



Settore Pianificazione

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota in data 25/01/2017 con prot. n. 1852 e successiva integrazione in data 3.05.2017 prot. n. 10617, è stata presentata una proposta di Piano Attuativo, in attuazione delle previsioni urbanistiche del vigente Documento di Piano relative all'Ambito di Riqualficazione Urbana ATR1 di via dei Mille – ex Vimar -in Garbagnate Milanese;

Le aree oggetto della proposta, in base alle previsioni del vigente P.G.T. del Comune di Garbagnate Milanese, sono soggette alla seguente disciplina urbanistica del Documento di Piano:

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL P.G.T. (ATR 1): le aree sono comprese nell'Ambito di Riqualficazione Urbana ATR1 di cui alla relativa Scheda Norma allegata agli Indirizzi Normativi del Documento di Piano.

Il Piano attuativo comprende aree di proprietà della società WA.MA. s.r.l. e degli eredi sig.ri Roncoroni aventi un'estensione territoriale pari a mq. 3760,00, identificate catastalmente con i mappali nn. 10 e 62 parte del foglio n. 2; la superficie risulta lievemente inferiore a quella riportata nella Scheda Norma allegata agli Indirizzi Normativi del Documento di Piano, in quanto, come da comunicazione della Soc. Wa.Ma s.r.l., una superficie residua non è nella disponibilità dei proprietari, avendo gli stessi presentato rinuncia all'eredità; con riferimento al comma 3 dell'art. 16 degli Indirizzi Normativi del Documento di Piano del PGT, la proposta di Piano Attuativo non costituisce variante al P.G.T. in quanto in sede di adozione sono consentite modifiche del perimetro del piano attuativo conseguenti alla verifica dello stesso alla scala di dettaglio;

Parametri urbanistici

Gli indici risultano rideterminati come segue:

Indici e parametri				Incremento volumetrico				Totale		
Indice Territoriale mq/mq	SLP mq	Abitanti Teorici	Dotazione servizi	Indice Territoriale mq/mq	SLP mq	Abitanti Teorici	Dotazione servizi	Slp massima	Abitanti Teorici	Dotazione servizi
0,40	1.504	37	1316	0,10	329	9	329	1.880	46	1.654

Le aree di proprietà della società WA.MA. s.r.l. corrispondono alla superficie occupata dalla cessata attività produttiva Vimar e sono oggetto di Piano di caratterizzazione approvato con determinazioni dirigenziali n. n. 217 del 23.04.2013 e n. 8 del 14.01.2016; lo schema di convenzione prevede che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato al completamento delle opere di bonifica;

Ad eccezione dell'obbligo di bonifica, che dovrà necessariamente precedere l'edificazione, sulle aree interessate dal Piano Attuativo non gravano vincoli di natura ambientale, monumentale, archeologica, paesaggistica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione dell'intervento o che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;



Settore Pianificazione

La destinazione principale è quella residenziale, compatibile con le destinazioni e il tessuto urbano delle aree limitrofe;

Gli Indirizzi Normativi del Documento di Piano, disciplinano gli Ambiti di Trasformazione individuando tre tipologie di ambiti. L'area in esame è individuata come Ambito di Riqualficazione Urbana:

“Ambiti di Riqualficazione urbana (AT.R), sono ambiti ai quali si attribuisce la finalità di perseguire azioni di rinnovamento e riqualficazione urbana. Insistenti su aree già urbanizzate, hanno lo scopo in particolare di risolvere situazioni di incompatibilità funzionale tra i tessuti esistenti e di valorizzare situazioni oggetto di degrado urbano.”

Il Piano Attuativo in esame non comporta quindi consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014.

Gli operatori hanno scelto di avvalersi della Compensazione, la possibilità di incrementare la Superficie Lorda di Pavimento pari a 0,1 mq/mq a fronte della cessione di aree specificatamente individuate dal Documento di Piano e identificate con la sigla AC (Ambito Compensazione).

L'art. 10 degli Indirizzi Normativi del Documento di Piano stabilisce il criterio, oggettivamente predeterminato, per beneficiare dell'incremento:

Art. 10 - Compensazione. Criteri

1. Il DdP definisce i criteri di compensazione e gli ambiti ai quali si applicano, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005.

2. Il Documento di Piano applica i criteri di compensazione, agli Ambiti di Compensazione (AC). Tali ambiti sono finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti extraurbani.

3. L'attuazione degli ambiti soggetti a compensazione, avviene per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà oggetto di cessione, ma unicamente la corresponsione di un corrispettivo, in forma di diritti edificatori. A queste aree viene riconosciuto, in forma di compensazione, un corrispettivo in forma di diritti edificatori, calcolato nella misura di 0,10 mq di Slp ogni 1 mq di St, secondo il principio di cessione compensativa. Tali diritti edificatori dovranno essere trasferiti nella quota di incremento volumetrico prevista negli Ambiti di Trasformazione, previa cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.

Trattasi quindi di un automatismo applicato senza potere discrezionale e che assegna un indice, uguale per tutti gli Ambiti di Compensazione, che generano, in relazione alla loro dimensione, la Superficie Lorda di Pavimento trasferibile agli Ambiti di Riqualficazione e Trasformazione, nella quantità massima individuata nelle schede-norma.

A fronte della cessione, contestuale alla stipula della convenzione, dell'area identificata con la sigla AC13 nel P.G.T. vigente con superficie pari a mq 2.327,00 e identificata catastalmente al fg. 2 Mapp. 27, gli operatori devono monetizzare la mancata parziale cessione pari a mq 1.433,00. Il



Settore Pianificazione

criterio di monetizzazione assunto è quello della deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 28.11.2014 di determinazione del valore delle aree ai fini IMU.

La convenzione urbanistica prevede inoltre che nell'ambito di compensazione AC13 l'operatore esegua opere di mitigazione consistenti nella piantumazione di essenze arboree in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 740 del 28.12.2012.

L'incremento volumetrico derivante dall'utilizzo della compensazione comporta anche un incremento della dotazione di servizi quantificata, in relazione alla superficie, in mq 329. L'importo della monetizzazione è stato calcolato con il criterio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 5.12.2014 ed è quantificato in € 34.676,6 come di seguito dettagliato:

- *Valore medio per la destinazione d'uso residenziale, intervento di nuova costruzione in zona periferica rispetto al centro del paese, dato del 1° semestre 2016 = €/mq. 2.250 (Banca dati TeMA – Territori, Mercati e Ambiente);*
 - *costo costruzione edificio residenziale = €/mq. 777,00;*
 - *(*) 20% del costo di costruzione, da considerare quali oneri diversi quantificati nella misura variabile dal 15% al 30% del costo di costruzione = 155,4;*
 - *Valore dal 15% a 30% da considerare come incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale al finito: 20%;*
 - *Indice di utilizzazione medio da PGT, a seconda del tessuto urbanistico: 0,4 mq/mq*
- Monetizzazione: 329 x 105,40 = € 34.676,60*

Tale somma è vincolata al perseguimento degli obiettivi della città pubblica.

Aree in cessione per opere di urbanizzazione

Con riferimento alla dotazione di servizi dovuta pari a mq 1654,00, le Schede Norma individuano una cessione minima obbligatoria pari a mq 125,00 da destinare a parcheggio pubblico. La proposta di piano prevede una cessione pari a mq 330,12 da destinare a parcheggio e, in minor parte, all'ampliamento del marciapiedi. Gli operatori devono quindi monetizzare la differenza pari a mq 985,88. Il criterio di monetizzazione delle aree è quello determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 5.12.2014. L'importo è determinato in € 103.911,75 come di seguito dettagliato:

- *Valore medio per la destinazione d'uso residenziale, intervento di nuova costruzione in zona periferica rispetto al centro del paese, dato del 1° semestre 2016 = €/mq. 2.250 (Banca dati TeMA – Territori, Mercati e Ambiente);*
 - *costo costruzione edificio residenziale = €/mq. 777,00;*
 - *(*) 20% del costo di costruzione, da considerare quali oneri diversi quantificati nella misura variabile dal 15% al 30% del costo di costruzione = 155,4;*
 - *Valore dal 15% a 30% da considerare come incidenza percentuale del valore dell'area sul valore commerciale al finito: 20%;*
 - *Indice di utilizzazione medio da PGT, a seconda del tessuto urbanistico: 0,4 mq/mq*
- Monetizzazione: 985,88 x 105,40 = €103.911,75*



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione

Opere di urbanizzazione a scomputo

Gli operatori eseguono opere di urbanizzazione primaria a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria che consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla via Dei Mille.

Il valore delle opere è stato quantificato in € 40.395,72, determinato sulla base del computo metrico estimativo redatto dal professionista incaricato con riferimento al listino CCIAA n. 2/2015, importo scontato del 15%; la convenzione prevede che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione venga presentato prima della presentazione dei progetti relativi agli edifici privati.

A fronte del contributo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, preventivamente calcolato € 73.320,00 (mc 5.640,00 * € 13/mc) gli Operatori sottoscrivendo la bozza di convenzione si impegnano a realizzare opere di urbanizzazione per un importo complessivo pari a € 40.395,72 e a corrispondere la differenza preventivamente quantificata in € 32.924,28.

Gli operatori sottoscrivendo la bozza di convenzione si impegnano a corrispondere l'importo relativo alle urbanizzazioni secondarie preventivamente calcolato in € 101.520,00 (mc 5.640,00 € 18/mc).

Gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione sono determinati sulla base delle tariffe vigenti, approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 5.12.2014. Ai sensi del comma 7 bis dell'art. 38 della L.R. 12/05 e s.m.i. , nel caso in cui la richiesta di permesso di costruire o la presentazione di analogo titolo abilitativo avverrà dopo i trentasei mesi dalla data dell'approvazione definitiva del Piano attuativo, gli oneri verranno rideterminati nel caso in cui le tariffe siano state oggetto di adeguamento.

Il costo di costruzione è stato preventivamente determinato in € 65.000,00 ma sarà ricalcolato in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Garbagnate Milanese, 3.05.2017

La Responsabile Settore Pianificazione
Arch. Sabrina Bonato