

Comune di VILLASANTA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)
Servizio Patrimonio

Piazza Martiri della Libertà, 7 - 20852 VILLASANTA
Tel. 039.23754.221 - 261 - 232 - 255 - 219 - 213
fax 039.23754252
e-mail: urbanistica@comune.villasanta.mb.it
PEC: protocollo@pec.comune.villasanta.mb.it
Sito istituzionale: www.comune.villasanta.mb.it
PEC SUAP: suap.villasanta@pec.regione.lombardia.it

VERBALE SECONDA CONFERENZA CONCLUSIVA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 20 LUGLIO 2018

Alle 10.40 circa, presso la Sala Consiliare, a seguito di convocazione trasmessa in data 20/06/2018 con nota registrata al protocollo comunale n. 13883 e pubblicazione sul sito SIVAS e all'albo pretorio informatico comunale, ha inizio la conferenza di VAS inerente il procedimento di variante generale al PGT.

Si allegano quale parte integrante e sostanziale:

- copia dell'elenco dei presenti;
- presentazione illustrata durante la conferenza.

Introduce la seduta l'Arch. Davide Teruzzi, autorità competente, presentando l'Autorità competente, l'Amministrazione procedente nella persona del Sindaco Luca Ornago e dell'assessore all'urbanistica Avv. Claudio Colombo e cede la parola al Dott. La Mantia Antonino, che, in qualità di incaricato della VAS della Variante al Piano di Governo del Territorio, illustra il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica depositati con la variante stessa.

Gli aspetti tenuti in considerazione sono meglio esplicitati nella documentazione depositata nonché nell'illustrazione presentata a supporto ed allegata al presente verbale quale parte integrante e sostanziale.

Alla fine dell'illustrazione interviene l'architetto Teruzzi Davide, in qualità di autorità procedente, comunicando che alla data della seduta sono pervenuti i seguenti contributi:

n.	Data arrivo	n. protocollo	Data protocollo	mittente	DESCRIZIONE SINTETICA
1	17/07/2018	16483	17/07/2018	Enel Distribuzione	Nulla da rilevare per VAS
2	19/07/2018	16680	19/07/2018	Provincia Monza e Brianza	Segnalazioni in raccordo con PTCP rispetto a variante PGT
3	20/07/2018	16817	20/07/2018	ATS Monza e Brianza	Indicazioni su alcuni ambiti di trasformazione e Norme.

Dato atto che il parere di Enel distribuzione non rileva nulla in merito alla VAS viene data la parola all'Arch. Bruno Grillini, in rappresentanza della Provincia di Monza e Brianza, per illustrare quanto esposto nel parere espresso. In particolare specifica che il parere è volto a individuare coerenza con il PTCP e ad approfondire determinati argomenti non necessariamente a modificarne il contenuto.



Comune di VILLASANTA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)
Servizio Patrimonio

Piazza Martiri della Libertà, 7 - 20852 VILLASANTA
Tel. 039.23754.221 - 261 - 232 - 255 - 219 - 213
fax 039.23754252
e-mail: urbanistica@comune.villasanta.mb.it
PEC: protocollo@pec.comune.villasanta.mb.it
Sito istituzionale: www.comune.villasanta.mb.it
PEC SUAP: suap.villasanta@pec.regione.lombardia.it

Terminata l'esposizione dell'Arch. Grillini la seduta prosegue con i seguenti interventi:

Interviene l'Arch. Maria Grazia Angiolini, in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Monza che prende atto della documentazione e sottolinea la necessità oltre che nella riduzione del consumo di suolo anche nella maggiore qualità architettonica dei progetti, incentivando i concorsi di idee i 2 fasi previsti dal Codice dei Contratti.

Interviene l'Avv. Roberto D'Achille, in qualità di privato cittadino, che richiede maggior chiarezza sui dati del consumo di suolo, in particolare se viene segnalato che il consumo di suolo è superiore al 50%, significa che ci si trova in un range tra il 50% e il 100%. Secondo i dati di Legambiente a lui noti e pubblicati risulterebbe un dato pari all'80%. Pertanto suggerisce l'opportunità di porsi l'obiettivo di consumo pari a 0% o addirittura ridurre l'esistente.

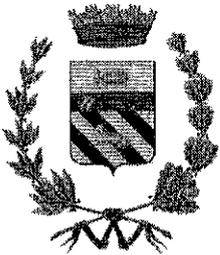
Interviene l'Avv. Grella, in rappresentanza della curatela del fallimento Lombarda Petroli e Imm.re Villasanta, sottolineando che le previsioni insediative della proposta depositata non sono soddisfacenti né coerenti con gli interventi di bonifica ambientale. Le previsioni edificatorie della proposta non consentono la sostenibilità della necessaria riqualificazione ambientale, non essendoci margini economici alla luce anche dei costi di bonifica lievitati anche alla luce dello sversamento del 2010 ipotizzabili in 15/20 milioni di euro di spese per la bonifica. Inoltre non sono tenute in considerazione le istanze presentate nel percorso partecipativo seguente all'avvio del procedimento di variante al PGT e non ravvisa motivazioni sulle scelte operate.

Interviene Giorgio Ponti, in qualità di architetto consulente del fallimento Lombarda Petroli e Imm.re Villasanta che sottolinea la difficoltà per un operatore economico di partecipare ad un asta fallimentare con i costi di bonifica elevati e incerti rispetto a inferiori previsioni edificatorie. Auspica un approfondimento tecnico.

Interviene il Dott. Marco Cordaro, curatore fallimentare della società Villasanta Village, denominata "area nord", che ricollegandosi agli interventi precedenti auspica per l'area oggetto del fallimento una maggior flessibilità delle destinazioni d'uso ammesse al fine di avere maggior possibilità e appetibilità per un operatore economico. Sottolinea che anche i contributi presentati nel percorso partecipativo seguente all'avvio del procedimento di variante al PGT non sono stati tenuti in considerazione e pertanto provvederanno a riproporli per non penalizzare l'area oggetto del fallimento.

Interviene l'Arch. Fabrizio Bonafede, in qualità di tecnico incaricato dal fallimento Villasanta Village, che riconfermando quanto detto dal curatore fallimentare segnala anche il maggior esborso economico per l'adeguamento sismico dell'edificio realizzato e oggetto del fallimento.

Interviene l'Assessore all'urbanistica, Avv. Claudio Colombo, in risposta alle criticità segnalate dalle tre curatele, che precisa che la funzione della pianificazione territoriale e la la definizione delle volumetrie non può essere legata a obiettivi in termini finanziari.



Comune di VILLASANTA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)
Servizio Patrimonio

Piazza Martiri della Libertà, 7 - 20852 VILLASANTA
Tel. 039.23754.221 - 261 - 232 - 255 - 219 - 213
fax 039.23754252
e-mail: urbanistica@comune.villasanta.mb.it
PEC: protocollo@pec.comune.villasanta.mb.it
Sito istituzionale: www.comune.villasanta.mb.it
PEC SUAP: suap.villasanta@pec.regione.lombardia.it

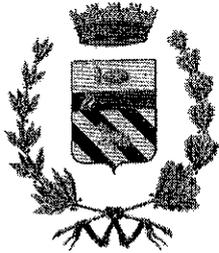
Ricorda che le vicende edificatorie delle aree oggetto dei fallimenti sono collegate a piani attuativi approvati, addirittura in alcuni casi convenzionati, con capacità edificatorie proposti dagli stessi operatori che, alla luce dei fallimenti di operazioni urbanistiche, evidentemente il mercato non ha condiviso, forse perché non era in grado di assorbire gli interventi. Le scelte urbanistiche per gli ambiti di trasformazione hanno comportato la non previsione di destinazioni residenziali in quanto le stesse devono essere basate su dinamiche demografiche coerenti con gli incrementi della popolazione di Villasanta. Non sono previste ulteriori grandi strutture di vendita in quanto è già presente ed è riconfermato l'ampliamento della grande struttura di vendita esistente a nord e le condizioni territoriali non consentono altre grandi strutture. Per quanto attiene il terziario vi è già una forte concentrazione sul territorio compreso il capoluogo. Sono state privilegiate le funzioni produttive e delle medie strutture di vendita. Le quantità edificatorie stabilite, ad esempio nell'area Lombarda Petroli, derivano dalla necessità nelle aree produttive di avere a disposizione spazi scoperti per il movimento di merci e mezzi e rispettare le distanze tra capannoni. E' comunque prevista la possibilità di aumentare la slp ammessa del 20% quale premialità. Per l'area nord l'ipotesi precedente non ha trovato collocazione si è ritenuto congruo prevedere un'area per servizi con consumo di suolo. Tali servizi non devono essere necessariamente realizzati dal pubblico ma possono essere realizzati anche dal privato ma d'interesse per la collettività. Eventuali riflessioni in merito, da parte dell'Amministrazione Comunale, devono essere valutate da proposte progettuali concrete.

Interviene l'Avv. Grella che sottolinea la necessità del Piano di non creare le condizioni che possano portare ad altri fallimenti. Evidenzia la necessità di tener conto di quanto già presentato. Evidenzia che la superficie ammessa è inferiore alla metà di quanto precedentemente previsto.

Interviene il Dott. Marco Cordaro che ribadisce la necessità di maggior flessibilità nelle destinazioni d'uso ammesse, non escludendole a priori, come ad esempio il terziario, al fine di consentire un maggior interesse da parte degli operatori.

Interviene l'Arch. Fabrizio Bonafede che segnala la necessità di riflettere sulla sostenibilità finanziaria nel recupero delle aree degradate come indicato dalla Regione Lombardia.

Interviene il Sindaco, Luca Ornago, che precisa che la scelta operata nella proposta di variante è derivata dalla valutazione dei contributi pervenuti e dall'analisi delle varie situazioni, come dimostrato dagli incontri con le curatele nei 4 anni e mezzo di governo dell'attuale Giunta. Gli interventi delle curatele nella presente seduta appaiono essere quelli di procedure appena iniziate e improvvisamente palesatesi, mentre nella realtà si tratta di problematiche annose che hanno coinvolto anche precedenti amministrazioni e che, nonostante la disponibilità dell'attuale Amministrazione Comunale, non hanno portato a nessuna soluzione. Per il comparto "area nord" ritiene che la scelta effettuata sia equilibrata e che consente in ogni caso anche la possibilità di interventi da parte di privati. Per quanto attiene il comparto Lombarda Petroli si deve ricordare che gran parte dell'ambito è destinato a verde in cessione, pertanto per quanto attiene le previsioni edificatorie si ricorda che si applicano alle superfici fondiari private e si devono garantire spazi scoperti e aree di transito. Si prende atto e si è a conoscenza che i costi di bonifica



Comune di VILLASANTA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)
Servizio Patrimonio

Piazza Martiri della Libertà, 7 - 20852 VILLASANTA
Tel. 039.23754.221 - 261 - 232 - 255 - 219 - 213
fax 039.23754252
e-mail: urbanistica@comune.villasanta.mb.it
PEC: protocollo@pec.comune.villasanta.mb.it
Sito istituzionale: www.comune.villasanta.mb.it
PEC SUAP: suap.villasanta@pec.regione.lombardia.it

sono elevati e nell'ordine di milioni di euro ma si ricorda che è importante e fondamentale mantenere fede agli impegni assunti nelle conferenze tecniche di servizio concludendo la fase progettuale di bonifica della falda e suoli che peraltro è condizione necessaria per la fattibilità dell'intervento da parte di un operatore quantificarli per avere un punto fermo su cui ripartire.

Terminati gli interventi si ricorda che il termine per presentare osservazioni da parte degli interessati è il giorno 20/08/2018.

Non essendoci ulteriori da parte dei presenti alle ore 12.00 circa viene dichiarata conclusa la Conferenza.

Di seguito si riporta l'elenco completo di tutti i pareri pervenuti sia entro la data della conferenza che successivamente entro il termine di scadenza del termine del 20/08/2018 e quello di ARPA pervenuto il 21/08/2018.

n.	Data arrivo	n. protocollo	Data protocollo	mittente	DESCRIZIONE SINTETICA
1	17/07/2018	16483	17/07/2018	Enel Distribuzione	Nulla da rilevare per VAS
2	19/07/2018	16680	19/07/2018	Provincia Monza e Brianza	Segnalazioni in raccordo con PTCP rispetto a variante PGT con necessità integrazioni
3	20/07/2018	16817	20/07/2018	ATS Monza e Brianza	Indicazioni su alcuni ambiti di trasformazione e Norme.
4	24/07/2018	17099	24/07/2012	Fallimento Immobiliare Villasanta	Ambito di trasformazione AT13 - ex PP Lombarda Petroli lato est - Ribadiscono quanto già proposto - in particolare riconferma superficie coperta e slp pari a superficie coperta incrementata del 30% - destinazione principale produttiva e complementare max 30%



Comune di VILLASANTA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)
Servizio Patrimonio

Piazza Martiri della Libertà, 7 - 20852 VILLASANTA
Tel. 039.23754.221 - 261 - 232 - 255 - 219 - 213
fax 039.23754252

e-mail: urbanistica@comune.villasanta.mb.it
PEC: protocollo@pec.comune.villasanta.mb.it
Sito istituzionale: www.comune.villasanta.mb.it
PEC SUAP: suap.villasanta@pec.regione.lombardia.it

					commerciali, alberghiere terziarie – altezza edifici 15 m – standard paro a 20% viabilità da ridefinire in fase progettuale – possibilità revisione planivolumetrico 2009 – ridefinizione oneri alla luce di quanto già versato e opere realizzate.
5	26/07/2018	17315	27/07/2018	Fallimento Lombarda Petroli	Ambito di trasformazione AT11 – ex PP Lombarda Petroli lato ovest – Ribadiscono quanto già proposto – in particolare richiesta di suddivisione in 3 distinti piani attuativi con mantenimento volumetrie e destinazioni oltre alcuni incrementi– altezza max 28 m – revisione viabilità – oneri da ridefinire
6	27/07/2018	17327	27/07/2018	GB OIL	Ambito di trasformazione AT11 – area distributore carburanti – richiesta scorporo dall'ambito dell'area distributore oltre area a parcheggio
7	01/08/2018	17647	02/08/2018	Fallimento Villasanta Village	Area ex PAV 03 area nord – invito alla revisione dell'ipotesi di destinazione dell'area a servizi prevista dalla variante – tener conto di istanze proposte –



Comune di VILLASANTA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Sportello Unico Attivita' Produttive (S.U.A.P.)
Servizio Patrimonio

Piazza Martiri della Libertà, 7 - 20852 VILLASANTA
Tel. 039.23754.221 - 261 - 232 - 255 - 219 - 213
fax 039.23754252

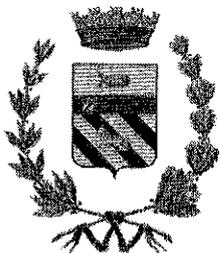
e-mail: urbanistica@comune.villasanta.mb.it

PEC: protocollo@pec.comune.villasanta.mb.it

Sito istituzionale: www.comune.villasanta.mb.it

PEC SUAP: suap.villasanta@pec.regione.lombardia.it

					prevedere maggior elasticità urbanistica per appetibilità area – richiesta di condivisione preliminare prima di ogni determinazione vincolante che potrebbe causare danno alla procedura
8	10/08/2018	18267	10/08/2018	Castagnoli Vincenzo	Ex PP Lombarda Petroli – segnalazioni varie in merito all'inquinamento del comparto Lombarda Petroli e aree limitrofe
9	20/08/2018	18707	21/08/2018	RIALTO	Ambito di trasformazione AT1 area in cessione per servizi posta tra via Vecellio e viale della Vittoria – per le motivazioni esposte e citando i ricorsi in essere contro il vigente PGT presenta opposizione alla scelta in cessione dell'area quale area per servizi prevedendo invece la possibilità di insediare funzioni commerciali
10	20/08/2018	18708	21/08/2018	RIALTO	Aree poste a nord est del territorio comunale a confine con il Comune di Arcore oggetto del protocollo intesa anno 2007 e proposta di ricollocazione attività produttiva anno 2016 – per le motivazioni esposte richiedono la



Comune di VILLASANTA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.)
Servizio Patrimonio

Piazza Martiri della Libertà, 7 - 20852 VILLASANTA
Tel. 039.23754.221 - 261 - 232 - 255 - 219 - 213
fax 039.23754252
e-mail: urbanistica@comune.villasanta.mb.it
PEC: protocollo@pec.comune.villasanta.mb.it
Sito istituzionale: www.comune.villasanta.mb.it
PEC SUAP: suap.villasanta@pec.regione.lombardia.it

					possibilità di rivedere la proposta prevedendo la possibilità di insediamento di destinazioni produttive e compatibili sia per le finalità previste dal protocollo di intesa che dalla proposta di trasformazione anno 2016
11	21/08/2018	18768	21/08/2018	ARPA Monza e Brianza	Ambiti del documento di piano e rapporto ambientale - suggerimenti e indicazioni in merito a quanto sopra

Letto, confermato e sottoscritto

Villasanta, 24/08/2018

L'autorità Procedente per la VAS

Arch. Davide Teruzzi *DM*

L'autorità competente per la VAS

Geom. Marika Turati *Burdi Marika*

Il Segretario Verbalizzante

Ing. Francesca Guadagnoli *Francesca Guadagnoli*