



- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI
- V.A.S.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T. approvato con del. C.C. n° 23 del 19.06.2012 con emendamenti - pubblicato su BURL n° 38 del 19.09.2012
Var PdR11A via Diaz - approvata con del. C.C. n° 29 del 11.10.2013 - pubblicata su BURL n° 46 del 13.11.2013
1^Variante - approvata con del. C.C. n° 05 del 08.04.2014 - pubblicata su BURL n° 21 del 21.05.2014
2^Variante - approvata con del. C.C. n° 06 del 13.04.2015 - pubblicata su BURL n° 22 del 27.05.2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE NORMA SPECIALE - LETTERA "F"

adozione delibera	C. C. n°	del	.2016
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2016

il tecnico	Ass. Urbanistica	il sindaco	resp. area tecnica
dott. Arch. Marielena Sgroi	Arch. Maurizio Corbetta	Sig.ra Sabina Panzeri	

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 - LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Costa Masnaga (Lc) è dotato di Piano del Governo del Territorio composto da Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole e la relativa VAS, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 19.06.2012 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 38 del 19.09.2012;

E' stata redatta una variante puntuale al PdR 11 A via Diaz finalizzata esclusivamente ad esplicitare le destinazioni d'uso ammesse nella scheda normativa di riferimento, approvata con deliberazione C.C. n° 29 del 11.10.2013 e pubblicata sul BURL n° 46 del 13.11.2013;

Successivamente sono state redatte:

- 1^ Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 05 del 08.04.2014 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 21 del 21.05.2014
- 2^ Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 13.04.2015 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 22 del 27.05.2015

2 - MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

A seguito della dismissione dell'industria ferroviaria, comparto regolamentato, nella pianificazione urbanistica vigente dall'art. 19.1 – zona I – Industriale e dalla Norma Speciale di cui alla lettera "F", nel corso degli anni, non vi è stata alcuna azienda interessata all'acquisizione del comparto, al fine di insediare nello stesso, un industria che potesse svolgere l'attività indicata nel suddetto vincolo normativo.

Il Commissario nominato nell'ambito della procedura fallimentare n° 31/2013 – Costa Sistemi Ferroviari ha formulato apposita richiesta al Comune di Costa Masnaga in data 19.07.2014 e rubricata al n° 6093 nella quale si richiedeva l'espressione di un parere preventivo in relazione ad un eventuale cambio di destinazione d'uso dell'area.

L'Amministrazione Comunale nella persona del Sindaco Sabina Panzeri e dell'Assessore all'Edilizia Privata ed Urbanistica arch. Maurizio Corbetta, con comunicazione prot. n° 6096 del 19.07.2014, ha espresso parere preventivo di cui di seguito si riportano i contenuti salienti:

".... omissis...."

1. *Considerato che dalla data di adozione del P.G.T. 21.12.2011 l'Amministrazione Comunale si è attivata a favorire la ripresa dell'attività produttiva ferroviaria nel comparto di che trattasi sul quale il medesimo P.G.T. vigente, all'art. 19.1 indica la normativa speciale di cui alla lettera F – Industria storica di settore ferroviario.*
2. *Atteso che nonostante le numerose azioni ed incontri intrapresi non si è oggi arrivati alla ripresa dell'attività di produzione ferroviaria e pertanto il comparto risulta non utilizzato e con inizio di degrado*

3. *Considerato l'interesse dell'Amministrazione Comunale a favorire la ripresa dell'attività produttiva nei comparti già classificati come zona I (industriale) come esplicitato negli indirizzi strategici del Piano con la conseguente ripresa occupazionale.*

si esprime parere favorevole alla modifica del disposto normativo con la conferma della zona industriale purchè il comparto diventi produttivo entro un anno dal trasferimento dell'Immobile.

La variante urbanistica dovrà essere richiesta dall'azienda al Comune e dovrà essere sottoposta all'esame ed approvazione del Consiglio Comunale."

In qualità di proprietaria delle aree e dalle società ONLY JOB S.R.L. – agenzia per il lavoro, L.M.A. S.R.L. e SE.GE.A S.R.L., in qualità di società interessate dalla convenzione connessa alla variante urbanistica ha presentato richiesta di adesione alla proposta di variante urbanistica in relazione all'ambito, denominato nel vigente P.G.T. "COMPARTO INDUSTRIALE: COSTA SISTEMI FERROVIARI S.P.A. " e regolamentato all'art. 19.1 - zona I – Industriale – Norma Speciale di cui alla lettera "F" delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Nella suddetta richiesta la proprietà richiedeva quanto di seguito meglio specificato:

- La modifica del testo normativo richiesta, di cui alla norma speciale, inerisce l'eliminazione del *"vincolo di mantenimento della categoria di produzione legata all'industria ferroviaria, ossia la possibilità di effettuare lavorazioni esclusivamente per la realizzazione di materiale ferroviario e servizi connessi"*.
- A fronte della possibilità di poter operare con i disposti normativi e regolamentari di cui all'art. 19.1 – zona I- Industriale della norma tecnica di attuazione, così come meglio precisati nell'ambito di un disposto normativo puntuale, che consenta di riconvertire l'intero comparto nella destinazione industriale e funzioni ad essa connesse; le società, meglio generalizzate nella richiesta formulata al Comune di cui al punto precedente, si impegnano a conferire alla variante urbanistica un rilevante interesse pubblico, attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione.
- La convenzione afferisce al campo dell'occupazione lavorativa e prevede l'impegno a formalizzare assunzioni attraverso le società ONLY JOB S.R.L. – agenzia per il lavoro, L.M.A. S.R.L. e SE.GE.A S.R.L., presso il compendio immobiliare di via IV Novembre a Costa Masnaga secondo delle puntuali tempistiche e cronoprogramma.

A seguito della richiesta, da parte della proprietà delle aree e delle società interessate alla sottoscrizione della Convenzione di procedere alla modifica del testo della Norma Speciale di cui alla lettera "f" contenuta all'art. 19.1 – zona I – Industriale, l'Amministrazione Comunale ha aderito alla proposta formulata, in considerazione del rilevante interesse pubblico, esprimendosi attraverso apposita deliberazione di giunta comunale. Quest'ultima costituisce avvio del procedimento per la redazione della variante urbanistica.

I contenuti della variante urbanistica consistono nella modifica al testo normativo inerente la norma speciale di cui sopra, attraverso l'eliminazione del vincolo di svolgere attività esclusivamente connessa al settore ferroviario, pur rimanendo sempre nell'ambito degli insediamenti afferenti alla categoria industriale, così come meglio specificato nella norma medesima.

Si precisa inoltre che a titolo perequativo per la eliminazione del vincolo di svolgimento dell'attività verrà stipulata apposita convenzione nella quale le società scriventi si impegnano all'assunzione di personale.

3 - CONFORMITA' URBANISTICA

La variante del testo della Norma Speciale di cui alla lettera "f" contenuta all'art. 19.1 – zona I – Industriale è ammessa ai sensi della **“Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato (B.U.R.L. n. 49 dell'1 dicembre 2014) “**, **Art.5. (Norma transitoria)**

“4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente.”

Quanto sopra poiché la variante inerisce alla modifica puntuale del testo normativo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio.

4 - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E CONFORMITA' URBANISTICA

La D.g.r. 25 luglio 2012 - n° IX/3836 Determinazione della procedura di Valutazione Ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4 - L.R. 12/2005; d.c.r. n° 351/2007) - Approvazione allegato 1u- Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei Servizi e Piano delle Regole - Pubblicato sul BURL - SERIE ORDINARIA del 03.08.2012 ed in particolare nel Modello metodologico procedurale e organizzativo della Valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) al punto 2.3 - Esclusione della Valutazione Ambientale - VAS e della Verifica di Assoggettabilità vengono elencate le casistiche in cui è possibile procedere alla variazione del Piano delle Regole senza preliminarmente effettuare la procedura di VAS o di Assoggettabilità della VAS.

La variante urbanistica **“NORMA SPECIALE DI CUI ALLA “LETTERA “F” – ART. 19.1 – AMBITO INDUSTRIALE” DEL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE P.G.T. – COMPARTO INDUSTRIALE “COSTA SISTEMI FERROVIARI S.P.A.”** rientra nel punto a) nella precisazione della normativa di piano in adesione ai contenuti già propri dei disposti normativi e regolamentari vigenti con il miglioramento di un servizio per la collettività di natura occupazionale e pertanto non è sottoposta a preventiva procedura di Verifica di Assoggettamento della VAS.