



Comune di Ornago

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Via Santuario 6 – 20876 ORNAGO
c.f. 05827280156 – p.iva 00806390969
tel. 039-628631 - fax 039-6011094
www.comune.ornago.mb.it

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE **N. 33 IN DATA 30/06/2017**

OGGETTO: adozione variante al piano denominato "Piani attuativi Cascina Borella" in variante al PGT

L'anno 2017, addì trenta del mese di giugno alle ore 20:35 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte della legislazione vigente, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei sigg.:

	<i>presente</i>	<i>assente</i>
RONCO GIOVANNA	<i>si</i>	
VILLA MARIA GIULIA		<i>si</i>
ERBA MAURIZIA EMANUELA	<i>si</i>	
CORTESI GIOVANNI	<i>si</i>	
BOFFI PIETRO	<i>si</i>	
FONTANA EMANUELE	<i>si</i>	
VILLA EUGENIO	<i>si</i>	
MARSON GABRIELLA	<i>si</i>	
GARGHENTINI NORMA		<i>si</i>
SARTI LIVIO SILVANO EDGARDO	<i>si</i>	
GALBIATI IVAN	<i>si</i>	
ZANONI ANNA MARIA	<i>si</i>	
BRAMBILLA DARDO CESARE	<i>si</i>	

Presenti 11 Assenti 2

Il Segretario Generale, **Dott. Sandro De Martino**, partecipa alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente del Consiglio Comunale, Maurizia Erba, assume la Presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Oggetto: adozione variante al piano denominato "Piani attuativi Cascina Borella" in variante al PGT

Il Sindaco illustra il presente punto all'O.d.G.:

- Il piano attuativo trae origine dal 2004, anno nel quale è stata stipulata la convenzione, e discende dal vecchio PRG. Nel frattempo il PTCP della Provincia di Monza ha trasformato l'area vincolandola. Se la parte residenziale è stata realizzata, quella recettiva e inerente le strutture sportive non è stata mai attuata. I proprietari hanno presentato una proposta di variante per modificare la destinazione delle precitate aree riducendo lo sviluppo edificatorio. Dati i vincoli posti dalla Provincia, vi sono stati pertanto incontri informali per vedere se la cosa fosse fattibile. A settembre 2015 la Provincia ha detto che non era possibile procedere come proposto dai privati. Ad aprile 2017, è stata avanzata una nuova proposta, ancor più riduttiva a livello di utilizzo del suolo, e quindi in linea con le intenzioni dell'Amministrazione; pertanto, dopo un periodo di valutazioni e considerazioni, si è inteso portare all'attenzione del Consiglio per trasmetterlo alla Provincia al fine di modificare la zona, individuata come agricola e strategica, ma chiaramente frutto di un errore.

Quindi, viene ceduta la parola al Dr. Intini che espone gli aspetti più tecnici della questione anche con riferimento alle superfici, le destinazioni urbanistiche, i vari passaggi amministrativi e le caratteristiche del comparto anche in rapporto alla nuova proposta della proprietà.

Dopo ampia discussione alla quale hanno partecipato i seguenti consiglieri di cui sinteticamente si riporta quanto esposto:

Cons. Sarti: La convenzione originaria quando scade?

Dr. Intini: Tutte le convenzioni urbanistiche scadono dopo 10 anni. Quindi, nel 2015. Con intervento normativo, è stata prorogata al 2018

Cons. Sarti: E se il consiglio dicesse di no, decadrebbe tutto perché loro non farebbero più il progetto originario. Personalmente, non sarei d'accordo con questa modifica.

Il Dr. Intini precisa che la legge non dice cosa succede quando le convenzioni scadono a livello di destinazione dei suoli. Alcune pronunce giurisprudenziali dicono che si continuano ad applicare le destinazioni urbanistiche qualora siano stati realizzate le opere di urbanizzazione. In questo caso, però, c'è anche l'elemento delle previsioni del PTCP. Sicuramente si tratta di un tema complesso.

Presidente Erba: Le monetizzazioni?

Dr. Intini: Sono state pagate su tutto.

Presidente Erba: E per la parte non realizzata il comune dovrebbe restituire?

Il Dr. Intini spiega che è plausibile una richiesta di rimborso ma tecnicamente, quanto realizzato, è comunque funzionale al comparto a prescindere dalla destinazione. Anche questo è un tema che potrebbe essere sciolto solo dal giudice.

Il Sindaco: E' coerente alle nostre intenzioni questa modifica e per questo lo portiamo all'attenzione della Provincia.

Cons. Sarti: E cosa succede se la Provincia dice di no?

Il Dr. Intini spiega l'iter previsto dalle norme per cui, in caso di parere negativo della Provincia, non si potrebbe andare in approvazione.

Cons. Sarti: D'accordo che è corretta la procedura ma restiamo sulle spine ed è tutto in dubbio.

Il Sindaco: Ci sono le condizioni per portare avanti la proposta, dato che c'è un errore di fondo.

Ass. Fontana chiede le implicazioni in caso di parere negativo della Provincia e il Dr. Intini fornisce alcuni chiarimenti.

Cons. Galbiati: Come mai la convenzione non era disponibile in commissione? E poi invito a valutare la possibilità di apportare modifiche come al punto h) vietando il frazionamento successivo in unità autonome.

Il Dr. Intini, spiegando l'assetto generale della convenzione, comunque in scadenza nel 2018, e dalle caratteristiche molto blindate, precisa che sarebbe un vincolo superfluo.

Cons. Galbiati: Le spese sono poste a carico del proponente. Ma anche quelle di pubblicazione? Nella convenzione originaria non erano previste. Ad esempio quelle di trasformazione delle tavole di piano.

Il Dr. Intini, anche con l'intervento del Segretario comunale, specifica che non ci sono spese ed oneri economici a carico del Comune e quelli ulteriori sono comunque posti in carico al privato.

Cons. Brambilla: Forse è un'osservazione superflua ma poiché già c'è stata una valutazione negativa della Provincia, non è che derivano problemi dall'adozione di questa delibera?

Il Dr. Intini fornisce ulteriori chiarimenti sulla procedura chiarendo le conseguenze.

Nell'ambito delle dichiarazioni di voto:

Cons. Sarti: A titolo personale, mi astengo. Del resto la Provincia ha già detto come fare ossia variante al PGT in conformità al PTCP. Non so cosa deciderà il resto del mio gruppo.

Cons. Boffi: Come gruppo abbiamo valutato approfonditamente la questione. Vi sono due livelli: uno legato alla procedura amministrativa ed urbanistica partendo dalla richiesta di una rettifica ad un errore. L'altro è che parliamo di un piano devastante negli effetti che viene portato avanti perché fatto salvo dalle nuove disposizioni più garantiste e cautelari. E' davvero un non senso: sarebbe tre/quattro volte più impattante dell'attuale proposta dei proprietari. Quindi, siamo d'accordo a minimizzare l'intervento scegliendo il male minore. La situazione proposta è enormemente migliorativa rispetto a quella originaria e per tale motivo siamo favorevoli perché è la massima salvaguardia possibile di quel territorio verde, in conformità alle norme ed alle vigenti previsioni urbanistiche. Personalmente, poi, non sono

convinto che non sia possibile, con buon senso e volontà, per tutelare il territorio, che non si possano superare le obiezioni della Provincia.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi esposti i precedenza;

PREMESSO che:

1. con deliberazione del C.C. n. 88 del 31.11.2004, è stato approvato il piano attuativo di iniziativa privata denominato “Piani attuativi Cascina Borella”, in attuazione di quanto previsto dal Piano regolatore all’epoca vigente.
2. La relativa convenzione urbanistica, sottoscritta in data 22.03.2005, atti 81880 – 19057 rep. notaio Maria Alessandra Panbianco, di Vimercate, di durata decennale, è stata prorogata di tre anni per gli effetti del D.L. n. 69/2013.
3. Il predetto piano attuativo, prevede tre distinte destinazioni: zona A1, in cui si prevede il recupero di immobili residenziali (18.186,33 mc); zona D6, destinata ad una struttura ricettiva (6.000 mq di slp); zona F5 destinata ad attrezzature collettive (7.344 mq di slp).
4. Il punto (4) della relazione tecnica del progetto di piano attuativo, allegata alla convenzione urbanistica precitata, stabilisce che: “(...) *la seconda fase di attuazione prevede di insediare nelle aree di Zona F5 strutture private per il tempo libero legate all’allevamento e l’addestramento di cavalli destinati alle competizioni ippiche, partendo dal presupposto che già in passato ne esistevano in loco, oltre ad attrezzature sportive che comprenderanno una piscina, campi per la pratica di vari sport, un campo da golf con nove buche ed un minigolf: nelle aree di Zona D6 verranno realizzate nuove edificazioni di carattere ricettivo-alberghiero (...)*”.

PREMESSO inoltre che:

5. le previsioni urbanistiche del PTCP della provincia di Monza e Brianza - approvato in data 10/07/2013 - non hanno tenuto conto dell’esistenza del previgente piano attuativo Cascina Borella e che esso PTCP ha erroneamente incluso buona parte delle aree del piano attuativo negli ambiti agricoli strategici e nella rete verde di ricomposizione paesaggistica (coincidente con gli elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale, RER). In particolare il PTCP non ha tenuto conto che nell’area con destinazione F5, il piano attuativo vigente prevede oltre alle strutture per l’allevamento ed addestramento di equini da competizione, anche la realizzazione di attrezzature sportive (piscina, campi per la pratica di vari sport, campi da golf, ecc., come indicato al precedente punto 4 delle premesse del presente atto).

PREMESSO anche che:

6. In data 08.07.2015, la società Cascina Borella ha presentato una proposta di variante all'anzidetto piano attuativo con la quale, in sintesi, si chiedeva la realizzazione di una nuova volumetria residenziale e terziaria a fronte della soppressione della volumetria ricettiva e la riduzione dei volumi per le attrezzature sportive.
7. La suddetta proposta era in contrasto con le previsioni del PTCP di Monza e Brianza in quanto il progetto collocava i nuovi edifici in ambiti - erroneamente azionati, come indicato al precedente punto 5 delle premesse - agricoli strategici e rete verde di ricomposizione paesaggistica.
8. Essendo la proposta di variante in contrasto con le previsioni del PTCP, il Comune di Ornago ha intrapreso contatti con gli organi della Provincia di Monza e Brianza al fine di costruire un percorso condiviso per addivenire all'adozione e approvazione della variante al piano attuativo.
9. In data 17/09/2015, la Provincia di Monza e Brianza, ha comunicato al comune di Ornago che *“la non compatibilità della proposta con il PTCP attiene alla localizzazione degli insediamenti residenziali (e assimilabili) proposti”*.

PREMESSO inoltre che:

10. In data 14.04.2017, la società Cascina Borella srl ha presentato una nuova richiesta composta dai seguenti documenti (integrati successivamente come da richiesta del responsabile del procedimento):
 - Rapporto preliminare;
 - Relazione tecnica;
 - Tavola n. 1: estratto planivolumetrico convenzione approvata;
 - Tavola n. 2: estratto piano regolatore generale – estratto piano di governo del territorio vigente;
 - Tavola n. 3: estratto tav. 12 convenzione vigente – ipotesi progettuale proposta di variante – ipotesi fascia verde di mitigazione;
 - Tavola n. 4: sezione tipo proposta di variante;
 - Schema di convenzione.
11. La nuova proposta di variante del 14.04.2017, prevede la realizzazione di una nuova volumetria residenziale e terziaria (complessivamente 2.650 mq di slp) a fronte della soppressione della volumetria ricettiva (6.000 mq di slp) e la riduzione dei volumi per le attrezzature sportive (da 7.344 a 500 mq di slp). In particolare, nella zona originariamente F5 destinata alle attrezzature collettive, è prevista la realizzazione di un unico edificio residenziale (una villa padronale) ed una piccola palestra, mentre un edificio terziario e l'abitazione del custode vengono realizzate in aree situate a margine del corridoio ecologico della Rete Ecologica Regionale, nella parte che la convenzione originaria destinava alla struttura ricettiva (D6).

Detta proposta ha un evidente impatto ambientale minore rispetto al piano originario, in quanto il corridoio ecologico della RER viene completamente liberato dalle strutture collettive previste dal piano originario e vede ora la collocazione, nella zona originariamente destinata alle attrezzature collettive (F5), unicamente di due soli edifici (villa padronale e piccola palestra) assicurando così la capacità connettiva e funzionale del corridoio stesso.

CONSIDERATO che, sotto il profilo ambientale, la nuova proposta risulta decisamente migliorativa rispetto alla proposta dell'08/07/2015; ma soprattutto, essa è oltremodo migliorativa rispetto al piano originario convenzionato in quanto si prevede una fortissima riduzione delle costruzioni (circa 80%) negli ambiti (erroneamente azionati dal PTCP) agricoli strategici e rete verde. Oltretutto, l'attuale variante, sposta verso est il baricentro della parte edificata del piano lasciando più ampio lo spazio verde al centro con il potenziamento reale della funzionalità del corridoio ecologico che mantiene intatta la sua reale valenza quanto ad aree agricole e aree boschive.

PRESO ATTO che il progetto è stato sottoposto al procedimento di valutazione per l'inclusione/esclusione dalla valutazione ambientale strategica e che in data 26 giugno 2017 è stato emesso il decreto di non assoggettabilità alla VAS.

VISTO il parere favorevole della commissione Sviluppo e Governo del Territorio sulla variante in argomento espresso in data 22 giugno 2017;

ATTESO che la variante di cui trattasi è conforme alle disposizioni della legge regionale n. 31/2014, come modificata dalla legge n. 16/2017, che stabilisce che *i comuni possono approvare (...) piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero (...)*.

CONSIDERATO che, per quanto sopra detto, è necessario che la Provincia di Monza e Brianza apporti una rettifica alle previsioni del PTCP per la correzione dell'errore materiale inerente l'inclusione in ambito agricolo strategico e rete verde di ricomposizione paesaggistica delle aree incluse nel piano attuativo Cascina Borella, previgente al PTCP;

VISTA la legge regionale n. 12/2005 e s.m.e i.;

VISTO il vigente Regolamento del Consiglio Comunale;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e lo Statuto Comunale;

VISTO l'allegato parere di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con il seguito esito di votazione espresso nei modi e forme di legge:

Voti favorevoli: 9, astenuti: 2 (Sarti e Zanoni), contrari: --

DELIBERA

per i motivi esposti in premessa e qui richiamati:

- 1. Di adottare, in variante al Piano di Governo del Territorio, la variante al piano attuativo denominato "Piani attuativi Cascina Borella", composta dagli elaborati pervenuti al protocollo comunale n. 2530 in data 14/04/2017 e successivamente integrata; più precisamente:*
 - Relazione tecnica;
 - Tavola n. 1: estratto planivolumetrico convenzione approvata;
 - Tavola n. 2: estratto piano regolatore generale – estratto piano di governo del territorio vigente;

- Tavola n. 3: estratto tav. 12 convenzione vigente – ipotesi progettuale proposta di variante – ipotesi fascia verde di mitigazione;
- Tavola n. 4: sezione tipo proposta di variante;
- Schema di convenzione.

La suddetta documentazione costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. *Di chiedere alla Provincia di Monza e Brianza la rettifica delle previsioni del PTCP escludendo dagli ambiti agricoli strategici e dalla rete verde, le aree incluse nel piano attuativo Cascina Borella affinché il PTCP sia coerente con le previsioni del piano attuativo previgente;*
3. *Di dare ampio mandato al Responsabile dell'area gestione e pianificazione del territorio per la sottoscrizione di tutti gli atti necessari per le finalità dei precedenti punti 1 e 2 del presente atto, ivi inclusi gli atti necessari alla modifica del perimetro del parco locale di interesse comunale "Parco agricolo nord est" (ex PLIS del Rio Vallone).*

Con separata ed ulteriore votazione, resa nei modi e forme di legge, dal seguente esito:

Voti favorevoli: 9, astenuti: 2 (Sarti e Zanoni), contrari: --

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ex art. 134, ultimo comma, del D.L.vo n. 267 del 18/08/2000, attesa l'urgenza di provvedere.

Comune di Ornago
Provincia di Monza e Brianza

Allegato pareri

Oggetto: adozione variante al piano denominato "Piani attuativi Cascina Borella" in variante al PGT

Vista la proposta di deliberazione in oggetto emarginata, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica, il sottoindicato responsabile esprime il proprio parere favorevole

26/06/2017

Il Responsabile dell'Area Tecnica
F.to Dott. Francesco Intini

Oggetto: adozione variante al piano denominato "Piani attuativi Cascina Borella" in variante al PGT

Approvato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio Comunale
F.to Maurizia Erba

Il Segretario Generale
F.to Dott. Sandro De Martino

PUBBLICAZIONE

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

05/07/2017

Il Segretario Generale
F.to Dott. Sandro De Martino

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

05/07/2017

Il Responsabile dell'Area Finanziaria
Rag. Nicole Cuzzupè

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

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

in data _____

Rep. di pubblicazione n. _____ / _____

Li,

Il Segretario Generale
Dott. Sandro De Martino