COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

PIANO ATTUATIVO
Campo della Modificazione M1.9
Cernusco sul Naviglio

Allegato B1

RELAZIONE URBANISTICA

GIUGNO 2013

**PIANO ATTUATIVO
IDENTIFICATO NEL VIGENTE PGT
“Campo della modificazione m1_9”**

relazione urbanistica

1. Fasi del procedimento propedeutiche alla presentazione del P.A.

1. In data 18.05.2011 prot.n.28665, la Società Nuovaflor Immobiliare s.r.l. e la Società Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l. congiuntamente presentavano una proposta di piano attuativo parziale inerente le aree di proprietà ricadenti entro il perimetro del Campo della modificazione m1_9 via Vespucci.

In seguito a tale richiesta, con comunicazione trasmessa con nota in data 30.05.2011 protocollo generale n. 31561, l'Amministrazione Comunale comunicava ai suddetti Lottizzanti che, ai sensi dell'art. 41.2 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole, per dare corso al procedimento di cui alla proposta di piano presentata si rendeva necessario accertare le condizioni di cui al primo capoverso dell'art. 41.2 succitato (maggioranza assoluta dei proprietari) e, pertanto, l'A.C. inviava nota in data 30.05. 2011 prot. n.31580 di partecipazione al procedimento esteso ai proprietari delle aree non oggetto della proposta di piano parziale ma ricomprese nel Campo della modificazione m1_9.

A seguito della comunicazione trasmessa, di cui al capoverso precedente, ed a seguito della nota comunale in data 04/10/2011 prot.n.54467 e della riunione svoltasi in data 18/10/2011, l'A.C. riceveva altre richieste di adesione al Piano Attuativo parziale da parte dei Lottizzanti.

Con successiva comunicazione trasmessa con nota in data 22/11/2011 prot.n.62615, l'A.C. a seguito delle richieste di adesione ricevute comunicava a tutti i soggetti aderenti la necessità di far pervenire all'A.C. stessa nuova domanda e nuovo progetto di Piano Attuativo parziale entro e non oltre il giorno 07/01/2012; la medesima comunicazione era estesa anche ad altri proprietari con l'invito di partecipare al Piano Attuativo entro la scadenza sopraccitata.

Infine, con comunicazione trasmessa con nota in data 22/12/2011 prot.n.67705, l'A.C. comunicava agli operatori che l'attuazione del Piano Attuativo Parziale poteva procedere secondo i disposti di cui all'art. 41.2 commi a) e b) delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole;

2. A conclusione del processo di partecipazione svolto, gli Operatori presentavano per l'approvazione di un P.A. parziale una nuova proposta in data 05/01/12 prot.n.692 avente per oggetto la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale.

Con l'istruttoria della predetta proposta si evidenziava la presenza di alcuni elementi di non perfetta corrispondenza fra gli atti di PGT e le planimetrie catastali; in particolare si era evidenziata la presenza, a nord del comparto, all'interno del perimetro del campo m1_9 di un'area di proprietà dell'Ente Provincia di Milano.

Ravvisata quindi la necessità di rettificare il perimetro, il Comune provvedeva, con delibera di C.C. n° 67 del 29/06/2012 a dare corso alla procedura di "rettifica" del perimetro di cui all'art 13 c 14 bis) della L.R. 12/2005; la predetta deliberazione diveniva efficace con la pubblicazione sul Burl n.32 in data 08/08/2012.

Conseguentemente gli Operatori provvedevano a presentare una nuova proposta di piano attuativo parziale conforme alla "rettifica" sopraccitata in data 11/07/2012 prot.n° 33690, avente una consistenza territoriale equivalente all' 88,938% della superficie complessiva delle aree ricadenti nel perimetro del Campo della modificazione m1_9.

% PARTECIPAZIONE AL PIANO ATTUATIVO PARZIALE

(Fonte progettisti incaricati dagli operatori)

LOTTI	PROPRIETA'	% PARTECIPAZIONE AL PIANO ATTUATIVO
Lotto 1	Nuovafior Immobiliare s.r.l.	16,590
Lotto 2	Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l.	25,286
Lotto 4	Melzo Project s.r.l.	6,497
	Scirea Giovanni	6,826
	Abitare Cernusco s.r.l.	26,879
Lotto 5	Le Arcate s.r.l.	4,018
	Sigg.ri Oriani Cesarino, Galimberti Ernestina, Galimberti Gianpietro, Succu Domenica, Galimberti Rosella, Carioni Sergio	6,952
	Galimberti Alessandro	6,952
		100,00

2. Strumentazione urbanistica vigente

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 29 ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011.

Le aree all'interno del "Campo della modificazione m1-9 Via Vespucci", sono specificamente regolate dagli artt. 41 e 50 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

Si riporta l'art. 41.2 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole secondo cui: "Gli interventi nei campi della modificazione - m1" sono subordinati alla redazione di piano attuativo relativo all'intero territorio di ciascun campo. Laddove non risultino utilizzabili gli strumenti offerti dall'ordinamento per la predisposizione d'ufficio o ad opera della maggioranza dei proprietari (art. 12 comma 4 LR 12/2005, ossia 50% delle proprietà catastali), è consentito l'uso di più strumenti attuativi del medesimo campo della modificazione m1 a condizione che:

a) l'Amministrazione riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero campo (desumibile dai punti 2 e 5 della rispettiva scheda) né posizioni specifiche di singoli proprietari, con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante, si precisa inoltre che anche la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte le cessioni indotte sia interne che esterne commisurate alla capacità edificatoria di ogni singolo piano parziale; il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione (eventualmente esteso all'intero campo) dovrà garantire quanto sopra;

b) siano rispettati i seguenti requisiti :

b1) superficie territoriale oggetto del piano attuativo parziale sia non inferiore a 15.000 mq e che la stessa raggiunga almeno il 30 % della St indicata al punto 4 di ciascuna scheda (devono essere dimostrati entrambi i requisiti);

b2) i proprietari delle aree non oggetto del piano attuativo parziale, ma ricompresi all'interno del campo m1, siano invitati a partecipare al procedimento."

3. Conformità urbanistica

1. Verifica dell'art. 41.2 lett. a) delle disposizioni del Piano delle Regole

Sulla base dell'attività di partecipazione svolta e della documentazione presentata, l'A.C. riconosce che l'attuazione per parti del P.A. non compromette né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero campo, né posizioni specifiche dei singoli proprietari, con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante.

Considerata la mancata adesione dei proprietari dei lotti 3 e 6, si prende atto che la progettazione preliminare (di cui alla tav.14 allegata alla delibera di approvazione) ha escluso dalla progettazione le aree non disponibili al momento dell'adozione del piano attuativo, prevedendo soluzioni alternative che garantiscano la funzionalità delle Opere di Urbanizzazione.

A tale proposito gli Operatori prestano, in sede di stipula della presente convenzione, idonea fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. 01/091993 n.385 o polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, per un importo stimato in € 55.528,00, corrispondente al valore delle opere da realizzare ivi comprese le spese per oneri professionali ed altro onere connesso. come risultante da apposito computo metrico estimativo allegato alla delibera di approvazione sub.....

Gli Operatori prendono atto che la realizzazione delle opere di completamento si integra con quella di cui alla tav.14, richiedendo solo limitate opere di adeguamento.

L'obbligazione di cui sopra potrà risolversi nei seguenti modi:

- a) Previa avvenuta acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale, anche tramite esproprio, gli Operatori si impegnano sin d'ora, per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di stipula del presente atto, a versare al Comune l'importo sopra determinato, per permettere al Comune di eseguire tali opere, rinunciando a qualsiasi rivalsa nei confronti della Amministrazione Comunale.
La garanzia deve recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, che interverrà entro 30 giorni solari consecutivi dall'avvenuto versamento nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere la garanzia senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, previa contestazione dell'inadempimento.
- b) Se il Comune non acquisisce le aree, il Comune restituirà agli Operatori la polizza sopracitata, entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dalla richiesta.
- c) Nel caso in cui, entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula del presente atto, per successiva adesione dei soggetti ora non aderenti le aree vengano cedute e le opere vengano effettuate a cura dei nuovi aderenti, entro 30 giorni (trenta) giorni solari consecutivi dalla richiesta. Il Comune restituirà agli Operatori la polizza sopracitata.

2. Verifica dell'art. 41.2 lett. b1 e b2) delle disposizioni del Piano delle Regole

La superficie territoriale oggetto del piano attuativo parziale è superiore a 15.000 mq e, la stessa, rappresenta oltre il 30 % della St.

In particolare, la consistenza territoriale della proposta di Piano Attuativo equivale al 88,938% della superficie complessiva delle aree ricadenti nel perimetro del Campo della modificazione m1_9, e pertanto viene soddisfatto il requisito di cui al comma b1) del succitato art. 41.2 del PdR.

In merito al requisito di cui al comma b2) del succitato art. 41.2 del PdR, si rimanda al paragrafo 1. Fasi del procedimento propedeutiche alla presentazione del P.A.

Inoltre l'A.C. ha provveduto a comunicare a tutti gli operatori (aderenti e non) l'avvenuta chiusura del procedimento istruttorio per il successivo inoltro alla G.C. per l'adozione.

3. Il Piano attuativo parziale non si pone in contrasto con il PTCP adottato dalla Provincia di Milano con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16 del 07/06/2012.

4. Inquadramento del P.A. parziale

L'area oggetto del presente piano attuativo parziale è inquadrata all'interno del P.G.T. vigente del Comune di Cernusco sul Naviglio, come campo della modificazione m1_9 via Vespucci.

L'individuazione catastale delle aree comprese nel piano attuativo è le seguente:

a) la Società Nuovafior Immobiliare s.r.l. è proprietaria di aree catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 100 avente superficie catastale di mq 2.570,00;
- Foglio 17 Mappale 458 avente superficie catastale di mq 7.746,00;

b) la Società Gruppo Immobiliare 2000 s.r.l. è proprietaria di aree catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 253 avente superficie catastale di mq 5.530,00;
- Foglio 17 Mappale 255 avente superficie catastale di mq 370,00;
- Foglio 17 Mappale 343 avente superficie catastale di mq 2920,00;
- Foglio 17 Mappale 477 avente superficie catastale di mq 5729,00;

c) la Società Abitare Cernusco Due s.r.l. è proprietaria di aree catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 234 avente superficie catastale di mq 2.480,00;
- Foglio 17 Mappale 236 avente superficie catastale di mq 2.520,00;
- Foglio 17 Mappale 461 avente superficie catastale di mq 1.214,00;
- Foglio 17 Mappale 462 avente superficie catastale di mq 296,00;
- Foglio 17 Mappale 464 avente superficie catastale di mq 1.390,00;
- Foglio 17 Mappale 466 avente superficie catastale di mq 1.690,00;
- Foglio 17 Mappale 467 avente superficie catastale di mq 240,00;
- Foglio 17 Mappale 249 avente superficie catastale di mq 1.000,00;
- Foglio 17 Mappale 35 avente superficie catastale di mq 25,00;
- Foglio 17 Mappale 375 avente superficie catastale di mq 1.550,00;
- Foglio 17 Mappale 469 avente superficie catastale di mq 1.026,00;
- Foglio 17 Mappale 470 avente superficie catastale di mq 330,00;
- Foglio 17 Mappale 473 avente superficie catastale di mq 1.720,00;
- Foglio 17 Mappale 474 avente superficie catastale di mq 160,00;

d) il Sig. Scirea Giovanni è proprietario di aree catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 232 avente superficie catastale di mq 3.900,00;
- Foglio 17 Mappale 13 avente superficie catastale di mq 140,00;

e) la Società Melzo Project s.r.l. interviene in proprio quale proprietario ed in qualità di procuratore delle aree di proprietà dei Sigg.ri Marchesi Antonio, Marchesi Lorenzo, Marchesi Donatello, Rolla Ambrogio catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 421 avente superficie catastale di mq 1.095,00;
- Foglio 17 Mappale 493 avente superficie catastale di mq 10,00;
- Foglio 17 Mappale 489 avente superficie catastale di mq 1.383,00;
- Foglio 17 Mappale 490 avente superficie catastale di mq 140,00;
- Foglio 17 Mappale 502 avente superficie catastale di mq 610,00;
- Foglio 17 Mappale 491 avente superficie catastale di mq 465,00;
- Foglio 17 Mappale 492 avente superficie catastale di mq 35,00;

f) la Società Le Arcate s.r.l. è proprietaria di aree catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 520 avente superficie catastale di mq 2.312,00;

g) i Sigg.ri Oriani Cesarino, Galimberti Ernestina, Galimberti Gianpietro, Succu Domenica, Galimberti Rossella, Carioni Sergio sono proprietari di aree catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 223 avente superficie catastale di mq 4.000,00;

h) il Sig. Galimberti Alessandro è proprietario di aree catastalmente contraddistinte come segue:

- Foglio 17 Mappale 224 avente superficie catastale di mq 1.300,00;
- Foglio 17 Mappale 226 avente superficie catastale di mq 2.700,00;

4.1 Caratteristiche e dimensionamento dell'intervento

1. La proposta di Piano Attuativo in oggetto prevede un intervento a destinazione residenziale, articolato in più edifici di altezza massima di 10,50 m fuori terra; l'intervento, articolato in quattro lotti è dimensionato secondo i parametri urbanistici ed edilizi nel prosieguo specificati.

2. I parametri edilizi ed urbanistici del Campo m1-9, come ridefiniti a seguito dell'approvazione della deliberazione del C.C. n.67 del 29/06/2012, sono i seguenti:

- St = 65.492 mq
- Sf = 37.889 mq
- SIp max = 18.350 mq
- H max = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 27.603 mq
- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 45.799 mq;

3. La consistenza complessiva del Piano Attuativo parziale è definita dai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- la quota di partecipazione rispetto al totale delle proprietà ricomprese nel perimetro del Campo della modificazione m1_9 e dell' 88,938%; pertanto i rispettivi parametri del P.A. parziale risultano i seguenti:

- superficie territoriale complessiva:

St mq. 65.492,00

St P.A. parziale da rilievi asseverati = mq 58.388,97

di cui mq 58.067,16 di proprietà privata e mq 321,81 di proprietà comunale;

- superficie fondiaria:

Sf mq. 37.889,00

Sf P.A. parziale mq. 33.764,78

- superficie lorda di pavimento e volumetria:

Slp mq. 18.350,00 x 88,938% = mq 16.320,05

V mq. 16.320,05 x 3,00 mc. 48.960,17;

- dotazione minima di aree interne per servizi di interesse generale, determinate come segue:

mq 27.603,00 x 88,938% = mq 24.549,46;

Al fine di soddisfare la dotazione minima richiesta di aree e servizi interni al Piano come sopra definita, gli Operatori cedono gratuitamente al Comune le aree per una superficie complessiva pari a mq 24.302,38.

Alla predetta dotazione vanno sommati mq. 321,81 derivanti da aree di proprietà comunale inserite nel P.A. parziale.

Pertanto: mq. 24.624,19 > mq. 24.549,46.

- Dotazioni minima di aree esterne per servizi di interesse generale, determinate come segue:

mq 45.799,00 x 88,938% = mq 40.732,71.

Le cessioni vengono soddisfatte con aree aventi una consistenza di . mq. 40.741,00

Pertanto: mq. 40.741,00 > mq. 40.732,71.

4.2. Destinazioni d'uso e prescrizioni urbanistiche

1. La disciplina urbanistico-edilizia del Campo m1-9, specificamente definita dall'art. 50 delle DdA del PdR, ammette per il Campo della modificazione m1-9 la destinazione d'uso residenziale, mentre sono escluse le destinazioni d'uso agricola, produttiva e terziaria.

Inoltre, ai sensi dell'art. 41.7 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

2. Le indicazioni contenute nella tavola 07 denominata "dimostrazione puntuale del rispetto delle linee guida" ha valore prescrittivo e prevalente rispetto alla tavola 05 "plani volumetrico di progetto".

3. I corpi di fabbrica fuori terra dovranno essere contenuti entro le "aree di galleggiamento" individuate nella tavola 05 denominata "planivolumetrico di progetto" purchè non vengano alterate le prescrizioni delle linee guida, di cui alla tavola 07.

4. La posizione degli ingressi carrai e pedonali riportate nella tavola 05 denominata "planivolumetrico di progetto", sono indicative e potranno subire variazioni in relazione ai progetti edilizi afferenti ai singoli lotti, purchè non in contrasto con le linee guida.

Anche l'individuazione negli elaborati allegati al P.A. delle superfici a parcheggio ai sensi della Legge n.122/89 e delle superfici drenanti sono indicative e potranno subire variazioni in relazione ai progetti edilizi afferenti ai singoli lotti, purchè nel rispetto del p. 4.3 delle linee guida e della tavola 07.

5. Per tutta l'edificazione prevista nel campo, la distanza tra fabbricati (Df) non dovrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto, fermo comunque restando l'obbligo di rispettare una distanza non inferiore a 10 mt. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se non finestrate.

6. Eventuali varianti ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 non possono comportare il mancato rispetto delle "linee guida" approvate con determinazione dirigenziale n° 151 del 20/02/2012.

5. Valorizzazione aree di proprietà comunale

Alle dotazioni fornite dagli operatori per aree a servizi, vanno sommati mq. 321,81 derivanti da aree di proprietà comunale ed inserite nel P.A. parziale.

Considerata la perequazione e trattandosi di aree necessarie per dare completa attuazione al P.A., gli operatori riconoscono al Comune di Cernusco s/N la valorizzazione delle predette aree il cui costo sarà versato dagli Operatori in sede convenzionale.

Per la valorizzazione delle aree il riferimento è la deliberazioni assunta dalla G.C. con atto n.307 dell'08/11/2012 avente per oggetto: "Determinazione dei valori delle aree edificabili agli effetti dell'applicazione dell'IMU dall'anno 2012".

Dal relativo elaborato tecnico, alla scheda 31 inerente il campo m1_9, per quanto riguarda il P.A. da convenzione, il valore delle aree è stato determinato in €/mq. 238,00.

Viene quindi utilizzato tale valore, esente IVA, trattandosi di aree a servizi.

Pertanto la valorizzazione ammonta a: mq. 321,81 x €/mq. 238,00 = **€ 76.590,78.**

6. Determinazione corrispettivo per costituzione servitù di passo

L'accessibilità pedonale dallo spazio pubblico al Lotto 2, ad est del campo con accesso dalla via Fontanile, verrà garantita dall'attraversamento del canale "Fontanile-Lodi", mediante la realizzazione di una passerella in legno delle dimensioni di m. 7,50 x 1,50 con una superficie di mq. 11,25.

L'autorizzazione all'attraversamento dell'alveo è di competenza del Comune (si veda nota del Consorzio est Ticino Villoresi in data 28/03/2013 prot.n.2552 trasmessa al Gruppo Imm. 2000 s.r.l.).

Per la determinazione del corrispettivo per la costituzione della servitù di passo da riconoscere al Comune da parte degli Operatori i riferimenti sono la deliberazione assunta dalla G.C. con atto n. 355 del 24/12/2007 e la deliberazione assunta dalla C.C. con atto n. 21 del 18/04/2013. L'importo viene così determinato:

mq. 11,25 x 20 = mq. 225,00

mq. 225,00 x €/mq. 32,33 = € 7.274,25

Relativamente alle modalità di svolgimento della servitù, le stesse vengono disciplinate nello schema di convezione.