

3. Modalità di compartecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti il comparto AT.A01b.

Il presente piano attuativo in variante determina di fatto la disaggregazione delle aree di M.P.M. s.p.a. dall'ambito AT.A01b verso l'ambito denominato AT.A01a.

Al fine di garantire le parti ora ricomprese nell'ambito denominato "AT.A01b" affinché, laddove nel futuro si dovesse addivenire alla presentazione e approvazione di un piano attuativo attinente dette aree, è pertanto necessario determinare quali saranno le modalità di compartecipazione di M.P.M. s.p.a. nonostante la sua esclusione dall'ambito stesso che, con il presente strumento attuativo si viene a determinare.

Si riportano in seguito le caratteristiche urbanistiche ed i nuovi parametri di intervento edilizio desunti dal Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio secondo i contenuti introdotti con la variante approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 27.02.2014, nonché le prescrizioni espresse nel parere formulato dalla Provincia di Cremona in fase di approvazione del Piano di Governo del Territorio mediante Deliberazione di Giunta Provinciale nr. 442 del 23.09.2009

AT.A01b – Ambito di Trasformazione a carattere produttivo – (nella conformazione vigente)

Ambito di espansione posto ad ovest e nord del comparto di via Tesino soggetto a preventiva approvazione di piano attuativo.

L'attuazione di tale ambito prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune di Capergnanica nonché il reperimento di standard urbanistici correlati alle destinazioni d'uso da insediare e dimensionati secondo i parametri infra descritti.

Superficie del comparto	mq	64.100
di cui produttivo (Sup. pr. – ovvero S.t.)	mq	47.000
Rapporto di copertura (R.c.)	%	60 di S. pr.
Indice di utilizzazione territoriale (S.l.p.)	%	75 di S. pr.
Altezza massima delle fronti (H.f)	ml	10,0
Ad esclusione dei volumi tecnici e fatte salve documentate esigenze di lavorazione.		
Distanza massima dai confini di proprietà	ml	8,0

Fatto salvo il rispetto dell'obbligo di vincolo di piantumazione nelle aree a verde di valore paesaggistico ambientale e la conseguente salvaguardia della fascia pari a 12 ml

Le costruzioni potranno sorgere sino al limite dell'azzoneamento delle aree produttive in fregio alle aree di verde a valore ambientale.

Destinazioni d'uso ammesse (ai sensi dell'art. 42 delle N. T. del Piano delle Regole).

a) Funzione abitativa (nei limiti di cui all'art. 58 delle N. T. del Piano delle Regole)

c) Funzioni terziarie, commerciali e di servizio alla residenza

d) Funzioni ricettive

e) Funzioni produttive

Superfici a standard da reperire/monetizzare e da determinare in funzione delle destinazioni d'uso previste ovvero:

Funzione produttiva	20% della S.l.p.
---------------------	------------------

Funzione terziaria commerciale	100% della S.l.p.
--------------------------------	-------------------

Medie strutture di vendita	150% della S.l.p.
----------------------------	-------------------

L'attuazione dei meccanismi premiali di incentivazione previsti all'art. 8.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano è obbligatoria. Pertanto in sede di presentazione della richiesta di titolo abilitativo (per ciascuna delle proprietà interessate e ricomprese all'interno dell'ambito) l'amministrazione comunale sub-ordinerà il rilascio del titolo autorizzativo alla realizzazione delle fasce boscate e/o siepi di riconnessione ecologica aventi funzione di filtro o fascia tampone lungo le aree indicate nella cartografia del Documento di Piano.

Le possibilità edificatorie del comparto sono pertanto incrementate del 5% in virtù dell'applicazione obbligatorio del meccanismo di incentivazione.

Resta facoltà dell'operatore chiedere l'applicazione di un ulteriore bonus urbanistico di cui all'art. 8.02 pari al 5% degli indici edificatori e riguardante la maggior qualità ambientale degli interventi edilizi.

Inoltre la richiamata Deliberazione di Giunta Provinciale di espressione del parere di compatibilità in fase di approvazione del Piano di Governo del Territorio esprimeva parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'ambito dovrà essere riqualificata, mediante allargamento, la S.P. n. 62 dal km 0+000 al km 1+825;

- la viabilità dell'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità interna di piano, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 62; conseguentemente, eventuali accessi esistenti all'area in argomento dalla S.P. n. 62 dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail);

In tale contesto di riferimento normativo e per le motivazioni espresse nelle premesse della presente relazione e riguardanti la necessità di prevedere meccanismi di tutela delle proprietà ora ricomprese nell'ambito denominato "AT.A01b" affinché, laddove nel futuro si dovesse addivenire alla presentazione e approvazione di un piano attuativo attinente dette aree, sia garantita la partecipazione anche di M.P.M. s.p.a. nonostante la sua esclusione dall'ambito stesso **è pertanto necessario determinare dette azioni da predisporre da parte di M.P.M.** ovvero la compartecipazione futura (nel caso di attuazione dell'ambito di trasformazione AT.A01b) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che sono ad esso poste a carico.

La proposta che la società intende formulare prevede la possibilità di costituire una fidejussione a favore del comune di Capergnanica finalizzata a garantire la compartecipazione della società alla realizzazione di dette opere.

Le caratteristiche di questa garanzia sono determinate nei paragrafi seguenti che riguarderanno rispettivamente:

- A. Individuazione delle opere di urbanizzazione poste in capo all'ambito AT.A01b dallo strumento urbanistico vigente
- B. Stima di massima del valore delle opere di urbanizzazione.
- C. Determinazione dell'importo di competenza M.P.M. s.p.a. ovvero aventi causa.
- D. Definizione delle modalità e dei tempi di garanzia.

A. Individuazione delle opere di urbanizzazione poste in capo all'ambito AT.A01b dallo strumento urbanistico vigente.

Il Piano di Governo del Territorio (nella formulazione di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 11.12.2009 e successiva pubblicazione sul B.U.R.L. in data 30.06.2010 – vedi art. 7.4 della Relazione Illustrativa del Documento di Piano) recependo i contenuti del parere di compatibilità espresso con Deliberazione di Giunta Provinciale nr. 442 del 23.09.2009 nonché la prima variante puntuale allo strumento urbanistico comunale (con approvazione definitiva avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 4 del 27.02.2014 e successivo avviso di pubblicazione in fase di pubblicazione) prevede, per l'attuazione dell'ambito AT.A01b, la necessità di **realizzare opere di riqualificazione della viabilità di accesso all'attuale zona produttiva nonché urbanizzazione primaria da cedere al Comune.**

Tali opere possono essere individuate in:

1. Opere di urbanizzazione esterne al comparto come perimetrato nel vigente Documento di Piano del P.G.T.;

Le opere esterne sono rappresentate dalla quota parte equamente sostenibile da mettere in capo ai soggetti attuatori del Piano AT.A01b riguardanti la riqualificazione, mediante allargamento, della S.P. n. 62 dal km 0+000 al km 1+825.

E' del tutto evidente che non è pensabile accollare la realizzazione di un'opera estremamente impegnativa sia dal punto di vista economico che da un punto di vista amministrativo totalmente ad un comparto urbanistico che, pur essendo di rilevanti dimensioni, non permette di assorbire costi economicamente ed imprenditorialmente insostenibili.

Pertanto nella valutazione in atto si dovranno considerare le opere indicate in precedenza nella sola porzione posta in corrispondenza del fronte sud dell'ambito stesso a confine con la S.P. 62.

2. Opere di urbanizzazione interne all'ambito AT.A01b.

Le opere interne (in assenza della condivisione di un progetto fra le varie parti interessate) sono individuate in campitura di colore arancio nella planimetria visuale allegata alla presente relazione e prevedono:

- la formazione di una strada di penetrazione all'interno del comparto;

- la relativa infrastrutturazione (realizzazione di opere di fognatura, rete elettrica, rete telefonica, fibra ottica e illuminazione pubblica, rete metanifera e rete di adduzione dell'acqua potabile).

B. Stima di massima del valore delle opere di urbanizzazione.

In assenza di un progetto vero e proprio è possibile redigere una stima sommaria del valore delle opere basandosi esclusivamente su due fattori: la superficie delle aree interessate e l'importo unitario della realizzazione delle stesse assunto da analisi economiche condotte su interventi di urbanizzazione analoghi a quello in esame.

I dati riguardanti la realizzazione delle opere sono desumibili dalla planimetria visuale allegata e sono:

Superficie opere esterne (riqualificazione S.P. 62)	mq	2.500	(S.OO. ext)
Area in cessione per ampliamento S.P. 62	mq	1.600	(A. strada)
Superficie opere interne (nuova strada)	mq	3.600	(S.OO. int)
Superficie minima di standard urbanistico in cessione	mq	3.760	(P. min.)
Costo unitario di realizzazione	€/mq	65,00	(Costo un.)
Valore dell'area ceduta per opere di urbanizzazione	€/mq	40,00	(Val. aree)

Costo complessivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione: ⁴

$$\begin{aligned}
 & (S. OO. Ext \times Costo un.) \quad + \\
 & (S. OO. Int. \times Costo un.) \quad + \\
 & (P. min. \times Costo un.) \quad + \\
 & (A. strada \times Val. aree) \quad + \\
 & (S. OO Int. \times Val. aree) \quad = \\
 & = [(mq \ 2.500 \times €/mq \ 65,00) + (mq \ 3.600 \times €/mq \ 65,00) + (mq \ 3.760 \times €/mq \ 65,00) + \\
 & + (mq \ 1.600 \times €/mq \ 40,00) + (mq \ 3.600 \times €/mq \ 40,00) =
 \end{aligned}$$

Costo complessivo opere di urbanizzazione = € 848.900,00

⁴ Non si procederà alla valorizzazione delle aree cedute per parcheggio pubblico (ma alla sola definizione del costo delle opere da realizzare) in quanto di fatto M.P.M. assolverà alla intera monetizzazione della sua parte di competenza.

C. Determinazione dell'importo di competenza M.P.M. s.p.a. ovvero aventi causa.

L'importo di competenza della M.P.M. s.p.a. (ovvero dei proprietari delle aree ora individuate al foglio 1 particelle 358 – 360 – 361 (porzione nord) è determinato secondo la tabella millesimale di partecipazione alla realizzazione delle opere ovvero

Importo opere x % di partecipazione M.P.M. s.p.a. =

$$€ 848.900,00 \times 231/1000 = \boxed{€ 196.100,00}$$

D. Definizione delle modalità e dei tempi di garanzia.

Al fine di garantire la compartecipazione da parte di M.P.M. s.p.a. secondo la propria quota di competenza, la società richiedente, in sede di stipula della convenzione urbanistica di Piano Attuativo, garantirà il proprio impegno mediante la presentazione di una polizza fideiussoria dell'importo di cui sopra a favore del comune di Capergnanica.

L'impegno fideiussorio permarrà sino all'accadere di uno di questi eventi:

- a. Il Piano attuativo, denominato AT.A01b e le opere che ad esso competono, verrà realizzato. In tal caso il richiedente avrà la possibilità di svincolare anche parzialmente la predetta somma in funzione dell'evoluzione dei lavori;
- b. L'amministrazione comunale o il varo di un provvedimento normativo sovra-comunale determini una variazione urbanistica allo strumento generale che – di fatto - annulla le possibilità edificatorie in capo al comparto AT.A01b;
- c. Decorra il termine di cinque anni dalla data di sottoscrizione della convenzione del presente piano attuativo riguardante le aree ora ricomprese nell'ambito AT.A01b.