

ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO P.L. 8 IN VARIANTE SITO TRA LE VIE PADRE TUROLDO/S.P.121, AI SENSI DELL'ART. 14 DELLA L.R. N°12/2005 E S.M.I.

Proposta di delibera del 09/07/15

Su proposta dell'Assessore _____:

PREMESSO CHE:

- per le aree comprese nel PL8 è già stato approvato e convenzionato apposito Piano attuativo denominato "P.L.8", approvato con delibera di C.C. n.46 del 28 aprile 2009;
- la convenzione urbanistica del PL 8 vigente è stata stipulata in data 17/03/2010 a rogito Notaio Silvia Guerreri, la stessa ha una durata di 10 anni dalla data di approvazione da parte del C.C., avvenuta il 28 aprile 2009;
- nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché nella variante n.1 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014, si prevede per le aree comprese nel perimetro del PA in questione le seguenti destinazioni funzionali:
 - uso produttivo: **uP** disciplinato dall'art. 9.3.2 delle Disposizioni Comuni del PGT;
 - uso terziario: **uT** disciplinato dall'art. 9.3.4 delle Disposizioni Comuni del PGT;
 - uso commerciale e assimilabile: **uC** disciplinato dall' art. 9.3.4 bis delle Disposizioni Comuni del PGT.

Per quest'ultima destinazione, l'art. 58 delle Disposizioni del Piano delle Regole "Contesti di localizzazione", stabilisce l'ammissibilità di commercio al dettaglio in sede fissa nei "piani attuativi approvati e convenzionati".

Per l'ambito del PL8, l'ammissibilità, subordinata all'approvazione di variante del Piano Attuativo approvato e convenzionato, prevede le possibilità dell'insediamento degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa (VIC, MS1, MS2 e MS3).

- successivamente all'entrata in vigore della Variante n.1 al vigente PGT gli Operatori del comparto P.L.8 hanno presentato in data 25/02/2014 uno schema planivolumetrico avente per oggetto una variante al comparto P.L.8, conforme al PGT vigente, comportante un diverso assetto, con cambio di alcune destinazioni d'uso da produttivo a commerciale, per alcuni lotti;
- come stabilito dall'art 60 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole del PGT in materia di insediabilità di attività commerciali, è stato redatto specifico studio di impatto sulla circolazione relativo alla suddetta proposta, da parte della soc. IRTECO di Torino; il predetto studio è stato oggetto di conferenza dei servizi con gli Enti preposti, alla conclusione della quale, essendo state espresse le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso, è risultato possibile procedere alla redazione degli elaborati costituenti il Piano attuativo del P.L.8 in variante;
- gli Operatori sotto elencati:
 - Sig. MOSSINI GIULIANO, in rappresentanza della società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Roma n. 33;
 - Sig. CALOGERO CARMELO ANTONIO, in rappresentanza della società "FERRE' IMMOBILIARE - S.R.L.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Firenze n. 40;
 - Sig.ra PEA MARIA PAOLA, in rappresentanza della società "EDIL BONALUMI S.R.L.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Guido Cavalcanti n. 4;
 - Sig. CALOGERO CARMELO ANTONIO, in rappresentanza della società "IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Firenze n. 40;
 - Sig. GORETTI GRAZIANO, in rappresentanza della società "G E G IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Gorgonzola (MI), via Trieste n. 42;

- Sig.ra CACCIOLO MARIATERESA in rappresentanza della società "ZEFIRO S.R.L.", con sede in Milano, via Petrarca n. 4;
- Sig.ra MALETTI ROMANO in rappresentanza della società COMMERCIALE FOND SPA con sede a Modena in Via Baccelliera n.6;
- Sig.ra FANCHINI MONICA, in rappresentanza della società "ALBA LEASING S.P.A." con sede in Milano (MI), via Sile 18;
- Sig.ra CURTONI GIUSEPPINA, residente in Cernusco sul Naviglio, via Verdi n. 72;

hanno presentato in data 23/10/2014 prot.n 47872 con successive integrazioni una proposta di Piano attuativo in variante al Piano di Lottizzazione "PL8" vigente , avente per oggetto una differente articolazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle destinazioni funzionali ammesse, secondo il progetto redatto dall'arch. Marco Andreoni con studio in Cernusco sul Naviglio, via Cavour 6/D, iscritto all'albo professionale degli architetti della Provincia di Milano al n. 4175, codice fiscale NDRMRC55C30C895T, il tutto come meglio specificato negli elaborati di seguito elencati e costituenti la variante al Piano di Lottizzazione;

- il Piano di Attuativo in argomento circa gli indici edificatori, le destinazioni e vocazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT) e, pertanto, trova applicazione la procedura di cui al comma 1, art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i.; il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poichè corredato da atto convenzionale ex art.28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni. Il Piano attuativo si configura come PA in variante a PL già convenzionato, e, dato che é diretto alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica e progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, senza aumento del carico urbanistico previsto dalla variante n° 1 al PGT, ora PGT vigente, ed essendo originato dalla necessità di incentivare e accelerare l'attuazione del PL vigente , lo stesso è conforme all'art. 5 c .4 della LR 31/2014.
La cessione delle nuove aree a servizi ha lo scopo di dare attuazione al PGT per il comparto di cui trattasi, contribuendo ad una razionale progettazione urbanistica anche in relazione al progettato nuovo Polo scolastico previsto nel campo m1_4 adiacente, per il quale sono state previste significative risorse di origine sia pubblica che privata, allo scopo di renderne possibile la realizzazione secondo la tempistica prevista nel progetto esecutivo di tale opera. Ciò trova anche riferimento nella tempistica di realizzazione delle OUP di cui al PA in variante oggetto delle presente convenzione;
- considerata la nuova conformazione delle aree fondiarie prevista dalla variante al P.L.8, tutti gli Operatori hanno richiesto che le aree di proprietà comunale identificate ai mappali 389 e 397 del fg. 12 (cedute gratuitamente al Comune in occasione dell'originario convenzionamento), aventi una consistenza di 934 mq., secondo la destinazione urbanistica variata, vengano ora a costituire parte integrante di un'area fondiaria sulla quale sarà realizzato un nuovo fabbricato commerciale. Allo scopo di consentire il trasferimento della proprietà ad alcuni Operatori in ambito convenzionale è stato assunta la deliberazione di C.C. n. 24 del 25/03/2015 avente per oggetto: Autorizzazione all'alienazione delle aree comunali ricomprese nel PL 8 - via Turolfo ed identificate al foglio 12 mappali 389 e 397; conseguentemente con la medesima delibera si è provveduto ad integrare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2015, di cui alle deliberazioni di Giunta Comunale n. 357 del 26/11/2014 e del Consiglio Comunale n. 93 del 18/12/2014. In merito alla valorizzazione dell'area comunale in argomento è stato redatto specifico elaborato peritale da parte del geom. Giorgio Cipolla di Castiraga Vidardo (LO) dallo stesso emerge un corrispettivo da riconoscersi al Comune di € 72.022,52 più IVA;
- gli Elaborati di progetto, definitivamente pervenuti al protocollo del Comune in data 08/07/2015 prot. n. 33747 sono individuati ai seguenti elaborati:

Tavola 1 – Stralcio PGT vigente. Stralcio P.L. 8 approvato;
Tavola 2 – Rilievo topografico area di intervento;
Tavola 3 – Stato di fatto;
Tavola 4 – Dotazione di aree per servizi di interesse generale;
Tavola 4 bis – Dotazione di aree per servizi di interesse generale – Dotazione esistente ed in progetto;
Tavola 5 – Plani volumetrico di progetto;
Tavola 6 – Veduta aerea e verifica di conformità alle Linee Guida;
Tavola 7 – Dimostrazione superficie drenante
Tavola 8 – Layout generale opere di urbanizzazione
Tavola 9 – Opere di urbanizzazione primaria. Viabilità sud Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione. Particolare
Tavola 10 – Opere di urbanizzazione primaria. Rotatoria - Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione.
Tavola 11 – Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Turoldo-via Colombo. Stato di fatto e comparativo
Tavola 12 – Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Turoldo-via Colombo. Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione. Particolare
Tavola 13 – Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio Lotto 1
Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione.
Tavola 14 – Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio Lotti 7-8-10-14
Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione.
Tavola 15 – Opere di urbanizzazione secondaria. Percorso ciclopedonale SP 121
Opere soprasuolo. Sezione.
Tavola 16 – Opere di urbanizzazione secondaria. Opere di adeguamento reticolo idrico.
Tavola 17 – Piano di segnalamento
Allegati:
A) Schema di convenzione;
B) Relazione tecnica;
B1) Relazione urbanistica
C) Dichiarazioni di proprietà;
D) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
E) Relazione di impatto acustico;
F) Piano di indagine ambientale;
F1) Piano di indagine ambientale (lotti 1-2-6-9-11-13-15);
G) Studio Illuminotecnico preliminare;
H) Asseverazione rilievo strumentale;
I) Relazione Agronomica;
L) Dichiarazione ai sensi dell' art. 6 della convenzione urbanistica;
il tutto formante parte integrante e sostanziale del presente atto;

- in data 08/07/2015 prot. n. 33747 l'operatore GIEMME COSTRUZIONI S.R.L in qualità di proprietario del "Lotto 1" ha presentato istanza volta ad ottenere un convenzionamento con il Comune circa l'edificazione ad una distanza dal confine Dc inferiore al minimo dei 5,00 m come prescritto dall'art. 40.3 delle Disposizioni di attuazione del PdR del vigente PGT;
- tale istanza non essendo stata oggetto di intese precedenti, non è regolamentata nello schema di convenzione in adozione con gli atti della variante al P.L. in argomento;

- la Tavola 5 – “Piani volumetrico di progetto” riportando l’edificazione ad una distanza inferiore ai 5,00 m lato est verso le aree in cessione al Comune è da ritenersi priva di effetti per tale puntuale aspetto (minor distanza dal confine), rimandando la definizione dell’eventuale specifico convenzionamento successivamente all’approvazione del Piano attuativo, non comportando la richiesta di cui sopra alterazione degli obblighi più generali della convenzione e del Piano; in sede di approvazione definitiva si dovrà provvedere all’adeguamento di tale elaborato e di tutti quelli riportanti il fabbricato sul lotto 1 secondo la corretta distanza dai confini;
- gli Operatori hanno dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previste dalla convenzione allegata al presente atto (sottoscritta per adesione al testo), nonché quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico;
- il Piano attuativo ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poiché corredato da atto convenzionale ex art. 28 della legge 1150/42 e s.m.i. ed art. 46 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., ed è soggetto alle disposizioni procedurali all'art. 14 della L.R. n°12/2005 e s.m.i. il quale prevede:
"La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero la giunta comunale nei restanti comuni, approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate."

CIÒ PREMESSO:

VISTA la proposta di Piano Attuativo – PL8 in variante di iniziativa privata in argomento e la relativa convenzione;

VISTE le "linee guida" per la progettazione, redatte ai sensi dell'art. 7 delle Disposizioni Comuni del PGT ed afferenti al campo dell'adeguamento a6_7, come approvate con determinazione dirigenziale n°231 de l 02/03/2015;

RICHIAMATI i pareri, in atti comunali, espressi sulla proposta di P.A.:

- parere del Servizio ecologia in data 04/06/2015;
- parere del Servizio parchi e verde pubblico in data 25/05/2015;
- il verbale della conferenza dei servizi svolta per gli aspetti viabilistici generati dagli interventi in data 16/09/2014;
- parere del Servizio urbanizzazioni primarie in data 24/04/2015;
- parere della Commissione per il paesaggio in data 25/05/2015;

VISTO il parere di competenza dell'ARPA del 25/05/2015 fasc.2015.6.67.324, inerente gli impatti acustici degli interventi, pervenuto in data 27/05/2015 prot.n. 25697 il quale prevede che *"Al termine dei lavori, con l'assegnazione dei lotti e l'entrata in*

esercizio delle varie attività, si ritiene opportuna una valutazione fonometrica post opera.” Tale prescrizione verrà riportata nei titoli edilizi.

VISTI:

- la legge urbanistica n.1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. n°12/2005 e s.m.i.;
- l'autocertificazione del progettista circa la conformità del P.A. alle norme igienico-sanitarie prodotta in data 08/07/2015 prot. n. 33747;

RICORDATO CHE le previsioni del Piano attuativo hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e che lo stesso fissa in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi per l'attuazione del piano stesso;

VISTO CHE si è provveduto alla pubblicazione della presente proposta di deliberazione e dei relativi allegati tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio allo spazio "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. n.33/2013;

DATO CHE come si evince dalla Relazione, in atti, del Responsabile del Procedimento, il regime fiscale di esenzione ai sensi dell'art. 51 della legge 342/2000 è applicabile alla cessione di aree ed alle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica di cui al piano attuativo in argomento in quanto ne ricorrono le condizioni mentre, la cessione da parte del Comune agli Operatori, sarà soggetta al regime IVA;

RITENUTO il Piano Attuativo stesso meritevole di adozione per le motivazioni sopra esposte;

DATO ATTO CHE:

ai sensi del già citato art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, il presente provvedimento non comporta impegni di spesa o diminuzione di entrata;

il Responsabile del Procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L. 241/90 e degli art. 7 e 8 del regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n°5 del 26.02.1998, è l'arch. Marco Acquati, Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio;

VISTO l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con voti favorevoli	
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

1. DI CONSIDERARE le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. DI DARE ATTO che la richiesta di edificazione del fabbricato sul lotto n. 1 ad una distanza inferiore ai 5.00 m dal confine non è recepita con il presente atto e conseguentemente la Tavola 5 – Plani volumetrico di progetto – e gli altri elaborati riportanti il fabbricato di cui in premessa, sono da intendersi privi di effetti e non vincolanti per il Comune solo per tale puntuale aspetto (minor distanza dal confine lotto 1 lato est);
3. DI ADOTTARE, fatto salvo quanto previsto al punto 2 del dispositivo, la proposta di Piano Attuativo ad iniziativa privata denominato P.L. 8 in variante sito tra le vie Padre Turoldo / S.P.121 come presentato dagli operatori sotto elencati:
- Sig. MOSSINI GIULIANO, in rappresentanza della società "GIEMME COSTRUZIONI S.R.L.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Roma n. 33;
 - Sig. CALOGERO CARMELO ANTONIO, in rappresentanza della società "FERRE' IMMOBILIARE - S.R.L.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Firenze n. 40;
 - Sig.ra PEA MARIA PAOLA, in rappresentanza della società "EDIL BONALUMI S.R.L.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Guido Cavalcanti n. 4;
 - Sig. CALOGERO CARMELO ANTONIO, in rappresentanza della società "IGAMM S.N.C. DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI), via Firenze n. 40;
 - Sig. GORETTI GRAZIANO, in rappresentanza della società "G E G IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Gorgonzola (MI), via Trieste n. 42;
 - Sig.ra CACCILOLO MARIATERESA in rappresentanza della società "ZEFIRO S.R.L.", con sede in Milano, via Petrarca n. 4;
 - Sig.ra MALETTI ROMANO in rappresentanza della società COMMERCIALE FOND SPA con sede a Modena in Via Baccelliera n. 6;
 - Sig.ra FANCHINI MONICA, in rappresentanza della società "ALBA LEASING S.P.A." con sede in Milano (MI), via Sile 18;
 - Sig.ra CURTONI GIUSEPPINA, residente in Cernusco sul Naviglio, via Verdi n. 72;

secondo le procedure di cui all' art. 14 della L. R. 11/03/2005 n° 12, in conformità al progetto urbanistico predisposto per conto degli operatori dall'arch. Marco Andreoni ed allo schema di convenzione, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale e di seguito elencati:

Tavola 1 – Stralcio PGT vigente. Stralcio P.L. 8 approvato;

Tavola 2 – Rilievo topografico area di intervento;

Tavola 3 – Stato di fatto;

Tavola 4 – Dotazione di aree per servizi di interesse generale;

Tavola 4 bis – Dotazione di aree per servizi di interesse generale – Dotazione esistente ed in progetto;

Tavola 5 – Plani volumetrico di progetto;

Tavola 6 – Veduta aerea e verifica di conformità alle Linee Guida;

Tavola 7 – Dimostrazione superficie drenante

Tavola 8 – Layout generale opere di urbanizzazione

Tavola 9 – Opere di urbanizzazione primaria. Viabilità sud Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione. Particolare

Tavola 10 – Opere di urbanizzazione primaria. Rotatoria - Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione.

Tavola 11 – Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Turoldo-via Colombo. Stato di fatto e comparativo

Tavola 12 – Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Turoldo-via Colombo. Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione. Particolare

Tavola 13 – Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio Lotto 1

Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione.

Tavola 14 – Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio Lotti 7-8-10-14

Opere soprasuolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione.

Tavola 15 – Opere di urbanizzazione secondaria. Percorso ciclopedonale SP 121

Opere sopra suolo. Sezione.

Tavola 16 – Opere di urbanizzazione secondaria. Opere di adeguamento reticolo idrico.

Tavola 17 – Piano di segnalamento

Allegati:

A) Schema di convenzione;

B) Relazione tecnica;

B1) Relazione urbanistica

C) Dichiarazioni di proprietà;

D) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione.

E) Relazione di impatto acustico

F) Piano di indagine ambientale

F1) Piano di indagine ambientale (lotti 1-2-6-9-11-13-15)

G) Studio Illuminotecnico preliminare

H) Asseverazione rilievo strumentale

I) Relazione Agronomica

L) Dichiarazione ai sensi dell' art. 6 della convenzione urbanistica;

2. DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, di provvedere a tutti gli adempimenti connessi e derivanti dall'adozione del presente atto comprendendo fra questi, ad acquisita approvazione definitiva del Piano Attuativo, la sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa, con tutte le obbligazioni in essa contenuta;
3. DI DIFFONDERE il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio

Successivamente, in considerazione dell'urgenza per l'attuazione del Piano Attuativo e relative fasi di pubblicazione dello stesso;

Con voti favorevoli	
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del Decreto Legislativo n. 267/2000