

OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5 (AT5) TRA LE VIE SORMANI E UNIONE - ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT VIGENTE

**COPIA**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA**

**N° 21 del 24/02/2014**

L'anno duemilaquattordici addì ventiquattro del mese di febbraio alle ore 14.30 nella sala delle adunanze previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge Comunale e Provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta.

All'appello risultano:

| <b>N.</b> | <b>COGNOME E NOME</b> | <b>QUALIFICA</b> | <b>PRESENTI</b> |
|-----------|-----------------------|------------------|-----------------|
| 1         | GHISELLINI Sergio     | Sindaco          | Si              |
| 2         | CANNATELLI M. Gaetana | Assessore        | Si              |
| 3         | MORONI Monica         | Assessore        | Si              |
| 4         | PARODI Gianluigi      | Assessore        | Si              |
| 5         | PROIETTO Luca         | Assessore        | No              |
| 6         | LESMA Valeria         | Assessore        | Si              |
| 7         | DAL GRANDE Raffaella  | Assessore        | Si              |

Partecipa il Segretario Generale avv. Antonella Guarino, il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, l'Ing. Sergio Ghisellini, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza, dichiara aperti i lavori ed invita la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 21 DEL 24/02/2014

**OGGETTO:**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5 (AT5) TRA LE VIE SORMANI E UNIONE -  
ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT VIGENTE**

LA GIUNTA

Premesso che:

- Il Comune di Cusano Milanino è dotato di un Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazioni n. 33, n. 34, n. 35 rispettivamente del 16, 17, 18 luglio 2012, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n. 45 in data 07/11/2012;
- Il Documento di Piano, atto facente parte del PGT, individua sei ambiti di trasformazione tra cui l'AT5 localizzato tra Via Sormani e Via Unione;
- L'ambito di trasformazione 5, su cui insiste un'attività produttiva dismessa, è destinato ad essere riqualificato con l'insediamento di una media struttura di vendita, la realizzazione di un parco urbano privato d'uso pubblico e interventi di riqualificazione del patrimonio comunale;
- In data 20/11/2013 prot. n. 24261 la Società ESSELUNGA s.p.a., con sede legale in Via Vittor Pisani, 20 – 20124 MILANO e sede operativa in Via Giambologna 1 20096 LIMITO PIOLTELLO (MI), ha presentato una proposta di Piano Attuativo, interessante l'ambito AT5, identificato al NCEU dal foglio 13 ai mappali 235, 236, 241, 242, 253, 254, 255, 256, 266, 267, 268, 269;
- La Legge n. 106/2011 ha aggiunto il comma 12 all'art. 16 della L. 1150/1942 (legge Urbanistica) introducendo l'obbligo di sottoporre a VAS, ovvero a verifica di assoggettabilità, i piani attuativi, anche se conformi al PGT, qualora lo strumento urbanistico sovraordinato non definisca l'assetto localizzativo, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. La VAS e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati;
- In virtù di quanto richiamato sopra con deliberazione di G.C. n. 129 del 12/12/2013 si è dato avvio al procedimento di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica della proposta di Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione AT5, presentata da ESSELUNGA S.p.a., al fine di verificare gli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione in sede di PGT;

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 21 DEL 24/02/2014

- Con determinazione n. 562 del 23/12/2013 l'Autorità Procedente per la verifica di assoggettabilità alla VAS, d'intesa con l'Autorità Competente, ha stabilito quali dovessero essere i soggetti da consultare, le modalità di convocazione della conferenza di verifica e si è proceduto alla messa a disposizione del rapporto preliminare sul sito web sivas della Regione e sul sito web del Comune di Cusano Milanino;
- In data 5 febbraio 2014 ha avuto luogo la conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS, preceduta da un incontro/confronto svoltosi il 3 febbraio 2014 con l'associazione Amici del Milanino e il circolo locale di Legambiente;
- Con provvedimento n. 1 del 21/02/2014, l'Autorità Competente ha decretato l'esclusione dalla VAS della Proposta di Piano Attuativo AT5;
- Con nota prot. 26938 del 19/12/2013 il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, ha chiesto all'operatore di produrre integrazioni documentali e modifiche progettuali al fine di adeguare la proposta del Piano Attuativo *de quo* alle norme e prescrizioni vigenti;
- Con note di accompagnamento prot. 2321 del 31/01/2014 e prot. 4380 del 21/02/2014 sono pervenute da parte della Società Proponente le integrazioni e modifiche progettuali richieste, tra cui la documentazione necessaria per la valutazione di impatto paesistico atta a sottoporre la proposta di Piano alla commissione per il paesaggio per il rilascio del relativo parere;
- La commissione per il Paesaggio ha esaminato il P.A. in data 06/02/2014 rilasciando parere favorevole alla proposta planovolumetrica;
- Nel contempo sono stati acquisiti agli atti i pareri dei settori Polizia Locale e Tutela Ambientale nonché del comune di Milano (prot. 4375 del 21/02/2014), quest'ultimo riguardante la riqualificazione delle fermate/capolinea delle linee 728 e 729 degli autobus;
- Le indicazioni e i suggerimenti declinati nei pareri della P.L. e del Comune di Milano, in particolare, sono stati esaminati dalla Società Proponente che con la già citata nota prot. 4380 del 21/02/2014 e successiva prot. 4545 del 24/02/2014 si è impegnata ad adeguare i relativi elaborati e trovare una soluzione progettuale condivisa tra l'adozione e l'approvazione definitiva del Piano ovvero in sede di progettazione definitiva;

Dato atto che:

- il Piano Attuativo prevede, in conformità con la scheda del Documento di Piano:
  - 1) all'interno dell'ambito di trasformazione la realizzazione di una struttura commerciale con superficie di vendita di 2.500,00 mq., la realizzazione di un parco urbano privato d'uso pubblico, occupante il 50% dell'area, anche atto a garantire parte della

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 21 DEL 24/02/2014

- connessione verde est – ovest (*green way sud*) e uno spazio d'uso pubblico di connessione dei due fronti di Via Sormani (*place traversant*);
- 2) all'esterno dell'ambito di trasformazione sono previsti interventi di riqualificazione dei giardini pubblici tra Via Lombardia, Piemonte e Prealpi e dell'asse commerciale di Viale Matteotti;
  - 3) il Piano Attuativo prevede altresì delle opere di riassetto viabilistico funzionali all'accesso alla struttura commerciale;
- tutte le opere private d'uso pubblico all'interno dell'ambito di trasformazione nonché quelle di accessibilità viabilistica, per un costo complessivo di €. 2.066.395,00, sono a totale cura e spese del Soggetto Attuatore, così come la loro progettazione direzione lavori e collaudo e non sono soggette a scomputo degli oneri concessionari;
  - il Piano Attuativo prevede, a titolo di standard qualitativo, la corresponsione di una somma di € 4.000.000,00 finalizzata principalmente alla già citata riqualificazione di Viale Matteotti, dei giardini pubblici di via Lombardia, di cui l'operatore è tenuto a presentare i progetti di massima, e in via generale alla riqualificazione/adeguamento dei plessi scolastici, delle strade e dei parchi pubblici, con progettazione esecutiva, direzione lavori e collaudo a cura del Comune, così come meglio specificato e precisato nel testo dello schema di convenzione allegato alla presente deliberazione;
  - È prevista altresì la corresponsione, a titolo di contributo aggiuntivo, di €. 1.000.000,00 per sostegno a progetti assistenziali;
  - il Piano Attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione in quanto il comparto edificatorio è collocato in un ambito già dotato dei servizi inerenti le urbanizzazioni e compendia, a fronte della mancata cessione delle aree destinate a servizi, la corresponsione di €. 1.820.841,92 a titolo di monetizzazione;

Visti i contenuti, gli obiettivi ed indirizzi del Documento di Piano del PGT vigente e degli interventi di trasformazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi;

Accertato che il Piano Attuativo riguardante le aree dell'ambito di Trasformazione 5 è conforme con gli indirizzi e obiettivi del Documento di Piano;

Ritenuto quindi che il Piano Attuativo presentato dalla società ESSELUNGA S.p.a. relativo all'ambito di trasformazione 5, compreso tra le Vie Sormani e Unione sia meritevole di adozione;

Visti gli elaborati allegati alla presente deliberazione, facenti parte integrante della stessa e di seguito elencati:

Elaborati Generali

- |            |  |
|------------|--|
| Tav. SDF 1 | Inquadramento territoriale (prot. 24261 del 20/11/2013); |
| Tav. SDF 2 | Inquadramento Urbanistico (prot. 24261 del 20/11/2013);  |

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 21 DEL 24/02/2014

|                 |  |
|-----------------|--|
| Tav. SDF 3      | Stato di fatto – progetto in corso Metrotranvia – Documentazione fotografica (prot. 24261 del 20/11/2013); |
| Tav. SDF 4      | Stato di fatto – Ambito di Trasformazione AT5 – rilievo (prot. 24261 del 20/11/2013);                      |
| Tav. SDF 5      | Stato di fatto – Ambito di Trasformazione AT5 – rilievo alberature (prot. 2321 del 31/01/2014);            |
| Tav. SDF 6      | Stato di fatto – Viale Matteotti – rilievo (prot. 24261 del 20/11/2013);                                   |
| Tav. SDF 7      | Stato di fatto – Giardini Lombardia/Piemonte – rilievo (prot. 24261 del 20/11/2013);                       |
| Tav. P 1        | Progetto - planimetria generale (prot. 4380 del 21/02/2014);   |
| Tav. P-AT5 2    | Progetto AT5 – Azzonamento (prot. 4380 del 21/02/2014);  |
| Tav. P-AT5 3    | Progetto AT5 - Planivolumetrico – Verifiche urbanistiche (prot. 4380 del 21/02/2014);                      |
| Tav. P-AT5 4    | Progetto AT5 – schemi tipologici – prospettive (prot. 2321 del 31/01/2014);                                |
| Tav. P-AT5 5    | Progetto AT5 – Parco – planimetria profili (prot. 2321 del 31/01/2014);                                    |
| Tav. P-AT5 5bis | Progetto AT5 – Progetto del verde e compensazione (prot. 4380 del 21/02/2014);                             |
| Tav. P-AT5 8    | Fotoinserimenti (prot. 2321 del 31/01/2014);   |
| Tav. P- M6      | Progetto – Viale Matteotti – Planimetria e sezioni (prot. 24261 del 20/11/2013);                           |
| Tav. P- G7      | Progetto – Giardini Lombardia/Piemonte – planimetria e sezioni (prot. 24261 del 20/11/2013);               |

Allegati e Relazioni

|            |  |
|------------|--|
| All. 1     | titolo di proprietà (prot. 24261 del 20/11/2013);                          |
| All. 2     | Schema di Convenzione (prot. 4380 del 21/02/2014);                         |
| All. 3     | Rilievo tecnico giurato (prot. 24261 del 20/11/2013);                      |
| Rel. 1     | Relazione illustrativa (prot. 2321 del 31/01/2014);                        |
| Rel. 2     | Compatibilità geologica (prot. 2321 del 31/01/2014);                       |
| Rel. 3     | Valutazione previsionale di impatto acustico (prot. 24261 del 20/11/2013); |
| Rel. 3 bis | Relazione e scheda Paesistica (prot. 2321 del 31/01/2014);                 |
| Rel. 4     | Relazione di conformità al PUGS (prot. 2321 del 31/01/2014);               |

Progetto Viabilistico

|             |   |
|-------------|---|
| Tav. PV A.1 | Relazione tecnica illustrativa (prot. 4380 del 21/02/2014);                               |
| Tav. PV A.2 | Studio di impatto viabilistico (prot. 4380 del 21/02/2014);                               |
| Tav. PV A.3 | Studio di impatto atmosferico (prot. 24261 del 20/11/2013);                               |
| Tav. PV B.1 | Corografia (prot. 24261 del 20/11/2013);  |
| Tav. PV B.2 | Planimetria dello stato di fatto (prot. 24261 del 20/11/2013);                            |
| Tav. PV B.3 | Planimetria di progetto (prot. 4380 del 21/02/2014);                                      |
| Tav. PV B.4 | Planimetria di raffronto tra lo stato di fatto e il progetto (prot. 4380 del 21/02/2014); |

---

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 21 DEL 24/02/2014

|             |  |
|-------------|--|
| Tav. PV B.5 | Verifiche svolte e sezioni tipo (prot. 4380 del 21/02/2014);   |
| Tav. PV B.6 | Impianti elettrici e meccanici – Allacciamenti e sottoservizi esistenti (prot. 4380 del 21/02/2014); |
| Tav. PV B.7 | Impianti illuminazione pubblica e predisposizione dei sottoservizi (prot. 4380 del 21/02/2014);      |
| Tav. PV B.8 | Reti di scarico acque meteoriche (prot. 4380 del 21/02/2014);  |
| Tav. PV C.1 | Stima parametrica delle opere (prot. 24261 del 20/11/2013).  |

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss.mm. e ii., Legge per il governo del territorio, e principalmente l'art. 14 che detta il procedimento di adozione e approvazione definitiva dei piani attuativi conformi agli strumenti urbanistici generali (PGT);

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii., T.U. dell'edilizia;

Vista il D.lgs del 18 agosto 2000, n. 267 T.U. degli Enti Locali;

Visti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del settore interessato e del responsabile del settore finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Testo Unico degli enti locali;

DELIBERA

- 1) di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 1 e segg. della Legge Regionale n° 12/2005 il Piano Attuativo proposto da ESSELUNGA S.p.a., con sede legale in Via Vittor Pisani, 20 – 20124 MILANO e sede operativa in Via Giambologna 1 20096 LIMITO PIOLTELLO (MI), relativo all'Ambito di Trasformazione 5 (AT5), compreso tra le Vie Sormani e Unione, composto dai seguenti atti ed elaborati:

Elaborati Generali

|            |  |
|------------|--|
| Tav. SDF 1 | Inquadramento territoriale (prot. 24261 del 20/11/2013);   |
| Tav. SDF 2 | Inquadramento Urbanistico (prot. 24261 del 20/11/2013);  |
| Tav. SDF 3 | Stato di fatto – progetto in corso Metrotranvia – Documentazione fotografica (prot. 24261 del 20/11/2013); |
| Tav. SDF 4 | Stato di fatto – Ambito di Trasformazione AT5 – rilievo (prot. 24261 del 20/11/2013);                      |
| Tav. SDF 5 | Stato di fatto – Ambito di Trasformazione AT5 – rilievo alberature (prot. 2321 del 31/01/2014);            |
| Tav. SDF 6 | Stato di fatto – Viale Matteotti – rilievo (prot. 24261 del 20/11/2013);                                   |
| Tav. SDF 7 | Stato di fatto – Giardini Lombardia/Piemonte – rilievo (prot. 24261 del 20/11/2013);                       |

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 21 DEL 24/02/2014

|                 |  |
|-----------------|--|
| Tav. P 1        | Progetto - planimetria generale (prot. 4380 del 21/02/2014);                                 |
| Tav. P-AT5 2    | Progetto AT5 – Azzonamento (prot. 4380 del 21/02/2014);                                      |
| Tav. P-AT5 3    | Progetto AT5 - Planivolumetrico – Verifiche urbanistiche (prot. 4380 del 21/02/2014);        |
| Tav. P-AT5 4    | Progetto AT5 – schemi tipologici – prospettive (prot. 2321 del 31/01/2014);                  |
| Tav. P-AT5 5    | Progetto AT5 – Parco – planimetria profili (prot. 2321 del 31/01/2014);                      |
| Tav. P-AT5 5bis | Progetto AT5 – Progetto del verde e compensazione (prot. 4380 del 21/02/2014);               |
| Tav. P-AT5 8    | Fotoinserimenti (prot. 2321 del 31/01/2014);   |
| Tav. P- M6      | Progetto – Viale Matteotti – Planimetria e sezioni (prot. 24261 del 20/11/2013);             |
| Tav. P- G7      | Progetto – Giardini Lombardia/Piemonte – planimetria e sezioni (prot. 24261 del 20/11/2013); |

Allegati e Relazioni

|            |  |
|------------|--|
| All. 1     | titolo di proprietà (prot. 24261 del 20/11/2013);                          |
| All. 2     | Schema di Convenzione (prot. 4380 del 21/02/2014);                         |
| All. 3     | Rilievo tecnico giurato (prot. 24261 del 20/11/2013);                      |
| Rel. 1     | Relazione illustrativa (prot. 2321 del 31/01/2014);                        |
| Rel. 2     | Compatibilità geologica (prot. 2321 del 31/01/2014);                       |
| Rel. 3     | Valutazione previsionale di impatto acustico (prot. 24261 del 20/11/2013); |
| Rel. 3 bis | Relazione e scheda Paesistica (prot. 2321 del 31/01/2014);                 |
| Rel. 4     | Relazione di conformità al PUGS (prot. 2321 del 31/01/2014);               |

Progetto Viabilistico

|             |  |
|-------------|--|
| Tav. PV A.1 | Relazione tecnica illustrativa (prot. 4380 del 21/02/2014);  |
| Tav. PV A.2 | Studio di impatto viabilistico (prot. 4380 del 21/02/2014);  |
| Tav. PV A.3 | Studio di impatto atmosferico (prot. 24261 del 20/11/2013);  |
| Tav. PV B.1 | Corografia (prot. 24261 del 20/11/2013);   |
| Tav. PV B.2 | Planimetria dello stato di fatto (prot. 24261 del 20/11/2013);                                       |
| Tav. PV B.3 | Planimetria di progetto (prot. 4380 del 21/02/2014);   |
| Tav. PV B.4 | Planimetria di raffronto tra lo stato di fatto e il progetto (prot. 4380 del 21/02/2014);            |
| Tav. PV B.5 | Verifiche svolte e sezioni tipo (prot. 4380 del 21/02/2014);   |
| Tav. PV B.6 | Impianti elettrici e meccanici – Allacciamenti e sottoservizi esistenti (prot. 4380 del 21/02/2014); |
| Tav. PV B.7 | Impianti illuminazione pubblica e predisposizione dei sottoservizi (prot. 4380 del 21/02/2014);      |
| Tav. PV B.8 | Reti di scarico acque meteoriche (prot. 4380 del 21/02/2014);  |
| Tav. PV C.1 | Stima parametrica delle opere (prot. 24261 del 20/11/2013).  |

3) di approvare lo schema di convenzione regolante l'attuazione del Piano Attuativo;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 21 DEL 24/02/2014

- 4) di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata di avviare tutte le procedure conseguenti all'adozione del presente atto, in conformità dell'art. 14 della Legge regionale n° 12/2005 e s.m.i.;
- 5) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile a seguito di separata unanime favorevole votazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. degli Enti Locali (D.lgs 267/2000).



**Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000**

**OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5 (AT5) TRA LE VIE SORMANI E UNIONE - ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT VIGENTE**

---

Il sottoscritto in qualità di Funzionario del Settore Gestione del Territorio e delle Attività Produttive, visto il disposto dell'art.49, comma 1°, del T.U. degli Enti Locali (D.Lgs. n. 267/2000), esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto indicata.

Li, 24/02/2014

**IL FUNZIONARIO DEL SETTORE GESTIONE DEL  
TERRITORIO E DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

F.to arch. Carmine Natale

---

La sottoscritta DIRIGENTE AD INTERIM DEL SETTORE FINANZIARIO, visto il disposto dell'art. 49, comma 1°, del T.U. degli Enti Locali (D.Lgs. n. 267/2000), esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto indicata.

Li, 24/02/2014

**IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SETTORE  
FINANZIARIO**

F.to avv. Antonella Guarino

Approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
F.to ing. Sergio Ghisellini

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to avv. Antonella Guarino

---

PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

---

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con contestuale:

- comunicazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 del T.U. degli Enti Locali (D.Lgs. n.267/2000);
- comunicazione al Prefetto ai sensi dell'art.135 - comma 2 - del T.U. degli Enti Locali;

Cusano Milanino, 03/03/2014

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to avv. Antonella Guarino

---

Copia conforme all'originale.

Cusano Milanino,

IL SEGRETARIO GENERALE  
avv. Antonella Guarino

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

---

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto di legge.

Cusano Milanino,

IL SEGRETARIO GENERALE  
avv. Antonella Guarino