

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

Proposta di Delibera del 07/10/2015

Atto di Giunta Comunale n° del

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell' Assessore Giordano Marchetti

PREMESSO CHE:

- per le aree comprese nel PL8 è già stato approvato e convenzionato apposito Piano attuativo denominato "P.L.8", previsto dal PRG previgente al PGT;
- la convenzione urbanistica del PL 8 vigente è stata stipulata in data 17/03/2010 a rogito Notaio Silvia Guerrerri; la stessa ha una durata di 10 anni dalla data di approvazione da parte del C.C., avvenuta in data 28 aprile 2009; per effetto dell'art. 28 p.5.3 della Legge n.1150/42 e s.m.i., il predetto termine è stato prorogato di ulteriori 3 anni e, quindi, fino al 28/04/2022;
- 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 prevedono 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);

- 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' IMMOBILARE - 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;

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;

- 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 stata 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 Turollo ed identificate al foglio 12 mappali 389 e 397. 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;

la Giunta Comunale con deliberazione n. 225 del 14/07/2015, ha adottato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 il Piano Attuativo di cui sopra;

il Piano Attuativo in oggetto è stato depositato per la visione del pubblico con la relativa deliberazione di adozione, per 15 giorni consecutivi, dal 20/07/2015 fino al giorno 04/08/2015;

per ulteriori 15 giorni consecutivi, sino al 19/08/2015 sono stati aperti i termini per la presentazione delle osservazioni;

della pubblicazione è stata data notizia mediante esposizione del relativo avviso all'Albo Pretorio del Comune di Cernusco s/N dal 20/07/2015 al 19/08/2015 e con pubblicazione sul sito internet del Comune di Cernusco s/N;

nei termini stabiliti dalla legge non sono pervenute osservazioni come da attestazione agli atti da parte del Segretario Generale;

il Piano attuativo a cui si riferisce la presente deliberazione, circa gli indici edificatori, le modalità d'intervento e le destinazioni funzionali previste, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT) ed è individuato 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 – Piani 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 Turollo-via Colombo. Stato di fatto e comparativo

Tavola 12 – Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Turollo-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;

i predetti elaborati, che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto, come pervenuti al prot. n. 45085 in data 16/09/2015, sono del tutto identici a quelli precedentemente adottati, fatta eccezione:

per l'Allegato A "schema di convenzione" ove sono stati aggiornati alcuni refusi ortografici i quali non alterano nessun aspetto delle pattuizioni già convenute;

la Tav. 5 "Planivolumetrico di progetto", la Tav. 6 "Veduta aerea e verifica di conformità alle Linee Guida", Tav. 7 "Dimostrazione superficie drenante", Tav. 8 "Layout generale opere di urbanizzazione", Tavola 17 "Piano di segnalamento", come integrate a seguito delle prescrizioni contenute nel dispositivo della D.G.C. n. 225 del 14/07/2015, (relativamente al Lotto 1 ove è stata ora prevista l'edificazione verso est ad una distanza minima di m. 5,00 rispetto alle future aree in cessione al Comune), per quest'ultimo lotto è fatto salvo il rispetto delle disposizioni in materia di distanze dai confini, di cui all'art. 40.3 del Piano delle Regole, potrà essere oggetto di apposito convenzionamento ai sensi dell'art. 8.5 delle Disposizioni Comuni del PGT;

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.;

CIÒ PREMESSO:

VISTI:

la proposta di Piano Attuativo – PL 8 in variante di iniziativa privata in argomento e la relativa convenzione;

le "linee guida" per la progettazione, redatte ai sensi dell'art. 7 delle Disposizioni comuni del PGT ed afferenti al PL 8 in variante, come approvate con determinazione dirigenziale n.231 del 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 16/09/2015 prot. n. 45085;

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 "trasparenza", 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 approvazione 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 impegno di spesa o diminuzione di entrata;

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, sotto il profilo della regolarità tecnica, espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con voti

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |

DELIBERA

1) di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) DI DARE ATTO che a seguito del deposito degli atti del Piano Attuativo di iniziativa privata, denominato – “PL 8 in variante” sito tra le vie Padre Turolfo/S.P.121, non sono pervenute osservazioni;

3) DI APPROVARE la proposta di Piano Attuativo ad iniziativa privata, denominato “PL 8 in variante”, 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 CACCILO 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 Legge Regionale 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 Turolfo-via Colombo. Stato di fatto e comparativo
- Tavola 12 – Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Turolfo-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;

i predetti elaborati, che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto, come pervenuti al prot. n. 45085 in data 16/09/2015, sono del tutto identici a quelli precedentemente adottati, fatta eccezione:

per l'Allegato A "schema di convenzione" ove sono stati aggiornati alcuni refusi ortografici i quali non alterano nessun aspetto delle pattuizioni già convenute;

la Tav. 5 "Planivolumetrico di progetto", la Tav. 6 "Veduta aerea e verifica di conformità alle Linee Guida", Tav. 7 "Dimostrazione superficie drenante", Tav. 8 "Layout generale opere di urbanizzazione", Tavola 17 "Piano di segnalamento", come integrate a seguito delle prescrizioni contenute nel dispositivo della D.G.C. n. 225 del 14/07/2015, (relativamente al Lotto 1 ove è stata ora prevista l'edificazione verso est ad una distanza minima di m. 5,00 rispetto alle future aree in cessione al Comune), per quest'ultimo lotto è fatto salvo il rispetto delle disposizioni in materia di distanze dai confini, di cui all'art. 40.3 del Piano delle Regole, potrà essere oggetto di apposito convenzionamento ai sensi dell'art. 8.5 delle Disposizioni Comuni del PGT;

4) DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, di provvedere a tutti gli adempimenti connessi e derivanti dall'approvazione del presente atto comprendendo fra questi la sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa, con tutte le obbligazioni in essa contenuta apportando alla stessa modifiche o integrazioni richieste in fase di stipula purchè non sostanziali;

5) DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n°267/2000, il presente atto non comporta costi per l'Ente dato che la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione verrà assunta dagli operatori a scomputo oneri e che, dal confronto preventivo tra i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (distintamente intesi), risultano congruagli da parte dell'operatore al Comune in oneri di urbanizzazione secondaria;

6) DI DIFFONDERE il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio;

Successivamente, in considerazione dell'urgenza di attuazione del Piano di Governo del Territorio e, conseguentemente, del presente P.A., soprattutto per la necessità di realizzare nei tempi definiti le opere di urbanizzazione previste, alcune delle quali in diretta relazione con il nuovo Polo scolastico in corso di realizzazione;

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