

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

- 1) la società Esselunga spa presentava un progetto di ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001, del lotto identificato al N.C.T. al Foglio 8, mappali 1385, 1386, 1384, 1383, 1382, 1373, 1374, 435, 436, 648, 649, 441, 442, 852 in Pioltello in in prossimità della via Giambologna, ai fini della realizzazione di attività di "Welfare Aziendale" tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it pratica ID n. 01255720169-12082022-1444;
- 2) conseguentemente la Giunta Comunale con proprio atto n. 149 del 22/09/2022 ha dato avvio:
 - al procedimento di variante al Piano di Governo del Territorio vigente, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010;
 - al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della procedura di Sportello Unico;
- 3) con Determinazione dirigenziale n. 879 del 28/11/2022, ad esito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, veniva disposta l'esclusione dal procedimento di VAS;
- 4) in data 28/12/2022 Esselunga spa, ad esito del procedimento di esclusione dalla VAS di cui sopra, presentava il progetto di intervento unitario in variante agli atti del PGT tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it pratica ID n. 01255720169-22122022-1121;

PRESO ATTO che

- il progettato insediamento destinato a servizi privati di welfare aziendale è inserito all'interno del tessuto urbano consolidato prospiciente la via Giambologna in prossimità della sede di Esselunga S.p.A., a futuro servizio dei dipendenti della stessa;
- le aree interessate da progettato intervento riguardano:
 - 1) un'area a sud (denominato lotto A) già classificata dallo strumento urbanistico vigente come "*Ambiti produttivi artigianali - industriali (ex zone D2)*" sulla quale insiste un fabbricato industriale dismesso di cui ne è stata eseguita la demolizione completa, pari ad una superficie lorda di pavimento di circa mq 6.344,59;
la destinazione urbanistica di tale area è compatibile con le destinazioni d'uso dell'intervento progettato, in quanto le stesse rientrano tra quelle complementari e compatibili ai sensi dell'art. 25 punto 2 delle NTA del Piano delle regole;
 - 2) area contigua a nord (denominato lotto B) classificata come "*Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata*", già convenzionato con Convenzione Urbanistica stipulata in data 04/06/2019 Rep. 296, Racc. 156, Registrata a Milano il 06/06/2019 al n. 19438; la proposta progettuale vede la rinuncia all'edificazione residenziale per una superficie lorda di pavimento pari a mq 4.950 e l'utilizzo in minima parte dell'area per contenere il sedime del progettato edificio per servizi di welfare aziendale e la destinazione di maggior parte dell'area a verde privato e campi gioco pertinenti all'edificio in progetto;
la destinazione residenziale di tale area non è compatibile con le destinazioni d'uso dell'intervento progettato, in quanto le stesse non rientrano tra quelle complementari e compatibili con la residenza a norma dell'art. 13.2 delle NTA del Piano delle regole;
inoltre le modalità di intervento in tale ambito residenziale (Abaco degli ambiti a volumetria controllata n. 51/A), non sono compatibili con la proposta progettuale;

CONSIDERATO quindi che

- l'intervento in progetto, per la gran parte già conforme alle prescrizioni urbanistiche, interessa in minima parte un ambito residenziale, per il quale la variante urbanistica si rende necessaria con riguardo alle "destinazioni d'uso" compatibili e alla "tipologia edilizia" puntualmente prevista dal vigente strumento urbanistico;
- nello specifico quindi, l'area già classificata dallo strumento urbanistico vigente come "*Ambito*

residenziale di completamento a volumetria controllata” si appalesa pertanto insufficiente rispetto al progetto di welfare aziendale presentato, non già per aspetti riferibili agli indici fondiari di utilizzo dell’area, ma solo ed esclusivamente in relazione alle destinazioni d’uso ammesse ed alla tipologia edilizia ivi prevista;

- l’insufficienza dell’area interessata dall’intervento progettato, si manifesta quindi come del tutto marginale, non rilevando variazioni che determinano nuovo consumo di suolo, bensì l’intervento comporta una complessiva sensibile riduzione del peso insediativo potenzialmente consentito nonché, più in generale, una riqualificazione urbana dell’area privandola di un fabbricato industriale dismesso;

– l’insufficienza urbanistica dell’area di intervento è correlata pertanto ad un’inidoneità urbanistica di tipo qualitativo e non quantitativo;

- per quanto sopra, ricorre pertanto l’ipotesi di insufficienza urbanistica dell’area rispetto al progetto proposto, quale presupposto per l’attivazione del procedimento previsto dall’art. 8 comma 1 del DPR 160/2010 e dall’art. 97 comma 1 della Legge Regionale 12/2005;

CONSIDERATO quindi che la variante urbanistica proposta per dar luogo all’intervento progettato determina:

- la modifica all’azzonamento urbanistico vigente nel Piano delle Regole per l’intero lotto ripetermetrandolo con la denominazione “SUAP WELFARE” e avente nuova e specifica destinazione a “servizi privati per gli ambiti produttivi”, in sostituzione degli azzonamenti ora previsti dal PGT vigente (“*Ambiti produttivi artigianali - industriali (ex zone D2)*” e “*Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata*”);

- la definizione per tale nuovo azzonamento di indici fondiari e destinazioni d’uso derivanti direttamente dalle necessità planivolumetriche e di destinazione d’uso espresse dalla proposta di variante presentata, in sensibile riduzione rispetto alle potenzialità attuali, con modifica delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole;

DATO ATTO che, per gli effetti di cui all’articolo 5 comma 4 della L.R. 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, l’intervento progettato in variante SUAP, non comporta incremento di consumo di suolo in quanto interessa aree già urbanizzate, già edificate o già destinate a pianificazione esecutiva;

CONSIDERATO CHE

- il combinato disposto tra norma statale e regionale di cui all’art. 8 del DPR 160/2010 e all’art. 97 della L.R. n. 12/2005 individua per la fattispecie in oggetto un apposito procedimento di variante urbanistica per il quale è responsabile l’Ufficio SUAP;

- il progetto presentato da Esselunga spa soddisfa i criteri di cui all’art. 8 comma 1 e comma 3 del DPR n. 160 del 2010 al fine di accedere al procedimento di variante SUAP;

- a tal fine si rendeva necessaria la convocazione di un’apposita Conferenza dei Servizi di cui agli artt. 14 e 14 bis della L. n. 241 del 1990 ss.mm.ii.

DATO ATTO CHE

- la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona veniva indetta con protocollo n. 5588 del 31/01/2023;

- contestualmente, ai sensi dell’art. 14 bis comma 2 lettera c) della L. n. 241 del 1990, veniva assegnato il termine entro il quale le Amministrazioni coinvolte avrebbero dovuto rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza nella data del 01/05/2023.

- con protocollo n. 21217 del 28/04/2023 venivano sospesi i termini procedurali, differendo il termine per la conclusione della Conferenza dei Servizi di n. 15 gg. ai sensi dell’art. 2 comma 7 della L. n. 241 del 1990, al fine di conferire alla richiedente società Esselunga spa un congruo

periodo di tempo per la presentazione di scritti e documentazioni volte a ottemperare alle osservazioni di ATS Città Metropolitana di Milano,

- il nuovo termine per la conclusione della Conferenza di Servizi veniva fissato nella data del 16/05/2023.

- in data 29/05/2023, con la Determinazione dirigenziale n. 360 del 2023 e ai sensi dell'art. 14 c. 2, della L. n. 241/1990 e s.m.i., veniva conclusa positivamente la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e asincrona;

- ai sensi dell'art 97 comma 4 della L. R. n. 12 del 2005, il provvedimento di conclusione della conferenza unitamente agli atti, documenti ed elaborati relativi al progetto venivano depositati in pubblica visione a far data dal 10/06/2023 fino al 25/06/2023, previa pubblicazione dell'avviso di deposito sul settimanale locale "La Gazzetta della Martesana".

- l'avviso di deposito, comprensivo del link diretto alla documentazione depositata, veniva pubblicato anche all'Albo Pretorio e nella sezione dedicata del portale "Amministrazione Trasparente/Pianificazione e governo del territorio". Inoltre, ne veniva data notizia sull'*homepage* del sito istituzionale dell'Ente.

- contestualmente venivano assegnati i termini al fine di consentire a qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, di prenderne visione nel periodo di deposito (10/06/2023-25/06/2023) e presentare eventuali osservazioni entro i successivi 15 giorni e cioè entro il 10/07/2023;

DATO ATTO ALTRESÌ CHE nel termine previsto non sono pervenute osservazioni.

VISTI

- l'Atto unilaterale d'obbligo, redatto ai sensi dell'art. 97 c. 5 bis della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., sottoscritto dal soggetto attuatore in data _____ con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto a ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica;

- la Convenzione allegata al suddetto atto e disciplinante i reciproci rapporti ai fini dell'attuazione del progetto in argomento;

PRESO ATTO CHE

La proposta di progetto di ristrutturazione urbanistica in variante al Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati allegati alla presente deliberazione, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO CHE in allegato alla presente, sono stati acquisiti i pareri espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 smi, qui allegati;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e, pertanto non è richiesto il parere di regolarità contabile;

DATO ATTO CHE in allegato alla presente è stato acquisito, altresì, il parere favorevole del Segretario Generale Dott. Michele Panariello in merito alla conformità legislativa.

DELIBERA

1) di approvare, per i motivi esposti in premessa e che qui si intendono integralmente richiamati, il progetto presentato da Esselunga spa di ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001, del lotto identificato al N.C.T. al Foglio 8, mappali 1385, 1386, 1384,1383, 1382, 1373, 1374, 435, 436, 648, 649, 441, 442, 852 in Pioltello in in prossimità della via Giambologna, ai fini della realizzazione di attività di "Welfare Aziendale" tramite il portale www.impresainungiorno.gov.it pratica ID n. 01255720169-12082022-1444 , comportante variante alla strumentazione urbanistica vigente , con le prescrizioni di cui al verbale conclusivo della Conferenza di Servizi del 29.05.2023, Determinazione n. 360 del 2023, da intendersi vincolanti per la successiva attuazione della proposta di SUAP;

2) di dare atto che la presente deliberazione e relativi allegati, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, costituisce approvazione definitiva della variante al vigente Piano di Governo del Territorio mediante:

- modifica degli elaborati grafici del Piano delle Regole che dovranno riportare il perimetro del SUAP relativo al comparto interessato dall'intervento;
- modifica alle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente e nello specifico:
 - all'art.25 "Ambiti produttivi", mediante l'inserimento del riferimento al SUAP
 - la modifica dell'elaborato "Abaco degli ambiti a volumetria controllata – ex B2 – allegato 1" mediante lo stralcio della disposizione afferente al comparto identificato con la sigla 51a, al fine di consentire l'insediamento della nuova funzione all'interno della zona urbanistica secondo le destinazioni identificate dalla documentazione di progetto;
 - Tavola 4 b e allegato 4b, e tavola 4 vincoli paesaggistici, stralcio delle previsioni urbanistiche in merito alla cascina.

3) di disporre che:

~ ai sensi dell'art. 13 comma 10 della L.R. 12/2005, gli atti costituenti la variante urbanistica, definitivamente approvati, siano pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale;

~ ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 gli atti di variante al PGT acquistino efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL), da effettuarsi a cura del Comune.

4) di dare infine atto che il competente Settore provvederà a rilasciare Provvedimento Unico di cui al D.P.R. 160/2010, e che l'autorizzazione finale comporterà il contestuale rilascio del permesso di costruire;

5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000 per un più celere prosieguo degli atti conseguenti.

ALLEGATI:

non mettere nessuna frase sull'esecutività

gli allegati non devono essere scansionati, devono essere trasformati nel formato PDF/A e firmati digitalmente.

Ass.