole del Piano” (P.R. 00.00) definisce la Superficie Ambientale

Permeabile e nella tabella di pag. 86 viene indicata la quantità da individuarsi all'interno dell'A.T.S. 2. Si tratta di aree destinate esclusivamente alla vegetazione arborea, avente conformazione unitaria e compatta.

L'art. 6, comma 4, de "Le Regole del Piano" (P.R. 00.00) definisce l'indice ambientale permeabile (Iap) quale rapporto percentuale minimo tra la superficie ambientale permeabile e la superficie fondiaria. Detta regola viene utilizzata per la determinazione della superficie nella tabella di pag. 86 de "Le Regole del Piano" (P.R. 00.00), infatti, mq 412.058 (superficie fondiaria indicata in tabella) x 20% = mq 82.412,00 (superficie ambientale permeabile minima indicata in tabella). La percentuale (20%) deriva dall'applicazione del Regolamento Locale d'Igiene (parte 1 del Manuale Tecnico) che fissa nel 20% della superficie fondiaria la superficie scoperta e drenante per gli interventi residenziali e nel 10% per le zone a destinazione "Commerciale, terziario, produttivo".

Il calcolo della superficie ambientale è in relazione alla superficie fondiaria e non alla capacità edificatoria. La superficie permeabile deve quindi essere individuata all'interno della superficie fondiaria e non nelle aree in cessione.

L'individuazione delle **aree in cessione** non assolve completamente il carico urbanistico indotto dall'intervento.

L'art. 77 de "Le Regole del Piano" (P.R. 00.00) fissa la dotazione minima di aree da cedere per opere di urbanizzazione secondaria da determinare in relazione alle diverse destinazioni.

In base a quanto indicato nella relazione (tavola 1) e nella bozza di convenzione (tavola 18) solo la superficie di mq 39.930,00, "superficie a verde e spazi urbani", sembrerebbe finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44, comma 4, della L.R. 12/2005 e smi.

La localizzazione, l'estensione e la conformazione delle aree previste in cessione, in particolare quella per parcheggi pubblici (mq 21.500), non risulta dare piena applicazione all'art. 77 delle norme del P.G.T.

Il carico urbanistico risulta assolto parzialmente dalla cessione di aree, pertanto come previsto dall'art. 46 della L.R. 12/2005 e smi, la convenzione dovrà essere integrata prevedendo la monetizzazione, all'atto della stipula, di "una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo per l'acquisizione di altre aree".

La cessione delle aree per strade e marciapiedi (mq 10.285), trattandosi di aree per opere di urbanizzazione primaria, come pure la superficie per area umida (mq 17.000), trattandosi di una disposizione del Documento di Piano preordinata all'uso edificatorio dell'area, non concorre al raggiungimento della dotazione minima di aree in ragione delle destinazioni funzionali previste dal piano.

La relazione (tavola 1) al punto 11.f chiarisce che la superficie territoriale di proprietà della società Essedue srl ammonta a mq 189.590, di questa mq 45.042,00 sono destinati ad ospitare l'intervento edilizio e mq 71.715 vengono ceduti. Nella relazione viene esplicitato che "essendo l'intero comparto di proprietà della Essedue, le rimanenti aree resteranno di proprietà della medesima". Le aree restanti (mq 189.950 - 45.042 - 71.715 = mq 73.193) concorrono alla capacità edificatoria della proposta di piano in esame. La convenzione pertanto deve essere integrata precisando che dette aree restano nella disponibilità dell'operatore ed il loro utilizzo a scopo edificatorio, sia in caso di modifica dell'estensione della superficie fondiaria che per realizzare ulteriore volumetria, necessita della presentazione di un nuovo strumento di pianificazione.

2. Commercio: il Piano propone la realizzazione di n. 2 medie strutture con superficie di vendita di complessivi mq 4.000 e n. 1 grande struttura di superficie di vendita di mq 14.999.

Le argomentazioni indicate nella relazione (tavola 1) non sono risolutive dei rilievi indicati nella

deliberazione di G.C. 135 del 01.08.2013 che vengono confermati.

Le 2 medie strutture di vendita previste dalla proposta in esame risultano riconducibili alle casistiche del punto 4.2.1 della D.G.R. 04.07.2007 n. VIII/5054 modificata con D.G.R. 02.08.2007 n. VIII/5258, secondo cui *“per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazio di distribuzione funzionali all’accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente”*.

La medesima nozione di “struttura organizzata in forma unitaria” è enunciata dall’art. 49, comma 1, de “Le Regole del Piano” (P.R.00.00).

Le 2 medie strutture di vendita previste dal proposta in esame, pur avendo ingressi separati, risultano inserite in un unico complesso urbanistico-edilizio e rientrano, pertanto, a pieno titolo, nella definizione di struttura di vendita unitaria, come stabilita dalla Regione Lombardia e recepita dal P.G.T., non configurandosi come 2 medie strutture autonome ma bensì come un’unica grande struttura con superficie di vendita di mq 4.000.

Sotto questo profilo il piano in esame, proponendo la realizzazione di n. 2 grandi strutture di vendita, risulta non conforme al vigente P.G.T. dal momento che il richiamato art. 49, comma 1, de “Le Regole del Piano” (P.R.00.00) prevede la realizzazione nell’ambito A.T.S. 2 (o alternativamente nell’ambito A.T.S. 3) di una sola grande struttura di vendita “organizzata obbligatoriamente in forma unitaria e con superficie commerciale di vendita non superiore a 15.000 mq.”.

In ogni caso è da rilevare che gli strumenti urbanistici vigenti non prevedono la realizzazione di medie strutture di vendita nel comparto in esame.

In particolare, la localizzazione di medie strutture di vendita all’interno degli ambiti di trasformazione è in contrasto con il vigente P.G.T. che, sulla base delle analisi del contesto urbano comunale e dell’art. 6, comma 2, del Regolamento Regionale 21.07.2000, n. 3 ha disciplinato la pianificazione del commercio locale individuando, al Titolo III de “Le Regole del Piano” (P.R. 00.00), in quali tessuti urbanistici è possibile insediare medie strutture di vendita.

La localizzazione di medie strutture di vendita non è prevista al paragrafo 9.3.2 Relazione del Documento di Piano (D.P. 00.00) che tra gli usi prevede il commercio anche di grande distribuzione con la conseguenza che, ai sensi del richiamato art. 6 del Regolamento Regionale n.3/2000, sono ammissibili nel comparto in esame esclusivamente esercizi di vicinato e di grande distribuzione con i limiti ivi prescritti.

L’art. 48 de “Le Regole del Piano” (P.R. 00.00) dispone, inoltre che *“al fine di minimizzare il consumo di suolo le previsioni commerciali di media struttura di vendita devono essere preferibilmente ricercate all’interno delle aree di completamento o interessate dalla sostituzione di tessuti insediativi esistenti”*. La creazione di una o più medie strutture di vendita all’interno dell’ambito A.T.S. 2, ferme restando le valutazioni sopra esposte, non appare comunque conforme al principio di minimizzazione del consumo di suolo enunciato dalla richiamata previsione del P.G.T.

La localizzazione della grande struttura di vendita su aree libere di proprietà della società Essedue srl non dà piena attuazione della vigente normativa in materia di commercio volta a disincentivare l’uso di aree libere ed a privilegiare il riuso di ambiti già urbanizzati o degradati (art. 7, comma 4, del R.R. 21.07.2000, n. 3) presupposto e ragione per l’esercizio dell’alternanza disciplinata all’art. 49, comma 2, de “Le Regole del Piano” (P.R. 00.00) che ammette l’insediamento di una grande struttura di vendita alternativamente nell’ambito di trasformazione A.T.S. 2 o nell’ambito di

trasformazione A.T.S. 3.

La scelta di proporre la realizzazione di più strutture destinate al commercio, una grande struttura di vendita e due medie strutture di vendita all'interno di un unico piano attuativo, genera inoltre un'ulteriore verifica circa la dimensione della struttura di vendita. L'applicazione della definizione di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. 8/5258 del 02.08.2007 porta a sommare tutte le superfici di vendita previste nel piano, destinate sia alle medie che alla grande, quindi l'intervento rientrando nella casistica del punto 4.1.2b della suddetta D.G.R. è soggetto alla procedura di cui al punto 5.4 della medesima D.G.R.

L'art. 49, comma 3d, de "Le Regole del Piano" (P.R. 00.00) dispone che l'insediamento della grande struttura di vendita è subordinato alle seguenti misure obbligatorie: realizzare a cura e spese dei proprietari interventi di riqualificazione dello spazio e dell'arredo urbano del 'centro commerciale naturale' e/o a sostegno dell'imprenditoria degli esercizi di vicinato. La proposta di piano attuativo non prevede nessuna delle misure obbligatorie di cui all'art. 49, comma 3d, limitandosi a proporre iniziative di facilitazione alla rilocalizzazione nella nuova struttura di esercizi di vicinato ora insediati nel centro commerciale naturale, come indicato all'art. 9.5 della "tavola 18 – bozza di convenzione".

Quanto proposto non corrisponde all'obbligo imposto dall'art. 49 sopra citato atteso che le misure di sostegno al Centro Commerciale naturale significano azioni a sostegno del Centro di Abbiategrasso e delle attività commerciali ivi esistenti da svolgersi in loco ovvero, appunto, nell'ambito del Centro Commerciale naturale e non certo con la proposta di trasferimenti delle attività fuori dal Centro e nell'ambito del futuro Centro Commerciale oggetto dell'istanza.

Il piano attuativo recepisce gli obiettivi del P.G.T. esprimendo intenzioni progettuali, nella "tavola 1 – relazione tecnica", volte a configurare un vero e proprio completamento del centro storico di Abbiategrasso integrato dal punto di vista funzionale, morfologico e paesaggistico, promuovendo la realizzazione di un mix funzionale, intenzioni che non sono adeguatamente supportate da elaborati grafici o studi di approfondimento idonei a consentire la valutazione della concreta realizzazione delle opere di ambientazione, equipaggiamento e mitigazione di cui all'art. 49, comma b) de "Le Regole del piano" e l'armonica co-presenza di spazi e funzioni extra commerciali di cui al comma a).

Inoltre, negli elaborati di piano, non si trovano idonei elementi per verificare l'attuazione dell'art. 49, comma 3 lettera c).

3. Area umida.

Il piano individua un'area da destinare alla rilocalizzazione dell'area umida, identificata al foglio 11, mappali 98 e 108, ubicata in prossimità di viale Papa Paolo VI.

L'area per la rilocalizzazione dell'area umida viene individuata nella parte nord delle aree interessate dalla proposta di piano, in corrispondenza dei mappali 350 e 125 del foglio 3. La proposta di piano non è corredata dallo studio da sviluppare in collaborazione con gli esperti del Parco del Ticino di cui all'art. 9.3.2 della relazione del Documento di Piano.

Il P.T.C.P. della Provincia di Milano, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 93 del 17.12.2013 e pubblicato sul B.U.R.L., serie avvisi e concorsi, n. 12 del 19.03.2014, sottopone alla disciplina dell'art. 53 "*Stagni, lanche e zone umide estese*" delle Norme di Attuazione le aree a margine di viale Paolo VI ed individuate sulla Tavola 2, sezione 6. Le disposizioni normative del PTCP sono articolate in obiettivi, indirizzi e previsioni prescrittive prevalenti (denominate anche prescrizioni). L'art. 53 stabilisce quale prescrizioni:

- Vietare la soppressione di stagni, lanche e zone umide estese nonché qualsiasi intervento o attività che ne comprometta o depauperi o comunque danneggi il grado di naturalità;
- Ammettere esclusivamente interventi di naturalizzazione o di fruizione ecosostenibile e

regolamentata anche con riferimento al repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali.

Inoltre l'art. 53 demanda al Comune, nei propri atti di pianificazione, la verifica e l'integrazione a scala di maggior dettaglio dei dati conoscitivi presenti nella Tavola 2.

La società Essedue srl ha presentato ricorso al T.A.R. Milano (R.G. 1773/2014) contro la Provincia di Milano per l'annullamento della deliberazione C.P. n. 93 del 17.12.2013 *“nella parte in cui una porzione di area di proprietà della ricorrente (Essedue srl) è stata azionata come “Zona umida” con vincolo di conservazione ai sensi dell'art. 53 delle NTA”*. Il ricorso è tuttora pendente.

In attesa che il T.A.R. Milano si pronunci sulla legittimità della impugnata variante al P.T.C.P., il Comune di Abbiategrasso è tenuto a dare attuazione a tutte le prescrizioni urbanistiche vigenti sia a livello comunale sia a livello provinciale.

La proposta di piano in esame deve dare quindi piena attuazione sia al P.G.T. sia al P.T.C.P. che, all'art. 53 NTA, vieta non solo la soppressione ma anche il danneggiamento del grado di naturalità dell'area umida in questione.

Non risulta pertanto coerente con dette disposizioni la proposta di piano che prevede, sull'area soggetta alla disciplina del nuovo P.T.C.P., interventi che ne “compromettono” il grado di naturalità.

4. Sensibilità paesaggistica.

Le argomentazioni indicate nella relazione (tavola 1) non sono risolutive dei rilievi già formulati con delibera G.C. n.135/2013 che si riportano integralmente.

L'area interessata dalla proposta di piano attuativo è inserita tra le “aree di sensibilità media” come indicato nella “Carta del sistema del paesaggio” (P.R. 02.01) e nella “Carta della sensibilità paesaggistica” (D.P. 16.01) è compresa nella fascia di tutela di mt. 500 individuata dal Piano Territoriale d'Area Navigli ed è interessata dalla “Fascia di sensibilità Roggia Cardinala”. Non si è trovato riscontro nella proposta di piano dei seguenti indirizzi espressi sia nel P.G.T. vigente che nel Piano Territoriale d'Area Navigli:

- mantenimento dei tratti scoperti della Roggia Cardinala e mantenimento delle visuali di pregio paesaggistico (art. 41 commi 4 e 5 de “Le Regole del Piano”);
- salvaguardia delle visuali prospettiche dell'Annunciata e della Roggia Cardinala (art. 42 de “Le Regole del Piano”);
- qualificazione paesaggistica e tutela degli elementi del paesaggio (sezione 2 – territorio – Piano Territoriale Area Navigli).

La proposta di piano attuativo intervenendo progettualmente solo sulle aree di sud-est non sviluppa una coerente ricomposizione del margine edificato esistente lungo il confine sud-ovest e non risolve la connessione con l'area agricola a nord. Pertanto, non risultano affrontati progettualmente il tema della ricucitura e della valorizzazione del margine urbano, obiettivi ed indirizzi espressi nel paragrafo 9.3.2 della “Relazione” del Documento di Piano (D.P. 00.00) e nel Piano Territoriale Ambito Navigli per gli interventi all'interno della fascia di mt. 500 dal Naviglio.

5. Opere di urbanizzazione.

La stima delle opere di urbanizzazione, anche se in convenzione si dice riferita al listino prezzi della C.C.I.A.A. di Milano, è effettuata sulla base del listino del Comune di Milano in difformità alla delibera di C.C. n. 32 del 08.03.2011 che prevede l'utilizzo del più recente listino della C.C.I.A.A. di Milano. Il regolamento approvato con delibera C.C. 32/2011 stabilisce che l'entità dello scomputo viene definita sulla base dell'importo dei lavori ribassato del 15%.

La bozza di convenzione prevede indistintamente lo scomputo tra opere primarie e secondarie. E'

opportuno rilevare che la diversa natura tra opere di urbanizzazione primarie e secondarie non può produrre semplicisticamente una compensazione tra le stesse in ragione della diversa funzione che assolvono.

Inoltre, non sono scomputabili le opere da realizzare su aree private o asservite quali: il parcheggio interrato e la viabilità interna. Le opere di urbanizzazione devono produrre un miglioramento delle condizioni dei servizi, soprattutto quelli rivolti alla persona (cultura, sport, edilizia sociale..) di cui la città necessita; pertanto la proposta deve meglio rispondere a questo principio e non solo assolvere alle necessità indotte dall'intervento.

Solo alcune delle opere proposte possono essere valutate ai fini dell'ammissibilità a scomputo.

La bozza di convenzione deve quindi essere modificata prevedendo il versamento del conguaglio degli oneri di urbanizzazione al rilascio dei titoli abilitativi.

6. Risposta alla deliberazione di G.C. n. 135 del 01.08.2013 – punto 11 della Relazione (Tavola 1)

- a) Si prende atto del riconoscimento dell'errore materiale contenuto nell'atto a firma notaio Barenghi;
- b) E' opportuno inserire in convenzione un articolo relativo alla formale cessione a favore del Comune del mappale 386 del foglio 3 e dei mappali 265, 266 del foglio 11 già occupati di fatto a sede stradale;
- c) Si ribadisce quanto evidenziato nella deliberazione G.C. 135/2013. Il piano attuativo, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005 e smi, deve dare concreta attuazione agli obiettivi di trasformazione e sviluppo contenuti nel Documento di Piano. Poiché il piano attuativo in esame riguarda le sole aree di proprietà della società Essedue srl deve dare concreta attuazione agli obiettivi dell'art. 9.3.2 "di configurare una città mista, non un quartiere monofunzionale, anche se orientato prevalentemente alla residenza". Le argomentazioni esplicitate al punto c) sarebbero risultate pertinenti per le valutazioni di un piano progetto (art. 21 de "Le Regole del Piano"), strumento che consente appunto la definizione progettuale di una zona estesa, costituita da aree di diversi proprietari, dimostrando le modalità di attuazione dell'obiettivo espresso dall'art. 9.3.2 della Relazione del Documento di Piano (D.P. 00.00).
- d) Le argomentazioni non sono pertinenti in quanto i rilievi espressi nella deliberazione GC 135/2013 erano volti ad invitare la proprietà a chiarire in modo univoco, in tutti gli elaborati, quali aree vengono proposte in cessione o in asservimento al fine di poter valutare l'opportunità ed il pubblico interesse nell'acquisizione nel patrimonio dell'ente di aree aventi specifiche caratteristiche dimensionali e localizzative;
- e) Si prende atto della precisazione;
- f) Si prende atto della precisazione;
- g) E' utile precisare che ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005 e smi "nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi ..." risulta necessario indicare con chiarezza, e non per esclusione o differenza, le scelte progettuali relative a tutte le aree comprese nel perimetro del piano attuativo;
- h) Si ribadisce quanto rilevato nella deliberazione di GC 135/2013: le aree parcheggi e soste di superficie (mq 21.500) non possono concorrere alle finalità dell'art. 77 perché, come indicato dall'art. 44 della L.R. 12/2005 e smi, non sono aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria;
- i) Si prende atto della precisazione. Si ritiene opportuno ribadire che all'interno dei piani devono essere fissati definitivamente gli indici urbanistici-edilizi. Le norme del capitolo 8 della relazione della proposta di piano del 2013 rinviavano ai "profili indicativi" della tavola 12 e non fissavano in modo definitivo l'altezza massima degli edifici previsti nel piano;
- l) Si prende atto della precisazione pur confermando quanto indicato in delibera GC 135/2013;
- m) Non si condividono i rilievi, si ribadisce che il piano attuativo fissa in via definitiva gli indici urbanistici-edilizi e quindi anche la superficie ambientale permeabile;

- n) Si confermano i rilievi espressi nella deliberazione GC 135/2013 fondati su quanto previsto al punto 4.2.1. della D.G.R. 04.07.2007 n. VIII/5054 modificata con D.G.R. 02.08.2007 n. VIII 5258;
- o) Si confermano i rilievi espressi nella deliberazione GC 135/2013;
- p) Si confermano i rilievi espressi nella deliberazione GC 135/2013, si ritiene utile precisare che le aree interessate dalla proposta di piano sono libere, inedificate e riconosciute come consumo di nuovo suolo infatti sono assoggettate alle maggiorazioni dei contributi urbanistici (art. 43 della L.R. 12/2005 e smi) disciplinate all'art. 18 de "Le Regole del Piano";
- q) Si confermano i rilievi espressi nella deliberazione GC 135/2013, le motivazioni espresse non sono accettabili in quanto la proposta di piano riguarda sole aree di proprietà della società Essedue srl e non si configura come "piano progetto" riferito all'intero ambito di trasformazione;
- r) Si confermano i rilievi espressi nella deliberazione GC 135/2013;
- s) Si prende atto della precisazione;
- t) Si confermano i rilievi espressi nella deliberazione GC 135/2013;
- u) Si confermano i rilievi espressi nella deliberazione GC 135/2013;
- v) Si prende atto della precisazione;
- z) Si prende atto della precisazione.

CONCLUSIONI

La nuova proposta di piano presentata dalla società Essedue in data 05.08.2014, pur chiarendo in parte le scelte progettuali, non si discosta, né per i dati quantitativi e localizzativi della volumetria né per la destinazione funzionale dalla istanza presentata nel 2013 e dichiarata non conforme agli strumenti urbanistici vigenti dalla Giunta Comunale con provvedimento n. 135 del 01.08.2013.

La quantificazione, la destinazione e la localizzazione delle aree in cessione, l'individuazione delle opere da eseguire a scomputo e la determinazione dell'entità dello scomputo sono temi caratterizzanti la proposta di piano la cui definizione non può essere rinviata alla fase successiva all'adozione. La definizione di detti temi è strettamente correlata alle scelte progettuali del piano circa le funzioni insediabili e le loro quantità. Le scelte progettuali della proposta di piano presentata dalla società Essedue in data 05.08.2014 risultano sostanzialmente invariate rispetto a quella del 2013.

Inoltre, le motivazioni esposte nella relazione (tavola 1), relativamente ai temi del commercio, dell'area umida e della sensibilità paesaggistica, non risolvono i rilievi esposti nella deliberazione GC 135/2013.

Per tutte le ragioni tecniche sopra esposte, la proposta di piano presentata dalla società Essedue srl in data 05.08.2014 non risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti.

Considerato che:

- gli elementi di incongruenza e difformità al P.G.T. rilevati con deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 01.08.2013 sono presenti anche nella nuova proposta presentata dalla società Essedue s.r.l. in data 05.08.2014, prot. gen. 30841;
- il ricorso presentato al T.A.R. Lombardia, Sez. Milano, RG 2981/2013, dalla società Essedue srl contro il Comune di Abbiategrasso per l'annullamento della deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 01.08.2013 è tutt'ora pendente e che la società ha dichiarato, all'atto della presentazione della nuova proposta di Piano attuativo, di volerlo continuare a coltivare "*sotto il profilo dell'aspetto risarcitorio*";
- la nuova proposta di piano presentata dalla Essedue srl annulla e sostituisce la precedente ad ogni effetto di legge e che pertanto la società ha rinunciato alla precedente proposta di piano;

Considerato inoltre che:

- come rilevato nella Relazione del Settore, le scelte progettuali della proposta di piano presentata dalla società Essedue in data 05.08.2014 risultano sostanzialmente invariate rispetto a quelle del 2013 (prot. 12696 del 27.03.2013);
- la proposta di piano del 05.08.2014, per tutte le motivazioni tecniche ed urbanistiche contenute nella Relazione qui richiamata, non risulta conforme agli strumenti vigenti sia per l'inidoneità a soddisfare gli interessi pubblici di natura urbanistica ivi espressi, in quanto non propone un miglioramento delle dotazioni dei servizi in termini qualitativi e quantitativi, sia per le molteplici violazioni di prescrizioni vincolanti contenute nei vigenti P.G.T. e P.T.C.P.;

Richiamato l'art. 14, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Ritenuto pertanto, per le valutazioni e considerazioni sopra esposte di riconoscere conclusa in senso negativo la fase istruttoria e di porre termine al procedimento di adozione della proposta di piano attuativo presentata dalla società Essedue s.r.l. in data 05.08.2014, prot. gen. 30841;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Sviluppo Economico e Culturale del Territorio (sub. 1);

Con votazione palese unanime

DELIBERA

- Di non adottare la proposta di piano attuativo presentata dal legale rappresentante della società Essedue s.r.l. in data 05.08.2014, prot. gen. 30841, in quanto non conforme agli strumenti urbanistici vigenti per tutte le motivazioni e ragioni espresse nella premessa della presente delibera e contenute nella Relazione del Settore Economico e Culturale del Territorio del 27.10.2014, prot. gen. 41488;
- Di riconoscere conclusa in senso negativo, per le motivazioni e ragioni esposte nelle premesse che costituiscono parte integrante del presente dispositivo, la fase istruttoria e di porre termine al procedimento di adozione della proposta di Piano Attuativo presentata dalla società Essedue s.r.l. in data 05.08.2014, prot. gen. 30841.

DICHIARA

Con votazione successiva, immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lvo. 267/2000.

aAV



Allegato sub 1
al verbale di deliberazione
G.C./C.C. n. 261 del 26.10.2014
composto da n. 1 fogli per n. 1 fascicolo
IL SEGRETARIO GENERALE

Comune di Abbiategrasso

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

TIPO ATTO: PROPOSTA GIUNTA

OGGETTO: PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALLE AREE DI PROPRIETA' DELLA SOC. ESSEDUE SRL (PROT. 30841 DEL 05.08.2014) - NON ADOZIONE.

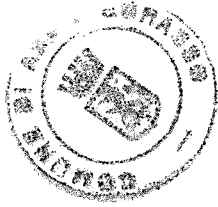

Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° **683987** del **29/10/2014**

Data 29/10/2014

Il Dirigente del Settore
(Arch. Alberto Ambrosini)

Letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
(PIERLUIGI ARRARA)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa FLAVIA RAGOSTA)

