



# CITTÀ DI PARABIAGO

Città metropolitana di Milano

## CONSIGLIO COMUNALE

**Delibera n. 50**

**Del 22-07-2020**

**Classificazione:**

**Categoria 01**

**Classe 06**

**Fascicolo 11**

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT -  
SUDDIVISIONE ATS 3 E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI PARTE  
IDENTIFICABILE COME ATS 3.1 - VIA F.LLI ROSSELLI, V.VENETO,  
RANDACCIO - rif. PA N.1/2019

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione ordinaria di prima convocazione

Seduta pubblica

L'anno 2020 il giorno 22 del mese di Luglio, alle ore 20:00, in Parabiago, nella sede comunale, si è riunito il Consiglio comunale come da avvisi scritti consegnati al domicilio dei consiglieri a mezzo dei messi comunali. La convocazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio a norma di legge.

I consiglieri assegnati ed in carica sono:

Componente	P.	A.G.	A.I.	Componente	P.	A.G.	A.I.
CUCCHI RAFFAELE	X			LOTTERIO ANDREA	X		
GRANDINI MARIO	X			BELLONI GIANEMILIO	X		
GARAVAGLIA FRANCESCA	X			SISTI VALENTINA	X		
FERRARIO LUCA	X			ZERBINI STEFANIA	X		
RIMOLDI PAOLO	X			PATTARELLO GIORGIO		X	
CHERUBELLI ULISSE	X			DI NAPOLI SERGIO	X		
COGLIATI ANNA MARIA		X		SCHIRRU LAURA	X		
POZZATO SARA	X			BOLLATI EDOARDO		X	
GHIANI ALESSANDRA	X						

PRESENTI: N. 14

ASSENTI: N. 3

Partecipa con le funzioni di legge, il Segretario Generale, dr. Fulvio Andrea Pastorino.

Il sig. LOTTERIO ANDREA assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, invita i consiglieri a trattare l'argomento indicato in oggetto.

## COMUNE DI PARABIAGO

CONSIGLIO COMUNALE DEL GIORNO 22.7.2020 - ORE 20.00  
PRODC N. 51/2020

### **DELIBERAZIONE N. 50**

**OGGETTO:** ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT - SUDDIVISIONE ATS.3 E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DI PARTE IDENTIFICABILE COME ATS 3.1 - VIA F.LLI ROSSELLI, V. VENETO, RANDACCIO- rif. PA N.1/2019

Sono presenti, in parte in aula ed in parte in modalità videoconferenza, n. 13 consiglieri, nominativamente indicati nel frontespizio del presente verbale, su 17 assegnati e in carica.

Risultano, altresì, presenti gli assessori esterni, signori: Mondellini, Lonati, Benedettelli, Scalvini, Quieti.

Il Presidente introduce l'argomento e cede la parola al Sindaco, per una breve illustrazione, come integralmente riportato nel verbale di discussione che, una volta trascritto, costituirà parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Intervengono successivamente alcuni consiglieri e il Sindaco, come integralmente riportato nel verbale di discussione che, una volta trascritto, costituirà parte integrante e sostanziale del presente verbale.

Nel corso dell'intervento del Sindaco entra in aula il consigliere Rimoldi.

I presenti diventano pertanto n. 14.

Quindi,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- il comune di Parabiago è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con delibera di Consiglio Comunale n°64 del 19.12.2012, ai sensi della Legge Regionale n°12/2005 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., e che il suddetto P.G.T. è efficace dal 13.3.2013 – data di pubblicazione dell'Avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L.;
- il Sig. Marazzini Ernesto procuratore della IMMOBILIARE PARABIAGO s.p.a. il giorno 28-02-2019 al prot.20190006033 ha presentato istanza di approvazione di piano attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio (Pgt), proponendo la suddivisione dell'originario Ambito di Trasformazione denominato ATS\_3-Ambito Rede; l'area è ubicata in via Fratelli Rosselli, via Giovanni Randaccio, via Vittorio Veneto ed interessa catastalmente mappali n.186, 211, 220, 230, 548, 549, 312, 684, 685, 754,756,758, 311, 309, 308, 521, 650 e parte di Via S. Giuseppe del foglio 10.

- l'articolo 14 della L.R.12/05 disciplina l'approvazione dei piani attuativi e loro varianti ed in particolare assegna alla Giunta comunale la competenza ad approvare i Piani di Lottizzazione conformi alle previsioni degli atti di P.G.T. mentre prevede che, qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'art. 13 commi da 4 a 12;
- il PGT vigente è dotato del Documento di Piano che con l'allegato DP6 (oltre alle relative norme del Documento di Piano costituite dall'allegato DP7) definisce le modalità di attuazione dei Piani Attuativi;
- il Documento di Piano si attua anche attraverso il "Regolamento per l'utilizzo dei diritti edificatori e dei certificati di credito edilizio, secondo le norme del PGT comunale" approvato con delibera di C.C. n.56/2014, che detta le modalità ed i criteri per il riconoscimento dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione, nonché per acquisire e successivamente usare gli stessi come attestati da certificato di Credito Edilizio;
- al fine di acquisire parere sulle opere di urbanizzazione in data 19/03/2019 è stata convocata conferenza di servizi ex art.14, c.2 Legge 241/1990; successivamente con determina dirigenziale DTUT 57/2019 del 07/05/2019 si è determinata la conclusione positiva della conferenza indetta;
- trattandosi di proposta di piano attuativo in variante al PGT è stata inoltre attivata la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Vas); sono stati pubblicati e messi a disposizione per trenta giorni sul sito Internet del Comune e sul sito SIVAS i documenti presentati, mentre è stata indetta per il giorno 13 febbraio 2020 la Conferenza di verifica di cui alla DGR N. IX/761 del 10.11.2010;
- il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della l.r. 12/2005 si è concluso con decreto di esclusione dell'Autorità competente in data 18/02/2020;
- la proposta progettuale è stata presentata alla commissione consiliare LL.PP.-Urbanistica-Ambiente in data 29/8/2019; successivamente in data 24/09/2019 è stato effettuato, congiuntamente con i membri della Commissione del Paesaggio, un sopralluogo nell'area interessata dalla proposta;
- in data 12/12/2019 la commissione del Paesaggio si è espressa sulla proposta avanzata esprimendo parere contrario a maggioranza: in particolare si è ritenuto che debba essere messo in atto un più approfondito studio relazionale sia con la città sia con le funzioni (destinazioni) presenti all'interno del piano;
- l'istruttoria preliminare del piano attuativo si è successivamente conclusa in data 10/06/2020, anche a causa della sospensione dei termini per lo stato di emergenza covid-19, nonché a seguito delle diverse integrazioni presentate dalla proprietà e da ultimo dalla nota prot.9145 del 27/03/2020;
- la proposta di piano attuativo in variante al P.G.T. rispetta i dettami della l.r. 31/2014, disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato; è assicurato un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, in quanto l'ambito

di trasformazione è relativo ad un'area completamente edificata e non interessa in alcun modo alcuna superficie agricola, riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014;

- la presentazione dell'istanza del piano attuativo interviene successivamente a trenta mesi (1° giugno 2017) dalla data di entrata in vigore della l.r. 31/2014; tuttavia secondo le modifiche intervenute con la l.r. 16/2017 e con riguardo ai piani attuativi relativi alle aree disciplinate dal documento di piano, per i quali non sia tempestivamente presentata l'istanza, secondo i termini precedentemente esposti, i comuni nell'ambito della loro potestà pianificatoria possono mantenere la possibilità di attivazione dei piani attuativi, mantenendo la relativa previsione del documento di piano o, nel caso in cui intendano promuovere varianti al documento di piano, disporre le opportune modifiche e integrazioni con la variante da assumere ai sensi della l.r. 12/2005;
- è stata prorogata ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 28 novembre 2014, n.31, con delibera del Consiglio Comunale n.21 del 23/4/2018, la validità ed i contenuti del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del territorio di 12 (dodici) mesi successivi all'adeguamento del Piano Territoriale Metropolitan, ferma restando la possibilità di applicare quanto previsto al comma 4 dell'art. 5 della stessa norma regionale, ossia di modificare il Documento di Piano vigente e procedere alla Variante di PGT;
- trattandosi di area ex produttiva è stata richiesta la verifica dello stato di qualità delle matrici ambientali. Dall'indagine ambientale preliminare (nota prot. 33886 del 3/12/2019) è emersa la necessità di procedere alla bonifica delle aree; la proprietà dovrà quindi procedere ad intervenire con una bonifica per fasi. L'effettiva cessione di tutte le aree ed immobili al Comune di Parabiago potrà avvenire solo ad avvenuta bonifica ambientale. Con l'approvazione del piano attuativo la proprietà dovrà procedere quindi alla demolizione degli immobili avviando prioritariamente le attività di bonifica delle aree da cedere al Comune. I procedimenti di caratterizzazione e bonifica saranno ad esclusiva cura e spese del soggetto attuatore;
- con la delibera di Consiglio Comunale n.24 del 07.05.2020, esecutiva ai sensi di legge, sono stati adottati gli atti costituenti la Variante Generale del P.G.T. vigente e della correlata Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Gli elaborati saranno depositati a far tempo dal 1.06.2020 e fino al 1.07.2020 mentre le eventuali osservazioni dovranno essere presentate all'Ufficio Protocollo Generale del Comune, entro e non il 31-07-2020;
- la parte privata ha successivamente integrato la documentazione, presentando infine in data 26/06/2020 al prot. 17489, in data 06/7/2020 al prot.18224 ed in data 14/07/2020 al prot. 19284 documentazione al fine dell'approvazione del piano attuativo, composto dai seguenti elaborati:
  - relazione illustrativa
  - norme tecniche di attuazione
  - schedario verifiche analitiche
  - rapporto di compatibilità commerciale
  - relazione tecnica opere di urbanizzazione
  - relazione tecnica invarianza idraulica
  - relazione agronomica;

- computo metrico estimativo delle oo.uu.
  - tav. n. 1 planimetria dello stato di fatto, elaborato catastale, estratto PGT
  - tav. n. 2 piante dello stato di fatto, rappresentazione delle funzioni, determinazione slp
  - tav, n. 3 perimetrazione sub ambiti, planimetria di sovrapposizione, revisione scheda d'ambito;
  - tav.n.4 planimetria sub ambito ATS 3.1 rappresentazione aree in cessione, compensazione;
  - tav.n.5 planimetria sub ambito ATS 3.1 rappresentazione standards, aree asservite/cedute;
  - tav.n.6 planimetria parcheggi sub ambito ATS 3.1, p. terra, p. interrato -1, p. interrato -2;
  - tav.n.7 planimetria sub ambito ATS 3.1, verifiche urbanistiche, quotature, piantumazioni;
  - tav. n.8 sovrapposizione stato di fatto, di progetto, p. terra, p. interrato -1
  - tav. n.9 sezioni, skyline
  - tav. n.10 planimetria sub ambito ATS 3.1, suddivisione lotti di intervento, sagome di ingombro ammesse
  - tav. n. 11 planimetria rete acquedotto, sezioni condotte, pozzetti
  - tav. n. 12 planimetria rete acque meteoriche, profili altimetrici, vasca, sezioni, pozzetti
  - tav. n. 13 planimetria rete acque nere, profili condotte, schema allacci, pozzetti
  - tav. n. 14 planimetria distribuzione elettrica, illuminazione pubblica, cabina, sezioni
  - tav. n. 15 planimetria distribuzione telefonia, rete dati, sezioni, pozzetti
  - tav. n. 16 planimetria distribuzione condotte gas metano, sezioni, di scavo
  - tav. n. 17 planimetria viabilità pubblica, sezioni stradali
  - tav. n. 18 pianta piazza, dettagli, piante-sezione aree di sosta, viste
  - tav. n. 19 palazzo ponte, piante dei collegamenti verticali, schema strutturale, blocco scala-elevatori
  - Bozza di convenzione;
  - Verifica di congruità componente geologica;
  - Relazione geologica geotecnica preliminare;
  - Asseverazione compatibilità geologica;
- il Piano attuativo, in variante al PGT vigente, come appunto risulta specificato negli elaborati allegati al presente atto:
- prevede interventi di demolizione di parte dei fabbricati esistenti ad uso produttivo nuova costruzione per la realizzazione di 2 edifici a destinazione residenziale con tipologia a torre, 1 edificio commerciale (media struttura di vendita), 1 edificio per pubblici esercizi, 1 edificio a servizi pubblici (opere di urbanizzazione secondaria), con deroga al Regolamento Locale di Igiene per la superficie drenante minima prevista ed in riduzione della quantità massima di superficie lorda di pavimento ammessa;
  - prevede la formazione di una nuova sede stradale di collegamento fra via F.lli Rosselli e via Vittorio Veneto, la realizzazione di parcheggi a livello della quota di sede stradale ed al piano interrato;
  - è presentato in Variante al PGT ai sensi dell'articolo 14 comma 5 della l.r.12/05 per i seguenti aspetti: a) Suddivisione dell'ambito di trasformazione strategica in due piani attuativi distinti con contestuale ridefinizione del perimetro in funzione dell'effettiva situazione catastale/proprietà e l'esclusione ambiti di proprietà comunale (tratto di via S. Giuseppe, aree lungo via Vittorio Veneto); b) modifica dei rapporti percentuali di destinazione d'uso massima ammessa della residenza; c) aumento della superficie max. della media struttura di vendita prevista senza obbligo di rilocalizzazione di struttura esistente; d) modifica delle quantità di superficie a compensazione con previsione cessioni

esclusivamente interne ed in quantità inferiori a quelle previste dal PGT poiché rapportate alla capacità edificatoria max.; e) modifica delle quantità relative alle destinazioni compatibili; f) modifica dell'indice di permeabilità previsto; g) modifica delle distanze minime tra fabbricati all'interno del piano attuativo rispetto alle norme del PGT vigente;

- prevede l'attuazione della compensazione urbanistica con la procedura dell'art.13 del Documento di Piano e conformemente al regolamento per l'utilizzazione dei diritti edificatori di cui alla Delibera di C.C.N.56 del 27-11-2014 ma, in variante al PGT, senza la cessione di aree esterne;
- interessa e coinvolge catastalmente gli immobili distinti al foglio 10 mappali n.186, 211, 220, 230, 548, 549, 312, 684, 685, 754, 756, 758, 311, 309, 308, 521, 650, prevedendo:
  - la demolizione di parte dei fabbricati esistenti (anche esternamente al perimetro del piano attuativo proposto conseguentemente alla demolizione dal fabbricato produttivo esistente ricadente in piccola parte nell'ambito residuale dell'ATS 3.2, della medesima proprietà)
  - operazioni di bonifica ambientale, come risulta dalla nota prot.33886 del 3.12.2019, da attuare in tempi distinti, come meglio precisato nella bozza di convenzione allegata;
  - la cessione di un edificio di mq. 12.141 nello stato di fatto, senza alcuna sistemazione interna se non la sola pavimentazione di parte del piano terra, in continuità con la piazza prevista, e la demolizione di parte dei tamponamenti al fine di rendere parte del piano terra uno spazio aperto; si prevede inoltre il trasferimento del Museo esistente in porzione di detto fabbricato convenzionandone il regolamento d'uso;
  - l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e lo scomputo in modo indifferenziato dagli oneri, tabellari, di urbanizzazione primaria e secondaria (ai sensi del punto 14 Allegato A.6 del Regolamento Edilizio) in considerazione della natura delle opere di urbanizzazione;

- il Piano attuativo, come risulta dalla documentazione e dagli elaborati grafici con le verifiche planivolumetriche presentate dalla parte privata, intende attuare le seguenti quantità e destinazioni d'uso e risulta così strutturato:

	<b>P.G.T. VIGENTE</b>	<b>VARIANTE PGT ambito ATS 3.1</b>
	<b>DATI ATS</b>	<b>DATI VARIANTE</b>
superficie territoriale (st):	Mq. 35.185	Mq. 32.567  Mq 23.897 (ATS 3.1) + Mq. 8.670 (ATS 3.2)= 26,62% = 73,38%
st in variante al pgt.		Mq. 23.897 ambito ATS 3.1
		Mq. 8.670 ambito ATS 3.2
		Mq.1805 proprietà comunale (esclusione da comparto)
superficie territoriale ambito d'intervento ats 3.1 (mq)	n.d.	23.897
superficie fondiaria (mq):	Mq. n.d.	11.500

destinazione d'uso	funzioni principali: ur (residenza) = max 60% - ut/1 (direzionale) - ut/3 (servizio persone e imprese) - uta/1 (ricettivo) - usp/3 (sedi amministrative) - funzioni compatibili: uc/1 (commercio dettaglio, vicinato) - uc/2 (commercio dettaglio, media struttura di prossimità) - uc/7 (pubblici esercizi) - uc/9 (attività paracommerciali) - um (uso mobilità e parcheggi con esclusione um/4) - funzioni non ammesse: up (primario)-us (secondario)-ut (terziario escluse funzioni principali)-uc (commerciale escluse funzioni compatibili) -uta (turistico alberghiero escluse funzioni compatibili) - note: media struttura di vendita uc/2 solo come rilocalizzazione di strutture commerciali esistenti sul territorio	funzioni principali: ur (residenza) = maggiore al 60% - ut/3 (servizio persone e imprese) - funzioni compatibili: uc/3 (commercio dettaglio, media struttura di rilevanza) con superficie di vendita tra 1,501 e 2,500 mq. - funzioni non ammesse: up (primario)-us (secondario)-ut (terziario escluse funzioni principali)-uc (commerciale ma sono ammesse uc/1 per esercizi vicinato e uc/2 media struttura sino a mq. 1500-uc/7 pubblici esercizi-uc/9 attività paracommerciali) - uta (turistico alberghiero ma ammesso uta/1) - no rilocalizzazione media struttura ma nuova struttura
capacità edificatoria di base:	Mq. 19.000	In VARIANTE = 53,49% < 73,38%  10.163,10  53,49% - Autoriduzione capacità edificatoria in Variante al PGT
capacità edificatoria di compensazione (mq):	2.500	1.337  53,49% - Autoriduzione capacità compensazione in Variante al PGT = Acquisizione aree inferiori alla previsione PGT (73,38% = 1.834,50=Mq.18.345 aree a servizi con indice 0,10 o mq. 9.172,5 con indice 0,20)
area min.da acquisire per compensazione:	25.00 Per Aree con indice 0,10 0 12.50 Per Aree con indice 0,20 0	13.373 Per Aree con indice 0,10  6.686 Per Aree con indice 0,20
capacità edificatoria totale:	Mq. 21.500  19.00 + 2.500 0	Mq. 11.500
indice territoriale	Mq. 0,61 mq 21.500/mq 35.185	Mq. 0,48  11.500 / 23.897
s.l.p. max. residenziale:	Mq. 12.900  (pari al 60% di 21.500 mq)	Mq. < 8.000,00  (pari al 60% di 11.500 mq) 69,57%
s.l.p. max. funzioni compatibili:	Mq. UC2 = 100% con max. mq. 1500 in rilocalizzazione superf. Esistente UC/1- UC/2 UC/7-UC/9-UM= 100% max	Mq.  3000 UC/3 (di cui mq.2500 di vendita) 500 UC/7
servizi da cedere all'interno p.a.		Quota parte (ATS3.1)

quantità minima (mq)	15.000	73,38%	11.007
n. piani abitabili fuori terra max. ammessi:	n. da definire in sede di P.A.	n. residenza palazzina "C" n 8 residenza palazzina "D" n 10 UC/3 n 1 UC/7 n 1	
altezza max. ammessa:	Mt. n.d.	Mt. residenza palazzina "C" mt 24,80 - residenza palazzina "D" mt 31,00 - UC/3 mt 10 - UC/7 mt 6	
rapporto di copertura max. ammesso:	40 %	60% (in variante PGT vigente)	
rapporto permeabile min. da pgt:	30 % superficie territoriale	in variante al PGT < 30 % St in variante al PGT < 30% Sf - scheda 21	
superficie drenante da r.l.i.	residenziale 20% s.f. Commerciale/terziario/produttivo 10% sf	In Deroga vedasi rapp. Permeabile	
distanze tra fabbricati	Mt.  n.d	altezza fabbricato più alto con minimo mt 10 rispetto fabbricati esterni al Piano attuativo - Deroga ex art. 103 comma 1 L.R. 12/05 all'interno ed in variante alle Norme PGT	
distanze da confini	Mt.	H/2 con un minimo di mt. 5,00 (salvo covenzionamento oppure stessa proprietà)	

	<b>P.G.T. VIGENTE</b>	<b>VARIANTE PGT ambito ATS 3.1</b>	
	<b>DATI ATS-ARU</b>	<b>DATI VARIANTE</b>	
urbanizzazioni primarie interne - aree in cessione:	Mq. n.d.	Mq. 1.708,00	
urbanizzazioni primarie esterne - aree in cessione:	Mq. n.d.	Mq. 0,00	
dotazione min. aree a servizi (art.6 piano dei servizi)	Mq. nd.	13.700,00	Mq. < 21.602,00 (in progetto)



		7200 (30mq/ab) + 6000 (200%slp non resid) + 500 (100% slp non resid)	-	oltre parcheggio di mq. 1.610 già asservito ad uso pubblico
di cui a verde:	Mq. 7.000	5.136,60 73,38% Cortile Piazza	Mq. >	2.611,00  486,00 <hr/> 2.125,00
di cui a parcheggi:	Mq. 2.500	1.834,50 73,38%	Mq. <	6.850,00  oltre a Mq. 1.610,00 Via F.lli Rosselli già asservito ad uso pubblico
di cui per edifici pubblici: Polo culturale, museale ed espositivo Museo storico "Carla Musazzi"	Mq. 5.500 676	6.176,00 (5.500+676 al 100% in quanto all'interno PA)	Mq. <	12.141,00 (in progetto)
aree servizi in uso pubblico (esistenti e nuove)	nd	nd	Mq. <	7.113,00 Sommatoria nuove aree da asservire e area di via F.lli Rosselli
totale nuove aree servizi previsti dal pgt (elaborato ps1):	Mq 15.676	quota percentuale 11.503,05 AREE IN CESSIONE AREE ASSERVITE AREE GIA' ESISTENTI	Mq. < Mq. Mq. Mq.	21.602,00 16.099,00 5.503,00 1.610,00
totale aree servizi all'interno del piano attuativo:	Mq. 15.000	11.007,00 %	Mq. <	23.212,00
diff.servizi dovuti da pgt/previsto:	Mq. nd		Mq.	12.205,00
totale aree da monetizzare o da prevedere all'esterno (1,5 volte superficie dovuta art 7 ps5)	Mq. nd		Mq.	0,00
capacita' edificatoria di compensazione	2500	1.337,25 In Variante (53,49%): quantità minima da prevedere in funzione di quanto in progetto per aree con indice 0,10	Mq. <	1.561,30 In progetto all'interno P.A. con aree indice 0,10

prescrizioni particolari	1. Linguaggio architettonico dovrà proporre immagini ed architetture innovative; 2. insediamento media struttra di vendita sino a 1.500 solo come rilocalizzazione; 3. tutela edifici lungo via S.Maria; 4. Potranno essere individuati più ambiti di intervento; 5. particolare attenzione progettazione spazi pubblici; 6. tutela edificio a ponte; 7. documentare rispetto norme vigenti in materia ambientale per area ex produttiva	1. Non precisato; 2. In variante; 3. PA non interessa edifici lungo via S.Maria; 4. Divisione in due diversi PA; 5. Vedasi progetto urbanizzazioni; 6. Tutela edificio a ponte; 7.Indagini ambientali
--------------------------	--	---

	P.G.T. VIGENTE	VARIANTE PGT ambito ATS 3.1
	DATI ATS-ARU	DATI VARIANTE
numero abitanti previsti (v/100):	n. n.	n. 240,00 ( SIp x 3 /100)
servizi da funz. residenziale min. (30.00 mq./ab.):	Mq. Mq.	Mq. 7.200,00 (n. 240,00 x30)
servizi da funzioni "compatibili" "uc/3" con superficie di vendita pari a mq 2.500 (200% s.l.p. di cui almeno il 100% da destinare a parcheggio prevalentemente interrati nell'edificio -pdr art 61 punti 10 e 12):		Mq. 6.000,00
servizi da funzioni "compatibili" "uc/7" (100% s.l.p.):		Mq. 500,00
servizi min. da prevedere da pgt:	Mq. 0,00	Mq. 13.700,00
totale aree servizi in progetto :	Mq.	Mq. 21.602,00 > 13.700,00
totale aree urb primarie e secondarie in progetto :	Mq.	Mq. 23.310,00

- il Piano attuativo presentato è conforme alla Variante Generale del P.G.T. adottata con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 07.05.2020 ed in particolare all'art. 51 delle Norme di attuazione del Documento di Piano adottato che identifica tale ambito con la scheda di indirizzo AT2 ed in particolare prevede una capacità edificatoria nel rispetto dei parametri urbanistici indicati:

	PGT in adozione	Progetto P.A.
Superficie Lorda assegnata	Mq. 13.550	> Mq. 11.500
Superficie Lorda in compensazione max	Mq. 1.800	non richiesta
H (altezza max)	mt.33	>mt.31
IC	<= 60%	60%

Quantità minima di aree a servizi	Mq. 15.000	< Mq.21.602
-----------------------------------	------------	-------------

- Il progetto prevede inoltre:

- a. La formazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la sistemazione delle aree a servizi interne al perimetro del P.d.L. (opere di urbanizzazione secondaria) con un costo complessivo a carico della proprietà stimato per un totale di **€.1.287.534,99** (urbanizzazione primaria **€.871.669,78** + urbanizzazione secondaria **€.415.865,21**) a scomputo degli oneri dovuti, come da computo metrico estimativo – Importo superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dall’applicazione della tariffa vigente per la residenza e il commerciale pari a complessivamente **€ 1.078.945** (oneri di urbanizzazione primaria **€.544.715** + oneri di urbanizzazione secondaria **€ 534.230**);
- b. Operazioni di bonifica dell’area ed alcuni interventi nell’edificio in cessione, mentre saranno ad esclusivo carico dell’Amministrazione Comunale le operazioni di esecuzione dei connettivi verticali per rendere accessibile nei tempi prestabiliti gli spazi destinati al museo previsto, secondo quanto espressamente indicato in convenzione, nonché la più generale sistemazione ed dell’edificio. A tal proposito è stata inoltre acquisita apposita relazione di idoneità statica a firma dell’Ing. Anselmo Altieri (prot. 11730 del 23/04/2020);

Visti:

- la determina dirigenziale DTUT 57/2019 del 07/05/2019 di conclusione della conferenza dei servizi;
- il decreto di esclusione della VAS emesso dall’Autorità competente in data 18/02/2020;
- il parere espresso dalla Commissione Paesaggio nella seduta del 12/12/2019, con esito contrario che, ai sensi dell’art.7 comma 9 del Regolamento Edilizio, non è tuttavia da ritenersi vincolante in materia di pianificazione urbanistica;
- il parere finale espresso dalla Commissione Consiliare nella seduta del 06/07/2020;

Visti, altresì:

- il parere favorevole del responsabile del settore e del responsabile del Settore Finanziario in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;
- l’articolo 48 del citato Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n.267/2000;
- la legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- l’art.14 comma 5 della l.r. 12/2005 in merito alle competenze del Consiglio comunale per l’adozione dei piani attuativi in variante agli atti del PGT;
- l’art. 103 della l.r.12/2005 (disapplicazione di norme statali) con particolare riferimento a quanto previsto dall’art.16 comma 4 lettera d-ter del Dpr 380/01.

Con n. 10 voti favorevoli, n. 4 contrari (Ghiani, Di Napoli, Schirru, Pozzato), resi per alzata di mano dai 14 consiglieri presenti.

## **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante del presente provvedimento;
2. di adottare il Piano attuativo - in Variante al PGT - ai sensi della L.R.12/05 presentato dalla IMMOBILIARE PARABIAGO s.p.a., secondo il progetto dell'Ing.Comazzi Gian Mario, costituito dai seguenti elaborati:
  - relazione illustrativa
  - norme tecniche di attuazione
  - schedario verifiche analitiche rapporto di compatibilità commerciale
  - relazione tecnica opere di urbanizzazione
  - relazione tecnica invarianza idraulica
  - relazione agronomica;
  - computo metrico estimativo delle oo.uu
  - tav. n. 1 planimetria dello stato di fatto, elaborato catastale, estratto PGT
  - tav. n. 2 piante dello stato di fatto, rappresentazione delle funzioni, determinazione slp
  - tav, n. 3 perimetrazione subambiti, planimetria di sovrapposizione, revisione scheda d'ambito;
  - tav.n.4 planimetria sub ambito ATS 3.1 rappresentazione aree in cessione, compensazione;
  - tav.n.5 planimetria sub ambito ATS 3.1 rappresentazione standards, aree asservite/cedute;
  - tav.n.6 planimetria parcheggi sub ambito ATS 3.1, p. terra, p. interrato -1, p. interrato -2;
  - tav.n.7 planimetria sub ambito ATS 3.1, verifiche urbanistiche, quotature, piantumazioni;
  - tav. n.8 sovrapposizione stato di fatto, di progetto, p. terra, p. interrato -1
  - tav. n.9 sezioni, skyline
  - tav. n.10 planimetria sub ambito ATS 3.1, suddivisione lotti di intervento, sagome di ingombro ammesse
  - tav. n. 11 planimetria rete acquedotto, sezioni condotte, pozzetti
  - tav. n. 12 planimetria rete acque meteoriche, profili altimetrici, vasca, sezioni, pozzetti
  - tav. n. 13 planimetria rete acque nere, profili condotte, schema allacci, pozzetti
  - tav. n. 14 planimetria distribuzione elettrica, illuminazione pubblica, cabina, sezioni
  - tav. n. 15 planimetria distribuzione telefonia, rete dati, sezioni, pozzetti
  - tav. n. 16 planimetria distribuzione condotte gas metano, sezioni, di scavo
  - tav. n. 17 planimetria viabilità pubblica, sezioni stradali
  - tav. n. 18 pianta piazza, dettagli, piante-sezione aree di sosta, viste
  - tav. n. 19 palazzo ponte, piante dei collegamenti verticali, schema strutturale, blocco scala-elevatori
  - bozza di convenzione;
  - Verifica di congruità componente geologica;
  - Relazione geologica geotecnica preliminare;
  - Asseverazione compatibilità geologica;
  - Scheda tecnica PTCP informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP (Piano Attuativo in Variante al PGT vigente);

che si allegano alla presente deliberazione parimenti a formare parte integrante e sostanziale;

2. di dare atto che il Comune di Parabiago è dotato di studio geologico allegato al PGT e che detta Variante risulta conforme alle prescrizioni vigenti come riscontrabile dall'allegato studio geologico relativo all'ambito di intervento;
3. di dare atto che il Piano attuativo è conforme alla Variante Generale del P.G.T. adottata con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 07.05.2020;
4. di autorizzare la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in parte diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 e dell'art. 5 comma 3 delle norme;
5. di dare atto che la convenzione, allegata in bozza al presente provvedimento, dovrà essere stipulata entro un anno dalla conclusione della procedura di approvazione del piano (pubblicazione avviso degli atti di variante del PGT);
6. di dare atto che la stipula della convenzione è subordinata, come meglio indicato in premessa, a quanto segue:
  - cessione al Comune di Parabiago di aree interne al piano attuativo e destinate ad opere di urbanizzazione primaria (strada, marciapiedi e parcheggi);
  - cessione al Comune di Parabiago di aree ed immobili, interni al piano attuativo destinate a urbanizzazione secondaria (superficie a parcheggi, piazza/verde, edificio di interesse pubblico);
  - asservimento di aree interne al piano attuativo destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi al piano terra/piano interrato);
  - impegno alla formazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e la sistemazione delle aree a servizi interne al perimetro del piano attuativo (opere di urbanizzazione secondaria) con un costo complessivo a carico della proprietà stimato per un totale complessivo superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
7. di ammettere lo scomputo indistinto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del punto A.6 comma 14 del Regolamento Edilizio Vigente considerata la natura particolare delle opere di interesse strategico per l'Amministrazione (bonifica dell'area con cessione dell'edificio esistente e formazione di parcheggi multipiano);
8. di dare esplicitamente atto che quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter del Dpr 380/01 non risulta applicabile per esplicita previsione dell'art. 103 della l.r. 12/05;
9. di dare atto che secondo quanto previsto dalla convenzione presentata, "la parte privata" si obbliga comunque a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità di cui al codice degli appalti di cui al D.lgs 50/2016 e s.m.i..;
10. di dare atto che secondo quanto previsto dalla convenzione presentata:
  - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere collaudate da professionista esterno con spese a carico dell'amministrazione comunale;
  - parte dell'edificio pubblico sarà destinato per anni 90 a sede del Museo di Parabiago fondato e gestito dalla "FONDAZIONE CARLA MUSAZZI";

- saranno ad esclusivo carico dell'Amministrazione Comunale le operazioni di esecuzione dei connettivi verticali per rendere accessibile nei tempi prestabiliti gli spazi destinati al museo previsto, secondo quanto espressamente indicato in convenzione, nonché la più generale sistemazione dell'edificio stesso;

11. di dare atto che a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle citate opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli obblighi assunti in base alla convenzione di lottizzazione, dovrà essere prestata un'unica fidejussione bancaria o assicurativa; La stessa fidejussione potrà essere svincolata: a) fino al 75% in relazione allo stato di avanzamento dei lavori (assistiti da collaudo favorevole parziale); b) fino al 90% dell'importo garantito a seguito del collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione (collaudo a carattere provvisorio); c) per il restante 10% dell'importo garantito decorsi n.2 anni dalla data del collaudo provvisorio, quale garanzia delle difformità e vizi dell'opera;
12. di dare atto che potranno essere apportate eventuali modifiche al testo della convenzione esclusivamente in materia di rettifica e/o puntualizzazione di dati catastali relativi alla superficie, chiarimenti formali richiesti dall'ufficiale rogante, correzione di meri errori di trascrizione e scrittura, errori catastale e simili e comunque in tutti i casi in cui le modifiche, non alterando i contenuti e la sostanza del piano attuativo, costituiscono atti meramente consequenziali o di esecuzione del presente atto, nonché tutte le modifiche connesse all'attualizzazione dei riferimenti al PGT vigente al momento della stipula della convenzione stessa;
13. di dare atto che in caso di contrasto tra i files allegati ed i documenti cartacei depositati al protocollo comunale, i primi prevalgono al fine della determinazione e definizione del piano attuativo oggetto del presente atto deliberativo;
14. di dare atto che, ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. 12/05, il piano attuativo introduce varianti agli atti del PGT vigente e pertanto occorre applicare quanto previsto dall'art.13 commi da 4 a 12 della stessa legge regionale: entro novanta giorni dall'adozione, 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. Il piano attuativo, contemporaneamente al deposito, è trasmesso alla provincia (art.13 c.5) ed alla Regione Lombardia (art.13 c.8). La provincia (oggi Città Metropolitana di Milano), garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità con il proprio piano territoriale di coordinamento, nonché con le disposizioni prevalenti, entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente. Il piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'ASL (oggi ATS) e all'ARPA, 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 e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi. 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, conseguentemente all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente, a pena d'inefficacia degli atti

assunti, provvede nel caso in cui la provincia e la regione abbiano ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale, assumendo le definitive determinazioni qualora le osservazioni riguardino previsioni di carattere orientativo.

15. di disporre, ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005:

- la pubblicazione degli atti nel sito WEB istituzionale del Comune;
- la pubblicazione della presente deliberazione all'albo pretorio;
- che del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale sia fatta pubblicità sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale;
- l'invio ai comuni confinanti ed agli Enti Parco dell'avviso di adozione dello strumento urbanistico comunale;
- la tempestiva trasmissione alle competenti ATS (ex ASL) e ARPA;
- la tempestiva trasmissione alla Città Metropolitana di Milano (Provincia di Milano);
- la tempestiva trasmissione alla Regione Lombardia in quanto Comune coinvolto da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale ai sensi dell'art. 13, comma 8 della LR n. 12 del 2005
- l'attivazione della variante nell'archivio documentale Piani di Governo del Territorio di Regione Lombardia (PGTWEB);

16. di autorizzare il dirigente dell'Ufficio tecnico comunale, a seguito della definitiva approvazione del piano attuativo ed efficacia della variante di PGT, a sottoscrivere tutti gli atti e documenti necessari ed a stipulare la convenzione urbanistica relativa al piano attuativo, con ogni onere a carico della parte privata, ai sensi del vigente Statuto comunale e dell'art.107 del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n.267/2000;

17. di autorizzare il Dirigente dell'Ufficio tecnico Comunale a rilasciare il Certificato di Credito Edilizio secondo le norme del P.G.T. vigente e secondo il "Regolamento per l'utilizzo dei diritti edificatori" di cui alla Delibera di C.C.n.56/2014;

18. di dare mandato agli uffici comunali competenti di provvedere a tutti gli adempimenti derivanti dall'adozione del presente Piano attuativo;

19. di comunicare la presente ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000.

Successivamente, con n. 10 voti favorevoli, n. 4 contrari (Ghiani, Di Napoli, Schirru, Pozzato), resi per alzata di mano dai 14 consiglieri presenti.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, considerata l'urgenza di consentire l'avvio delle successive attività finalizzate all'attuazione del Piano.

Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 22-07-2020

\*\*\*\*\*

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termine di legge da:

IL PRESIDENTE  
(Andrea Lotterio)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(dr. Fulvio Andrea Pastorino)

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio on line di questo Comune il 30-07-2020 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE  
(dr. Fulvio Andrea Pastorino)

---

Il sottoscritto Segretario Generale

**A T T E S T A**

Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE  
(dr. Fulvio Andrea Pastorino)