



COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDONE

PROVINCIA DI LECCO

23870 CERNUSCO LOMBARDONE (LC) – P.zza Enrico da Cernusco n. 1

Tel.039/9902314 – Fax 039/9902585 –

Cod.fisc.85001410134 – P.IVA 01381500139

LA RICONVERSIONE DELL'AREA "EX CONSORZIO AGRARIO"

Conferenza stampa, 6 agosto 2009

Dr. Sergio Bagnato

Sindaco

Sig. Giovanni Zardoni

Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica e Ambiente

Sig. Vittorio Amato

Assessore ai LL.PP. ed Edilizia Pubblica e Privata



LA PROCEDURA DI “SPORTELLINO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE”

Cosa dice la normativa?

L'art.5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n.447, come modificato dal D.P.R. n.440/2000 ha stabilito che qualora un progetto relativo ad insediamenti produttivi (di beni e di servizi) presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico o, comunque richieda una sua variazione, il Responsabile del Procedimento del Comune interessato rigetta l'istanza; tuttavia quando il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il Responsabile Procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza dei servizi, disciplinata dagli art.14 e segg. della legge 7 agosto 1990, n.241, come modificata dalla legge n.340 del 2000, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso; qualora l'esito della conferenza dei servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte o opposizioni formulate agli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150, si pronuncia definitivamente il consiglio comunale.

Si ribadisce di seguito la correttezza della procedura fin qui seguita:

- 1) in data 24.03.2009 è stata presentata, da parte della Società IMMOBILI & FUTURO S.r.l. e dai signori MORABITO, residenti in via Papa Giovanni XXIII° n. 6, istanza diretta all'ottenimento del provvedimento di autorizzazione per la realizzazione di struttura commerciale/ricettiva e rilocalizzazione fabbricato residenziale;
- 2) il progetto presentato dai richiedenti è in contrasto con lo strumento urbanistico come da attestazione del Responsabile del Servizio Territorio che, in data 23.04.2009 Prot. n.4064, ha rigettato l'istanza;
- 3) ai sensi dell'art.5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n.447, come modificato dal D.P.R. n.440/2000 (Sportello Unico per le Attività Produttive) è possibile una procedura di variante dello strumento urbanistico ad hoc, con l'adozione della stessa tramite conferenza dei servizi e approvazione definitiva tramite delibera di Consiglio Comunale;
- 4) il progetto ha avuto il parere favorevole delle Consulte congiunte Ambiente-Territorio-Urbanistica e Lavori Pubblici in data 24.04.2009;
- 5) in data 16.05.2009 è stata organizzata una giornata di presentazione del progetto a cui hanno preso parte solo 45 cittadini che, peraltro, non hanno manifestato contrarietà alla demolizione;
- 6) il progetto, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è stato esaminato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ed Edilizia in data 04.06.2009 ed ha avuto un preventivo parere favorevole sulla generale compatibilità edilizio / ambientale, demolizione compresa;
- 7) il progetto risulta conforme ai criteri assunti dall'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 19.06.2009 all'oggetto “Indirizzi relativi ai progetti che comportano la variazione degli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.5 del D.P.R. n.447 del 20.10.1998 e s.m.i.”.
- 8) il Responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Cernusco Lombardone con atto Prot. n.6458 del 30.06.2009 (integrato con nota Prot. n.6738 del 10.07.2009) ha convocato la conferenza dei servizi prevista dalla norma per il giorno 29.07.2009. Obiettivo della stessa è quello di consentire l'esame dell'istanza presentata e di ottenere pareri e giudizi da parte degli enti tecnici competenti ad esprimerli ed a rilasciare nulla osta per il completamento del procedimento amministrativo;
- 9) in data 29.07.2009 si è tenuta la conferenza dei servizi alla quale hanno partecipato, oltre all'Amministrazione Comunale, la proprietà, la Provincia di Lecco, i Vigili del Fuoco, l'Arpa, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano, oltre alla minoranza consiliare; l'ASL, assente, ha inviato un parere scritto favorevole con alcune prescrizioni;
- 10) si è unanimemente deciso di convocare una seconda conferenza deliberativa entro il mese di settembre al fine di ridiscutere il progetto sulla base della documentazione richiesta ad integrazione di quella già consegnata.

SI PRECISA INOLTRE QUANTO SEGUE

- 1) si evidenzia che si sta parlando di edifici di proprietà privata che, ove non fosse stata necessaria la variante di P.R.G., il privato avrebbe già potuto demolire per sostituirli con un nuovo edificio conforme al P.R.G.;
- 2) la decisione finale sulla scelta di demolire gli edifici preesistenti sarà presa dalla successiva conferenza dei servizi;
- 3) la Soprintendenza nella prima riunione ha comunicato che non esistono vincoli specifici sull'edificio;
- 4) quindi, allo stato attuale non sussistono vincoli alla sua demolizione;
- 5) la Provincia di Lecco (in data 28.7.2009, il giorno prima della conferenza dei servizi) e l'Ordine degli Architetti di Lecco (in data 21.7.2009, senza tra l'altro inviare per conoscenza al Comune di Cernusco Lombardone) hanno ritenuto comunque di segnalare alla Soprintendenza che l'edificio dell'Ex Consorzio è stato tra i beni architettonici presentati in una mostra sulle architetture tra le due guerre in Provincia di Lecco (elemento privo di alcun significato giuridico);
- 6) incompresibilmente l'unica opera architettonica presentata alla mostra segnalata alla Soprintendenza è stato il Consorzio quando nella stessa mostra vi era anche, solo a Cernusco, la Centrale Enel (ex Orobica), di sicuro maggior pregio architettonico rispetto al Consorzio; questa non è stata segnalata;
- 7) tra l'altro il Consorzio non è opera unica in quanto ve ne è un'altra copia ristrutturata ad Olgiate Molgora oltre che uno uguale a Desio, sui quali non è mai stata richiesta l'apposizione di vincolo;
- 8) la decisione finale sulla demolizione come già detto verrà adottata dalla prossima conferenza dei servizi (ipotizzata in settembre 2009). Dalla data di svolgimento della stessa, ove avesse esito positivo, dovranno passare altri 60 giorni prima della adozione definitiva della variante urbanistica a cura del Consiglio Comunale (novembre 2009);
- 9) dalla presentazione dell'istanza di attivazione di Sportello Unico delle Attività Produttive (marzo 2009) alla ipotetica conclusione del procedimento (novembre 2009) passeranno almeno ben 8 mesi, non si ravvede quindi la "fretta sospetta" che continua a denunciare la minoranza consiliare;
- 10) il P.G.T. in elaborazione prevede per il lotto del Consorzio una destinazione compatibile a quella proposta dagli operatori privati ed in fase di iter procedurale;
- 11) non si ravvisano particolari rischi critici sui flussi veicolari perché la tipologia insediata, tra quelle possibili, è quella che attirerà i minori volumi di nuovo traffico. In ogni caso sarà ammessa solo l'immissione in sicurezza sulla Strada Provinciale 342 Dir senza possibilità di svolta, come evidenzieranno meglio i progetti esecutivi;
- 12) il progetto presentato ha una superficie coperta inferiore a quella esistente consentendo una riqualificazione adeguata del lotto, oggi dismesso, con grandi spazi verdi, e consente una adeguata riorganizzazione urbanistica con lo spostamento dell'abitazione oggi esistente sul ciglio della SP 54 Paderno-Monticello, all'angolo con via Cantù;
- 13) la destinazione ad albergo è particolarmente gradita dall'Amministrazione Comunale che ha dato in questo modo anche risposta alle sollecitazioni a favorire eventuali iniziative alberghiere presentate da privati, inviate ai Comuni dalla Provincia di Lecco alcuni mesi fa;
- 14) la procedura scelta favorisce inoltre la sbrurocratizzazione dei procedimenti, come richiesto dal Presidente della Provincia di Lecco Daniele Nava, per andare incontro alle imprese ed agli investitori nell'attuale momento di difficoltà economica, come del resto ha recentemente approvato anche la Regione Lombardia con la L.R. 13/09 (c.d. "Piano Casa");
- 15) la ricostruzione ex novo consente infine l'utilizzo di una edilizia all'avanguardia in tema di risparmio energetico e qualità edilizia;

SI RICORDANO I DATI DI PROGETTO ED I PUNTI DI CONTRASTO CON IL P.R.G.

Proprietà:

Lotto A (ex consorzio) e Lotto B (ex vinicola): Immobili & Futuro Srl – Monza
Lotto C (abitazione) : Sig.ri Morabito

Superficie aree e volumi esistenti (vuoto per pieno):

Lotto A:	mq. 4.156,81	mc. 14.639,50
Lotto B:	mq. 2.323,94	mc. 2.491,93
Lotto C:	mq. 614,28	mc. 660,47
	-----	-----
Totali	mq. 7.095,07	mc. 17.791,94

Di cui mq. 909,21 in fascia di rispetto, 6.185,86 di superficie fondiaria, 192,54 per allargamento di via Cantù.

E' prevista la demolizione totale di tutti gli immobili, la ricostruzione di un nuovo edificio commerciale/ricettivo (hotel 4 stelle con 81 camere per pernottamento e prima colazione, sala conferenze e sala colazione e 2 negozi su due piani, l'uno di circa 1300 mq e l'altro di circa 460 mq) e la ricostruzione dell'edificio residenziale di proprietà Morabito, di 3 appartamenti, traslato in altra posizione.

NORME ATTUALI DI PRG

Indice Fondiario: 3mc/mq

Rapporto di copertura: 50%

Altezza massima: mt. 7 – 2 piani

Ammessi solo spazi commerciali con esercizi di vicinato, escluse medie e grandi strutture di vendita.

Superficie coperta in progetto: mq 1845,83 inferiore a 3092,93 mq realizzabili

Di cui 1577,83 commerciale/ricettivo e 268,00 residenziale

Volume in progetto: mc 18.502,68 inferiori ai mc 18.557,58 realizzabili

Di cui 17.634,05 commerciale/ricettivo e 868,63 residenziale (3 appartamenti)

Si riduce del 10% la copertura, aumentando le altezze

Altezze previste dal progetto:

per i 2 piani commerciali: mt. 7,60

per i 5 piani mt.:13,80

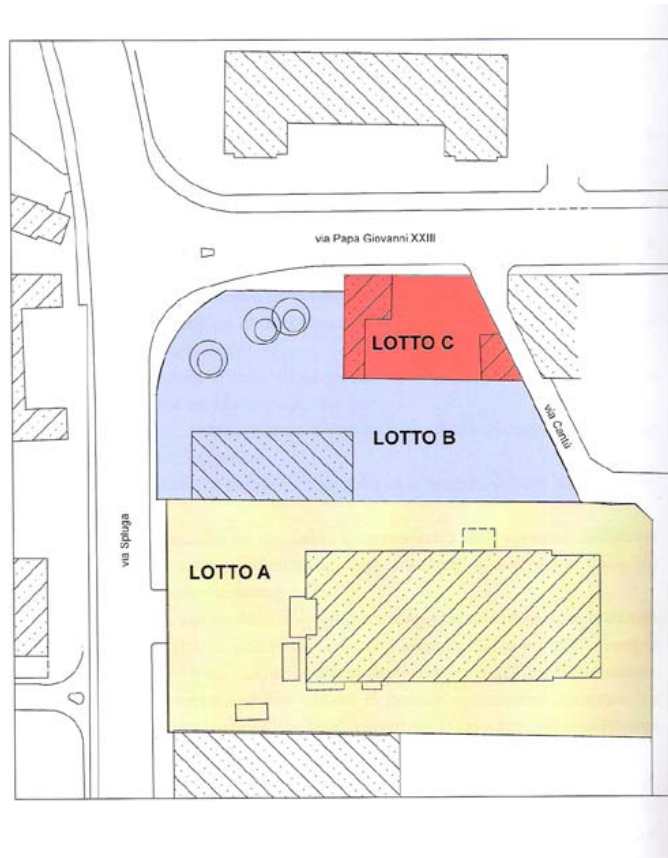
per i 6 piani mt.: 20,00

Torre vano tecnico: mt. 24,65

Attuale silo dell'ex Consorzio: poco meno di 22 mt.

Il progetto presentato non è compatibile al PRG solo per altezze previste (superiori ai 7 mt.), i piani previsti (superiori ai due) e la presenza di media struttura di vendita.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO E PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO



RENDERING DI PROGETTO

