

**3.4 – PROGRAMMA N 17 – URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
N. EVENTUALI PROGETTI NEL PROGRAMMA 3**

RESPONSABILE PROGRAMMA: Arch. Marco Acquati

PROGETTO EDILIZIA PRIVATA – Responsabile Arch. Francesco Zurlo

3.4.1 - Descrizione del programma

Il Servizio Edilizia Privata si occupa dell'istruttoria e, ove previsto, del rilascio dei titoli abilitativi connessi all'attività edilizia: DIA, richieste di autorizzazioni amministrative, permessi di costruire, provvedimenti/permessi in sanatoria, richieste/dichiarazioni di agibilità.

Il Servizio intende sviluppare i seguenti progetti:

- Prosecuzione del monitoraggio dell'attività edilizia a seguito approvazione della variante parziale al Regolamento Edilizio;
- Predisposizione di variante al Reg. Edilizio al fine di recepire nuove normative e di istituire lo sportello unico per l'edilizia;
- Partecipazione al gruppo di progetto per il PGT

3.4.2 - Motivazione delle scelte

- Prosecuzione del monitoraggio dell'attività edilizia a seguito approvazione della variante parziale al Regolamento Edilizio

Nel corso del 2009 a seguito dell'approvazione nell'ottobre del 2008 della variante parziale al Regolamento Edilizio, finalizzata in particolare al recepimento delle normative in materia di certificazione energetica degli edifici, sulla base della documentazione tecnica consegnata con i progetti edilizi: relazioni ex L. n.10/91, check list e modulo raccolta dati (allegati alle stesso R.E. e da compilarsi a cura dei soggetti preposti all'attività costruttiva), l'attività edilizia è stata monitorata allo scopo di verificare i risultati delle prescrizioni in termini di risparmio energetico indotte dalle scelte regolamentari operate dalla AC.

Essendo i primi risultati comunque interessanti si ritiene opportuno proseguire anche nel 2010 tale attività.

- Predisposizione di variante al Reg. Edilizio al fine di recepire nuove normative e di istituire lo sportello unico per l'edilizia

Attivazione dello sportello unico per l'edilizia, come previsto dal DPR n.380/2001 e dalla L.R. n.12/2005, in modo da consentire il miglioramento dei tempi istruttori delle pratiche edilizie, anche in integrazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive con eventuali modifiche anche organizzative alla struttura esistente. Necessità di integrazioni normative a seguito di nuove disposizioni di legge nonché a seguito della prevista adozione del P.G.T. nei primi mesi del 2010; si ritiene che il progetto possa essere attuato entro il 2010.

- Partecipazione al gruppo di progetto per il PGT

L'ufficio edilizia privata sta partecipando all'interno del gruppo di progetto dell'Ufficio di Piano del PGT e del gruppo ristretto di lavoro alla redazione del PGT di prossima adozione; in particolare quali allegati al Piano delle Regole sono state predisposte le schede relative agli ambiti di conservazione e sono in corso l'elaborazione della normativa tecnica, il catalogo degli edifici sottoposti a vincolo (esistente e da proporre) e il cosiddetto Piano del Colore.

L'Ufficio di piano in seguito all'adozione del PGT, collaborerà con gli estensori del nuovo strumento urbanistico alla predisposizione delle controdeduzioni alle osservazioni che perverranno a seguito del deposito dello stesso PGT, mediante specifico incarico interno.

Le motivazioni fanno riferimento alla duplice possibilità per i tecnici interni di partecipare attivamente al momento principale di pianificazione dell'Ente sotto il profilo territoriale, ed inoltre di fornire al progettista del PGT un riscontro continuo e attivo da parte di coloro che utilizzeranno lo strumento finale.

3.4.3 - Finalità da conseguire

- Prosecuzione del monitoraggio dell'attività edilizia a seguito approvazione della variante parziale al Regolamento Edilizio

Accertare, anche per il 2010, l'andamento dell'attività edilizia in materia di risparmio energetico ed uso delle fonti rinnovabili.

- Istituzione dello sportello unico per l'edilizia.

L'istituzione dello sportello unico per l'edilizia consente la verifica preventiva alla presentazione della documentazione da allegare a permessi di costruire, denunce di inizio attività e istanze di certificati di agibilità, ecc. quale *conditio sine qua non* per l'accettazione delle medesime. Si ritiene che lo sportello unico consentirà al Servizio di gestire al meglio l'attività amministrativa legata all'edilizia con l'intento di ridurre i tempi di attesa per il rilascio dei titoli abilitativi.

- Partecipazione al gruppo di progetto per il PGT

L'ufficio edilizia privata all'interno del gruppo di progetto ha apportato la propria competenza e capacità tecnica specifica necessaria a supportare i tecnici incaricati dell'elaborazione del PGT.

3.4.3.1 - Investimento /

3.4.3.2 - Erogazione di servizi di consumo

Il Servizio, con i tecnici preposti e con l'attività di sportello, fornisce agli utenti ed operatori economici, attività di supporto preliminare all'inoltro di una pratica edilizia

L'attività ordinaria del Servizio comprende inoltre:

il rilascio dei permessi di costruire in sanatoria relativi al condono edilizio;

l'effettuazione dei sopralluoghi per attività di vigilanza edilizia in collaborazione con la Polizia Locale;

l'emissione di ordinanze in materia edilizia ed in materia igienico-sanitaria;

l'emissione di ordinanze ingiunzioni pagamento sanzioni amministrative

lo svolgimento dei ricorsi per attività tecnica di supporto ai legali incaricati dall'A.C. in merito al contenzioso amministrativo in materia edilizia;

la predisposizione di convenzioni relative all'attività edilizia;

l'istruttoria delle richieste di accesso agli atti relative all'attività edilizia;

il deposito delle pratiche per cementi armati.

Tra le altre attività svolte dall'ufficio edilizia privata vi sono il rilascio dei certificati urbanistici e l'erogazione dei contributi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nei primi dieci mesi del 2009 sono stati rilasciati n. 28 Certificati di destinazione urbanistica. In merito ai contributi per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, nel 2009 sono pervenute n. 15 richieste per un contributo presunto di € 71.488,41.=.

Si riportano dati statistici dell'attività relativa all'ultimo quinquennio:

ATTI RILASCIATI/PRESENTATI AL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Descrizione	2005	2006	2007	2008	31.10.09
Perm. di costr./Provv.in sanatoria	138	72	76	90	56
Autorizzazioni (edilizie, amministrative-paesaggistiche)	222	133	193	139	128
Denuncia di inizio attività	396	421	344	396	276
Agibilità/Dich. di agibilità	94	49	106	111	74
Permessi di costruire in sanatoria (condono edilizio)		76	40	10	0

La Commissione edilizia ha concluso la propria attività a seguito della variante al regolamento edilizio approvata nell'Ottobre del 2008 che né ha sancito l'abrogazione.

Con lo stesso regolamento è stata prevista l'istituzione della Commissione per il paesaggio.

ATTIVITA' DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Anno	Sedute	Pratiche esaminate
2008	2	18
al 31/10/09	17	128

ORDINANZE E SOPRALLUOGHI IN MATERIA EDILIZIA

Descrizione	2005	2006	2007	2008	31.10.09
Ordinanze in materia edilizia	12	6	2	7	5
Sopralluoghi eseguiti	35	30	30	193	25

3.4.4 - Risorse umane da impiegare

Il Servizio si compone delle seguenti risorse umane:

Responsabile del servizio – Cat. D4

Istruttore direttivo tecnico – Cat. D1

Istruttore direttivo tecnico (dal 12/10/09) – Cat. D1

Istruttore direttivo amministrativo – Cat. D1

Istruttore tecnico (part-time) – Cat. C2

3.4.5 - Risorse strumentali da utilizzare

Attualmente, il Servizio Edilizia Privata gestisce al proprio interno le pratiche edilizie con il programma informatico “Archi 7”.

Il programma “Condor 3” consente invece la gestione delle n.161 pratiche del nuovo condono edilizio inoltrate a seguito della L.326/2003 e della L.R.3/2004.

3.4.6 – Coerenza con il piano/i regionale/i di settore /

Non ne risulta

PROGETTO URBANISTICA – Responsabile progetto Geom. Alessandro Raimondi

3.4.1 – Descrizione programma

Il Servizio Urbanistica si occupa di tutta l'attività correlata alla gestione e sviluppo del territorio, attività che si sviluppa principalmente con l'attuazione dei piani attuativi previsti dal piano regolatore generale, nonché con l'attività di pianificazione straordinaria prevista dalla normativa vigente in materia.

In particolare il servizio si occupa dell'istruttoria fino alla adozione, approvazione definitiva, convenzionamento e controllo dell'attuazione dei singoli piani attuativi e programmi urbanistici quali: Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, Programmi Integrati d'Intervento.

Il quadro normativo attraverso il quale il Comune di Cernusco sul Naviglio deve confrontarsi per l'anno 2010, ed anche per i due anni successivi oggetto della presente relazione affronta la tematica dell'applicazione del Piano di Governo del Territorio previsto dall'art. 7 della LR 12/2005.

Risulta evidente che il progetto relativo al PGT e specificatamente il Documento di Piano (art. 8 della legge) riveste particolare importanza politico-amministrativa poichè:

- “individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale...”;
- “determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale”;
- “determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g)”;
- “dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo”;

Conseguentemente nel presente programma il PGT assume valenza di progetto strategico e prioritario che nei prossimi anni dovrà essere attuato e monitorato costantemente

I PRINCIPI

La legge ha introdotto alcuni principi ispiratori così riassumibili:

- di natura organizzativa: sussidiarietà, l'adeguatezza, la differenziazione, la partecipazione, la collaborazione.
- relativi ai contenuti: sostenibilità, flessibilità, compensazione, perequazione, efficienza.

GLI ATTI

Il Piano di Governo del territorio sarà composto da tre atti:

Il documento di Piano, che conterrà gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'Amministrazione Comunale intenderà perseguire; è il programma di governo del territorio locale che l'Amministrazione comunale intende realizzare nel futuro. Il documento di piano non conforma le proprietà cioè non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano dei Servizi: le cui previsioni vincolanti avranno un ruolo essenziale nel raccordo tra gli insediamenti pubblici e privati; è il programma per assicurare una dotazione generale di servizi e di aree per attrezzature pubbliche in base alla stima della domanda di servizi.

Il Piano delle Regole: il cui valore precettivo produrrà gli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, in termini di vocazione, destinazione funzionale, capacità edificatoria. Contiene inoltre la definizione degli ambiti e le norme tecniche con cui conservare o come intervenire sull'edificato e le norme d'uso del territorio non costruito.

IL PERCORSO

Il percorso di formazione del Piano si suddivide in quattro fasi e prevede la seguente articolazione:

- a) Preparazione
- b) Programmazione
- c) Pianificazione
- d) Procedimentale

STATO DI ATTUAZIONE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Pubblicazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 26, comma 2 e art. 13 comma 2 della l.r. 12, peraltro già avvenuta nel 2006.

RACCOLTA DATI ED ANALISI

raccolta ed analisi dei seguenti elementi relativi ai servizi, sia di livello locale che sovracomunale e determinazione dell'offerta dei servizi esistenti, loro implementazione e definizione delle tipologie considerabili quali standard, già avvenuta nei primi mesi del 2009

CONFRONTO CON GLI STRUMENTI ESISTENTI O IN CORSO DI FORMAZIONE

La fase di analisi si è occupata del confronto con gli strumenti urbanistici esistenti, di livello sia sovracomunale, che comunale, che di dettaglio, già avvenuta nel corso del 2009

CONFRONTO CON LA CITTA'

Nel corso del 2009 si sono svolti una serie d'incontri con i cittadini, le associazioni, e i portatori d'interesse, su diverse tematiche, oggetto di analisi e studio, fondamentali per la formazione del piano di governo del territorio.

Oltre agli incontri aperti a tutti si sono tenuti anche una serie di "Focus Group" finalizzati ad un dibattito più serrato con portatori d'interesse specifici che hanno avuto lo scopo di raccogliere le aspettative oltre che alle criticità generate dai precedenti strumenti urbanistici.

I temi trattati nei gruppi di lavoro specifici sono stati: principalmente quattro :

- La città tra presente e futuro , l'eredità del piano regolatore e le alternative di sviluppo.
- Ambiente, tutela il territorio e promozione di una mobilità sostenibile.
- Casa e servizi, spazi e servizi per una migliore qualità della vita.
- Economia, prospettive di crescita economica e produttiva della città

PARTECIPAZIONE AL GRUPPO DI LAVORO PER REDAZIONE DEL PGT

L'ufficio urbanistica sta partecipando all'interno del gruppo di progetto dell' Ufficio di Piano del PGT e del gruppo ristretto di lavoro alla redazione del PGT di prossima adozione; in particolare quali allegati al Piano delle Regole sono state predisposte le schede relative agli ambiti di conservazione e sono in corso l'elaborazione della normativa tecnica, il catalogo degli edifici sottoposti a vincolo (esistente e da proporre) e il cosiddetto Piano del Colore.

L'Ufficio di piano in seguito all'adozione del PGT, collaborerà con gli estensori del nuovo strumento urbanistico alla predisposizione delle controdeduzioni alle osservazioni che perverranno a seguito del deposito dello stesso PGT, mediante specifico incarico interno.

Le motivazioni fanno riferimento alla duplice possibilità per i tecnici interni di partecipare attivamente al momento principale di pianificazione dell'Ente sotto il profilo territoriale, ed inoltre di fornire al progettista del PGT un riscontro continuo e attivo da parte di coloro che utilizzeranno lo strumento finale.

VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'art. 4 comma 2 della legge per il governo del territorio precisa che il Documento di Piano, deve essere sottoposto a Valutazione Ambientale, di cui alla Direttiva 2001/42/CEE.

La predisposizione del PGT richiede un significativo cambiamento nell'approccio culturale e nell'uso delle tecniche disciplinari di elaborazione dei piani, in quanto il processo di valutazione della sostenibilità deve integrarsi nel processo pianificatorio fin dal suo inizio, diventarne parte integrante, rappresentarne un decisivo fattore di governance e di legittimazione delle scelte. E' importante evidenziare i precisi nessi esistenti tra comunicazione, informazione e partecipazione quali cardini del percorso di Valutazione Ambientale che accompagna la formazione del Documento di Piano e, insieme, condizioni perché il percorso di valutazione stesso produca effetti significativi: il contributo derivante dalla partecipazione deve, pertanto, divenire parte integrante del percorso di Valutazione Ambientale e fattore di legittimazione delle scelte di piano.

La Valutazione Ambientale deve inoltre garantire anche attraverso analisi ambientali di dettaglio, la coerenza interna delle relazioni tra obiettivi dichiarati, politiche di intervento individuate ed azioni da perseguire per attuare tali politiche e raggiungere gli obiettivi prefissati; nonché la coerenza esterna di obiettivi, politiche ed azioni con il quadro programmatico di scala più vasta e quello conoscitivo del territorio comunale, il tutto finalizzato alla scelta di quelle politiche finalizzate alla massima riduzione dell'impatto delle stesse .

La definizione del Documento di Piano viene accompagnata dal "Rapporto Ambientale", elaborato in sintonia con quanto previsto nell'Allegato I della Direttiva 2001/42/CE, in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe

Il "Rapporto Ambientale" in particolare deve descrivere gli indicatori ambientali di riferimento ed il sistema di monitoraggio previsto.

Preliminarmente all'avvio della fase di adozione ed approvazione del PGT, si è valutato un percorso compiuto in cui sia il Documento di Piano che il Rapporto Ambientale sono oggetto di analisi e valutazione da parte degli attori individuati nelle fasi iniziali, al fine di ricercare il più elevato livello di condivisione sugli obiettivi generali e di sostenibilità e sulle scelte contenute nel Documento di Piano e nel Rapporto Ambientale.

Lo svolgimento di questa attività consultiva porta alla redazione della "Dichiarazione di Sintesi" documento che, oltre a contenere il richiamo agli obiettivi strategici, agli effetti attesi ed alla loro tempistica di attuazione nell'arco temporale di validità del Documento di Piano ed i contenuti salienti del Rapporto Ambientale, dà conto dei risultati derivanti dalla partecipazione dei cittadini, degli Enti competenti e dalle consultazioni effettuate, motivando le scelte compiute anche in relazione al recepimento (o mancato recepimento) delle proposte avanzate e/o delle criticità segnalate.

Per quanto attiene la redazione della Valutazione Ambientale (VAS), nel corso del 2009 è stato dato un incarico esterno che ha comunque garantito il coordinamento con il PGT, assicurato anche dall'ufficio di Piano appositamente costituito.

Nel mese di marzo 2009 è stato avviato il Procedimento per la VAS ed il 15 settembre 2009 è avvenuta la prima Conferenza di Valutazione al fine di acquisire elementi informativi volti a costruire un quadro conoscitivo condiviso, per quanto concerne i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e ad acquisire i pareri dei soggetti interessati.

PROGRAMMAZIONE

Trattandosi di un nuovo strumento pianificatorio, viene a confermarsi in misura maggiore rispetto agli anni precedenti, la centralità del presente programma rispetto alla generalità dei programmi dell'Ente, nonché la sua multifunzionalità, dato che per costruire il Piano di Governo del territorio è stato e sarà necessario coordinare più centri di responsabilità dell'Ente.

Entro fine anno 2009 si prevede la consegna del Rapporto Ambientale relativo alla procedura di VAS, cui seguirà una seconda Conferenza di Valutazione.

Sia la redazione del Piano di Governo del Territorio che la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano sono due processi strettamente correlati che devono confrontarsi ed interagire costantemente tra loro.

Si prevede l'adozione del Piano del Governo del Territorio per i primi mesi del 2010, così come la conclusione della procedura di Vas.

PIANI STRATEGICI E PIANI IN CORSO

NOTA GENERALE:

Pur prevedendo quale attività principale per il prossimo triennio la redazione e l'attuazione del Piano di Governo del Territorio, vi sono anche altri progetti legate alla modifica di alcune convenzioni di piani attuativi in corso oltre che alla redazione dei piani attuativi previsti dall'attuale piano regolatore generale vigente.

PIANI IN CORSO

Sono i piani attuativi che in parte corrispondono a quelli del cosiddetto "POP Operatori", cioè il programma delle Opere pubbliche di urbanizzazione eseguite dagli operatori in ambito di piani attuativi o con altri accordi convenzionali o di altre iniziative, con riferimento temporale di almeno tre anni, ed in parte ad altri piani attuativi del PRG che non hanno opere pubbliche previste nella loro attuazione.

Per l'anno 2010 sono previsti l'adozione e l'approvazione di diverse tipologie di piani attuativi quali il PL 16 (destinazione non residenziali) e i piani di recupero di c.na. Besozzi, c.na Viscontina, via Legnano, via Amendola, via Fontanile, Variante PL Zambaiti, c. na Imperiale, P.L via Torino (Variante IGAMM).

Per l'anno 2010 è prevista la stipula della convenzione dei piani attuativi o di recupero di via Monza, c.na Torriana, PL8 (Piano con destinazione non residenziale).

L'elenco delle opere pubbliche previste in ambito convenzionale (cd POP Operatori) è allegato al Piano delle Opere Pubbliche redatto a cura dell'ufficio Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

Nel redazione delle convenzioni dei nuovi piani attuativi, o nella modifica dei precedenti, si porrà particolare accento alle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo da parte degli operatori privati e relativi incarichi professionali, che dovranno avvenire secondo le procedure di cui all'art 32 lett.g del d.lgs 167/2006, nonché alla garanzie in favore della AC relativamente alla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e nella refusione dei costi connessi alla approvazione dei piani attuativi.

VARIANTI A PIANI IN CORSO

Nel corso del 2008 si sono individuate delle criticità e delle nuove strategie legate ad obiettivi e opere previste in alcuni Programmi Integrati d'Intervento e ad alcuni piani di lottizzazione, si sono pertanto, nel corso del 2009, predisposti idonei atti di variante dei singoli piani e delle convenzioni urbanistiche correlate, rimangono inoltre per il 2010 gli obbiettivi indicati nell'elenco seguente:

PII EX LANAR

Preso atto che non verrà realizzata la caserma della guardia di finanza l'importo residuo, dedotto il 20 % già impegnato per la sicurezza, mentre l'importo di € 1.122.129 sarà impiegato per la riqualificazione del parco Trabattoni con il rifacimento dell'impermeabilizzazione del sottostanti parcheggi Ecopark e Piazza Vecchia Filanda.

Nella modifica da effettuare alla convenzione verrà richiesta una ulteriore cessione di 3 alloggi all'interno di PII, pari ad un valore di costruzione di € 200.000, a compensazione del recupero volumetrico dovuto al contenimento energetico.

E' prevista la ricollocazione del previsto asilo nido da via Dante a via De Gasperi.

La modifica alla convenzione sarà effettuata con atto del Consiglio Comunale, in base all'art. 25 L.R. 12/2005

PII ABITARE RONCO

Accertata la copertura sul territorio comunale dei posti necessari per gli asili nido, viene a cadere la previsione di acquisire un ulteriore asilo nido al patrimonio, pertanto si dovrà valutare la possibilità di portare l'importo della mancata cessione da € 217.600,00 a € 265.200,00 (art. 8 della convenzione vigente) e verificare la possibilità di realizzare, al posto della slp destinata all'asilo nido, nuovi alloggi in edilizia convenzionata.

La mancata realizzazione della struttura pubblica, unitamente al contributo già dovuto, pari a € 300.000,00 (art. 8) porterà ad un nuovo contributo pari a € 565.200,00, che assieme ai residui di bilancio (pari a € 554.000,00) e alla quota di € 400.000 derivante dal PL 8, saranno versati alla stipula della Convenzione in quanto l'Amministrazione ha ritenuto di eseguire direttamente le opere di ristrutturazione dell'edificio comunale di via Pietro Da Cernusco, avendo ottenuto apposito contributo regionale.

La convenzione originaria non prevede la possibilità, in caso di mancata realizzazione dell'asilo nido, del versamento del corrispettivo in solido, analogamente per quanto riguarda l'esecuzione di opere parziali nell'edificio di v. Pietro da Cernusco.

Si procederà quindi alla modifica della convenzione per convertire parte delle obbligazioni riferite allo standard qualitativo nella corresponsione degli importi al posto delle realizzazioni delle opere.

Inoltre nella modifica convenzionale, si prevederà che nel sottosuolo corrispondente ad alcuni mappali del Comparto di Via Verdi, la cessione dal Comune all'operatore del diritto di edificare in sottosuolo spazi di sosta non pertinenziale in diritto di superficie per un periodo da concordare, previo parere legale conforme.

PII DI VIA CAVOUR/CIMITERO

A seguito di verifica della dotazione dei parcheggi pubblici della zona Cimitero, parco dei Germani, ed in relazione dell'avvio dei lavori per l'aumento dei posti auto presso il parcheggio posto a lato della Villa Alari e poco distante dal comparto del PII in oggetto, è stato necessario modificare la convenzione del PII per attuare alcune modifiche rilevanti, infatti nel corso del 2009 è stata adottata la modifica Convenzionale del PII in oggetto e se ne prevede l'approvazione per la fine 2009-gennaio 2010.

La modifica convenzionale ha comportato:

- Modifica del parcheggio su due livelli pluripiano in un parcheggio monopiano da eseguirsi parzialmente in trincea;
- Riqualificazione Via Cavour fino alla rotatoria con SP 121 ivi compresa pista ciclopeditone e rotatoria su via Pavese, impianto illuminazione e parcheggi;
- Modifica al progetto di viabilità con l'inserimento di asfalto fonoassorbente (come da parere ARPA) a carico dell'operatore;
- Opere per nuova strada di Piano;
- Revisione delle opere relative al Piano Cimiteriale approvato con delibera n. 116 del 03/12/2008, anche utilizzando parte della monetizzazione delle aree a standard;
- Messa a norma impianto elettrico cimitero;
- Ristrutturazione ex Cappella mortuaria Villa Alari;
- Monetizzazione delle aree a standard che vengono a mancare per effetto della modifica del parcheggio pluripiano;

Tali modifiche residuano a favore dell'Amministrazione un importo indicativo pari a € 395'000,00 per cui si valuterà successivamente eventuali opere relative al cimitero o se far corrispondere tale somma all'Operatore.

PL TONALE – AQUILEIA- VILLA ALARI

A seguito della presa in possesso della villa Alari, è nata l'esigenza di avere l'esclusività del bene in proprietà, senza l'interferenza di servitù di passaggio (piano terra, cortile d'onore e retro sul parco) , oltre alla necessità di avere un collegamento coperto tra il corpo centrale e la portineria

Rilevata quindi la necessità di acquisire al patrimonio pubblico anche parte delle ali della Villa per una superficie di circa 450,00 mq. , tramite una permuta di aree pubbliche da trasformare in aree edificabili, è stato necessario modificare la convenzione del Programma Villa Alari per attuare alcune modifiche rilevanti, infatti nel corso del 2009 è stata adottata la modifica Convenzionale e se ne prevede l'approvazione per gennaio 2010.

La modifica ha comportato la permuta della proprietà delle aree e degli immobili e ne disciplina gli interventi pubblici e privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia dell'area in via Aquileia/Pasubio – Tonale, gli obiettivi possono essere così di seguito sintetizzati:

- acquisizione del piano terreno delle ali della Villa per ricomporre l'organismo edilizio e renderne migliorabile la fruizione pubblica , previo futuro convenzionamento con soggetti pubblici e privati.
- la ricomposizione proprietaria e di destinazione urbanistica della Villa Alari favorisce la sua fruibilità pubblica o privata convenzionata.
- realizzazione di un P.d.L per una volumetria complessiva pari a mc 6'000 su un'area comunale in cessione di mq 1'450 (Via Aquileia / Pasubio) e di mq 2'230 (Via Tonale) mediante permuta tra aree e ali Villa Alari.

Al posto della dotazione minima di aree a standard stabilita dal PRG, che per un intervento quale quello convenzionato richiederebbe la cessione di mq 1060, il Piano prevede la cessione gratuita al Comune di mq 230 (di cui mq 115 di parcheggio che verranno eseguiti direttamente dall'operatore per un importo stimato indicativamente in € 12'000,00 da scomputarsi sull'importo delle opere di urbanizzazione primaria), pertanto si avrà quindi una parziale monetizzazione per mq 830 pari a € 85'124,80; tale importo non verrà versato, in quanto l'operatore eseguirà opere di manutenzione straordinaria delle parti interne del corpo portineria adiacente le "ali" , per un importo di 108'779,06 €

PL 64

Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato 23.05.2007 con delibera di C.C n. 155 e stipulato in data 24.04.2008, conforme al PRG a zona D2"INDUSTRIALE- COMMERCIALE per una superficie rilevata complessiva di mq 94.100,00, prevedeva:

- la realizzazione di un edificio a destinazione produttiva - zona D2 - per complessivi mq. 27.263 di Slp.;
- la cessione di aree a standard per un totale di mq 10453, già avvenuta in sede di stipula;
- il versamento, quale contributo straordinario, della somma di € 200.000, per la realizzazione di un edificio di pubblica utilità, (centro diurno per persone con disabilità), il cui importo complessivo è stato definitivamente collaudato per un importo pari a € 700.169,00 IVA esclusa
- la realizzazione di opere di urbanizzazione per un importo, provvisoriamente stimato in € 349.342,53 IVA esclusa;

In data 30.07.2009 il proprietario ha presentato una richiesta di revisione del progetto di variante al PL 64 che prevede:

- la rimozione della previsione edificatoria (mq. 27.263 di Slp.) a destinazione produttiva prevista sulla Superficie Fondiaria dell'attuale PL64 e la cessione in permuta di tale area al Comune, fatto salvo per un'area di limitata dimensione (circa 2000 mq) volta alla edificazione di un ampliamento, di solo 1000 mq di slp circa, in adiacenza all'insediamento produttivo esistente;
- l'Amministrazione intende destinare sia le aree cedute a standard del PL64 sopra citato, nonché quelle costituenti l'originaria sup. fondiaria ad area standard - agricola in modo da completare la fascia a verde verso il confine est della città, da porsi a tutela anche per ragioni ambientali dovute alla sua natura di margine .
- l'Amministrazione che è proprietaria di aree a standard prossime a quelle del PL64, intende proporre all'operatore una permuta dell'area complessiva del PL 64 riazionando le proprie aree a standard da assoggettare a piano attuativo con destinazione residenziale, per una volumetria compatibile con l'intorno, e comunque non superiore a 12000 mc, mantenendo caratteristiche consone all'abitato esistente (3 piani fuori terra compreso sottotetto), previa apposita perizia.

- riconversione dell'attuale comparto di Piano di Lottizzazione - PL64 - da Zone D2 produttiva artigianale a zona E2 agricola di forestazione e frangia con gli spazi urbani, restando in capo all'operatore privato qualsiasi obbligazione derivante da eventuali attività di caratterizzazione;
Si prevede di dare attuazione alle modifiche del Piano di Lottizzazione denominato PL64 nel corso dell'anno 2010.

PP19

A seguito di approvazione del Protocollo d'Intesa del PP19 da parte del Consiglio Comunale in data 6.11.2006 si sono volute creare le condizioni per dotare la città di una scuola paritaria che attualmente opera sul territorio di Cernusco sul Naviglio in strutture di proprietà comunale e di una residenza per gli studenti universitari(campus)che favorisca la presenza di persone legate al mondo scolastico.

Si procederà quindi alla redazione di un Piano Particolareggiato d'iniziativa Pubblica che si prevede in adozione ed approvazione nel 2010,che prevede i seguenti contenuti:

1. la localizzazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico e generale, nell'area di circa mq. 29.502,00 posta ad Ovest della via Masaccio, mediante la ripermetrazione dell'attuale comparto denominato Piano Particolareggiato PP19, mantenendo per la parte risultante la destinazione di zona vigente, rimuovendo l'indicazione di riserva per l'ampliamento dell'ITSOS;
2. l'inserimento nelle aree interessate dal Piano Particolareggiato di una serie di funzioni, anche di livello sovra-comunale, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, quali quelle di tipo universitario e a queste afferenti;
3. l'attuazione del nuovo comparto PP19 mediante la definizione di due lotti, attuabili in tempi e con modalità separate, dei quali il primo da destinarsi alla realizzazione della nuova sede della Scuola paritaria, mentre il secondo da destinarsi alla realizzazione della sede di una residenza per studenti universitari (campus);

E' intenzione dare attuazione alle previsioni del PRG, sia pure con un Piano modificato riducendo il perimetro dell'attuale PP19 ma mantenendo la destinazione urbanistica vigente, con le destinazioni d'uso consentite dalle norme, per tale piano si procederà alla verifica di esclusione dalla VAS.

Variante al PL X di via Mazzini

Il piani attuativo denominato "PLX" è stato approvato e convenzionato nel 2007 , attualmente è in fase di completamento, (Hotel For You).

Lo stesso piano prevede la realizzazione di vari edifici con diverse destinazioni , produttivo, terziario e direzionale, oltre a d alcune opere pubbliche quali parcheggi ed opere d'arredo urbano.

Nel corso del 2009 è emersa la necessità di operare, da parte dell'operatore, una revisione, comunque conforme al PL vigente, che comporterà un cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale per una s.l.p. massima pari a circa 4.300 mq.

Tale modifica produrrà un incremento degli oneri che sono previsti in parte a scomputo per la realizzazione dui una rotatoria posta all'incrocio tra via Mazzini e via Alfieri (di cui circa 60.000,€, totale carico dell'operatore quale onere aggiuntivo). E' inoltre prevista la cessione di ulteriori 2.500,00 mq. esterni al comparto

All'interno del Piano delle Opere Pubbliche è riportato l'elenco delle opere a scomputo allegato al programma delle opere pubbliche 2009/2011 come risultante dalle obbligazioni in essere alla data di adozione del POP.

FINALITA', OBIETTIVI E RISULTATI ATTESI

- per i piani in istruttoria o che verranno sottoposti all'attenzione dell'amministrazione nel corso del triennio, completare la formazione degli elaborati per giungere alla adozione e alla successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale se conformi al PRG (solo in questa fase transitoria posta in essere dalla LR 12/05 e comunque sino all'approvazione del nuovo PGT.)
- per quelli adottati, completare l'iter procedurale per la definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.

- per quelli approvati assicurare la rapida conclusione degli aspetti procedurali preordinati alla stipula della convenzione, per poi attivare il regolare svolgimento della edificazione con particolare riguardo alla esecuzione e al controllo delle opere di urbanizzazione.
- assicurare il puntuale adempimento delle obbligazioni convenzionali, adeguando le previsioni del P.O.P. Operatori sopracitato, alle opere effettivamente previste dalle singole convenzioni, apportando le correzioni verificatesi in corso di formazione delle convenzioni, ove necessario.
- garantire il coordinamento fra le opere di urbanizzazione da eseguirsi (a scomputo oneri o quale onere aggiuntivo) da parte dei singoli operatori e le opere pubbliche di cui al P.O.P.2010-2012

PRINCIPALI AZIONI E FASI ATTUATIVE

I termini per l'avanzamento delle attività sono descritti puntualmente nel cd. POP Operatori 2010/2012 allegato al Piano delle Opere Pubbliche redatto a cura dell'ufficio Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

EVENTUALI EFFETTI ORGANIZZATIVI

- Migliorare la sinergia con il Settore Lavori Pubblici con particolare riguardo alle opere di urbanizzazione e agli effetti indotti sul P.O.P., procedendo alla condivisione di un metodo standardizzato per la verifica, sia preventiva, che in corso d'opera che a consuntivo, delle interazioni fra le varie Opere di Urbanizzazione previste, con particolare riguardo ai costi di manutenzione e di gestione;
 - Aumentare e sviluppare le professionalità già presenti, ma suscettibili di miglioramenti, anche con idonei miglioramenti organizzativi.
- Stabilire metodologie condivise per lo scambio di informazioni sulle varie parti dello stesso procedimento che afferiscono alla competenza di diversi uffici dell'Ente, sia soprattutto fra Settori diversi.
- Inoltre nel corso del 2010 si predisporranno nuovi modelli di convenzioni urbanistiche al fine di garantire una metodologia operativa standardizzata per tutti i piani urbanistici, condivisa da ogni ufficio dell'ente.

RISORSE UMANE DA IMPIEGARE

si definirà puntualmente la procedura per il coordinamento ed il controllo del POP operatori, mentre la relativa responsabilità è già stata affidata al Servizio Urbanistica, per quanto riguarda l'attività di collaudo, anche in corso d'opera, delle opere di urbanizzazione si procederà mediante incarico diretto a personale esterno professionalmente competente a garanzia anche di un migliore controllo di qualità di quanto verrà ad eseguirsi. Si proseguirà comunque anche con gli incarichi già in corso ed assegnati a professionisti esterni.

Il Servizio effettua inoltre le seguenti attività:

- rilascio dei certificati di destinazione urbanistica in collaborazione con l'ufficio edilizia privata;
- rilascio dei certificati di idoneità alloggiativa, relativi alle richieste di permesso di soggiorno, inserimenti nel mercato del lavoro e ricongiungimento familiare;
- rilascio dell'attestazione di verifica dei requisiti per l'acquisizione di alloggi in edilizia convenzionata;
- rilascio di deroga alla cessione degli alloggi realizzati in edilizia convenzionata;
- rilascio di autorizzazione alla cessione di immobili realizzati all'interno di aree P.I.P.;
- attività di collegamento con enti diversi quali la Regione, la Provincia, il C.I.M.E.P., l'ARPA, e altri;

- attività di segreteria della commissione consiliare gestione e pianificazione del territorio;
- collaborazione con gli altri uffici del settore gestione del territorio, in merito alla progettazione preliminare di opere pubbliche, ricomprese all'interno di piani urbanistici in corso d'attuazione;
- attività tecnica di supporto ai legali incaricati dall'A.C.;
- proposta ai cittadini titolari del diritto di superficie di alloggi realizzati ai sensi della legge 865/71 di trasformazione in proprietà;
- a partire dal mese di ottobre 2008 l'ufficio urbanistica ha assunto anche la competenza del SERVIZIO CATASTO e del Sistema Informativo Territoriale (SIT), le cui finalità e contenuti sono citati nella descrizione del progetto descritto in seguito;
- a partire dal 1 dicembre 2008 ha assunto anche le funzioni in materia di adempimenti topografici ed ecografici.

3.4.3.1 – Investimento

- € 100.000,00: questa somma va ad aggiungersi ai €200.000,00 che il bilancio 2006 ha destinato alla predisposizione del piano di governo del territorio,
- € 90.000,00: si tratta dell'investimento destinato all'esecuzione del volo aereo e alla predisposizione della cartografia necessaria alla realizzazione di tutti gli strumenti urbanistici che nel corso del 2010 si devono ultimare.

3.4.3.2 – Erogazione di servizi di consumo

Il Servizio, con il personale preposto e con l'attività di sportello, fornisce agli utenti ed operatori economici, attività di supporto preliminare all'inoltro delle istanze legate all'attività svolte dal servizio stesso.

3.4.4 – Risorse umane da impiegare

Il Servizio Urbanistica si compone delle seguenti risorse umane:

Responsabile del servizio – Cat. D2

Un collaboratore cat. C1

3.4.5 – Risorse strumentali da utilizzare

Verranno utilizzati e rinnovati i programmi informatici già in dotazione del Servizio.

3.4.6 – Coerenza con il piano/i regionale/i di settore

Non prevista

PROGETTO SERVIZIO CATASTO e Sistema Informativo Territoriale (SIT)

RESPONSABILE del programma : Arch. Marco Acquati

RESPONSABILE dei progetti - Geom. Alessandro Raimondi

3.4.1 – Descrizione programma

L'attività riferita al presente del progetto é quella della completa gestione del Servizio Catasto e della formazione, già impostato nei precedenti anni, del SIT comunale.

3.4.2 – Motivazione delle scelte

La realizzazione di uno sportello comunale dedicato al catasto , con la conseguente decentralizzazione dei servizi fino a due anni fa, offerti dall'ufficio del catasto centrale di Milano, è un servizio ai cittadini che ha riscontrato notevoli apprezzamenti , oltre che ha individuare e risolvere anche problematiche legate all'attività comunale.

Per il SIT comunale si deve evidenziare che la legge regionale n° 12 del 2005, e tutte le sue successive modifiche ed integrazioni, pone la sua realizzazione oltre che un obbligo dal punto di vista normativo, anche una necessità anche dal punto di vista operativo, per disporre di una serie d'informazioni condivise tra i vari SIT istituzionali (comune, provincia e regione) e consente anche una migliore operatività tra i vari uffici comunali, anche per quelli non facenti parte dell'area tecnica.

3.4.3 – Finalità da conseguire

Per lo svolgimento dell'esercizio delle funzioni catastali comunali, nel corso del 2008 si è istituito il Polo Catastale in associazione con i Comuni di Pioltello, Bussero, Liscate, Melzo, Rodano, Settala, Vimodrone e Vignate, così come determinato con delibera consiliare n. 62 del 17.9.2007, che ha sede presso il comune di Pioltello , con apertura giornaliera e con un ottima collaborazione tra i funzionari del polo e quelli comunali.

Quest'attività porterà il comune a definire uno sportello comunale per i soli cittadini e per le visure catastali , mentre professionisti ed operatori economici potranno usufruire del servizio decentrato che offre gli stessi servizi dell'Ufficio Centrale del Catasto di Milano.

Per quanto riguarda il SIT, la sua operatività sarà, per l'anno 2010, prioritariamente legata alla realizzazione del PGT in stretta connessione con l'ufficio di Piano, di cui é membro a pieno titolo, verificando i vari stati d'avanzamento della nuova cartografia informatizzata già collaudata nel 2009.

E' prevista per il 2010 la realizzazione del progetto di revisione dell'accatastamento (classamento) di alcune peculiari classi catastali.

3.4.3.1 – Investimento

3.4.3.2 – Erogazione di servizi di consumo

3.4.4 – Risorse umane da impiegare

Alla realizzazione del programma sono assegnate n. 2 unità lavorative, oltre al dirigente che si occupa anche del servizio “LLPP, Manutenzioni e Urbanistica” . Nel prospetto allegato il personale viene suddiviso secondo la categoria economica di appartenenza.

Servizio		B3	B4	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4	DIR.	TOTALE
Catasto SIT				1				1				2

3.4.5 – Risorse strumentali da utilizzare

Le dotazioni strumentali in uso al settore

3.4.6 – Coerenza con il piano/i regionale/i di settore: l’attuazione del SIT avverrà in conformità alla normative regionali specifiche.

3.5 – RISORSE CORRENTI ED IN CONTO CAPITALE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA
NR° 17
ENTRATE

ENTRATE SPECIFICHE	Anno 2010	Anno 2011	Anno 2012	Legge di finanziamento e articolo
• Stato	0,00	0,00	0,00	
• Regione	0,00	0,00	0,00	
• Provincia				
• Unione Europea				
• Cassa DD.PP. – Credito sportivo – Istituti di previdenza				
• Altri indebitamenti ⁽¹⁾				
• Altre entrate				
TOTALE (A)	0,00	0,00	0,00	
PROVENTI DEI SERVIZI				
.....	165.000,00	170.000,00	170.000,00	
.....				
TOTALE (B)	165.000,00	170.000,00	170.000,00	
QUOTE DI RISORSE GENERALI				
.....	439.119,00	312.619,00	311.619,00	
.....				
TOTALE (C)	439.119,00	312.619,00	311.619,00	
TOTALE (A+B+C)	604.119,00	482.619,00	481.619,00	

⁽¹⁾ Prestiti da istituti privati, ricorso al credito ordinario, prestiti obbligazionari e simili

3.6 – SPESA PREVISTA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA Nr° 17

IMPIEGHI

		Anno 2010	% su tot.	V. % sul totale spese finali	Anno 2011	% su tot.	V. % sul totale spese finali	Anno 2012	% su tot.	V. % sul totale spese finali
Spesa Corrente	Consolidata (a)	554.119,00	91,72%		482.619,00	100,00%		481.619,00	100,00%	
	Di sviluppo (b)	0,00	0,00%		0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Spesa per investimento (c)		50.000,00	8,28%		0,00	0,00%		0,00	0,00%	
Totale (a+b+c)		604.119,00		1,32%	482.619,00		1,12%	481.619,00		1,43%