

ORIGINALE

CODICE COMUNE 11018	Delibera	Numero	DATA
 <i>Città di MAGENTA</i>	Giunta Comunale	193	29/12/2017
OGGETTO: PIANO ATTUATIVO EX PENATI - STRADA PADANA EST - ADOZIONE			

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemiladiciassette (2017) addì ventinove del mese di Dicembre

nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si e' legalmente riunita la Giunta Comunale ed all'appello sono risultati:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
CALATI CHIARA	Sindaco	SI
GELLI SIMONE	Vice Sindaco	SI
ALOI LUCA ALBERTO	Assessore	SI
BELLANTONIO ALFREDO	Assessore	AG
MORABITO ROCCO	Assessore	SI
MORANI PATRIZIA	Assessore	SI

Assiste il Segretario Generale **Dott.ssa Diana Rita Naverio**

La Dott.ssa CALATI CHIARA – Sindaco - assume la PRESIDENZA e, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

CITTA' DI MAGENTA

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO EX PENATI - STRADA PADANA EST - ADOZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- La Soc. PENATI s.r.l. – procuratore Sig. Berti Carlo – con sede in Milano Piazza Borromeo 14, è proprietaria dell'area sita in Comune di Magenta individuata del N.C.E.U. al foglio 8 mappale 30 sub. 701, e classificata nel PGT vigente in zona “D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione” delle NTA del Piano delle Regole;
- La Soc. PENATI s.r.l. in data 05.10.2017, prot. 44800, ha presentato istanza di attivazione di piano attuativo ai sensi della L.R. n. 12/2005 per ristrutturazione urbanistica, ampliamento e cambio destinazione d'uso di un fabbricato esistente, iscritta nel registro delle pratiche edilizie al n. 417/17, conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio;
- Sono state presentate, successivamente, integrazioni in data 23/10/2017 prot. n. 47786, in data 25/10/2017 prot. n. 48399, in data 16/11/2017 prot. n. 51894, in data 18/12/2017 prot. n. 57360;
- Le predette aree hanno una capacità insediativa di mq. 17.133 e sull'area come sopra identificata esiste un fabbricato di mq. 6.925,00; il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso integrale del fabbricato mediante demolizione di una porzione dello stesso, con contestuale ampliamento, per una s.l.p. complessiva di progetto di mq. 6.924,44, inferiore a quella massima consentita dal vigente P.G.T., come “AREE D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione” – disciplinato dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, art. 16.3;
- L'intero compendio è soggetto a pianificazione attuativa come disposto dall'art. 16.3.4 delle NTA del Piano delle Regole, è vincolato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 ed è interessato dalla fascia di rispetto di elettrodotto secondo i disposti dell'art. 27.5 delle NTA del Piano delle Regole;

Il predetto piano prevede:

- la riqualificazione dell'edificio esistente, anche in virtù del cambio di destinazione d'uso integrale da produttivo a commerciale previsto dal PGT, la demolizione e la ricostruzione con ampliamento di una parte dello stesso, al fine di realizzare quattro attività commerciali indipendenti (Medie strutture di vendita), spazi esterni pertinenziali e di servizio da sistemarsi a parcheggio;
- la realizzazione di quattro unità commerciali per una s.l.p. complessiva di mq. 6.924,44 così suddivise:
 - a) Unità 1 per una s.l.p. di 1.012,99 mq.;
 - b) Unità 2 per una s.l.p. di 1.255,96 mq.;
 - c) Unità 3 per una s.l.p. di 1.946,48 mq.;
 - d) Unità 4 per una s.l.p. di 2.709,01 mq.;
- la sistemazione, extracomparto, dello svincolo stradale esistente in ingresso a Magenta mediante la realizzazione di una rotonda a quattro bracci, che interesserà aree di proprietà di Città

Metropolitana, del Comune di Magenta e del Comune di Corbetta, le opere la cui realizzazione riveste interesse strategico per il Comune di Magenta per problemi di viabilità lungo la ex SS. 11;

- tombinatura del tratto a cielo aperto del Canale Derivatore 12 – Corbetta del Consorzio di Bonifica del Canale Villoresi, antistante le proprietà, con obbligo della manutenzione e della pulizia del tratto tombinato;
- la realizzazione di un ampio parcheggio, che resterà di proprietà privata, da asservire in perpetuo ad uso pubblico nell'area nord antistante l'edificio e prospiciente la Strada Padana Est, pari a mq. 4.886,79, con n. 134 posti auto separati anche fisicamente per ciascuna unità commerciale e delimitati da aiuole piantumate;

Considerato che il Piano Attuativo come individuato negli elaborati di progetto è così caratterizzato:
Indici applicabili

- superficie lorda di pavimento = mq. 6.924,44 a destinazione commerciale, inferiore a quanto consentito dal PGT vigente [$U_f = 1,00 \text{ mq./mq.} \times 17.300,00 \text{ St} = \text{s.l.p. } 17.300,00$];
- rapporto di copertura pari al 70% della s.l.p.;
- rapporto di superficie drenante 15% della s.l.p.;
- H = m. 20,00

Oneri di urbanizzazione dovuti:

- **Primaria € 157.946,98** [Cambio d'uso (mq. 5.619,81 x €/mq. 19,04) = € 107.001,18] + [Ampliamento (mq. 1.304,63 x €/mq. 39,05) = € 50.945,80];
- **Secondaria € 494.046,13** [Cambio d'uso (mq. 5.619,81 x €/mq. 68,49) = € 384.900,79] + [Ampliamento (mq. 1.304,63 x €/mq. 83,66) = € 109.145,35];

Opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente del Soggetto Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione –così come disciplinato dall'art. 45 c.1 della L.R. n.12/2005- per un importo pari a € **431.969,55**, importo inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti pari a € **651.993,12**; pertanto la differenza di € **220.023,56** verrà versata al Comune di Magenta all'atto della sottoscrizione della convenzione attuativa;

Cessione di aree per Servizi pubblici o di uso pubblico:

- cessione delle aree per servizi calcolata secondo i disposti delle NTA del Piano dei Servizi corrisponde al 100% della s.l.p. e quindi pari a mq. 6.924,44;
- asservimento in perpetuo ad uso pubblico di mq. 4.866,79 sistemati a parcheggio;
- il Soggetto Attuatore, per le aree a servizi prodotte dal Piano Attuativo che non vengono reperite all'interno dell'intervento, si avvale della facoltà di monetizzazione prevista dall'art. 46 c. lett. a) della L.R. n. 12/2005. Pertanto la somma per tale cessione viene calcolata in € 217.407,14 [aree = mq. 1.225,15 x 89,50 €/mq = € 109.344,64] + [parcheggi pubblici = mq. 812,50 x 133,00 €/mq = € 108.062,50] che sarà versata al Comune di Magenta all'atto della sottoscrizione della convenzione attuativa;

Visto l'esito della Conferenza dei Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14, c.2, legge n. 241/1990 e s.m.i. svoltasi in forma semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, legge n. 241/1990 e s.m.i., terminata con la Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 del 15/12/2017 prot. n. 56943;

Considerato che

- il Soggetto Attuatore in data 18/12/2017 prot. n. 57360 ha provveduto a uniformare le tavole progettuali secondo le indicazioni emerse in sede di Conferenza;
- in data 21/12/2017 il Piano attuativo ha ottenuto il parere favorevole della Commissione del Paesaggio, previsto dalle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente;

Vista la nota del 28.12.2017 prot. n. 58832 presentata dalla Soc. Penati s.r.l. e la nota del Dirigente del Settore Tecnico in pari data allegati alla presente;

Rilevato che lo schema di convenzione, in ordine ai termini per gli adempimenti derivanti e/o dipendenti dal piano attuativo in esame, ha previsto quanto segue:

- l'efficacia del piano viene fissata in anni 10 (dieci) dalla sua approvazione;
- polizza fideiussoria per un importo pari ad €. 431.969,55 corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione a garanzia degli obblighi assunti dalla convenzione del piano;
- impegno a realizzare, nel termine massimo di 12 mesi dalla stipula della convenzione attuativa, le opere pubbliche extracomparto consistenti in:
 - fognatura, propedeutica alla realizzazione della nuova rotatoria sulla ex SS 11;
 - nuova rotatoria comprensiva anche della realizzazione della pista ciclo-pedonale nel tratto antistante la proprietà sulla Via Milano nel territorio di Magenta;
 - impianto di Illuminazione Pubblica sulla nuova rotatoria e di completamento della viabilità ordinaria del Comune di Magenta;
 - tombinatura del Canale Derivatore 12 – Corbetta, seguendo le indicazioni fornite dall'ente Est Ticino Villoresi in sede del rilascio della concessione di polizia idraulica;

Visto lo schema di convenzione sottoscritto dalla parte lottizzante in cui sono meglio specificate le caratteristiche tecniche ed economiche dell'intervento e che fa parte integrante e sostante del progetto di Piano Attuativo e del presente dispositivo

Ritenuto di adottare il Piano Attuativo poiché:

si pone in attuazione del Piano delle Regole in relazione alla realizzazione di un insediamento commerciale;

prevede la realizzazione di una nuova rotatoria sulla SS11 elemento viario indispensabile a regolare il flusso viabilistico e di un tratto di pista ciclabile che si collega a quella esistente nel vicino Comune di Corbetta, di pubblico interesse.

Ritenuta la competenza della Giunta Comunale all'adozione del presente atto

Dato atto che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Marco Bizzarri

Visti i pareri favorevoli espressi di cui all'art. 49, comma 1, D.lgs., 267/2000

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme e modi di legge, accertati e proclamati dal Presidente;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., l'allegato Piano Attuativo – Strada Padana Est, presentato dalla Soc. Penati s.r.l. con sede in Milano – P.zza Borromeo 14, relativo alla realizzazione di un insediamento commerciale, mediante cambio d'uso ed opere di urbanizzazione primaria.
Il P.A. è costituito dai seguenti elaborati allegati tutti alla presente deliberazione quale sua parte integrale e sostanziale:
 - 1) 1 - Visura Camerale proprietà e procura generale
 - 2) Estratto di mappa
 - 3) Relazione tecnica descrittiva
 - 4) Relazione paesaggistica
 - 5) Documentazione fotografica
 - 6) Bozza di convenzione urbanistica
 - 7) Relazione geologica-tecnica
 - 8) Indagine ambientale preliminare
 - 9) Relazione sismica di II° livello, ai sensi della DGR IX/2616 del 30/11/2011
 - 10) Valutazione di clima acustico
 - 11) Valutazione impatto viabilistico
 - 12) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
 - 13) Tavole grafiche:
 - Tav. EM_00: Estratto mappa con perimetrazione area di proprietà e territori comunali
 - Tav. 01_00: Quadro sinottico: estratti PGT;
 - Tav. 02_01: Calcolo superfici territoriale e fondiaria;
 - Tav. 03_01: Stato di fatto: planimetria generale e sezioni ambientali;
 - Tav. 04_00: Stato di fatto: piante piano terra e primo;
 - Tav. 05_00: Stato di fatto: prospetti e sezioni;
 - Tav. 06_03: Progetto: calcolo e verifica aree assoggettate ad uso pubblico;
 - Tav. 07_03: Progetto: planimetria generale e verifiche urbanistiche;
 - Tav. 08_02: Progetto: planimetria e pianta piano terra e copertura;
 - Tav. 09_01: Progetto: prospetti e sezioni;
 - Tav. 10_02: Tavola comparativa: piante, prospetti e sezioni;
 - Tav. 11_03: Area assoggettata ad uso pubblico: parcheggio;
 - Tav. 12_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: nuova rotatoria;
 - Tav. 13_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: schemi esplicativi CME;
 - Tav. 14_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: nuova rotatoria;
 - Tav. 15_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: tombinatura canale Villoresi – esistente;
 - Tav. 16_01: Opere di urbanizzazione extra-comparto: tombinatura canale Villoresi – progetto;
 - Tav. 17_01: Schema tipologie commerciali in progetto
 - Tav. 18_00: Inquadramento territoriale nuova rotatoria
3. Di allegare la Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c.2, legge n. 241/1990 del 15/12/2017 prot. n. 56943 e il parere della Commissione Paesaggistica del 21/12/2017 verbale n. 172.
4. Di dare mandato al Settore Tecnico di curare gli incombeni di cui all'art. 14 della L.R. n. 12/2005

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione palese, il presente provvedimento urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo del 18 Agosto 2000 n. 267.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 537**

Ufficio Proponente: **Territorio e Servizi alla Città**

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO EX PENATI - STRADA PADANA EST - ADOZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Territorio e Servizi alla Città)

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

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **29/12/2017**

Il Responsabile di Settore
Arch. Danila Scaramuzzino

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 dalle seguenti persone:

Angela Danila Scaramuzzino;1;2683396



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 537**

Ufficio Proponente: **Territorio e Servizi alla Città**

Oggetto: **PIANO ATTUATIVO EX PENATI - STRADA PADANA EST - ADOZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Territorio e Servizi alla Città)

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

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 29/12/2017

Il Responsabile di Settore
Arch. Danila Scaramuzzino

Parere Contabile

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

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 29/12/2017

Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Davide Fara

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.Lgs 82/2005 dalle seguenti persone:

Davide Fara;1;1958787

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO EX PENATI - STRADA PADANA EST - ADOZIONE

Letto il presente verbale di deliberazione, viene approvato e firmato come segue:

IL Sindaco
Dott.ssa CALATI CHIARA

IL Segretario Generale
Dott.ssa Diana Rita Naverio

ORIGINALE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 dalle seguenti persone:

Chiara Calati;1;4730714
Diana Rita Naverio;2;6018692