



COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO

PROVINCIA DI MILANO

Via IV Novembre, 20090

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA

GIUNTA COMUNALE

N. 189 del 16/09/2022

ORIGINALE

OGGETTO: PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (P.I.I.) CONFORME ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE "AT.11 - VIA VOLTA" PRESENTATA DA THE GREEN HOUSES S.R.L. - ADOZIONE E CONTESTUALE APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO DELLA ROTATORIA ALL'INTERSEZIONE TRA VIA SALVINI E S.P. 139 DA REALIZZARSI NELL'AMBITO DEL P.I.I.

L'anno **duemilaventidue** addì **sedici** del mese di **settembre** alle ore **12:00**, convocata a norma di legge, si è legalmente riunita in videoconferenza, secondo i criteri adottati con deliberazione di G.C. n. 140 del 30/07/2021, la GIUNTA COMUNALE composta dai Signori:

BOTTERO FABIO	SINDACO	Presente
SPENDIO DOMENICO ANTONIO	VICE SINDACO	Presente
DE FILIPPI MARIA CRISTINA	ASSESSORE	Presente
VOLPE SANDRA	ASSESSORE	Presente
IORIO GIULIA	ASSESSORE	Presente
VENTACOLI BEATRICE	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa in videoconferenza il SEGRETARIO COMUNALE TERRAZZINO ELISA .

Il Sig. BOTTERO FABIO assume la presidenza, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e dà avvio alla discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

Si dà atto che nessuno degli assessori presenti ha dichiarato la propria incompatibilità con l'oggetto della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 78 comma 2 del D.Lgs. 267/2000.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- che il Comune di Trezzano Sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 2 del 26/02/2014, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 14 il 02/04/2014, la cui Variante generale n. 1 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 10/10/2017, divenuta efficace con la pubblicazione dell'avviso sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 1 in data 03/01/2018;
- il Documento di Piano del P.G.T. individua, con apposito allegato Schede Norma, gli ambiti di trasformazione urbanistica definendo, per ciascuno di essi, gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali nonché i criteri di intervento;
- nell'elaborato sopra richiamato è stato individuato e disciplinato l'ambito di trasformazione urbanistica "AT.i1 Via Volta" relativo a un comparto dedicato ad attività artigianali avente una superficie territoriale di circa mq 10.171, posto in un'area del tessuto urbano consolidato compresa tra la nuova Vigevanese e la linea ferroviaria Milano-Mortara, ad angolo tra la Via Volta e la Via Edison;

DATO ATTO che la società *The Green Houses S.r.l.* con sede in Milano, Via Amedei 6, P. IVA 03638340152, in qualità di proprietaria della suddetta area, in data 25/09/2020 (Prot. N. 22195) ha presentato allo Sportello Telematico dell'Edilizia un'istanza di attivazione di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) conforme al PGT ai sensi dell'art. 91 della Legge Regionale n. 12/2005 s.m.i., conservata agli atti, corredata da tutti gli elaborati costitutivi il progetto di trasformazione e rigenerazione urbanistica dell'area, redatto dall'arch. Valeria Tarantola, con studio in Rosate (MI), Via Daccò 27, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 7033;

RITENUTO il P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) lo strumento urbanistico attuativo più idoneo per poter conseguire il recupero dell'area attraverso l'inserimento di un equilibrato mix di funzioni, il potenziamento dei servizi per i nuovi residenti e del quartiere nel suo insieme e in generale del contesto urbano;

CONSIDERATO che la procedura d'istruttoria del suddetto P.I.I. si è svolta con i seguenti passaggi amministrativi significativi:

- con nota del 20/10/2020 (Ns. Prot. n. 24855) l'Ufficio ha comunicato al soggetto Proponente l'avvio del procedimento d'istruttoria del P.I.I.;
- con nota del 11/05/2021 (Ns. Prot. n. 13633) l'Ufficio ha richiesto alla società Proponente alcune modifiche e integrazioni agli elaborati progettuali presentati, comunicando l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di assegnare al P.I.I. un intervento di riqualificazione della rete viabilistica esistente con la realizzazione di una nuova rotatoria stradale all'intersezione tra la Via Salvini e la SP 139, già prevista dai vigenti Piano dei Servizi nonché dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), quale opere di urbanizzazione "extra comparto" a scomputo dei contributi urbanistici generati dall'intervento;
- con nota del 04/08/2021 (Prot. n. 22185) la società *The Green Houses S.r.l.* ha comunicato la sua disponibilità alla realizzazione della rotatoria richiedendo le necessarie informazioni tecniche per procedere con valutazioni e modifiche al P.I.I. e, al contempo, una proroga dei termini d'istruttoria;

- con nota del 14/09/2021 (Ns. Prot. 25497) l'Ufficio ha comunicato all'Operatore l'intenzione di acquisire direttamente il progetto della rotatoria mediante uno specifico incarico professionale, accogliendo al contempo l'istanza di proroga;
- con Determinazione n. 1013/2021 del 12/11/2021 avente ad oggetto "*Incarico di supporto al RUP per progettazione preliminare, definitiva/esecutiva, CSP/CSE, DL, contabilità e CRE relativa alla realizzazione di una nuova rotatoria stradale posta all'intersezione di Via Salvini / S.P. 139, prevista nel vigente PGT e nel Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) – Affidamento diretto ai sensi dell'art 1 comma 2 lettera a) dl. 76/2020 così come modificato dal DL 77/2021 a favore della società GBRG Engineering srl - CIG Z773390E42*" è stato affidato l'incarico della progettazione dell'opera da porre in capo all'Operatore del P.I.I.;
- in data 11/04/2022 (Ns. Prot. n. 10649) l'Ufficio ha informato l'Operatore dell'imminente acquisizione del progetto della rotatoria richiedendo al contempo di concordare l'inserimento tecnico di tale opera a scomputo all'interno dello schema di convenzione;
- in data 15/04/2022 (Prot. n. 11329) è pervenuto, da parte dello studio incaricato, il progetto definitivo/esecutivo della rotatoria corredato dei seguenti elaborati:
 - Relazione tecnico descrittiva;
 - Capitolato speciale d'appalto;
 - Piano di manutenzione;
 - Computo metrico estimativo;
 - Computo metrico estimativo sicurezza;
 - Elenco dei prezzi unitari;
 - Quadro economico;
 - Incidenza della manodopera;
 - Crono-programma;
 - Piano di sicurezza e di coordinamento;
 - Tav. 1 – Planimetria e sezioni di rilievo;
 - Tav. 2 – Sovrapposizione stato di fatto e progetto;
 - Tav. 3 – Planimetria di progetto, piante, sezioni;
 - Tav. 4 – Segnaletica orizzontale e verticale;
 - Tav. 5 – Dettagli costruttivi;
 - Tav. 6 – Rete di smaltimento acque meteoriche;
 - Tav. 7 – Impianto irriguo;
 - Tav. 8 – Impianto di illuminazione pubblica e pali;
 - Tav. 9 – Interferenze SNAM rete gas planimetria generale;
 - Tav. 10 – Interferenze SNAM rete gas con illuminazione stradale;
 - Tav. 11 – Interferenze SNAM rete gas indicazione fascia di servitù;
 - Tav. 12 – Interferenze SNAM rete gas sezioni;
 - Tav. 13 – Layout di cantiere e fasi di intervento;
- con nota del 22/04/2022 (Ns. Prot. n. 11851) l'Operatore ha richiesto di poter acquisire il progetto della nuova rotatoria e, al contempo, di poter attivare, ai sensi della DGR 05/08/2020 n. XI/3508 allegato A.h – h4, un incremento dell'indice di edificabilità del P.I.I.;
- con nota del 27/04/2022 (Ns. Prot. n. 11851) l'Ufficio ha trasmesso all'Operatore gli elaborati tecnici afferenti al progetto accordando la possibilità di applicare un incremento all'indice di edificabilità massimo previsto, necessario al raggiungimento della superficie lorda di pavimento (slp) prevista nella proposta progettuale originariamente presentata (slp: 8.136,00 mq);
- con nota del 28/04/2022 (Ns. Prot. n. 12374), l'Operatore si è reso disponibile a un confronto nel quale perfezionare i contenuti dello schema di convenzione;

TENUTO CONTO che il progetto della rotatoria è stato sottoposto a SNAM Rete gas S.p.A. la quale, con propria nota del 20/05/2022, ha trasmesso proprie indicazioni

circa gli interventi necessari per rimuovere le interferenze con i tratti di rete interessati stimandone i relativi costi in circa € 220.000,00, da aggiungersi ai costi di realizzazione della rotatoria;

DATO ATTO che in sede di confronto con l'Operatore, valutata nel suo complesso la sostenibilità economica dell'intervento urbanistico, si è reciprocamente convenuto di prevedere nella convenzione che anche la realizzazione della nuova rotatoria sia assunta dall'operatore, a scomputo dei contributi urbanistici, con l'esclusione delle spese tecniche afferenti la progettazione e direzione dei lavori della stessa;

VISTA la nota del 01/08/2022 (Prot. n. 21352) con la quale la società The Green Houses S.r.l. ha presentato allo Sportello Telematico dell'Edilizia gli elaborati tecnici progettuali costitutivi il Programma Integrato di Intervento con le opportune modifiche ed integrazioni in coerenza con quanto richiesto dal Comune, corredata dallo schema di convenzione conforme a quanto previsto dall'art. 46, comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005 smi, perfezionato con tutti gli accordi intercorsi;

VISTA l'allegata relazione di valutazione tecnica predisposta dal Responsabile dell'area Sviluppo del Territorio, dalla quale si evince che la proposta di P.I.I. risulta coerente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano del vigente PGT;

CONSIDERATO che dalla suddetta relazione si evince, richiamati i contenuti della Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30/08/2017 avente ad oggetto: "*Variante n. 1 al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) – Recepimento delle prescrizioni regionali, provinciali, del Parco Agricolo Sud di Milano e deduzione delle osservazioni pervenute*", e in particolare la controdeduzione all'osservazione n. 13 punto 2, che la proposta progettuale presentata, e in particolare di un edificio residenziale di 45,00 m di altezza, sia sotto il profilo tecnico accoglibile in quanto il progetto traduce gli obiettivi del PGT tesi a un miglioramento del paesaggio urbano e del contesto di riferimento attraverso la realizzazione di una nuova verticalità architettonica;

RITENUTO di condividere i contenuti espressi nella suddetta relazione del Responsabile dell'Area Sviluppo del Territorio e del Procedimento;

DATO ATTO che il P.I.I. presentato è caratterizzato dalla compresenza degli elementi indicati all'art. 87 comma 2 della L.R. 12/2005 smi, in particolare:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico;
- b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, con riferimento al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano;

ACCERTATO che il P.I.I. non è di rilevanza regionale in quanto non comprende:

- interventi finanziari a carico della Regione;
- opere previste dal programma regionale di sviluppo;
- opere dello Stato o di interesse statale;

RITENUTO di dover procedere all'adozione del P.I.I. in quanto conforme con il vigente PGT con i seguenti elementi caratterizzanti:

- riqualificazione del tessuto urbano con l'inserimento di funzioni residenziali integrate a funzioni commerciali e terziarie;
- creazione di una nuova centralità urbana di riferimento per la città situata tra l'asse ferroviario e la nuova Vigevanese, attraverso l'inserimento di un edificio a

torre abbinato alla presenza di spazi collettivi posti alla sua base, concorrendo altresì all'ideazione di un "Centro per Trezzano" nei pressi della stazione S9;

- miglioramento del sistema delle connessioni pubbliche con la valorizzazione e riqualificazione dei percorsi pedonali;
- miglioramento della qualità ambientale e della sostenibilità del contesto con l'inserimento di aree verdi di uso pubblico e di fontane in affaccio alla Via Volta;
- riqualificazione della rete viabilistica cittadina con la realizzazione della nuova rotonda stradale all'intersezione tra la Via Salvini e la SP 139, quale opera strategica per la mobilità prevista dal Piano dei Servizi e dal PGU;

RILEVATO che la convenzione prevede che la manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi collettivi di pregio interni al comparto che saranno realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione, resterà in perpetuo in capo all'operatore o suo avente causa sollevando il Comune dai costi per mantenerne nel tempo l'elevata qualità;

RICHIAMATI l'art 92 e l'art 14 della L.R. n 12/2005 e smi i quali trattano in modo puntuale il procedimento di approvazione dei programmi integrati di intervento, attribuendo alla Giunta Comunale, la competenza all'adozione ed approvazione dei piani attuativi, comunque denominati, conformi al vigente PGU;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 14 delle LR n. 12/2005 smi, con nota del 29/08/2022 (Ns. Prot. n. 23349) l'Ufficio ha informato l'Operatore della conclusione positiva della fase istruttoria del P.I.I.;

RITENUTO il Programma Integrato di intervento "AT.i1 – Via Volta" presentato dalla società The Green Houses S.r.l. meritevole di adozione in quanto persegue obiettivi di rigenerazione urbana ed ambientale;

DATO ATTO altresì che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 lettera b) del D.Lgs 14/03/2013 n. 33 *"Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"*, lo schema e gli elaborati tecnici della presente deliberazione saranno pubblicati sul sito web istituzionale dell'Ente, nella sezione Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio;

RILEVATO che nella fase di perfezionamento dello schema di convenzione urbanistica del P.I.I. allegato alla presente deliberazione (Elaborato "F") si è tenuto conto dei contenuti delle *"Linee guida per la determinazione dei contributi urbanistici negli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio"* approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 26/02/2018;

VISTI:

- la LR n. 12/2005 smi e LR n. 18/2019 smi;
- la DGR n. 6/44161 del 09/07/1999;
- la Legge n. 1150/1942 smi;
- la Legge n. 241/1990 smi, con particolare riferimento all'art. 3;
- il DM n. 471 del 25/10/1999 e relativo allegato 1;

VISTO lo Statuto comunale vigente;

VISTO il Regolamento comunale di Organizzazione;

VISTO il Regolamento comunale di Contabilità;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/06/2019 avente ad oggetto "Presentazione al Consiglio Comunale delle linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato anni 2019-2024";

VISTA la deliberazione del Consiglio comunale n. 76 del 30/09/2021 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2022/2024;

VISTA la deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 14/03/2022 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) per il triennio 2022/2024;

VISTA la deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 14/03/2022 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2022/2024 e relativi allegati di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta comunale n. 63 del 15/03/2022 avente ad oggetto: "Approvazione piano esecutivo di gestione (P.E.G.) per il triennio 2022/2024";

VISTO l'art. 48, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

VISTI gli allegati pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi legalmente espressi;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse e le considerazioni sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
2. Di condividere i contenuti dell'allegata relazione predisposta dal Responsabile dell'area Sviluppo del Territorio, dalla quale si evince che la proposta di P.I.I. risulta coerente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano del PGT;
3. Di approvare il progetto definitivo/esecutivo della rotatoria all'intersezione di Via Salvini / S.P. 139 predisposto dalla *società GBRG Engineering srl, da realizzarsi nell'ambito del P.I.I. "AT.i1 – Via Volta"*, costituito dagli elaborati sotto elencati allegati alla presente deliberazione:
 - Relazione tecnico descrittiva;
 - Capitolato speciale d'appalto;
 - Piano di manutenzione;
 - Computo metrico estimativo;
 - Computo metrico estimativo sicurezza;
 - Elenco dei prezzi unitari;
 - Quadro economico;
 - Incidenza della manodopera;
 - Crono-programma;
 - Piano di sicurezza e di coordinamento;
 - Tav. 1 – Planimetria e sezioni di rilievo;
 - Tav. 2 – Sovrapposizione stato di fatto e progetto;
 - Tav. 3 – Planimetria di progetto, piante, sezioni;
 - Tav. 4 – Segnaletica orizzontale e verticale;
 - Tav. 5 – Dettagli costruttivi;
 - Tav. 6 – Rete di smaltimento acque meteoriche;
 - Tav. 7 – Impianto irriguo;
 - Tav. 8 – Impianto di illuminazione pubblica e pali;
 - Tav. 9 – Interferenze SNAM rete gas planimetria generale;
 - Tav. 10 – Interferenze SNAM rete gas con illuminazione stradale;
 - Tav. 11 – Interferenze SNAM rete gas indicazione fascia di servitù;
 - Tav. 12 – Interferenze SNAM rete gas sezioni;
 - Tav. 13 – Layout di cantiere e fasi di intervento;
4. Di adottare per i motivi sopra esposti, ai sensi e per gli effetti della Legge

Regionale n. 12/2005 smi, il Programma Integrato di Intervento conforme allo strumento urbanistico generale, denominato "*AT.i1 – Via Volta*", presentato dalla società The Green Houses S.r.l. con sede in Milano, Via Amedei 6, in qualità di proprietaria, costituito dagli elaborati sotto elencati allegati alla presente deliberazione:

- ELABORATO "A" – Relazione tecnica illustrativa dell'intervento urbanistico
 - ELABORATO "B" – Norme tecniche di attuazione particolareggiate del Piano Integrato d'Intervento
 - ELABORATO "C" – Valutazione previsionale di clima acustico
 - ELABORATO "D" – Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo
 - ELABORATO "E" – Quadro economico e finanziario di sostenibilità dell'intervento
 - ELABORATO "F" – Schema di convenzione
 - ELABORATO "G" – Crono-programma della realizzazione delle opere
 - TAV. 1 – Estratti tecnici, PGT, PUGSS, piano commercio Comparto "AT.i1" via Volta
 - TAV. 2 – Rilievo fotografico Ambito Intervento Comparto "AT.i1" via Volta e del suo contesto
 - TAV. 3 – Estratto di mappa catastale Ambito Intervento Comparto "AT.i1" via Volta
 - TAV. 4 – Estratto aerofotogrammetrico Ambito Intervento Comparto "AT.i1" via Volta ed elementi di rilievo del contesto
 - TAV. 5 – Stato di fatto Ambito Intervento Comparto "AT.i1" via Volta e del suo contesto
 - TAV. 6 – Progetto urbano Comparto "AT.i1" via Volta con elementi di interesse del contesto e del progetto
 - TAV. 7 – Planivolumetrico Ambito Intervento con parametri quantitativi e funzionali comparto
 - TAV. 8 – Verifiche urbanistiche con schemi di progetto aree in cessione ed asservite uso pubblico, aree drenanti, linee galleggiamento edifici
 - TAV. 9 – Schema planimetrico delle opere di urbanizzazione
 - TAV. 10 – Schema preliminare piano interrato con parcheggi privati pertinenziali e accessori
 - TAV. 11 – Schema preliminare piano terra con spazi pubblici e privati
 - TAV. 12 – Schema preliminare piani tipo appartamenti torre residenziale con ipotesi distributiva
 - TAV. 13 – Prospetto sud-est lungo via edison. Profilo 1-1 Edifici e spazi pubblici
 - TAV. 14 – Prospetto nord-est lungo via Volta. Profilo 2-2 Edifici e spazi pubblici
 - TAV. 15 – Prospetto nord-ovest. Profilo 3-3 Edifici e spazi pubblici
 - TAV. 16 – Prospetto nord-ovest. Profilo 4-4 Edifici e spazi pubblici
 - TAV. 17 – Prospetto sud-ovest. Profilo 5-5 Edifici e spazi pubblici
 - TAV. 18 – Sezione su piazza pubblica torre residenziale, spazi commerciali, terziario e servizi. Profilo 6-6
 - TAV. 19 – Foto inserimento urbano con visione tridimensionale degli edifici privati e degli spazi pubblici
5. Di dare atto che, nei termini previsti e ai sensi dell'art. 14 comma 2 della LR n. 12/2005 smi la deliberazione di adozione del P.I.I. "*AT.i1 – Via Volta*" così come adottato, unitamente a tutti gli elaborati, sarà depositata nella segreteria comunale per un periodo continuativo di quindici giorni, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni nei successivi quindici giorni. Di tale deposito verrà data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune;
6. Di demandare al Responsabile dell'Area Sviluppo del Territorio tutti gli atti e adempimenti di natura gestionale necessari per dare attuazione ai contenuti della presente deliberazione;
7. Di dare atto che con successivo provvedimento verranno disposti gli eventuali opportuni aggiornamenti alla vigente programmazione finanziaria.

Successivamente, ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge,

DELIBERA

Di attribuire al presente atto immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, D.Lgs. 267/2000, al fine di accelerare le tempistiche della procedura e pubblicare il piano urbanistico.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

II SINDACO
BOTTERO FABIO

II SEGRETARIO COMUNALE
TERRAZZINO ELISA