



**Deliberazione della Giunta comunale
N. 94 del 04.04.2012**

AVVIO DI PROCEDIMENTO INERENTE VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE, DA ATTUARSI MEDIANTE ELABORAZIONE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PRIVATA, NONCHE' DI VERIFICHE DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

VERBALE

Il 04 aprile 2012 alle ore 15:00 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, convocata la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome	Qualifica	Presenze
1	Oldrini Giorgio	Sindaco	NO
2	Morabito Demetrio	Vicesindaco	SI
3	Amato Vincenzo	Assessore	SI
4	Brambilla Ersilia	Assessore	SI
5	Chittò Monica	Assessore	NO
6	Pozzi Alessandro	Assessore	SI
7	Scanagatti Roberto	Assessore	NO
8	Teormino Lucia	Assessore	NO
9	Urro Giovanni	Assessore	SI
10	Zucchi Claudio	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Mario Spoto.

In assenza del Sindaco, Giorgio Oldrini, assume la presidenza il Vicesindaco, Demetrio Morabito, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Avvio di procedimento inerente variante al P.G.T. vigente, da attuarsi mediante elaborazione di Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, nonché di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

LA GIUNTA COMUNALE

- vista la relazione del Direttore del Settore Urbanistica, comprensiva di allegati, che si intende far parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- ritenuto di approvare la sopraindicata relazione, riconoscendone il contenuto;
- vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e successive modifiche e integrazioni;
- vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 "Controdeduzioni alle Osservazioni al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e S.M.I. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio";
- Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 20/12/2010, avente ad oggetto "Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – trasposizione su data base topografico, correzione di errori materiali e rettifiche agli atti di P.G.T. non costituenti variante (art. 13 comma 14 bis, L.R. 12 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.)";
- Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 15 novembre 2011 di approvazione definitiva della "Variante e precisazioni normative alla nta del P.G.T.";
- Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29 febbraio 2012 avente per oggetto "Adozione della variante agli elaborati del P.G.T. vigente conseguente il recepimento di contenuti relativi a piani di settore e di atti sovraordinati, nonché per correzione di errori materiali cartografici";
- Vista l'istanza presentata in data 12 gennaio 2012, prot. gen. n. 2776, dalla società Bouty spa – IBSA Farmaceutici Italia Spa, con sede legale in Milano, via Vanvitelli 4, inerente la proposta di variante al P.G.T. finalizzata alla riconversione funzionale di area di proprietà, ubicata in viale Casiraghi ;
- Visti, in particolare, gli articoli 4, 13, 87 e 92 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ;
- Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- Acquisiti i pareri espressi a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio pareri allegato;
- Richiamato l'art. 134 – 4° comma del D. Lgs. n. 267/00;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

1. di prendere atto dei contenuti dell'istanza di variante al P.G.T. vigente, presentata dalla società Bouty spa – IBSA Farmaceutici Italia Spa, nonché di condividere i contenuti dell'allegata relazione;
2. di avviare, a seguito della presentazione dell'istanza medesima, il procedimento finalizzato all'elaborazione da parte della società proponente di P.I.I. in variante al P.G.T. vigente - inerente la riconversione funzionale di aree di proprietà, attualmente destinate ad attività produttive, ubicate in viale Casiraghi 471-474;
3. di disporre l'avvio della verifica di assoggettabilità a VAS della proposta medesima, in conformità ai disposti normativi vigenti in materia, nonché agli schemi procedurali approvati dalla Regione Lombardia;

4. di individuare, ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, l'autorità procedente nel Direttore del Settore Urbanistica e l'autorità competente nel Direttore del Settore Qualità urbana;
5. di dare mandato ai competenti uffici comunali per l'esecuzione delle procedure - ai sensi e per gli effetti della normativa vigente - per la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento e conseguente raccolta istanze da parte di tutti gli interessati, inerenti le tematiche oggetto della presente relazione;
6. di prendere atto che la deliberazione non comporterà previsioni di spesa per il bilancio comunale;
7. di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

RELAZIONE

In data 12 gennaio 2012, prot. gen. n. 2776, è pervenuta Istanza, corredata da elaborati tecnico-descrittivi esplicativi, da parte di Bouty spa – IBSA Farmaceutici Italia Spa, con sede legale in Milano, via Vanvitelli 4.

La società Bouty spa dal 1989 svolge parte della propria attività, produzione di medicinali, nel Comune di Sesto San Giovanni, presso l'unità produttiva sita in immobile ubicato in via Casiraghi 441/471. In tale immobile sono presenti uffici direzionali, amministrativi e commerciali nonché laboratori di ricerca. A seguito dell'acquisto della società in parola da parte della IBSA Farmaceutici Italia spa, avvenuto nel 2010, per la necessità di assicurare idonei spazi all'attività di laboratorio e di ricerca, l'unità produttiva di Sesto San Giovanni è attualmente oggetto di progressiva dismissione, mediante il graduale trasferimento degli addetti, nella sede della IBSA Farmaceutici spa, ubicata nel comune di Lodi.

Al momento, sulla scorta di accordo sindacale sottoscritto in data 27 maggio 2011, è in corso di trasferimento, nella sede sopra citata, di 41 dipendenti. Il completamento delle attività di trasferimento della restante parte di dipendenti, circa 30 addetti, sarà attuato, anche mediante sottoscrizione di nuovo accordo sindacale tra le parti.

L'istanza presentata, in previsione della completa dismissione del sito produttivo, propone, attraverso il ricorso a Programma Integrato di intervento in variante al P.G.T. vigente, la riconversione funzionale dell'intera area di proprietà, mediante demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di nuovo immobile ad uso residenziale e terziario.

Descrizione aree di intervento

Le aree oggetto di intervento – distinte, a parte del foglio 6 con i mappali 379, 380, 381, 413, 414, 145, 382 – hanno una superficie catastale complessiva pari a mq. 4.590. Su tali aree insistono fabbricati, sviluppati su due/tre piani fuori terra, oltre a piano interrato e locali tecnici, sviluppanti una superficie lorda di pavimento (slp) complessiva pari a mq. 5.702,95. Si precisa che l'area di cui al mappale 362, della superficie catastale pari a mq. 270, risulta già inclusa nelle pertinenze stradali ed utilizzata, nello specifico, quale sede del marciapiede/pista ciclabile, ubicati in fregio a viale Casiraghi.

L'area oggetto di istanza è collocata all'interno di più ampio ambito a vocazione produttiva, residuale rispetto alle funzioni prevalentemente afferenti alla residenza ed al commercio, attestate su viale Casiraghi.

Previsioni del P.G.T. vigente

L'area inclusa nella proposta di intervento, ad esclusione del mappale 362, di cui già trattato al paragrafo precedente - già classificato come sede stradale nel Piano dei Servizi – è inclusa dal Piano delle Regole in ambito "produttivo consolidato", disciplinato, in particolare dall'articolo 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (nta) del medesimo piano. Tale norma è finalizzata alla prosecuzione ed allo sviluppo delle attività produttive esistenti.

Sintesi dei contenuti della proposta oggetto di istanza

La proposta di intervento prevede una modifica delle previsioni urbanistiche vigenti relative alle aree di proprietà mediante attribuzione, per la disciplina degli interventi edilizi realizzabili sulle aree medesime, dei parametri urbanistici e funzionali inerenti gli "ambiti residenziali da riconversione produttiva". Tali ambiti sono disciplinati dall'articolo 16 delle nta del Piano delle Regole (art. 16 nta del PdR). Con la sopraindicata disciplina, anche con il ricorso alla pianificazione attuativa, è consentita la sostituzione degli produttivi esistenti con nuovi edifici, compatibili con il tessuto edilizio circostante, aventi principalmente funzione residenziale, mediante, tra l'altro, l'applicazione dei seguenti indici : UF mq/mq 0,70 ed RC $\leq$ 40% .

Di seguito si riportano i contenuti principali della proposta, da attuarsi mediante ricorso a Programma Integrato di Intervento, in variante al P.G.T. vigente, con le modalità previste dall'articolo 92 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.:

- Demolizione degli edifici esistenti destinati ad attività di produzione di farmaci, e relativi laboratori, aventi slp complessiva, comprensiva dei piani interrati, pari a mq. 5.702,95 (tavola 1). Tali edifici sono oggetto di graduale dismissione a causa del trasferimento dell'attività aziendale a Lodi, anche a seguito dell'acquisizione della Bouty spa da parte della IBSA Farmaceutici spa, multinazionale farmaceutica svizzera;

- Realizzazione di nuovo fabbricato (tavole 2 e 3) - mediante l'applicazione delle disposizioni previste dall'articolo 16 "ambito residenziale di riconversione produttiva" - articolato in :

- a) corpo rettangolare a doppia altezza, realizzato su piloti, destinato ad ospitare la sede della IBSA Farmaceutici Italia spa, avente slp pari a mq. 420, al netto dei corpi scala ;

- b) corpo a torre di dieci piani a destinazione residenziale, sovrastante il piano uffici, di slp pari a mq. 2.523 - di cui mq. 550 destinata ad edilizia convenzionata – al netto dei corpi scala ;

- c) la slp complessiva sviluppata del fabbricato in progetto, comprensiva dei corpi scale, è pari a mq. 3.213, corrispondente alla massima superficie ammissibile nell'ambito in applicazione dell'indice di zona attribuito dal citato art. 16 delle nta del Piano delle Regole, applicato alla superficie dell'ambito (mq/mq $0,7 \times 4.590 =$ mq 3.213). A questo proposito si sottolinea che, nella superficie territoriale è incluso anche il mappale 362, già di fatto accorpato, come sopra già evidenziato, nella sede stradale e conseguentemente recepito negli elaborati del P.G.T. ;

- d) la superficie coperta complessiva in progetto è pari a circa mq. 830, inferiore al limite massimo, pari al 40% della superficie fondiaria (SF), previsto della normativa di riferimento che si propone di estendere alle aree oggetto del P.I.I. ;

- e) l'altezza complessiva determinata secondo i disposti del regolamento edilizio vigente è di m. 45,90, mentre l'altezza reale del fabbricato è di circa m. 49. Il fabbricato in progetto risulta superato in altezza, nell'immediato intorno, da torre residenziale ubicata a nord dell'ambito avente altezza pari a circa m. 55 nonché dall'edificio in progetto nell'adiacente ambito afferente al P.I.I. "Masaniello", avente altezza, calcolata secondo le disposizioni vigenti, di m. 49. (tav. 02) ;

- realizzazione di parcheggi pertinenziali, a servizio delle destinazioni da insediare, reperiti ai piani interrati dell'edificio in progetto ;

- asservimento ad uso pubblico della rimanente area inclusa nell'ambito di P.I.I., avente una superficie di mq. 2.740, da destinare a verde pubblico attrezzato. Tale superficie risulta superiore alla quantità minima di aree da destinare a servizi pubblici/di uso pubblico o generale - pari a mq. 1889 - determinata, in ragione della slp di progetto, in applicazione dei disposti delle nta del Piano dei Servizi.

Conformità ai disposti normativi vigenti ed indirizzi procedurali

La proposta, così come formulata nell'istanza, presenta elementi tecnico funzionali previsti per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento, ai sensi dell'articolo 87 della Legge regionale 12/2005 e s.m.i., nonché della Delibera di Giunta Regionale n. VI/44161 del 9 luglio 1999. Inoltre, la proposta risulta in variante al Piano delle Regole, ma coerente con gli indirizzi definiti dal

"Quadro Programmatorio" del Documento di Piano relativamente alla promozione, su tutto il territorio comunale, di interventi finalizzati alla riqualificazione urbana.

L'estensione delle previsioni dell'art. 16 delle nta del PdR, comporta incremento del peso insediativo, seppur modesto, pari a 50 abitanti teorici, derivante dall'insediamento dell'area oggetto di istanza di funzioni residenziali. Tale incremento è da considerare in riferimento alle previsioni effettuate in sede di valutazione ambientale strategica (VAS) del P.G.T. Tali previsioni, elaborate anche con riferimento alle trasformazioni urbanistiche riferite alla città consolidata, fissano il limite di sostenibilità in ca 105.000 abitanti, contro una capacità insediativa teorica di piano stimata in complessivi 101.000 abitanti (Relazione del Documento di Piano, pagg. 301,302). Sulla scorta di tali considerazioni, nonché dei disposti normativi vigenti in materia di VAS, la presente istanza di variante allo strumento urbanistico vigente da attuarsi mediante Programma Integrato di Intervento - non avente rilevanza regionale ai sensi dell'articolo 92 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ove accolta, comporta rideterminazione della capacità insediativa di piano, pari a 101.000 abitanti- con conseguente incremento della quota afferente alle trasformazioni diffuse nella città consolidata (attualmente stimata in complessivi 1.000 abitanti) - riducendo, fin dal momento dell'eventuale adozione, il margine residuo intercorrente con il limite teorico di sostenibilità, come sopra indicato. Si ritiene che la proposta in esame - non programmata all'interno degli interventi di riconversione produttiva previsti dal Piano delle Regole, non specificatamente inclusa nelle valutazioni di sostenibilità ambientale dello scenario di sviluppo urbano di riferimento, prescelto in sede di VAS del P.G.T., seppur abbondantemente contenuta nel limite di crescita demografica sostenibile previsto dalla valutazione medesima - richieda l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, al fine di valutarne, in fase preliminare, se l'attuazione della stessa produce effetti significativi sull'ambiente. Tale proposta, infatti, possiede tutti i requisiti previsti dalla direttiva europea 2001/42/CE - concernente la valutazione degli effetti di determinati piani sull'ambiente - così come recepiti dalla legislazione statale e regionale vigente in materia. In particolare la proposta di variante come sopra descritta :

- non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti da sottoporre a Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) o verifica V.I.A. ;
- non produce affetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS) ;
- determina l'uso di aree di limitata superficie a livello locale.

Le considerazioni sopra effettuate trovano inoltre conferma nella recente modifica all'articolo 4 comma 2bis della L.R. 12/2005, introdotte dalla L.R. 4/2012. In particolare tale nuovo disposto normativo introduce il ricorso alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS anche in caso di procedure di variante ai Piani delle Regole e dei Servizi allegati al P.G.T. - Si propone, pertanto, alla Giunta Comunale di valutare l'avvio del procedimento inerente l'elaborazione della proposta di P.I.I. in variante al P.G.T. vigente, da parte della società Bouty spa – IBSA Farmaceutici Italia Spa, mediante puntuale approfondimento dei contenuti dell'istanza presentata in data 12 gennaio scorso.

, Al fine di meglio orientare l'attività progettuale e negoziale, finalizzata alla redazione e successiva presentazione di proposta di P.I.I., si ritiene inoltre opportuno proporre, all'attenzione della Giunta Comunale, l'introduzione di alcuni indirizzi ritenuti necessari per garantire adeguate ricadute di pubblico interesse tali da giustificare il ricorso, per la realizzazione degli interventi proposti, a variante urbanistica al P.G.T. vigente :

- permanenza nell'area di intervento di parte di attività terziaria esercitata dalla società proponente (o da questa avente causa), assicurando il mantenimento di propri addetti nel territorio comunale. L'impegno dovrà essere garantito dall'immodificabilità della destinazione d'uso della porzione di slp prevista a destinazione terziaria ;
- previsione di aree destinate a servizi pubblici, di interesse pubblico o generale da ubicarsi nell'ambito di intervento, in funzione di una puntuale analisi del contesto che ne definisca la destinazione nonché l'ubicazione più idonea ;
- previsioni di eventuali standard qualitativi aggiuntivi rispetto alle dotazioni minime previste dal Piano dei Servizi, , tali da garantire incremento della dotazione di servizi di interesse pubblico, di uso pubblico o generale.

Alla luce dei contenuti sopra descritti si propone alla Giunta Comunale:

- di prendere atto dei contenuti dell'istanza di variante al P.G.T. (in particolare al Piano delle Regole) vigente, presentata dalla società Bouty spa – IBSA Farmaceutici Italia Spa, nonché di condividere i contenuti della presente relazione;
- di avviare, a seguito della presentazione dell'istanza medesima, il procedimento finalizzato all'elaborazione da parte della società proponente di P.I.I. in variante al P.G.T. vigente - inerente la riconversione funzionale di aree di proprietà, attualmente destinate ad attività produttive, ubicate in viale Casiraghi 471-474;
- di disporre l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della proposta medesima, in conformità ai disposti normativi vigenti in materia, nonché agli schemi procedurali approvati dalla Regione Lombardia ;
- di individuare, ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, l'autorità procedente nel Direttore del Settore Urbanistica e l'autorità competente nel Direttore del Settore Qualità urbana ;
- di dare mandato ai competenti uffici comunali per l'esecuzione delle procedure - ai sensi e per gli effetti della normativa vigente – per la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento e conseguente raccolta istanze da parte di tutti gli interessati, inerenti le tematiche oggetto della presente relazione ;
- di prendere atto che la deliberazione non comporterà previsioni di spesa per il bilancio comunale ;
- di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ;

Sesto San Giovanni, 26/03/2012

Il Responsabile del Servizio Governo
del Territorio
arch. Leonardo Visco Gilardi