

Allegato B1

PIANO ATTUATIVO m1_8 (in variante)

RELAZIONE URBANISTICA

1) Fasi propedeutiche alla presentazione del P.A.

Gli operatori del campo della modificazione m1_8 "via Fontanile", proponevano nel corso del 2012 una diversa articolazione delle aree in cessione per la dotazione di aree a servizi interne al campo, nonché per la superficie fondiaria.

Conseguentemente, al fine di verificare la possibilità di una soluzione delle esigenze degli operatori e l'esigenza di interesse pubblico - urbanistico di dare una prima attuazione al campo m1_8 finalizzata all'acquisizione dell'area necessaria per l'ampliamento della scuola per l'infanzia di via M. Bianchi, i proprietari delle aree comprese nel campo m1_8 presentavano una proposta in data 22/01/2013, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, al fine di promuovere un accordo anticipatorio della futura convenzione urbanistica del campo m1_8.

Con deliberazione del C.C. n.6 del 05/02/2013 veniva approvato un atto di accordo ai sensi dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n° 241, anticipatorio di convenzione urbanistica, relativo alla permuta di aree a servizi all'interno del campo della modificazione m1_8 via Fontanile, quale atto di scambio di natura obbligatoria preliminare alla successiva permuta di aree; il predetto atto veniva stipulato in data 26/03/2013.

Al predetto atto veniva allegata una ipotesi di piano attuativo in variante al PGT, ai sensi art. 14 LR 12/2005, la quale veniva accettata a condizione che il carico insediativo e le cessioni di aree a servizi, sia interne che esterne, non venissero modificate in fase di presentazione del P.A., prevedendo una riserva circa il puntuale assetto urbanistico, rispetto a quanto proposto dai futuri Operatori.

La permuta non è giunta alla stipula dato che nessuna delle due parti l'ha richiesto, fermo restando che la messa a disposizione tra le parti è avvenuta con la stipula dell'atto di accordo sopra indicato.

Con successiva corrispondenza si ricordava agli operatori che per l'adozione e l'approvazione del P.A. in variante è necessario procedere alla verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di P.A. ai sensi dell'art.4 della L.R. n.12/2005 con le procedure di cui alla DGR n.9761 del 10/11/2010.

Previa redazione delle "linee guida" per la progettazione a cura dell'A.C. e con spese a carico degli operatori, gli stessi depositavano in data 30/10/2013 prot.n.49412 una richiesta di P.A. in variante al PGT, corredata dai documenti minimi per poter elaborare il Rapporto Ambientale. L'art. 4 della L.R. 12/2005 come integrato al comma 2 bis prevede l'assoggettabilità della procedura VAS anche per le varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole.

Con delibera di Giunta Comunale n. 21 del 04/02/2014, il Comune avviava il procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) relativa al Piano Attuativo del campo m1_8 "via Fontanile" in variante al Piano di Governo del Territorio e, con lo stesso atto, venivano individuati l'autorità procedente in persona del Direttore dell'Area Tecnica, arch. Marco Acquati e l'autorità competente in persona del responsabile P.O. del Settore Gestione e Controllo del Territorio geom. Alessandro Raimondi.

Per la redazione degli elaborati di verifica di assoggettabilità a VAS della proposta di P.A. in argomento veniva dato specifico incarico al Dott. Gianluca Vicini di Casalmaggiore (CR), quale professionista competente ai fini dell'elaborazione del predetto studio.

Svolto il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Vas, l'Autorità Competente per la Vas d'intesa con l'Autorità Procedente decretavano la NON assoggettabilità a Vas del P.A. in argomento, come da Decreto del 26/09/2014 prot. n. 43207.

Conclusa la procedura di Verifica esperita per il P.A. in variante al PGT, in data 26/11/2014 prot. n° 53877 e successive integrazioni veniva presentata la proposta di P.A., corredata dai progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità e parcheggi), nonché di alcune di quelle di urbanizzazione secondaria (OUS), finalizzate all'ampliamento del centro sportivo; si procedeva quindi all'avvio della procedura finalizzata all'approvazione del P.A. secondo le procedure previste dalla L.R. 12/2005 P.A. in variante al PGT.

Successivamente, nel 2015, l'Amministrazione Comunale non ritenendo di immediato interesse la realizzazione delle OUS previste (edificio tribuna-spogliatoi), richiedeva agli Operatori di stralciare tale previsione, restando confermata la cessione di aree per OU prevista dal piano in variante.

2) Parametri edilizi ed urbanistici del Campo della Modificazione m1_8

Il "campo della modificazione m1_8 Via Fontanile" è specificamente regolato dagli artt. 41 e 49 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

La scheda delle disposizioni del Piano delle Regole del PGT vigente - art. 49, prevede per il Campo della Modificazione m1_8 "via Fontanile" i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- _ Superficie territoriale (St) = 44.934 mq
- _ Superficie fondiaria (Sf) = 18.044 mq
- _ SIp max = 8.120 mq
- _ H = 10,50 m
- _ Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 26.890 mq
- _ Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.590 mq

Come da nota istruttoria dell'Amministrazione Comunale del 17.09.2013 prot. 41791/2013, i parametri edilizi urbanistici afferenti al Campo della Modificazione m1_8 di cui alla scheda del PGT vigente (art. 49) vengono modificati come segue, a seguito della conferma di ammissibilità del reperimento di aree esterne al perimetro del P.A. per una quota pari a mq 182,21, resasi necessaria a seguito dalla riduzione della superficie territoriale attestata dal rilievo celerimetrico delle aree:

- _ superficie fondiaria: mq 18.044,00;
- _ dotazione minima di aree interne per servizi di interesse generale: mq 26.707,79 (pari a mq 26.890 – mq 182,21);
- _ dotazione minima di aree esterne per servizi di interesse generale: mq 5.772,21 (pari a mq 5.590 + mq 182,21).

La proposta progettuale si sviluppa nel rispetto dei parametri di cui sopra, come di seguito meglio specificato e riportato nella scheda aggiornata dell'art. 49 di seguito allegata:

- _ Superficie territoriale del Campo m1_8 mq 44.751,79
(superficie da rilievo strumentale asseverato)
- _ Superficie fondiaria di progetto mq 18.043,96
- _ Dotazione di aree interne per servizi di interesse generale mq 26.707,83
- _ Dotazione di aree esterne per servizi di interesse generale mq 5.810,00
- _ SLP massima in progetto mq 8.120,00
- _ Altezza massima m 10,50

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.

I vani sottostanti la copertura sono da considerarsi intercapedini.

Il piano attuativo in variante comporta la necessità di modificare l'art. 49 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, e quindi indicando i nuovi obiettivi del PA in variante, per quanto riguarda le categorie di attrezzature e servizi pubblici ivi previsti.

A tale proposito si specifica che le aree in cessione a servizi manterranno, pur nella nuova conformazione, la previsione di m1_n_Sn "Area di uso pubblico, rimandando al progetto preliminare delle OUP l'assetto definitivo e la tipologia di opere, mentre per le OUS si farà riferimento al futuro ampliamento del Centro Sportivo di via Buonarroti.

Si rimanda per ulteriori elementi alla scheda denominata "Art.49 Campo della modificazione m1_8 in variante: via Fontanile" facente parte integrante della variante.

3) Effetti della Sentenza TAR Lombardia del 15/05/2014 n. 01282 – Valutazione dell'interesse pubblico

Nella Relazione tecnica allegata (All. B) alla proposta di P.A. in variante, gli Operatori hanno rappresentato la sostenibilità economica con il reperimento delle quantità di aree a servizi in cessione, così come previste, per effetto della diversa localizzazione delle aree a servizi interne al campo (e quindi delle superfici fondiarie), rispetto a quanto emerso con la Sentenza del TAR Lombardia n. 01282 del 15/05/2014.

La variante proposta dagli Operatori è destinata a consentire di ottemperare alla Sentenza TAR Lombardia del 15/05/2014 n. 01282 in termini sufficienti sia per il pubblico interesse che per quello dei proponenti. Detta variante comporta una diversa dislocazione della superficie fondiaria e delle superfici delle aree a servizi in cessione senza aumento della capacità edificatoria e delle destinazioni d'uso. La dotazione di aree per servizi consistenti, per gli interventi interni ai campi della modificazione – m1, in una cessione pari a 120 mq ogni abitante teorico, risponde all'esigenza di incrementare le dotazioni pubbliche e, di conseguenza, di mantenere attrattivo il territorio comunale.

Valutazione dell'interesse pubblico

Si rileva che nella proposta di P.A. inoltrata dagli Operatori si prevede che la cessione di aree a servizi sia interne che esterne al comparto sia in quantità conformi alla scheda contenuta all'art.49 delle DdA del Piano delle Regole variata, fatto salva una quota pari a mq 182,21 che anziché essere reperita all'interno del campo, a seguito dalla riduzione della superficie territoriale attestata dal rilievo celerimetrico delle aree, viene proposta in cessione all'esterno del campo.

Le aree interne destinate ad uso pubblico in cessione definiscono i margini est, ovest e sud degli ambiti di concentrazione fondiaria, come disposti nel nuovo assetto urbanistico.

Le aree ad est ed ovest sono cessioni funzionali agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di ampliamento della Scuola per l'infanzia (nuova sezione) ed ampliamento del Centro Sportivo Comunale. Le aree a sud si costituiscono invece come ambito di concentrazione dei flussi di mobilità pubblica est-ovest: parcheggi alberati e asse carrabile di distribuzione e accesso alle nuove edificazioni.

In merito al tema del "consumo di suolo" relativo alla viabilità di attestamento (nuova strada di quartiere ed adiacenti parcheggi), lo stesso non viene in alcun modo modificato dalla differente conformazione prevista in variante, in quanto l'estensione delle aree di sedime interessate da tali opere risulta pressoché invariata rispetto alla soluzione prevista dal vigente PGT.

Si ritiene quindi che la differente articolazione delle aree fondiarie e delle cessioni interne rispetto all'assetto corrispondente al vigente PGT rappresenti una conformazione più vantaggiosa per il Comune in ragione soprattutto della possibilità di ampliamento del centro sportivo comunale.

Oltre a questi aspetti la definizione puntuale degli scenari proposti dalla variante e la loro verifica attraverso studi specialistici mirati (di tipo viabilistico) ha consentito di individuare soluzioni in grado di ottimizzare anche le attuali dotazioni; è il caso della riorganizzazione funzionale del parcheggio di via Fontanile la cui proposta operativa consentirà di incrementarne il tasso di utilizzazione.

Per quanto sopra, si ritiene che l'effetto della variante urbanistica, derivante dalla negoziazione tra pubblica amministrazione e privati e dei relativi interventi edilizi proposti, implichi un indubbio plusvalore generato dall'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno sia a livello pubblico (nuove aree in cessione per ampliamento centro sportivo) che a livello privato per effetto della diversa conformazione delle superfici fondiarie che aumentano il livello di fattibilità dell'intervento.

Si ritiene che la "compensazione" del plus valore rende non applicabile il contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4 lettera d-ter), del DPR n.380/2001, come introdotto dall'art.17 ,c 1, lettera g), delle L 164/2014.

Si attesta quindi l'interesse pubblico della proposta di P.A. in variante al PGT.

4) Trasferimento di capacità edificatoria dal Comune agli Operatori

Il COMUNE è proprietario di aree site in Comune di Cernusco sul Naviglio, catastalmente identificate al fg. 28 del NCT di Cernusco s/N, ai mapp. 111 parte, 167 parte, 50 parte, 393 parte e 394 nonché aree non mappate e acque per una superficie catastale complessiva di **mq. 2.140,00 circa**, ricomprese nel PGT vigente nel Campo della modificazione m1_8, a destinazione residenziale, di cui alla scheda riportata all'art. 49 del Piano delle Regole.

Le suddette aree sono meglio identificate nella planimetria allegata alla perizia di seguito indicata. La capacità edificatoria indotta dalle aree comunali è di $\text{mq } 2.140,00 * 0,18 \text{ mq/mq} = \text{mq. } 385,20$ di slp circa.

Per la determinazione del valore generato dalla capacità edificatoria soprariportata, si è provveduto alla redazione di apposita perizia di stima redatta dal geom. Giorgio Cipolla, a.c. prot.n. 56274 del 15/11/2016. Dalla stessa, **allegata alla presente relazione**, risulta un valore di €/mq. 150,00, se ne trae che il valore della capacità edificatoria della porzione delle aree in questione, sebbene non frazionate, è pari a $\text{mq } 2.140,00 * \text{€ } 150,00 = \text{€ } 321.000,00$.

Trattandosi del trasferimento di capacità edificatoria, tale cessione va considerata come effettuata a titolo oneroso, nell'ambito di una operazione permutativa di cui all'art. 11 del DPR n.633/1972 e, pertanto, assume rilevanza agli effetti dell'IVA.

L'importo da corrispondere al Comune sarà pertanto di € 321.000,00 + IVA 22% = **€ 391.620,00**.

In ogni caso, l'esatta quantificazione delle aree dovrà risultare da apposito frazionamento di stralcio delle maggiori particelle di cui sono parte.

5) LINEE GUIDA

Le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, con determinazione n. 933 del 27/09/2013 sono state approvate le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata negli elaborati TAVV. nn. 7 e 7bis

Relativamente alla "permeabilità profonda" delle porzioni di aree fondiari poste agli estremi est ed ovest del campo, gli Operatori provvederanno alla piantumazione con essenze arboree della specie *Carpinus Betulus Pyramidalis*, obbligandosi alla loro manutenzione perenne con sostituzione in caso di necessità.

Il Comune accetta che tali piantumazioni siano poste ad una distanza inferiore a quella stabilita dal C.C. e, analogamente, gli Operatori accettano che il Comune posizioni essenze arboree della stessa specie nell'adiacente area pubblica anch'esse a distanza non regolamentare, il tutto al fine di creare una adeguata quinta arborea.

6) TABELLE DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE, COSTO DI COSTRUZIONE E COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tabella 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (G.C. n.29 del 09/02/2016) dovuti e stima CCC + stima maggiorazione 5% del contributo sul costo di costruzione ai sensi art. 10 lett.b) LR 31/2014.

Volume	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Stima C.C.C.	Stima magg. 5% C.C.C. (art. 5 c.10) L.R. 31/2004)
mc. 24.360,00	24,67	29,36		
Totale	€ 600.961,20	€ 715.209,60	€ 300.710,00	€ 15.035,52

Tabella 1.1 – Stima maggiorazione 5% dei contributi di costruzione

ai sensi dell'art. 43 c.2bis) L.R. n.12/2005 – importo non scomputabile e non rateizzabile

OO.UU. dovuti	5% OO.UU. 1° €	5% OO.UU. 2° €	5% C.C.C. €
1° 600.961,20 €	€ 30.048,06		
2° 715.209,60 €		€ 35.760,48	
C.C.C € 300.710,00			€ 15.035,52
Totale 5%			€ 80.844,06

Tabella 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Descrizione	OO. UU.	Valore opere con IVA
OUP - Esecuzione lavori relativi ai parcheggi e viabilità opere a scomputo (al netto dello sconto del 15%)	€ 728.035,45	€ 800.839,00
OUS - Esecuzione lavori relativi verde e pista ciclabile (al lordo dello sconto di gara)	€ 224.000,00	€ 246.400,00 (1)

(1) Importo da versare con la presentazione del primo titolo edilizio anche anticipatamente ed indipendentemente dal rilascio dei titoli edilizi, nel rispetto delle tempistiche stabilite per l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo.

Tabella 3 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri previsti	€ 600.961,20	€ 715.209,60
Opere	€ 728.035,45	€ 224.000,00
Conguagli provvisori	0,00	€ 491.206,60

7) CRONO PROGRAMMA

Si allega crono programma inerente gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione.

8) Scheda art. 49 Piano delle Regole

Si allega aggiornamento della Scheda dell'art. 49 delle disposizioni del Piano delle Regole.