



Città
di Gussano

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

CITTA' DI GIUSSANO (MB)
PIANO PARTICOLAREGGIATO PER
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIA VIGANÒ - AMBITO TRIA V

COMUNE DI AROSIO (CO)
PIANO ATTUATIVO - PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AT6v S.P.32 - CONFINI EST



Provincia di
Monza e Brianza



RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE URBANISTICA

adozione delibera C. C. n° del . .2022
approvazione delibera C. C. n° del . .2022

il Soggetto Proponente

iperal
SUPERMERCATI

IPERAL SUPERMERCATI S.P.A.

il tecnico
Dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco
Sig. Marco Citterio

l'Ass. Urbanistica
Geom. Felice Pozzi

il Dirigente Sett. Urb. Edilizia
e Politiche Ambientali
Arch. Ivo Roberto Cassetta

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE, IL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIA VIGANÒ - AMBITO TR1A, GLI AMBITI PRODUTTIVI.

Il Comune di Giussano è dotato degli atti costituenti la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio - P.G.T. approvato nella seduta di Consiglio Comunale n. 61 del 28 novembre 2019 e pubblicato sul BURL della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi, n. 19 del 06/05/2020.

Il vigente P.G.T. individua negli elaborati del piano delle regole con segno grafico - lettera G, le aree al Fg.1 Mapp.1-2-3-4-5-575-34-35-542 conferendogli la destinazione urbanistica, "Piani Attuativi approvati alla data di approvazione del P.G.T.", i quali sono regolamentati nelle Norme Attuative al Piano delle Regole, art.8 punto 4 conferendo ai medesimi la possibilità di negoziazione della convenzione in essere.

Le suddette aree di cui al Piano Particolareggiato Produttivo di Via Viganò, trovano riferimento nella convenzione per l'attuazione, a rogito del notaio Lori di Giussano in data 23/12/2011, la quale è stata oggetto di una prima proroga al 22/12/2020 per effetto della Legge 09/08/2013 n° 98 art. 30.3 bis ed, in applicazione della Legge 11.09.2020 n° 120 art. 10.4 bis, come evidenziato nella Determina del Dirigente Settore Urbanistica del Comune di Giussano n° 725/2020 del 05/11/2020 avrà scadenza il 21/12/2023.

Le aree contraddistinte catastalmente ai mappali nn.574-35-906-639 del fg.1, una sul fronte di Via Sirtori, Via Lambro di mq 1.172 e l'altra a lato della SP. 102 Novedratese con superficie di mq 6.079, sono entrambe classificate in Ambiti Produttivi.

2 - PROCEDURA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

La società IPERAL Supermercati SpA ha depositato formale richiesta di adesione alla proposta di nuovo insediamento produttivo in variante ai Piani Attuativi e Piani di Governo del Territorio vigenti dei comuni di Arosio e Giussano con relativa procedura di Verifica di Esclusione della Valutazione Ambientale Strategica in data 25.06.2021 rubricata al protocollo del comune di Giussano n° 17368 del 25.06.2021 e del comune di Arosio n° 5529 del 26.06.2021.

Con propria deliberazione di Giunta Comunale n° 105 del 22.07.2021 avente oggetto "DELIBERA DI INDIRIZZO DI ADESIONE DI VARIANTE PER IL COMPARTO PIANO PARTICOLAREGGIATO PRODUTTIVO DI VIA VIGANÒ ED AMBITI PRODUTTIVI NELLA CITTA' DI GIUSSANO" l'Amministrazione Comunale del comune di Giussano ha aderito alla proposta formulata dalla Società Supermercati SpA

Successivamente l'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n° 175 del 04.11.2021 avente oggetto "AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE PUNTUALE COMPARTO PIANO PARTICOLAREGGIATO PRODUTTIVO VIA VIGANÒ E AMBITI PRODUTTIVI "D1" NELLA CITTÀ DI GIUSSANO E DEL P.A."AT6 SP.32 CONFINE EST" NEL COMUNE DI AROSIO ED AI RELATIVI ATTI DEL P.G.T. DI AROSIO E DELLA CITTA' DI GIUSSANO, CON PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS - NUOVO CENTRO PRODUZIONE DEL FRESCO IPERAL SUPERMERCATI." ha dato formale avvio del procedimento individuando inoltre:

Autorità procedente: il Dirigente Settore Urbanistica Edilizia e Politiche Ambientali del Comune arch. Ivo Roberto Cassetta

Autorità competente: l'Arch. Antonio Barreca, istruttore Direttivo tecnico Responsabile del Settore SUE e SUAP del Comune di Mariano Comense, in possesso dei requisiti richiesti di cui all'art.4, comma 3-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i. incaricato con determinazione per la Comune di Giussano n.674 del 13/10/2021.

3 - CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PARTICOLAREGGIATO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIA VIGANÒ - AMBITO TR1A

Si rende necessario premettere che la variante al piano di lottizzazione è stata determinata da una diversa soluzione planivolumetrica per l'edificazione industriale del compendio che coinvolge una parte del territorio del Comune di Giussano in provincia di Monza e Brianza ed una parte del territorio del Comune di Arosio in Provincia di Como e pertanto le considerazioni effettuate nella preliminare procedura di VAS, di cui si darà conto in apposito capitolo dedicato, hanno fatto riferimento all'intero comparto, pur preservando la competenza territoriale propria ad ogni Ente per quanto riguarda le modifiche ai propri strumenti urbanistici.

La variante urbanistica dei vigenti piani attuativi ha comportato la modifica della scheda normativa dei singoli comparti, la quale, pur non interessando in maniera diretta, comporterà anche un adeguamento degli atti relativi ad alcuni elaborati appartenenti al Documento di Piano.

Si illustrano di seguito in sintesi le varianti introdotte finalizzate a poter realizzare la soluzione progettuale rappresentata nel nuovo planivolumetrico ed in particolare le modifiche che interessano le aree in Comune di Giussano.

a) Estensione del piano attuativo sino a comprendere il comparto artigianale con accesso da via De Gasperi S.P. 102 – via per Novedrate ed il comparto artigianale posto a sud di via Lambro

La variante urbanistica prevede di comprendere nell'ambito oggetto di intervento i due comparti artigianali attualmente classificati dal vigente P.G.T in zona D nel piano delle regole e la successiva relativa demolizione dell'edificazione esistente con la finalità di poter avere una maggior disponibilità di aree e quindi una possibilità di meglio inserire distribuire la nuova edificazione e gli spazi pertinenziali all'interno del lotto.

Nel merito è stata redatta apposita "Indagine Ambientale Preliminare" ai sensi del Dlgs n° 152/2006 e s.m.i., studio di settore che costituisce parte integrante del rapporto preliminare da cui è emerso che gli ambiti artigianali dismessi non sono interessati da fenomeni di inquinamento.

b) Modifica dei parametri edificatori della scheda urbanistica e della verifica delle aree da destinare a standard pubblici, nell'ambito di una definizione complessiva della nuova soluzione planivolumetrica.

La variante urbanistica prevede di modificare i parametri delle singole schede urbanistiche, come si può evincere dalle schede normative di variante, tuttavia nell'insieme l'intervento comporta una riduzione dei principali parametri edificatori ed un aumento delle aree da destinare a standard pubblici.

Al fine di una distribuzione sostenibile degli spazi da destinare a parcheggio di uso pubblico ed alla creazione di una barriera verde a nord – est del comparto, la variante urbanistica prevede la possibilità di localizzare le aree standard indistintamente dall'appartenenza territoriale nell'ambito dell'intero compendio.

La revisione dei parametri e la diversa soluzione planivolumetrica sono strettamente connesse alle esigenze della nuova attività che si andrà ad insediare.

In particolare vi è stata una riduzione dei parametri edificatori (Slp, Sc) e dell'altezza dei volumi tecnici (in precedenza erano previsti silos alti 25 metri), mentre si prevede un aumento dell'altezza massima, per una porzione di edificio, rispetto a quanto previsto per il PGT del Comune di Giussano da 10 mt a 19,50 mt.

La nuova edificazione con una destinazione mista in parte produttiva ed in parte logistica, prevede la realizzazione, nella porzione di corpo di fabbrica fronteggiante la via De Gasperi- S.P. 102 via per Novedrate una porzione maggiormente elevata rispetto alla rimanente porzione di edificio.

c) Estensione della funzione di logistica, attualmente limitata agli ambiti in zona D all'intero compendio e modifica della tipologia dell'insediamento, sempre nell'ambito della destinazione industriale.

I piani attuativi vigenti prevedevano la delocalizzazione nell'ambito del compendio di un'industria insalubre di 1^a classe – DITTA LAMPLAST produzione e lavorazione materie plastiche, la quale ha trovato una diversa ubicazione in un altro comune. Il nuovo insediamento sarà destinato ad IPERAL con una parte destinata alla produzione ed una parte destinata alla logistica, in considerazione della posizione strategica rispetto alla ubicazione delle proprie strutture commerciali, talune di recente realizzazione.

Quanto sopra comporta una diversa distribuzione dei volumi e degli spazi pertinenziali volti ad un adeguamento dei lay- out esterni ed interni della nuova azienda e la possibilità di realizzare in elevazione, una porzione di logistica in aggiunta alla produzione.

d) Aspetto Paesaggistico ed Ambientale

La soluzione planivolumetrica proposta ha integrato le esigenze aziendali con l'aspetto paesaggistico e di tutela dell'ambiente, completando la barriera verde a nord est del compendio e conferendo alla medesima la duplice funzione di filtro ambientale con la creazione di una collinetta con soprastante alberature ed una barriera acustica verso il tessuto residenziale posto a nord e gli ambiti naturali posti ad est appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro.

Nella scheda normativa è stata inserita un disposto normativo puntuale atto alla realizzazione della suddetta sistemazione ambientale – paesaggistica.

e) Aspetto geologico

In relazione all'aspetto geologico è stata redatta apposita "Relazione Geologica", studio di settore che costituisce parte integrante del rapporto preliminare, nonché autocertificazione "Allegato 6".

g) Razionalizzazione della rete viaria per il defluire del traffico veicolare di accesso al compendio e della fascia di rispetto lungo la bretella di collegamento tra la di collegamento tra la S.P. 102 Novedratese e la S.P. 32 Vallassina.

In sede di attuazione del precedente progetto planivolumetrico era stata prevista la realizzazione di una rotatoria per la realizzazione dell'incrocio veicolare tra la S.P. n° 41 "Valassina" e la corsia di innesto nella S.P. 32- Strada provinciale per Novedrate e l'ingresso al compendio.

La suddetta soluzione viabilistica di concerto con la Provincia di Como- Settore viabilità è stata oggetto di appositi approfondimenti anche con l'ausilio dello "studio del traffico", il quale ha valutato il traffico indotto ed aggiuntivo sull'asse stradale derivante dalla previsione della porzione destinata a logistica, anche rispetto al polo industriale sovralocale a cui il compendio appartiene.

Il progetto del nuovo assetto viario prevede la realizzazione di una ulteriore rotatoria di minori dimensioni, interna al compendio per agevolare l'ingresso degli autoarticolati al parcheggio dedicato, posto all'ingresso del compendio e lo svincolo per la rampa di accesso al parcheggio degli autoveicoli ubicato sulla copertura della parte del corpo di fabbrica con affaccio lungo la S.P. 10- via per Novedrate.

La Provincia di Como ha rilasciato apposita concessione n° 531/2021 l'autorizzazione per la modifica della viabilità con la realizzazione della nuova rotatoria sulla S.P. 41 Valassina Inferiore in corrispondenza della rampa di svincolo con la S.P. n° 32 di Novedrate.

Si prevede la riduzione della fascia di rispetto stradale a venti metri lungo la bretella di collegamento tra la S.P. 102 Novedratese e la S.P. 32 Valassina.

4- PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

A seguito dell'Avvio del procedimento i tecnici incaricati dalla società IPERAL Supermercati, hanno provveduto a depositare il Rapporto Preliminare comprensivo degli approfondimenti di settore, gli elaborati di variante urbanistica e del PA in variante in data 21.04.2022.

Le Autorità Procedenti unitamente all' Autorità Competente per la VAS hanno provveduto all'invio agli Enti della precitata documentazione con lettera del 21.04.2022 prot.11205 inviata dal Comune di Giussano, entro il termine di 30 giorni antecedenti la Conferenza di Verifica di Esclusione e con le medesime lettere si procedeva a convocare la conferenza per il giorno 27.05.2022.

Nella medesima data è stata data pubblicità alla documentazione depositata attraverso la pubblicazione sul SIVAS e di apposito avviso sul sito comunale di avvenuto deposito con convocazione della Conferenza di Verifica di Esclusione.

La conferenza di Verifica di Esclusione VAS si è tenuta in data 27.05.2022 presso la Sala Consigliare del Comune di Giussano e della stessa è stato redatto apposito verbale al quale sono stati allegati i pareri pervenuti e l'elenco dei partecipanti.

La procedura di VAS si è conclusa con il Decreto di Esclusione n° 1/2022 del 29.06.2022 a firma dell'Autorità Competente per la VAS e delle Autorità Procedenti dei due comuni.