

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO



Consorzio "LA GALANTA"

INDICE

1. Premessa
2. Inquadramento territoriale e stato di fatto
3. Proposta progettuale
4. Oneri di urbanizzazione - Opere di urbanizzazione - Monetizzazione di aree per servizi

ALLEGATO 1

Stralcio cartografia relativa al reticolo idrico esistente

1. PREMESSA

Il Consorzio “LA GALANTA” sottopone la presente proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata a destinazione residenziale, afferente al comparto edificatorio denominato “**Campo della Modificazione m1_4 via Goldoni**” (nel prosieguo, per abbreviazione, citato come “Campo m1_4”) per l’approvazione dello stesso da parte degli uffici competenti.

Le aree di proprietà dei soggetti aderenti al Consorzio “LA GALANTA”, ricomprese nel perimetro del Campo della modificazione m1_4, sono così identificate:

- Foglio 12 Mappali 407, 413, 416, 501

di proprietà della società GIEMME COSTRUZIONI s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Roma n.13, c.f. e p.i. 08676410155;

- Foglio 12 Mappale 504

di proprietà dei Sigg.ri Mapelli Alessandra, Mapelli Emanuele, Mapelli Ernesto Adriano, Mapelli Francesca, Mapelli Stefano, Tresoldi Carlo, Tresoldi Giuseppina, Tresoldi Ida, Tresoldi Luigi, Tresoldi Vittorio;

- Foglio 13 Mappali 11, 25, 62, 182, 183

di proprietà dei Sigg.ri Rolla Fernando e Rolla Laura in regime di comunione indivisa con la Sig.ra Brambilla Silvana.

Quota parte del 50% delle suddette aree sono di proprietà della Sig.ra Brambilla Silvana, non aderente al Consorzio “LA GALANTA”;

- Foglio 13 Mappale 50

di proprietà dei Sigg.ri. Brambilla Carla, Brambilla Erminio, Brambilla Maria Luigia, Brambilla Mario e Brambilla Tiziana;

- Foglio 13 Mappale 44

di proprietà del Sig. Brambilla Erminio.

Sono inoltre comprese nel perimetro del Campo della Modificazione m1_4 le seguenti aree, di proprietà di soggetti non aderenti al Consorzio “LA GALANTA”:

- Foglio 13 Mappali 11, 25, 62, 182, 183

di proprietà della Sig.ra Brambilla Silvana in regime di comunione indivisa con i Sigg.ri Rolla Fernando e Rolla Laura;

- Foglio 13 Mappale 55parte

di proprietà della Città Metropolitana di Milano

La consistenza delle aree oggetto del Piano Attuativo si completa infine dei seguenti appezzamenti:

- **Foglio 12 Mappale 545; Foglio 13 Mappali 77parte, 104, 108, 109, 116, 157, 158, 174, 176**
di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio.

- Aree non mappate identificate quali “acque” e “strada vicinale”.

In merito alle aree di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, si precisa quanto segue:

1) l'area catastalmente identificata al Foglio 13 Mappale 77parte è stata conferita al Consorzio “LA GALANTA” per effetto della Deliberazione di Giunta Comunale n.53 del 25/02/2014 , avente ad oggetto *“Approvazione perizia ed atto di accordo ai sensi dell’art.11 della Legge 7 agosto 1990 n.241, anticipatorio di convenzione urbanistica, relativo alla cessione di area comunale a servizi all’interno del campo della modificazione m1_4 via Goldoni”*;

2) I diritti edificatori derivanti dalle aree di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio di seguito meglio specificate sono attribuiti, ai fini della presente proposta di Piano Attuativo, ai seguenti Operatori aderenti al Consorzio “LA GALANTA”. L'attribuzione dei diritti edificatori in oggetto è definita dall'atto di compravendita delle relative aree stipulato in data 16 dicembre 2016 a rogito notaio Alessandro De Cicco Repertorio n. 28.352.

2.a) I diritti edificatori derivanti dall'area catastalmente identificata al **Foglio 12 Mappale 545 parte**, per la porzione corrispondente al **Mappale 502 del Foglio 12** ora soppresso, sono attribuiti alla società FERRE' IMMOBILIARE s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Firenze n.40, c.f. e p.i. 12055490150;

2.b) i diritti edificatori derivanti dall'area catastalmente identificata a **Foglio 12 Mappale 545 parte**, per la porzione corrispondente ai **Mappali 503 e 541 del Foglio 12** ora soppressi, sono attribuiti ai Sigg.ri Mapelli Alessandra, Mapelli Emanuele, Mapelli Ernesto Adriano, Mapelli Francesca, Mapelli Stefano, Tresoldi Carlo, Tresoldi Giuseppina, Tresoldi Ida, Tresoldi Luigi, Tresoldi Vittorio;

2.c) i diritti edificatori derivanti dall'area catastalmente identificata al **Foglio 12 Mappale 545 parte**, per la porzione corrispondente ai **Mappali 359, 464, 465, 499, 505 del Foglio 12** ora soppressi, e dall'area catastalmente identificata al **Foglio 13 Mappali 104, 108, 109, 116, 157, 158, 174, 176**, sono attribuiti alla società GIEMME COSTRUZIONI s.r.l., con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) in via Roma n.13, c.f. e p.i. 08676410155;

2.d) i diritti edificatori derivanti dall'area catastalmente identificata al **Foglio 12 Mappale 545 parte**, per la porzione corrispondente **Mappale 178 del Foglio 13** ora soppresso, sono attribuiti al Sig. Preti Massimiliano.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E STATO DI FATTO

Le aree individuate alla sezione precedente sono ricomprese, come già detto, entro il perimetro del comparto edificatorio denominato “Campo della Modificazione m1-4 via Goldoni”, localizzato nel quadrante nord del territorio di Cernusco sul Naviglio e delimitato: a sud da via Goldoni, a nord-est dalla Strada Provinciale n. 121, ad ovest da via Padre David Maria Turoldo, afferente alla nuova viabilità urbana prevista in attuazione del comparto denominato “P.L.8” (attualmente in corso di realizzazione).

Il comparto confina inoltre a nord e ad ovest con aree a destinazione produttiva, e più precisamente con il suddetto comparto P.L.8, ed infine a sud con l’area del centro sportivo attestato su via Goldoni.

L’area di intervento è attualmente interessata dalla presenza del cantiere relativo alla realizzazione del nuovo polo scolastico e delle relative opere di urbanizzazione, oltre ad alcune aree a prato distribuite principalmente a ridosso di via Turoldo, ad ovest, e della Strada Provinciale 121, ad est.

Dal punto di vista paesistico ed ambientale l’area non riveste particolari pregi e valori: nello specifico si tratta di un’area che può essere definita di “frangia urbana”, in quanto si colloca in un contesto ormai urbanizzato caratterizzato da più funzioni e destinazioni (industriale a nord ed ovest, residenziale a sud e sud-est, spazi pubblici per l’attività ricreativa a sud).

Si rimanda all’Allegato 1 alla presente relazione per una descrizione più esaustiva del valore paesistico dello stato dei luoghi.

2a. Le previsioni del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.85 del 29 Ottobre 2010, nonché la successiva Variante n.1 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.89 del 19 Dicembre 2013, inseriscono le aree di proprietà all’interno dell’ambito denominato “Campo della Modificazione m1_4 via Goldoni”, disciplinato dagli artt. 41 e 45 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT.

In particolare l’art. 45 prescrive per il Campo m1_4 i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie territoriale (St) = 51.565 mq
- Superficie fondiaria (Sf) = 13.449 mq
- SIp max = 6.052 mq a cui si aggiungono 250 mq di SIp esistente da recuperare
- H = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 38.102 mq

3. PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto di Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Elaborati grafici:

- Tav. 1 - Planimetria catastale. Perimetrazione. Estratto PGT
- Tav. 2 - Planimetria proprietà. Dati urbanistici
- Tav. 3 - Rilievo celerimetrico asseverato
- Tav. 4 - Planivolumetrico di progetto
- Tav. 5 - Veduta aerea e profili regolatori. Studio ombreggiamento solare. Conformità a Linee Guida
- Tav. 6 - Dimostrazione della superficie di parcheggio
Schema di smaltimento acque nere e acque meteoriche
- Tav. 7 - Dimostrazione della superficie drenante
- Tav. 8 - Dimostrazione analitica della superficie fondiaria e delle aree in cessione
- Tav. 9 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione.
Stato di fatto e opere in demolizione
- Tav. 10 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione.
Realizzazione parcheggio pubblico via Goldoni
- Tav. 11 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione.
Realizzazione collegamenti ciclopedonali e opere di mitigazione ambientale. Planimetria stato di progetto
- Tav. 12 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione.
Realizzazione collegamenti ciclopedonali e opere di mitigazione ambientale. Sezioni e stratigrafie stato di progetto
- Tav. 13 - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione.
Sistemazione area antistante fronte edilizio su via Turoldo
- Tav. 14 - Progetto di fattibilità tecnica economica opere di urbanizzazione. Adeguamento rete ciclopedonale esistente via Goldoni-via Boccaccio

Allegati:

- All. A - Schema di convenzione
- All. B - Relazione illustrativa
- All.B1 - Relazione urbanistica
- All. C - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- All. D - Quadro economico opere di urbanizzazione
- All. E - Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà
- All. F - Atti del Consorzio “LA GALANTA”

- All. F1 - Verbale assemblea nomina nuovo Presidente del Consorzio "LA GALANTA"
- All. G - Asseverazione del rilievo strumentale dell'area di intervento
- All. H - Relazione geologica. Relazione di compatibilità geologica
- All. I - Valutazione previsionale di clima acustico
- All. L - Piano di indagine ambientale
- All. M - Esame di impatto paesistico
- All. N - Dichiarazione di conformità igienico-sanitaria

3a. Parametri urbanistici ed edilizi

Le previsioni realizzative della proposta di Piano Attuativo sono riassunte dai seguenti parametri urbanistici e edilizi:

- Superficie territoriale (St) = 51.139,00 mq (superficie da rilievo strumentale asseverato)
- Superficie fondiaria (Sf) = 13.037,00 mq
- SIp max = 6.050,61 mq, a cui si aggiungono 250,00 mq di SIp esistente da recuperare
- H = 10,50 m
- Dotazioni interna in progetto di aree per servizi di interesse generale = 38.102,00 mq, di cui:
 - cessione gratuita a favore dell'A.C. di aree di proprietà degli Operatori = 16.140,00 mq
 - monetizzazione di aree per servizi = 21.609,00 mq
 - aree prive di identificazione catastale = 353,00 mq

Dal punto di vista normativo il Piano si sviluppa coerentemente alle previsioni del PGT, prevedendo un insediamento a destinazione residenziale con una capacità insediativa massima pari a mq 6.051,61 di SIp, oltre a 250,00 mq di SIp esistente da recuperare, insistente su una superficie fondiaria di 13.037,00 mq, la quale viene così ripartita:

- **LOTTO 1**, avente superficie fondiaria di 2.385,24 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 817,92 mq di SIp di progetto cui si aggiungono 125,00 mq di SIp esistente da recuperare, per una volumetria complessiva pari a 2.828,76 mc.

Il suddetto Lotto 1 viene definito a seguito di esproprio da parte del Consorzio "LA GALANTA" delle quote di proprietà della Sig.ra Brambilla Silvana.

- **LOTTO 2**, avente superficie fondiaria di 600,28 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 255,54 mq di SIp, per una volumetria complessiva pari a 766,62 mc assegnata al Sig. Preti Massimiliano.

- **LOTTO 3**, avente superficie fondiaria di 1.795,11 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 819,72 mq di SIp di progetto cui si aggiungono 125,00 mq di SIp esistente da recuperare, per una volumetria complessiva pari a 2.834,16 mc assegnata ai Sigg.ri Rolla Fernando e Rolla Laura.

- **LOTTO 4**, avente superficie fondiaria di 4.109,19 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 2.155,56 mq di SIp, per una volumetria complessiva pari a 6.466,68 mc assegnata ai Sigg.ri Mapelli Alessandra, Mapelli Emanuele, Mapelli Ernesto Adriano, Mapelli Francesca, Mapelli Stefano, Tresoldi Carlo, Tresoldi Giuseppina, Tresoldi Ida, Tresoldi Luigi, Tresoldi Vittorio.

- **LOTTO 5**, avente superficie fondiaria di 4.147,18 mq, su cui insiste una capacità edificatoria pari a 2.001,87 mq di SIp, per una volumetria complessiva pari a 6.005,61 mc assegnata alla società FERRE' IMMOBILIARE

s.r.l., alla società GIEMME COSTRUZIONI s.r.l. ed ai Sigg.ri Brambilla Carla, Brambilla Maria Luigia, Brambilla Mario, Brambilla Tiziana e Brambilla Erminio.

Ai lotti n.3, n.4 e n.5 viene inoltre assegnata, in misura proporzionale alle quote di partecipazione al Piano Attuativo dei rispettivi Operatori assegnatari, la capacità edificatoria attribuita all'area catastalmente identificata al Foglio 13 Mappale 77 che, per effetto della DGC n° 53 del 25/02/2014 avente ad oggetto “ *Approvazione di perizia ed atto di accordo ai sensi dell’art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n.241, anticipatorio di convenzione urbanistica, relativo alla cessione di area comunale a servizi all’interno del Campo della Modificazione m1_4 via Goldoni*”, è stata conferita dal Comune di Cernusco sul Naviglio al Consorzio “LA GALANTA”.

Le capacità edificatorie di progetto sopra specificate per i lotti n.3, n.4 e n.5 comprendono pertanto tale quota aggiuntiva.

Si precisa che la capacità edificatoria di competenza della Città Metropolitana di Milano è esclusa dalla volumetria di progetto, secondo la consistenza dei lotti edificatori come sopra identificati.

Le aree di proprietà della Città Metropolitana di Milano, catastalmente identificate al Foglio 13 Mappale 55 parte, sono da intendersi ricomprese nel perimetro del Piano Attuativo.

3b. Dotazione di aree per servizi di interesse generale

L'attuazione del Piano Attuativo comporta la cessione gratuita a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio di aree ed edifici di proprietà degli Operatori, secondo la consistenza meglio specificata negli elaborati progettuali allegati alla proposta di Piano Attuativo e di seguito riepilogata.

Quanto alle aree di proprietà dei soggetti aderenti al Consorzio “LA GALANTA” si precisa quanto segue:

1a) la società GIEMME COSTRUZIONI s.r.l. cede senza corrispettivo al Comune le aree catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 12 Mappali 407parte - 413parte - 416parte.

1b) i signori Rolla Fernando e Rolla Laura, in qualità di Eredi di Brambilla Maria Grazia, cedono senza corrispettivo al Comune una quota *pro indiviso* pari al 50% delle aree e degli edifici di proprietà già in regime di comunione indivisa con la Sig.ra Brambilla Silvana catastalmente contraddistinti come segue: Foglio 13 Mappali 11 - 25 – 62 – 182 - 183.

1c) i Sigg.ri Brambilla Carla, Brambilla Erminio, Brambilla Maria Luigia, Brambilla Mario, Brambilla Tiziana cedono senza corrispettivo al Comune le aree catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 13 Mappale 50;

1d) il Sig. Brambilla Erminio cede senza corrispettivo al Comune le aree catastalmente contraddistinte come segue: Foglio 13 Mappale 44.

In merito alle are di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio si precisa quanto segue:

- quanto all'area catastalmente identificata al Foglio 13 Mappale 77 parte per una consistenza pari a mq 91,00 ricompresa nel perimetro del Campo m1_4, la stessa è stata conferita al Consorzio "LA GALANTA" per effetto della DGC n° 53 del 25/02/2014 avente per oggetto "Approvazione perizia ed atto di accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n.241, anticipatorio di convenzione urbanistica, relativo alla cessione di area comunale a servizi all'interno del campo della modificazione m1_4 via Goldoni". La suddetta area verrà utilizzata a titolo di cessione gratuita di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, onde consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la dotazione di servizi di interesse generale;

- quanto alle aree catastalmente identificate al Foglio 12 Mappale 545 ed al Foglio 13 Mappali 104 - 108 - 109 - 116 - 157 - 158 - 174 - 176, la proprietà delle stesse è stata trasferita da alcuni Operatori aderenti al Consorzio "LA GALANTA" al Comune di Cernusco sul Naviglio con atto stipulato in data 16 dicembre 2016 a rogito notaio Alessandro De Cicco Repertorio n. 28.352. Poiché l'indice edificatorio della proposta di Piano Attuativo rimane invariato per effetto della trasposizione della capacità edificatoria prodotte dalle aree in oggetto, in luogo della cessione gratuita delle aree oggetto di compravendita la corrispondente dotazione di aree per servizi viene garantita a titolo di monetizzazione.

In merito alle aree di proprietà dei soggetti non aderenti al Consorzio "LA GALANTA" si precisa quanto segue:

2a) la Sig.ra Brambilla Silvana, proprietaria *pro indiviso* delle aree catastalmente identificate al Foglio 13 Mappali 11 - 25 - 62 - 182 - 183, avendo rifiutato di aderire alla proposta di Piano e di sottoscrivere la relativa bozza di convenzione, sarà oggetto delle procedure previste dall' art. 12 comma 4 della Legge Regionale della Lombardia n. 12/2005, recante la Legge Regionale per il governo del Territorio, nonché dall' art. 27 comma 5 della L. 166/2002. L'acquisizione delle suddette aree ed edifici all'esito delle procedure di legge sarà imputata ed utilizzata a titolo di cessioni di aree, onde consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la dotazione di servizi di interesse generale. Gli edifici vengono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano;

2b) le aree di proprietà della Città metropolitana di Milano, catastalmente contraddistinte al Foglio 13 Mappale 55 parte, saranno oggetto di atto di concessione da parte dell'ente stesso a favore del Comune di Cernusco sul Naviglio.

L'acquisizione delle suddette aree sarà imputata ed utilizzata a titolo di cessioni di aree, onde consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la dotazione di servizi di interesse generale.

Alle aree di cui sopra si aggiungono appezzamenti di terreno non mappati, identificati come “acque” e “strada vicinale”, aventi consistenza pari a 353,00 mq.

La consistenza complessiva delle aree interne al comparto destinata alla dotazione di servizi di interesse generale risulta pari a 38.102,00 mq, come da superficie derivante dal rilievo strumentale asseverato.

Pertanto, a fronte di una richiesta di aree per servizi di interesse generale pari a 38.102,00 mq (come definito dall'art 45 delle DdA del PdR), l'attuazione del Piano Attuativo in oggetto comporta una dotazione di progetto pari a complessivi 38.102,00 mq.

3c. Opere di urbanizzazione

L'attuazione del Piano Attuativo in oggetto prevede la realizzazione diretta da parte dell'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, di parte delle opere di urbanizzazione meglio identificate negli elaborati grafici allegati e nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi secondo le modalità meglio specificate nel successivo Capitolo 4.

Tali opere di urbanizzazione comprendono in particolare la realizzazione di aree per la sosta e la viabilità veicolare ad integrazione delle opere di urbanizzazione in fase di realizzazione al servizio del nuovo polo scolastico. Con le medesime finalità è inoltre prevista la realizzazione di percorsi pedonali e di opere di riqualificazione ambientale funzionali alla fruizione pubblica del comparto ed in particolare della nuova scuola.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a cura dell'Operatore a scomputo oneri consistono più precisamente in:

1) Opere di urbanizzazione primaria

È prevista la realizzazione di un parcheggio adibito ad uso pubblico con sistema di accesso ed egresso dalla sede stradale esistente di via Goldoni.

L'area a parcheggio, con disponibilità di circa 25 posti auto, sarà corredata dalle opportune dotazioni di verde urbano piantumato e di illuminazione pubblica.

2) Opere di urbanizzazione secondaria

A) Opere di urbanizzazione interne al comparto

È prevista la realizzazione di opere finalizzate alla riqualificazione ambientale delle aree poste in adiacenza al tracciato della Strada Provinciale n.121, consistenti più precisamente in:

- a) realizzazione di percorso di mobilità lenta, con sviluppo in parte in adiacenza alla SP 121 ed in parte nelle aree interne del comparto. Il tracciato, corredata dalle opportune dotazioni di illuminazione pubblica ed arredo urbano, sarà collegato a nord con il percorso ciclopedonale in fase di realizzazione nell'ambito del PA denominato “PL8 VARIANTE”, mentre la sezione sud sarà connessa alla rete di mobilità lenta

esistente lungo via Goldoni. Il tratto di percorso in adiacenza alla SP 121 sarà protetta mediante opportune barriere di sicurezza;

b) formazione di rilevati per mitigazione acustica ed ambientale, disposti in prossimità al tracciato della Strada Provinciale n.121. In particolare si prevede la realizzazione di un primo rilevato posto in continuità alla collina inserita nelle pertinenze del polo scolastico e, come quest'ultima, sviluppato parallelamente al tracciato della SP 121; il secondo rilevato, di dimensioni minori, sarà collocato presso l'estremità sud-est dell'area di intervento, a delimitazione delle aree centrali da destinarsi alla cessione a favore dell'A.C. per futuro ampliamento del plesso scolastico;

c) opere a verde comprendenti la formazione di aree a prato e di nuove piantumazioni posizionate lungo il rilevato in progetto ed il tratto di percorso ciclopedonale compreso tra via Goldoni e la strada Provinciale n.121. E' compresa la pulizia, mediante decespugliamento e rimozione delle alberature esistenti, delle aree interessate dalla formazione delle nuove opere di urbanizzazione.

Presso le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sopra descritte si rileva la presenza di alcuni tratti di rete irrigua a cielo aperto, ricompresi nel reticolo idrografico minore di competenza privata e nel reticolo di bonifica classificato quale "colatore terziario" del Canale Villoresi di competenza del Consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi.

Si rimanda allo stralcio cartografico riportato nella presente relazione quale "Allegato 1" per una più precisa identificazione del tratto di reticolo idrico in oggetto.

Si rileva che la porzione di reticolo idrico di competenza del Consorzio di bonifica Est Ticino Villoresi è interessato da fascia di rispetto idraulico estesa per 5,00 m dal margine esterno del canale.

In considerazione della necessità di mantenere la suddetta fascia di rispetto completamente libera da manufatti e/o impedimenti di qualsiasi natura (vincolo da rispettare anche nell'ipotesi di tombinatura di tratto di reticolo idrico, previa autorizzazione del Consorzio di bonifica), nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti al Campo della Modificazione m1_4 non è previsto alcun intervento entro il limite della fascia di rispetto idraulico, fatta eccezione per l'esecuzione di intervento di rigenerazione del tappeto erboso esistente.

B) Opere di urbanizzazione esterne al comparto

Nell'ambito dell'attuazione dell'intervento, si prevede l'adeguamento di porzione della rete di mobilità lenta esistente, nel tratto compreso tra il sottopasso presente presso via Boccaccio – via Stampa e la rete ciclopedonale realizzata nell'ambito delle opere di urbanizzazione afferenti al Piano di zona consortile 2CE25. L'intervento è, in particolare, finalizzato ad assicurare la continuità della rete ciclopedonale esistente, assicurando in particolare la continuità tra il tratto afferente al comparto 2CE25 ed i percorsi esistenti presso via Boccaccio e via Goldoni.

L'intervento di riqualificazione comprende la realizzazione di tratto di percorso ciclopedonale con funzione di collegamento tra, ad ovest, il percorso ciclabile presente sul lato sud di via Boccaccio e, ad est, il percorso ciclabile realizzato nell'ambito del comparto 2CE25.

Il tratto in progetto presenterà caratteristiche geometriche e costruttive analoghe ai tratti esistenti, prevedendo in particolare l'impiego di pavimentazione di tipo naturale (cd. "calcestre") per il tratto ad est di via Stampa e pavimentazione in masselli di calcestruzzo per il tratto di raccordo con il percorso attestato sul lato sud di via Boccaccio; presso l'intersezione con la preesistente via Stampa sarà realizzato attraversamento ciclabile a raso comprensivo della opportuna segnaletica verticale ed orizzontale.

Il percorso sarà corredato da opportuna dotazione di illuminazione pubblica per il tratto su area a verde, ad est dell'intersezione con via Stampa.

3) Opere aggiuntive

L'Operatore si impegna ad eseguire, a proprie cure e spese, alcune opere non soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, consistenti nella sistemazione dell'area compresa tra il perimetro del Campo m1_4, prospiciente la sede stradale esistente di via Turoldo, ed il limite ovest dell'area di concentrazione fondiaria in progetto.

Si precisa che tale fascia, profonda in media di circa 2,50 m ed estesa lungo l'intero fronte ovest dei futuri lotti privati, è già prevista in cessione gratuita all'A.C. in attuazione delle previsioni insediative relative alla proposta di piano Attuativo. Per tale area è prevista la sistemazione a prato corredata da dotazione arborea con andamento a filare a mitigazione visiva dei nuovi interventi previsti sui lotti privati; gli accessi pedonali e carrai previsti in progetto saranno collegati alla sede stradale ed al percorso ciclopedonale di via Turoldo con pavimentazioni in asfalto colato adeguate al transito dei pedoni e dei veicoli.

Nell'ambito delle suddette opere aggiuntive, si prevede inoltre la realizzazione di tratto di recinzione a separazione delle aree destinate alla realizzazione delle opere pubbliche da quelle previste in cessione e destinate a futuro ampliamento del polo scolastico, al fine di rendere queste ultime inaccessibili da parte di terzi. L'intervento consiste in particolare nella realizzazione di:

- tratto di recinzione in fregio alla SP 121, in continuità con la recinzione già realizzata a delimitazione del polo scolastico. Tale porzione di recinzione sarà realizzata con basamento in calcestruzzo in opera e sovrastante recinzione in paletti e rete metallica plastificata;
- tratto di recinzione a delimitazione delle aree interne al comparto, costituita da paletti e rete metallica plastificata.

Sottoservizi tecnologici

La realizzazione dei sottoservizi tecnologici al servizio dei nuovi lotti edificabili sarà eseguita come allacciamento di singole utenze private alle reti presenti su spazio pubblico in corrispondenza del tracciato stradale di via Padre Turoldo. Le reti interessate da tali opere comprendono:

- rete di smaltimento delle acque reflue;
- rete di adduzione dell'acqua potabile;
- rete di adduzione del gas metano;
- rete telefonica;
- rete elettrica.

Gli oneri economici connessi alla realizzazione degli allacciamenti sopra descritti saranno a carico dell'Operatore e non saranno pertanto soggetti a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Demolizione manufatti esistenti

Presso le aree previste in cessione gratuita a favore del Comune l'Operatore provvederà inoltre alla demolizione di tutti i manufatti sia fuori terra sia interrati e le relative opere non saranno soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Da tale obbligo risultano escluse le opere di demolizione e rimozione dei manufatti esistenti funzionali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, secondo quanto meglio identificato nel progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione compreso nella documentazione allegata alla proposta di piano attuativo.

3d. Descrizione sintetica dell'intervento

Il Piano Attuativo si articola nel rispetto sia delle indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici riportate negli elaborati del Piano di Governo del Territorio sia delle disposizioni contenute nelle Linee Guida per la progettazione specifiche per il Campo m1_4. Vengono in particolare rispettate le prescrizioni relative alla suddivisione fra le aree da destinarsi a cessione per la realizzazione di servizi di interesse generale e le aree di proprietà nonché, all'interno di queste, le indicazioni relative allo schema insediativo dei fabbricati residenziali.

Aree di concentrazione fondiaria

Lo schema distributivo delle aree fabbricabili si articola in corpi di fabbrica aventi altezza massima di tre piani f.t (H max pari a 10,50 m) disposti secondo i due andamenti principali (nord-sud ed est-ovest) che contraddistinguono il tessuto urbano circostante e che vengono del resto confermate dalle indicazioni preliminari per la progettazione di cui all'art. 45 delle DdA del Piano delle Regole, nonché dalle ipotesi insediative indicate nelle Linee Guida.

Con specifico riferimento alle scelte progettuali adottate, il layout planivolumetrico prevede la concentrazione delle aree edificabili nel settore ovest del comparto, in continuità con gli insediamenti e la viabilità previsti nel comparto a destinazione produttiva-commerciale P.L.8.

Lo schema insediativo predilige la continuità delle fronti architettoniche, particolarmente ad est verso l'ambito centrale di interesse generale, favorendo al tempo stesso il rapporto con le aree a verde private interne ai lotti residenziali. L'intervento è infatti caratterizzato, nella sua impostazione generale, da un impianto planimetrico a "corte", che riprende schemi insediativi facilmente riconoscibili ed in grado di inserirsi correttamente nel tessuto urbanistico circostante, creando inoltre ottimali relazioni percettive tra edifici e spazi aperti, tra ambiti privati e aree a verde pubblico (comprendendo in tale categoria anche il nuovo polo scolastico), presenti queste ultime in misura preponderante nell'impostazione del progetto urbanistico.

Si rimanda all'Allegato 1 alla presente relazione per una più accurata descrizione dell'articolazione volumetrica dell'intervento in progetto ed alla rispondenza alle prescrizioni riportate nelle Linee Guida.

In accordo a quanto sopra riportato, e come si evince anche dalla documentazione grafica allegata alla presente proposta di Piano Attuativo, si ritiene dunque che il progetto redatto sia sostanzialmente conforme ai contenuti delle Linee Guida per la progettazione afferenti al Campo m1_4, così come riviste nell'edizione aggiornata di aprile 2014.

A tale proposito si rimanda alla Tavola 5 allegata al progetto del Piano Attuativo per la verifica di rispondenza delle scelte progettuali adottate alle indicazioni riportate nelle suddette Linee Guida.

Aree ad uso pubblico

Le aree di uso pubblico derivanti dalle cessioni a favore del Comune in attuazione del P.A. si configurano come una ampia area a verde pubblico lungo il cui perimetro si attestano i percorsi per la mobilità lenta e le aree di mitigazione comprendenti l'apparato vegetazionale con andamento a filare ed un rilevato in terra per mitigazione acustica ed ambientale.

I percorsi ciclopedonali previsti dall'attuazione del Piano si snodano lungo il perimetro dell'area destinata ad ospitare il nuovo polo scolastico, ossia ad ovest lungo il tracciato della SP 121 e lungo il perimetro sud per favorire il collegamento con il tessuto consolidato attestato su via Goldoni.

Sugli assi stradali che delimitano il comparto a sud (via Goldoni) e a nord si attestano i parcheggi ad uso pubblico direttamente accessibili dalla rete stradale esistente o di futura realizzazione.

4. ONERI DI URBANIZZAZIONE - OPERE DI URBANIZZAZIONE - MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI

4a. Oneri di urbanizzazione

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificazione a destinazione residenziale prevista dal Piano Attuativo, in base alle tariffe comunali oggi in vigore per le nuove costruzioni con destinazione residenziale realizzate entro i Campi della Modificazione, è pari a complessivi € 1.034.497,15 di cui:

Oneri di urbanizzazione primaria	mc 18.901,83 x €/mc 24,99 =	€ 472.356,73
Oneri di urbanizzazione secondaria	mc 18.901,83 x €/mc 29,74 =	€ 562.140,42
Totale Oneri dovuti		€ 1.034.497,15

Ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis) della L.R. 12/2005 e della deliberazione del C.C. n.65 del 29/06/2012, trattandosi di interventi di nuova costruzione su aree individuate dalla Regione Lombardia quali "aree agricole nello stato di fatto", l'Operatore corrisponderà all'A.C. un onere aggiuntivo corrispondente al 5% del contributo di costruzione.

Per tale motivo, oltre agli oneri di urbanizzazione sopra riportati ed al contributo commisurato al costo di costruzione (il quale verrà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti), l'Operatore verserà all'A.C. una somma pari a € 51.724,86 (al netto della maggiorazione del 5% sul contributo commisurato al costo di costruzione), così determinati:

Oneri di urbanizzazione primaria	€ 472.356,73 x 5% =	€ 23.617,84
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 562.140,42 x 5% =	€ 28.107,02
Totale		€ 51.724,86

4b. Opere di urbanizzazione scomputabili

L'attuazione del Piano Attuativo comporta la realizzazione diretta da parte dell'Operatore, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) meglio identificate negli elaborati grafici allegati e nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, redatto sulla base del progetto di fattibilità tecnica economica allegato al progetto del P.A.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria che è possibile portare a scomputo, consistenti nella realizzazione di parcheggio ad uso pubblico su via Goldoni, è determinato, sulla base del progetto di fattibilità tecnica economica allegato al progetto del P.A., in complessivi € 116.406,00, di cui € 9.133,59 per oneri per la sicurezza diretti e specifici. Per effetto dello sconto del 15% applicato all'importo delle opere, calcolato in base al listino ufficiale del Comune di Milano - edizione anno 2015, viene determinato nella somma di € 100.316,00, di cui € 9.133,59 per oneri per la sicurezza diretti e specifici.

L'importo complessivo delle somme scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria ammonta pertanto a **€ 100.316,00**.

Per le opere di urbanizzazione secondaria (OUS) il Comune provvederà direttamente alla loro esecuzione, a fronte dei versamenti da parte dell'Operatore degli oneri di urbanizzazione e/o delle somme a copertura dei costi delle OUS.

L'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nella realizzazione di percorso ciclopedonale e opere di mitigazione ambientale interne al comparto e nell'adeguamento di un tratto di percorso ciclopedonale esistente esterno al comparto, è determinato, sulla base del progetto di fattibilità tecnica economica allegato al progetto del P.A., in complessivi € 429.233,00, di cui € 16.288,50 per oneri per la sicurezza diretti e specifici, calcolato in base al listino ufficiale del Comune di Milano - edizione anno 2015.

Nel rispetto delle tempistiche stabilite per l'approvazione del progetto definitivo/esecutivo, l'Operatore verserà pertanto al Comune l'importo necessario per la realizzazione delle OUS da parte del Comune stesso, determinato in **€ 547.587,00** (pari alla somma del valore delle opere determinato in € 429.233,00 e degli oneri non scomputabili a carico dell'Operatore determinati in € 118.354,00).

I suddetti importi delle opere di urbanizzazione saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, distintamente intesi.

Il quadro riepilogativo degli oneri dovuti all'amministrazione comunale da parte dell'Operatore si configura pertanto come sotto dettagliato:

Opere/oneri di urbanizzazione primaria

Importo oneri tabellari dovuti	€ 472.356,73
Importo scomputabile OUP a carico dell'Operatore	€ 100.316,00
Conguaglio da corrispondere al Comune	€ 372.040,73

Opere/oneri di urbanizzazione secondaria

Importo oneri tabellari dovuti	€ 562.140,42
Importo da versare al Comune per esecuzione OUS	€ 547.587,00
Conguaglio da corrispondere al Comune	€ 14.553,42

4c. Opere di urbanizzazione aggiuntive

Come indicato al precedente capitolo 3c), l'Operatore si impegna ad eseguire, a proprie cure e spese, alcune opere non soggette a computo degli oneri di urbanizzazione dovuti, consistenti in:

- sistemazione del fronte antistante via Turoldo, per un importo complessivo di € 24.901,00 compresi oneri per la sicurezza diretti e specifici, determinato in base al listino ufficiale del Comune di Milano - edizione anno 2015;
- realizzazione di recinzione a delimitazione delle aree in cessione all'A.C. e destinate a futuro ampliamento del polo scolastico, per un importo complessivo di € 19.467,00 compresi oneri per la sicurezza diretti e specifici, determinato in base al listino ufficiale del Comune di Milano - edizione anno 2015.

4d. Monetizzazioni

A) Monetizzazione di aree per servizi

Come indicato nella precedente sezione relativa alle aree in cessione ed alla dotazione di aree per servizi di interesse generale, secondo quanto stabilito nell'atto di compravendita di aree interne al comparto stipulato tra alcuni Operatori aderenti al Consorzio "LA GALANTA" ed il Comune di Cernusco sul Naviglio in data 16 dicembre 2016 a rogito notaio Alessandro De Cicco Repertorio n. 28.352, l'Operatore corrisponderà al Comune, a titolo di monetizzazione di aree per servizi di interesse generale concorrenti alla dotazione di progetto, l'importo di **€ 223.437,06**.

B) Monetizzazione capacità edificatoria

Per effetto della DGC n° 53 del 25/02/2014 avente ad oggetto " *Approvazione di perizia ed atto di accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n.241, anticipatorio di convenzione urbanistica, relativo alla cessione di area comunale a servizi all'interno del Campo della Modificazione m1_4 via Goldoni*" i diritti edificatori generati dall'area catastalmente identificata al Foglio 13 Mappale 77 parte di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio sono stati attribuiti al Consorzio "LA GALANTA".

Il Consorzio corrisponderà, a titolo di compensazione della suddetta capacità edificatoria, l'importo di **€ 17.745,00** oltre IVA di legge del 22%, determinando così la somma complessiva di € 21.648,90 da corrispondere al Comune.

L'importo di € 17.745,00 viene determinato come segue:

- consistenza area del Mappale 77 sulla cui base è determinata la capacità edificatoria: **91,00 mq**
- valore di mercato unitario attribuito all'area (perizia tecnica allegata alla DGC n° 53 del 25/02/2014): **195,00 mq;**
- valore complessivo dell'area di cui Foglio 13 Mappale inclusa nel perimetro del Campo della Modificazione m1_4: **€ 17.754,00** (pari a 91,00 mq x 195,00 €/mq).

ALLEGATO 1

STRALCIO CARTOGRAFIA RELATIVA A RETICOLO IDRICO ESISTENTE

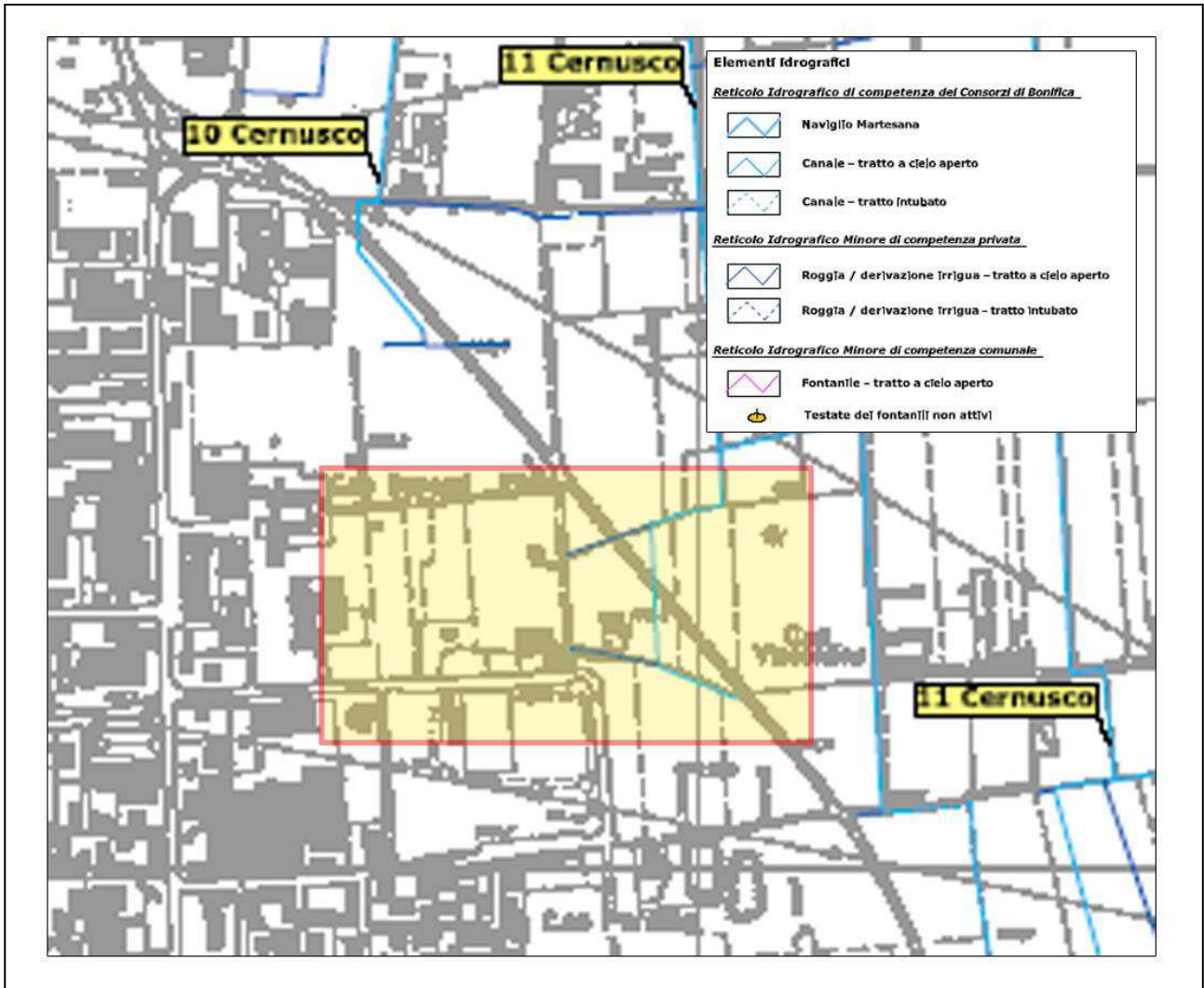


Figura 1. Stralcio Tavola 2 – Carta geomorfologica, ambientale e del reticolo idrico (elaborato n.71 del PGT)

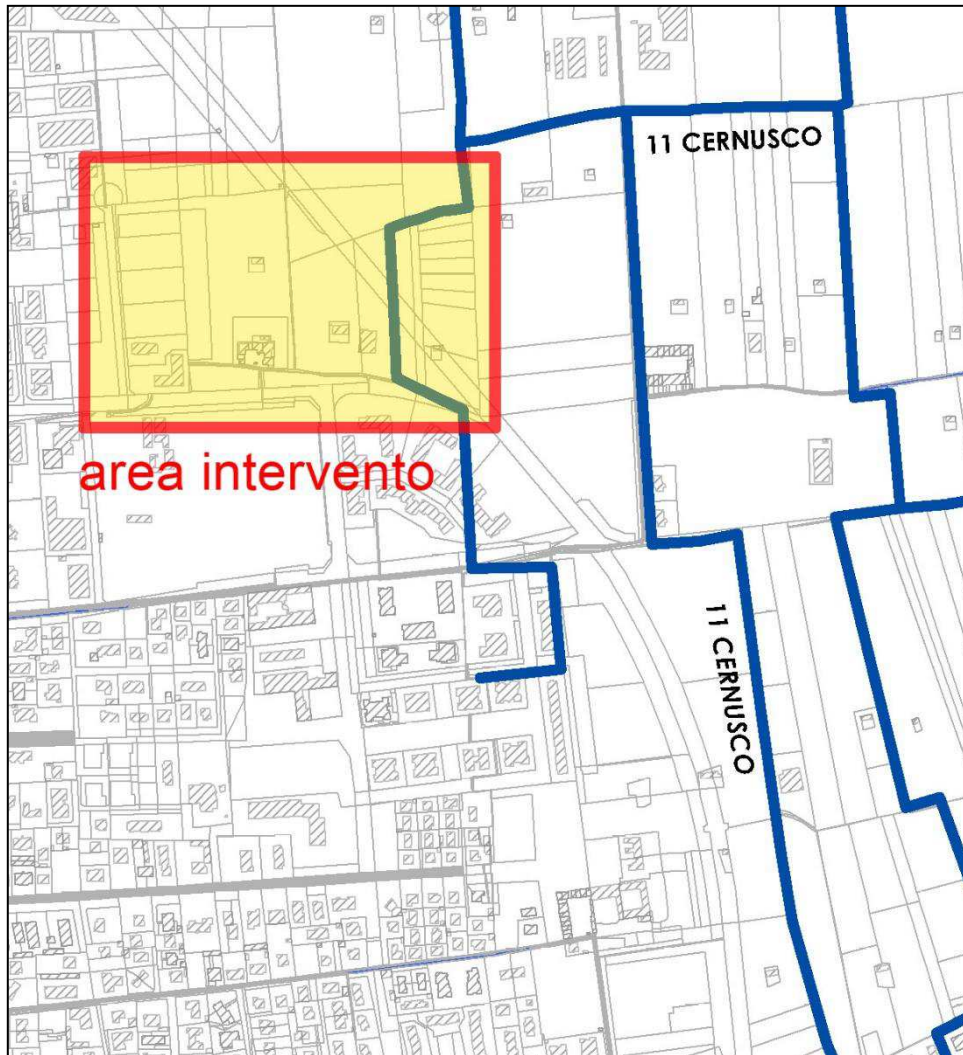


Figura 2. Stralcio carta del reticolo idrico presente nel territorio comunale di Cernusco sul Naviglio (elaborazione Consorzio di bonifica EST Ticino Villoresi)