



CITTA' DI CERNUSCO S/N
Prot. 00034069 del 14-07-2020
ARRIVO

Tit 6 Cat 1 Fas = .



Data 14/07/2020

Prot. n°

al Comune di Cernusco sul Naviglio
Ufficio Protocollo
c.a. Sindaco Ermanno Zacchetti
e p.c. Ufficio Urbanistica
Sede

OGGETTO: Osservazioni alla proposta di Variante n.2 agli atti del PGT vigente e Rapporto Ambientale depositati ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) a seguito di deliberazioni di Giunta Comunale n. 175 del 19/06/2019 e n. 26 del 05/02/2020.

Il sottoscritto Donato Scotti, viste le Deliberazioni di Giunta citate in oggetto, presa visione degli atti lì richiamati e previo esame di quelli pregressi, formula, in qualità di Presidente della Lista Civica "VIVERE Cernusco", le seguenti osservazioni come di seguito articolate.

OSSERVAZIONE 1

Tessuto Urbano consolidato

Campo della modificazione m1_3 via Cevedale (n. V2),

Contenuto della variante

Su questo campo della Modificazione la variante prevede sostanzialmente il passaggio dall'esclusiva destinazione d'uso di edilizia residenziale convenzionata a quello di edilizia residenziale libera basandosi sul fatto che *"l'intervenuta approvazione delle linee guida per la progettazione richiede di modificare le indicazioni contenute nella scheda progetto, riallineandole ai nuovi contenuti con particolare riferimento al sistema dei percorsi ciclabili e pedonali, ai volumi edificabili e al sistema della viabilità e dei parcheggi"*.

Questo cambio di destinazione d'uso da residenziale convenzionata (uR3) a residenziale libera (uR) trascina poi, ma è un'ovvia conseguenza, il decadimento di quei vincoli cui era soggetto, da PGT, un campo della modificazione di tipo m1 con destinazione residenziale convenzionata e previsti all' art. 46.1 del Piano delle Regole, cioè che il 15% degli alloggi realizzati devono essere ceduti a persone indicate dal Comune e il 10% invece devono essere ceduti a persone, sempre indicate dal Comune, con il meccanismo della vendita differita dopo un periodo di locazione di 8 anni.

La finalità di questa scelta - cambio di destinazione d'uso - si afferma inoltre essere quella di poter *"garantire un rapporto equilibrato tra interventi insediativi comportanti l'utilizzo di nuovo suolo non già costruito e ricadute in termini di benefici pubblici o di uso pubblico destinati alla città e all'ambiente urbano nel suo complesso"* attraverso

- una riduzione del 15% della SLP così da assicurare un minor consumo e compromissione di suolo permeabile passando dai previsti 14797 mq a 12577mq
- una compensazione della minor offerta di edilizia residenziale convenzionata mediante un beneficio di tipo pubblico esteso a tutta la città con l'acquisizione di 12000 mq di aree Sg1 e Sg4 comprese tra gli ambiti del "Parco della Martesana" e del "Cannocchiale paesaggistico di Villa Alari" in aggiunta all'acquisizione delle aree ricomprese nell'originaria superficie territoriale (St) del Campo m1-3.

Considerazioni e Proposte

Cominciamo col precisare un aspetto richiamato in variante che riguarda le linee guida e la loro approvazione per questo specifico Piano Attuativo.

Ai sensi dell'art. 7 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente, le linee guida regolano l'edificazione mediante l'uso di codici formali e non possono certamente essere portate a motivo per un cambio della prevista edificazione di edilizia residenziale convenzionata (uR3) in residenziale libera (uR).

Il cambio di destinazione d'uso dell'edilizia residenziale, da convenzionata a libera, se può, estremizzando, anche essere condiviso deve però essere supportato da argomentazioni di ben altra portata rispetto a quelle esposte in variante.

Le motivazioni, a ns. giudizio, devono partire da un'analisi di mercato dell'edilizia convenzionata in città ed essere supportate da dati che mostrino qual'è stato e qual'è il rapporto tra domanda e offerta di appartamenti aventi dette caratteristiche, che tipo di ricadute si sono avute in questi anni sul fabbisogno abitativo dei nostri cittadini e via di seguito. Senza questi dati le motivazioni di un cambio di destinazione d'uso appaiono deboli e la decisione che si vuole prendere non può, in estrema sintesi, basarsi solamente sul minor impatto edificatorio dell'area.

Detto ciò un altro aspetto che deve essere affrontato con rigore nel passaggio da edilizia residenziale convenzionata comprensiva dei vincoli di cui al citato articolo 46.1 del Piano delle Regole a quella libera riguarda il maggior profitto che si genera attraverso questa operazione; maggior profitto che andrebbe però, come minimo, quantificato prima, meglio se attraverso una perizia. Di questo non v'è traccia in Variante e quindi se ne chiede conto.

Visto la mancanza proviamo, a questo punto, a fare noi una previsione di massima attraverso una limitata simulazione da cui si possa evidenziare e confrontare quale sarà il maggior profitto conseguibile nel passaggio da un sistema residenziale a un altro con una SLP ridotta del 15%, come è quella prevista in variante ma di cui non c'è traccia che giustifichi tale scelta, ed una ridotta, come minimo, del 25% che rappresenta la quantità che attraverso questa osservazione si intende invece proporre.

Stima Valore di mercato residenza convenzionata: 2150 €/mq

Stima Valore di mercato residenza libera: 2950 €/mq

Massimo Valore di mercato raggiunto negli anni per acquisto aree Sg: 50 €/mq

OOUU primarie: 25.43 €/mc ovvero 76.26 €/mq

OOUU secondarie: 30.26 €/mc ovvero 90.78 €/mq

CASO A situazione vigente	CASO B	CASO C
	-25%	-15%
SLP uR 3 Convenzionata mq 14.797	SLP uR Libera mq 11.097	SLP uR Libera mq 12.577
Dotazioni aree in cessione 4 mq ogni mq di SLP 59186 mq (interne 57452+esterne 1734)	Dotazioni aree in cessione 4 mq ogni mq di SLP 44388 mq	Dotazioni aree in cessione 4 mq ogni mq di SLP 50308 mq
OOUU primari € 1.128.863	OOUU primari € 846.590	OOUU primari € 959.500

OOUU secondari € 1.343.271	OOUU secondari € 1.007.385	OOUU secondari € 1.141.740
OOUU Totali € 2.472.134	OOUU Totali € 1.853.975	OOUU Totali € 2.101.240
C.C.C. non soggetto	C.C.C. € 630.000	C.C.C. € 700.000
Profitto (14797*2150)- OOUU € 29.341.415	Profitto (11097*2950)- OOUU € 30.252.175	Profitto (12577*2950)- OOUU € 34.401.000
Delta profitto	Delta Profitto € 910.760	Delta Profitto € 5.060.000
Minori aree in cessione rispetto alla superficie territoriale m1-3	13064 mq	8878 mq

Come si vede con una SLP ridotta del 15% il plus valore si attesterebbe oltre i 5.000.000€.

Con la riduzione del 25% il plus valore scenderebbe a poco più di 900.000€, una cifra che si ritiene comunque sufficiente per acquisire a patrimonio pubblico sia i 13064 mq di aree interne (garantendo così la totale copertura della originaria superficie territoriale del lotto m1-3) che almeno altri 5200-5500 mq di aree Sg esterne pur applicando a tutte queste aree un valore ipotizzato di 50 €/mq; valore che rappresenta comunque il più alto raggiunto a Cernusco in questi anni per l'acquisto di aree simili.

Altre questioni.

Visto che non viene citato nella variante, si propone la riconferma dell'art.9 c.1 del Piano delle Regole che prevede la preclusione a fini abitativi del recupero dei sottotetti e l'aggiunta alla preclusione, sempre a fini abitativi, degli spazi dei seminterrati.

La realizzazione lungo il margine ovest dell'ambito territoriale m1-3 della prevista struttura di servizio di circa 300 mq di SLP destinata ad asilo nido o servizi socio assistenziali è stata, nella variante, riposizionata all'interno del nuovo insediamento residenziale. A tal riguardo, anche se la collocazione dell'edificio a servizi sarà prevista all'interno della Superficie fondiaria, si chiede di specificare che il suo uso resti di pubblica utilità, per cui, ad esempio, i residenti della zona potranno accedervi senza limitazione alcuna; se no, diversamente, i servizi da pubblici diventano privati, unicamente a servizio dei residenti del nuovo insediamento di edilizia residenziale che si intende trasformare in privato.

Infine si ritiene di mantenere in vigore l'art. 46.1 del PdR perché il suo contenuto potrebbe essere ancora funzionale nella futura variante generale del PGT. Non ha senso, a ns. giudizio, precluderci tale possibilità quando comunque nel campo m1-3 questo vincolo decadrebbe automaticamente qualora venisse accolto il passaggio all'edilizia residenziale libera.

OSSERVAZIONE 2

Tessuto Urbano consolidato

Campo della modificazione m2_3 via Brescia (n. V5),

Contenuto della variante

Cominciamo con una premessa. In questo campo della Modificazione il PGT prevede che l'80% della Superficie Territoriale, circa 11300 mq, sia destinata a edilizia residenziale convenzionata (uR3) mentre il restante 20%, circa 2800 mq, sia destinato a terziario-commerciale (uT). L'indice territoriale è fissato in 0.45 mq/mq il che significa poter realizzare una SLP complessiva di 6340 mq di cui 5070 mq uR3 e 1270 mq uT.

In questi anni il Piano Attuativo unitario sull'intera superficie territoriale del lotto non ha avuto corso probabilmente a causa di interessi divergenti delle due proprietà.

Crediamo che l'obiettivo della variante, pur di riuscire dare corso all'attuazione di questo Campo, sia quello di sacrificare la continuità del disegno urbanistico originario del PGT prevedendo la suddivisione del campo m2-3 in due sub comparti di attuazione distinti - m2_3A e m2_3B -, disegnati in ragione delle due diverse proprietà.

La superficie territoriale della proprietà che ha manifestato la disponibilità attuativa (lettera prot. 45536 del 30/07/2019) è pari a 10737 mq - il 76% dell'intera superficie - e quindi se si dovessero mantenere invariati i vigenti parametri del PGT avremmo che la superficie Territoriale destinata a uR3 sarebbe di 8590 mq e quella a destinazione uT 2147 mq. Con un indice Territoriale invariato a 0.45 mq/mq la quota di SLP per il residenziale sarebbe di 3.866 mq mentre quella terziario-commerciale sarebbe di 966 mq.

La variante ha però previsto, oltre alla definizione dei due sub ambiti, anche

- la riduzione del 10% della SLP mediante la definizione di un Indice di utilizzazione territoriale (It) pari a 0.40 mq/mq.
- l'eliminazione della destinazione d'uso terziaria uT
- la destinazione d'uso esclusiva uR3 - Edilizia residenziale convenzionata -

Considerazioni e Proposte

Con l'eliminazione totale della destinazione d'uso uT e una riduzione dell'Indice Territoriale da 0.45 mq/mq a 0.40 mq/mq tutta la superficie Territoriale del sub ambito, cioè i 10737 mq, pur con un indice Territoriale ridotto 0.40 mq/mq, produrrebbe una SLP, ovviamente solo per la residenza, pari a 4295 mq e dunque ben 429 mq in più (+11%) rispetto alle previsioni.

Come si vede quello che si vuol far apparire come un vantaggio per il Comune, che attraverso il taglio dell'indice territoriale del 10% ridurrebbe l'edificabilità dell'area, e per

contro una penalizzazione edificatoria nei confronti dell'operatore, in realtà tale scelta alla fine si traduce in una sorta di premialità nei confronti di quest'ultimo.

Comunque sia pur condividendo, in linea di massima, la suddivisione del campo m2-3 in due sub comparti attuativi distinti (m2_3A, m2_3B), togliere la parte di SLP destinata a uT e mantenere per la residenza convenzionata (uR3) tutta la SLP risultante dalla modifica a cui si vorrebbe dare corso (4295mq), andrebbe però quantificato il maggior vantaggio conseguito dall'operatore perché, in quella zona, il residenziale, seppure convenzionato, ha sicuramente un mercato più favorevole rispetto al commerciale o terziario.

Per contro con questa modifica urbanistica il Comune subirebbe una perdita economica stimabile in circa 250.000€ dovuta a minori introiti di Oneri di Urbanizzazione, oltre a una minore cessione di aree standard, rispetto al voler mantenere invariati, pro quota del sub ambito, gli indici e le destinazioni d'uso previsti nel PGT.

Si propone pertanto che il maggior vantaggio conseguito dall'operatore e la contestuale perdita di risorse per le casse Comunali vengano definite mediante apposita perizia e imputate come costo aggiuntivo all'operatore da soddisfarsi, almeno in parte, anche attraverso l'acquisizione e la successiva cessione al Comune di beni immobili quali aree Sg1, Sg2 e Sg4.

In sub ordine si propone di procedere solamente con la suddivisione del campo m2-3 in due sub ambiti, mantenendo però invariati gli attuali indici del PGT.

Infine si segnala che se le previste funzioni uT dovessero essere eliminate dal Piano Attuativo non ha alcun senso che siano mantenute in essere le seguenti diciture e pertanto si propone la loro soppressione

Capitolo paesaggio urbano

... e dalla via Brescia su cui possono essere localizzate le superfici terziarie e commerciali in maniera arretrata al fine di realizzare parcheggi e superfici di uso pubblico anche a servizio delle attività che potranno essere insediate.

Capitolo Spazi pubblici e spazi privati

... quelle ad uso terziario e commerciale sulle previste superfici a parcheggio lungo la via Brescia.

Edifici

... le parti destinate agli usi terziari si posizionano in prossimità della via Brescia secondo gli indirizzi per la progettazione relativi agli spazi pubblici.

OSSERVAZIONE 3

Tessuto Urbano consolidato

Campo della modificazione m1_6 via alla Castellana (n. V3),

Contenuto della variante

Sulla scorta dell'istanza presentata il 24/09/2019 prot. 55042 a seguito di avvio del procedimento, *“la Variante procede a ridefinire i contenuti delle indicazioni preliminari del campo m1_6 in funzione del reale stato dei luoghi al contorno e, in particolare, a ragione dell'avvenuto completamento degli interventi insediativi all'interno del campo dell'adeguamento a3_154 e dell'assetto viario oggi esistente”*.

Nella ripermimetrazione del campo m1-6, che è posto a confine con il tracciato della S.P.121, si è poi proceduto a stralciare dalla previsione insediativa le aree di proprietà della Città Metropolitana di Milano determinando conseguentemente una riduzione dei parametri edilizi e urbanistici.

Considerazioni e Proposte

Non si comprende come l'edificazione di un lotto adiacente al campo m1-6, soggetto a titolo edilizio semplice, e l'assetto viario esistente, in particolare quello del consolidato tracciato della S.P. 121, possano influire sul perimetro e sugli obiettivi del campo della modificazione in questione definiti dal PGT; obiettivi che dovrebbero, a ns. parere, rimanere invariati a tutela del pubblico interesse considerato che alla fine il Comune ottiene una riduzione dell'8% delle aree in cessione per servizi di interesse generale.

Considerato poi che con questo nuovo assetto urbanistico del campo m1-6 la Città Metropolitana di Milano perde la sua capacità edificatoria impressa con il PGT, dunque valore economico, si chiede, anche al fine di evitare contenziosi, se la stessa è mai stata informata di detta scelta e, in caso affermativo, se abbia mai trasmesso al Comune una *“liberatoria”* in tal senso; documento che, a ns. parere, andrebbe citato negli atti della variante.

OSSERVAZIONE 4

Sistema dei servizi

Servizi per lo sport presso Cascina Viscontina (n. V10),

Contenuto della variante

In accoglimento all'istanza pervenuta il 30/09/2019 prot.56305 a seguito di avvio del procedimento, la Variante prevede l'estensione dell'area classificata dal PGT come "servizio per lo sport" – Sv12 – limitatamente a maneggi e campi di equitazione e residenza del custode, passando dagli attuali 12600 mq a poco più di 22.000 mq mediante l'inserimento del 30%, circa 6300 mq, del lotto immediatamente confinante a est e classificato dal PGT come aa1-13 più l'inserimento per altri 3200 mq dei lotti confinanti a ovest e a nord e classificati dal PGT come aa1-31 entrambi definiti come -Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana - e la motivazione addotta è che in quelle aree già insistono spazi e strutture per lo svolgimento delle attività di maneggio.

Inoltre con riferimento alle attività di maneggio e ai campi di equitazione, assecondando anche qui la sollecitazione avanzata dalla stessa istanza, la Variante interviene a modificare la disciplina di riferimento del PGT (Piano dei Servizi articolo 13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1) specificando che è possibile superare l'altezza (H) di 4.50 metri fino ad un massimo di 10 metri nel caso di realizzazione di strutture di copertura dei campi di equitazione.

Considerazioni e Proposte

Scopriamo, sulla scorta dell'istanza pervenuta, che nelle aree aa1 destinate allo svolgimento di attività agricole o ad esse connesse in realtà già insistono spazi e strutture per lo svolgimento delle attività di maneggio, in contrasto con le disposizioni del PGT e dell'art 59 LR 12/2005.

La normativa regionale, prevalente sulle norme e sulle previsioni del PGT e dei regolamenti edilizi e di igiene comunali qualora questi dovessero risultare in contrasto con le stesse, in sostanza prevede che nelle aree destinate all'agricoltura siano ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento di attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli ma anche la possibilità di ristrutturare e ampliare edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, finalizzandoli alla realizzazione di centri ippici.

I due lotti con destinazione agricola che si vorrebbero inserire nell'ampliamento attuale del maneggio non hanno però le caratteristiche previste dalla normativa regionale e dunque la scelta che la Variante tenta di fare è aggirare l'ostacolo normativo cambiando la destinazione d'uso delle due aree agricole in aree sportive.

Considerato che in città ci sono altri due maneggi, un cambio d'uso di aree per lo svolgimento di attività ippiche non può essere fatto *ad hoc* per uno soltanto di essi.

Non si condivide pertanto questa scelta e si propone che tutta la questione “maneggi e attività ippiche” venga affrontata nel suo insieme con il nuovo PGT.

Anche per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici a 10 metri all'interno dei maneggi si esprime contrarietà a quanto proposto con la Variante; decisione, in questo caso, che coinvolgerebbe anche gli altri due maneggi.

Del resto il PGT consente già la possibilità di superare l'altezza di 4.5 metri fino a 10 metri ma solo nel caso di specifici riferimenti alla normativa di settore.

Non va dimenticato che l'area in questione è ricompresa “*Nell'ambito paesaggistico degli Orti di Cernusco*”, ambito che il PGT all'art.6 delle Disposizioni Comuni contraddistingue come aree da elevato valore paesaggistico, ambientale ed ecologico. Per queste parti di territorio sempre nelle Disposizioni Comuni, agli articoli 25 e 26, vengono definite una serie di prestazioni finalizzate alla conservazione dei caratteri e alla valorizzazione delle risorse da osservare nell'attuazione degli interventi. Il libero inserimento, senza vincolo alcuno, di strutture aventi un'altezza paragonabile a un edificio di tre piani fuori terra riteniamo possa alterare in maniera ragguardevole il paesaggio degli “Orti di Cernusco” che il PGT invece intende preservare e tutelare.

OSSERVAZIONE 5

Sistema dei servizi

Disposizioni specifiche relative ai servizi per lo sport

Contenuto della variante

In accoglimento a tre proposte pervenute il 31/07/2019 dal Molinetto Country Club relativamente agli impianti sportivi inseriti nella loro proprietà e individuati nel Piano dei Servizi del PGT all'art. 13.11.1 denominato Sv-2, viene previsto il superamento dell'altezza delle strutture contenenti gli impianti e le attrezzature sportive passando da gli attuali 7.50 metri fino a un massimo di 10 metri nel caso di strutture di copertura dei campi di giuoco.

Le ragioni addotte dalla proprietà vengono, sostanzialmente, ricondotte alla necessità di dover soddisfare le sempre più crescenti richieste dei loro soci.

Considerazioni e Proposte

Per quanto riguarda l'altezza massima a 10 metri delle strutture di copertura dei campi di giuoco, a prescindere dalla disciplina sportiva che si intende svolgere all'interno di dette strutture, si esprime contrarietà alla proposta inserita in variante perché si ritiene già congrua l'altezza di 7.50 metri prevista dal PGT.

Al massimo quello che si potrebbe introdurre è la possibilità di prevedere, nei parametri edilizi, una nota che consenta il superamento dell'attuale altezza ma solo nel caso di particolari attività sportive definite da specifici riferimenti a normative di settore.

Del resto il compendio del Molinetto Country Club si trova all'interno di un ambito non soggetto a trasformazione urbanistica classificato dal PGT con la sigla ac-35 -Area di tutela dei corridoi ambientali -, dunque con un elevato valore paesaggistico, ambientale ed ecologico. Il libero inserimento, senza vincolo alcuno, di strutture aventi un'altezza paragonabile a un edificio di tre piani fuori terra riteniamo possa alterare in maniera ragguardevole un'area che il PGT ha invece inteso tutelare.

OSSERVAZIONE 6

Sistema dei servizi

Ampliamento del Centro Sportivo di via Buonarroti (n. V9)

Contenuto della variante

La variante ha individuato un'area di circa 20.000 mq posta a ovest del Centro Sportivo di via Buonarroti destinata all'ampliamento del centro stesso modificando la categoria di servizi e attrezzature di appartenenza. In luogo dell'attuale destinazione a "parchi e giardini" – Sg4_NP3 – la Variante attribuisce all'area la categoria "edifici ed attrezzature", con specifico riferimento ai servizi per lo "sport (Sv)" – Sv_P2.

Considerazioni e Proposte

La scelta fatta in variante di prevedere l'ampliamento del Centro Sportivo via Buonarroti in prosecuzione dello stesso lungo il suo margine ovest è condivisa.

Della prevista area in ampliamento l'80% circa risulterebbe già di proprietà comunale mentre il rimanente 20%, ci è parso capire, verrà acquisito a patrimonio pubblico solo dopo il convenzionamento di Piani Attuativi in itinere quale cessione di aree a servizi da parte di operatori privati.

In sub ordine andrebbe valutata anche l'opportunità a che il Comune provveda in proprio all'acquisto dell'area mancante alla piena proprietà del lotto necessario all'ampliamento del Centro Sportivo utilizzando risorse proprie derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria ovvero attraverso una procedura espropriativa.

Per perseguire l'obiettivo di ampliamento del Centro Sportivo non basta però avere il pieno possesso dell'area.

Attualmente l'area Sg4_NP3 ricade all'interno del perimetro del PLIS Parco Est delle Cave e quindi passando a Sv_P2 diventa necessario condividere con tutti gli Enti costituenti il PLIS lo stralcio di tale area dal parco compensandola con l'inserimento di nuove aree e procedere alla nuova ripermimetrazione del Parco.

Quindi al di là della condivisione della proposta fatta in variante non nascondiamo, per i passaggi che devono essere fatti, la preoccupazione circa i tempi necessari affinché si possa concretizzare la piena disponibilità d'uso dell'area.

OSSERVAZIONE 7

Sistema dei servizi

Servizi per lo sport Strada Provinciale SP120 (n. V8)

Contenuto della variante

In relazione a “nuove esigenze” e “nuove progettualità”, la Variante procede a modificare, nell'ambito dell'ex Cava “Olmo- Gaggiolo, la destinazione di un'area di 6530 mq posta lungo la Strada Provinciale SP120 classificata dal PGT Sg2 -spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano- a Sv -servizi per lo sport -.

Inoltre a ridosso di quest'area per lo sport, sempre nel medesimo ambito Sg2, un'altra area di 7025 mq, classificata però ancora Sg2, viene destinata a interventi edilizi, spazi pubblici e parcheggio alberato sulla base di un progetto definitivo approvato dalla Giunta Comunale il 23/12/2019 con atto n.375 a servizio e supporto dell'intera area di circa 100.000 mq di proprietà comunale ed inserita nel PLIS est delle Cave.

Tenuto conto che, in origine, entrambe le aree erano ricomprese all'interno del PLIS est delle Cave, la Variante, in ragione delle diverse destinazioni d'uso impresse a tali aree, ne propone il loro stralcio perché non più compatibili con le funzioni e gli usi del parco sovracomunale.

Considerazioni e Proposte

Non si condivide la scelta di procedere, mediante una variante, ad un cambio di destinazione d'uso da Sg2 a Sv di un'area di 6500 mq senza, tra l'altro, che sia stata data alcuna motivazione sulla scelta che si intenderebbe fare e sulla sua destinazione finale, cioè quale attività sportiva si vorrebbe insediare lì.

Non si capisce invece il perché venga ritagliata l'altra area di circa 7000 mq visto che la stessa continua a mantenere l'originaria classificazione Sg2 ed essere ricompresa in quella più ampia di oltre 100.000 mq; area, quest'ultima, che dovrà, tra l'altro, essere sottoposta a riqualificazione e già inserita nel programma pluriennale degli interventi del PLIS approvato dal Consiglio comunale e finanziato con oltre 320.000 €.

Si chiede pertanto di non procedere con la divisione di detta area dal resto del lotto Sg2.

A maggior ragione la non condivisione di tali scelte si basa anche sul fatto che le aree poste in variante implicano il dover assumere la decisione di procedere ad una ripermutazione di quell'ambito paesaggistico del PLIS est delle Cave; PLIS che il PGT all'art.6 delle Disposizioni Comuni contraddistingue come l'essere formato da aree ad elevato valore paesaggistico, ambientale ed ecologico costitutive del paesaggio locale e sovracomunale.

Si propone infine un rimando a che la destinazione d'uso dell'intero ambito Sg2-P19 venga affrontata complessivamente con la pianificazione del futuro PGT.

OSSERVAZIONE 8

Disposizione di attuazione del Piano dei Servizi

Dotazione di aree per servizi

Contenuto della variante

La variante ha proceduto a modificare parzialmente l'art.5.1 del Piano dei Servizi del PGT che recita: *“Gli atti di programmazione negoziata ..omissis.. debbono prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Tale dotazione non può comunque essere inferiore a: . omissis...”*

- 20 mq/100 mq di SLP per le destinazioni industriali e/o artigianali invece del precedente 20 mq/100 di St.

Le ragioni addotte a sostegno di questa modifica sarebbero da ricercarsi nei caratteri insediativi degli spazi occupati dagli usi produttivi ed artigianali al fine di equilibrare meglio il rapporto tra superficie edificabile e necessarie dotazioni di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Considerazioni e Proposte

Non si condivide la decisione assunta con la Variante che, tra l'altro, non è supportata da alcun riscontro riguardo alle motivazioni di ciò che viene asserito. Non si capisce inoltre la ragione di una scelta di questo tipo che porta ad avere una consistente riduzione di aree a servizi; riduzione che può arrivare a spingersi, a discapito del patrimonio pubblico, fino al 40% rispetto alla condizione definita dal PGT.

OSSERVAZIONE 9

Disposizione di attuazione del Piano dei Servizi

Dotazione di aree per servizi per le attività commerciali

Contenuto della variante

La Variante, in questo caso, interviene a precisare che nelle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, nella prescritta quantità di aree a servizi, la quota destinata ai parcheggi si intende riferita ai parcheggi pubblici o ad uso pubblico da reperire nell'ambito di intervento.

Considerazioni e Proposte

Innanzitutto si è notato che al terzo paragrafo dell'articolo 6 del Piano dei Servizi è stata tolta la dicitura “ *alla data dell'adozione del PGT*”.

Questa dicitura o la si toglie da tutti i documenti della variante o la si lascia in tutti, ricordiamo che si tratta di un variante parziale, il PGT vigente resta valido almeno come riferimento temporale.

Nelle tipologie commerciali definite con le tabelle di cui all'art.6.1 del Piano delle Regole ed individuate coi numeri 5 e 6, dopo la parola parcheggio stata aggiunta la dicitura “*pubblico o ad uso pubblico nell'ambito dell'intervento*”

Definito in questo modo non si condivide detta aggiunta. Deve essere chiaro che le aree a servizi vanno cedute al Comune che ne diventa proprietario e le stesse entrano a far parte del patrimonio pubblico.

Poi, come fatto per tutti i recenti Piani Attuativi commerciali convenzionati, la manutenzione e la gestione restano in carico all'utilizzatore; diversamente, in assenza di un vincolo di pertinenzialità, i parcheggi potrebbero essere ceduti a terzi o usati per altri usi senza che il Comune possa aver strumenti di intervento efficaci per mantenere l'uso convenzionalmente definito.

OSSERVAZIONE 10

Disposizione di attuazione del Piano dei Servizi

Monetizzazione e reperimento delle dotazioni di aree e servizi

Contenuto della variante

La variante ha proceduto a modificare parzialmente l'art.7.1 del Piano dei Servizi del PGT che, al secondo comma, recita: *“Nei piani attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento può essere effettuata dai soggetti attuatori a scomputo oneri”* eliminando dal testo la dicitura *“o quale obbligazione aggiuntiva”*.

Considerazioni e Proposte

Non si condivide la decisione assunta con la Variante, ne si coglie la ragione di eliminare dal testo dell'articolo 7.1 del Piano dei Servizi *“l'obbligazione aggiuntiva”* cancellando una prassi consolidata da anni.

Definito così senza alcuna motivazione appare come un favore ai futuri Operatori con contestuale perdita economica per il Comune che, qualora necessario, si vedrà costretto a provvedere a realizzare in proprio una o più opere funzionali all'intervento privato.

In passato nei Piani Attuativi, in ragione delle loro caratteristiche funzionali, ubicazione ecc. sono state individuate opere aggiuntive funzionali all'intervento urbanistico pianificato, definito il loro valore e inserite nelle relative convenzioni come obbligazioni aggiuntive a carico dei soggetti attuatori.

Togliere dall'articolo quelle tre parole, cogenti, significa rinunciare a priori ad acquisire, senza dover sostenere spese, opere a patrimonio pubblico.

OSSERVAZIONE 11

Disposizione di attuazione del Piano dei Servizi

Monetizzazione e reperimento delle dotazioni di aree e servizi

Contenuto della variante

La variante ha proceduto a:

- modificare parzialmente l'art.7.3 del Piano dei Servizi del PGT (*evidenziate in corsivo grassetto le modifiche*) che diventa così: "All'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei "campi della modificazione - **m1**" devono assicurare la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nella misura definita dalla specifica Scheda di progetto; tale dotazione non è monetizzabile. Il Comune richiede la seguente modalità:

- cessione gratuita al Comune dell'intera dotazione, interna ed esterna al "campo della modificazione - m1"; di queste, quelle esterne sono scelte tra quelle indicate negli elaborati del PdS come "Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare" *o in alternativa, come "Spazi e attrezzature per la mobilità - Parcheggio pubblico di superficie (Sp1)" o come aree per Attrezzature sportive (Sv).*

- modificare parzialmente il primo paragrafo dell'art. 5.2 del Piano dei Servizi del PGT (*evidenziate in corsivo grassetto le modifiche*) che diventa così: "**Per** gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e per i piani attuativi relativi ai "campi della modificazione - m1", *non ancora attuati alla data di adozione della variante 2 del PGT, comportanti l'utilizzo di nuovo suolo non già costruito, è dovuta una specifica dotazione minima* di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale *pari a 120 mq/ab.*

(Rispetto al testo originale sono poi state eliminate all'inizio del paragrafo la dicitura "*il Piano delle regole definisce*" e al termine del paragrafo la dicitura "*in funzione dei differenti contesti interessati dalle previsioni insediative*")

- aggiungere nel Piano delle Regole del PGT un nuovo articolo, il 41.7 bis, che recita:

Gli interventi relativi ai "campi della modificazione - m1", comportando l'utilizzo di nuovo suolo non edificato, debbono prevedere specifiche dotazioni minime di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale pari a non meno di 120 mq/ab. Tali dotazioni minime, da reperire all'interno e all'esterno dei perimetri dei "campi della modificazione - m1", secondo quanto indicato nella relativa scheda, costituiscono il corredo necessario in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'insediamento previsto, nonché alle esigenze urbanizzative indotte dall'insediamento stesso e dall'incidenza del consumo di suolo rispetto all'equilibrio complessivo del territorio comunale.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, comprese entro gli ambiti disciplinati dalle singole schede di progetto, debbono essere dislocate come previsto nelle schede stesse salvo eventuali traslazioni delle linee di confine

(contenute entro il limite di 2 metri) fermo restando il mantenimento della quantità fissata dalla scheda.

Considerazioni e Proposte

Non si condivide la decisione assunta con la Variante.

Il combinato disposto tra il nuovo articolo del Piano delle Regole 41.7 bis e le modifiche introdotte negli articoli 5.2 e 7.3 del Piano dei Servizi fa decadere, di fatto, uno dei capisaldi, per noi irrinunciabile, del vigente PGT e cioè quello strumento tecnico grazie al quale l'Amministrazione Comunale aveva avviato un deciso processo di innovazione nella politica di pianificazione urbanistica applicando una sostanziale compensazione ambientale per quegli interventi edilizi ricadenti nei campi della Modificazione.

Siccome i campi della Modificazione di tipo 1 prevedono il consumo di suolo libero la compensazione ambientale deve essere tale e non altro.

Non a caso il PGT in vigore prevede, per gli Operatori che si apprestano a realizzare un Piano Attuativo ricadente all'interno di uno dei pianificati campi della Modificazione, il reperimento di aree verdi, siano esse poste totalmente all'interno piuttosto che parzialmente all'esterno del perimetro del campo in attuazione, da cedersi gratuitamente al Comune per destinarle a parco o al rafforzamento della naturalità in una quantità di almeno 4 mq per ogni mq di SLP realizzato.

OSSERVAZIONE 12

Disposizione di carattere generale del Piano dei Servizi

Contenuto della variante

La variante ha proceduto a modificare parzialmente l'art. 4.6 del Piano dei Servizi del PGT (*evidenziate in corsivo grassetto le modifiche*) che diventa così: *“Gli ambiti soggetti alla disciplina del PdS, esterni ai perimetri di piani attuativi individuati dal Piano delle Regole, sono suddivisi in “esistenti” e di “progetto”.*

Quelli esistenti comprendono ...omissis..

Quelli di progetto comprendono:

- le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, già di proprietà pubblica ma non attrezzati e non fruibili alla data di adozione del PGT. All'interno di queste aree, la dotazione di servizi ed attrezzature prevista dal PdS può essere attuata:

a) direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti Pubblici attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, su aree di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici o su aree acquisite gratuitamente nell'ambito di piani attuativi, atti di programmazione negoziata o attraverso proprie fonti di finanziamento;

b) da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale su aree di proprietà comunale, date in concessione previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi, o su aree di proprietà privata.

Le previsioni relative ai servizi ed attrezzature non si configurano pertanto come vincolo espropriativo e non sono dunque soggette a decadenza.

Nel caso di intervento – per convenzione - da parte di soggetti individuati e convenzionati si impegneranno a realizzare:

- in primo luogo edifici nuovi o di recupero o di spazi aperti a servizio dell'attrezzatura o del servizio pubblico previsto in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato;*
- in secondo luogo, a proprie spese altre attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PdS (parcheggi, impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.), riconosciute idonee e coerenti alle strategie del PdS dall'Amministrazione comunale senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.*

(Rispetto al testo originale è stata poi eliminata al termine dell'articolo la frase *“L'attuazione di quanto sopra dovrà avvenire secondo quanto previsto dal c.15 art.9 della L.R. 12/2005 ss.mm.ii.”*)

Considerazioni e Proposte

Non si condivide la decisione assunta con la Variante.

Nel PGT il testo dell'articolo ruota attorno al fatto che gli ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi previsti in "progetto" siano solamente le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, già di proprietà pubblica, ma non ancora attrezzati e quindi non fruibili.

In queste aree, che si ribadisce essere di proprietà pubblica, è possibile delegare l'intervento a soggetti privati mediante apposta convenzione.

A questo punto i soggetti attuatori, sulla base di un progetto coerente con le strategie e le esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato, provvedono a realizzare quanto previsto nella convenzione, siano essi edifici nuovi o di recupero o attrezzature o impianti di pubblico interesse senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area;

e non può essere diversamente trattandosi di interventi da realizzarsi su aree di proprietà pubblica.

La nuova versione dell'articolo prevede invece che la dotazione di servizi e attrezzature previste nel Piano dei Servizi (parcheggi, impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.), possano essere realizzati, sempre da soggetti privati, non solo su aree di proprietà comunale ma anche su aree di proprietà privata.

Le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di proprietà privata potranno poi essere acquisiti da parte del Comune o convenzionati all'uso pubblico.

Ciò significa che un soggetto privato può presentare un progetto per la realizzazione, su un'area di sua proprietà, di un servizio pubblico o di interesse pubblico purché questo sia riconosciuto dall'Amministrazione Comunale idoneo e coerente con le proprie strategie; in tal modo vengono di fatto superati i vincoli di destinazione urbanistica dell'area privata su cui si intende procedere, aggirando così le decisioni pianificatore assunte con il PGT.

Firma

