



città di

CERNUSCO SUL NAVIGLIO

UFFICIO TECNICO
URBANISTICA

OGGETTO:

Piano di lottizzazione
Via Tonale- Via Aquileia/Pasubio

Progettista:
Arch. Gianpiero Vergani

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 20411/2023 del 03-04-2023
Allegato 1 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

TAVOLA	DESCRIZIONE:	DATA
	Allegato B RELAZIONE URBANISTICA	MARZO 2023
il Responsabile del procedimento	il Direttore dell'Area Tecnica	

RELAZIONE URBANISTICA

1) SITUAZIONE URBANISTICA

Con delibera consiliare n. 130 del 16 dicembre 2009 è stato definitivamente approvato il PL denominato "Via Aquileia/Pasubio e via Tonale - Villa Alari (parte)"; I contenuti di tale convenzione prevedevano all'art. 1, comma 2, che l'efficacia del PL è definita in 7 (sette) anni dalla sua approvazione consiliare, e quindi con scadenza il 16 dicembre 2016, termine prorogato ex lege, a norma dell'art. 3, comma 3-bis, d.l. 69/2013, convertito nella legge 98/2013, di 3 anni, ulteriormente prorogato ex lege di altri 3 anni dall'art. 10, comma 4-bis, aggiunto in sede di conversione del D.L. 76/2020 dalla legge 120/2020, e successivamente prorogato di ulteriori anni 2 dalla Legge n. 51 del 20 maggio 2022 per effetto del quale la nuova scadenza è fissata al 16 dicembre 2024;

Successivamente la sentenza Tar Lombardia, Mi, II, n. 1738 del 1 agosto 2017 ex art. 2932 c.c., ha prodotto gli effetti costitutivi della stipula in forma definitiva della bozza di convenzione sottoscritta in data 15 luglio 2009, tra il Comune e la Lottizzante.

L'appello è tuttora pendente, tuttavia, nelle more della decisione del Consiglio di Stato, le Parti hanno convenuto un nuovo accordo integrativo/modificativo dell'originaria convenzione e del vigente PL in epigrafe, di cui la presente convenzione, unitamente ai suoi elaborati e atti, costituisce variante ai sensi dell'art. 14, comma 1, lr 12/2005; benché la sentenza sia esecutiva nonostante l'impugnativa in appello, le Parti non hanno dato seguito ai suoi effetti, i quali sono confermati e recepiti nei termini disciplinati dalla convenzione;

2) ELENCO ALLEGATI

L'Operatore ha presentato, in data 09/11/2020 prot.n.53959/53960/53961/53962/53963/53964 e successive integrazioni di cui l'ultima 23/12/2022 con prot n. 73034, la proposta di variante al piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 13 L.R. n. 12 del 11/03/2005, in conformità al P.G.T. vigente e corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

Allegati

- **AII. A.** Bozza di variante alla convenzione urbanistica
- **AII. B.** Relazione urbanistica.
- **AII. C.** Relazione illustrativa generale
- **AII. D.** Valutazione previsionale di clima acustico riguardante le aree site in via Aquileia/via Pasubio ed in via Tonale;
- **AII. E.** Piano di indagine ambientale riguardante la porzione del parco di Villa Alari oggetto di cessione al Comune di Cernusco sul Naviglio;
- **AII. F1.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualficazione giardino ala ovest Villa Alari. Relazione illustrativa, computo metrico estimativo e quadro economico
- **AII. F2.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Realizzazione nuovo parcheggio pubblico di via Tonale. Computo metrico estimativo e quadro economico
- **AII. G** Linee guida per la progettazione

Elaborati grafici

- **Tav. 1.** Inquadramento territoriale
- **Tav. 2.** Stato di fatto: planimetria e fotografie
- **Tav. 3.** Estratto catastale: estratto di mappa e superfici
- **Tav. 4.** Strumenti urbanistici: PRG - PGT
- **Tav. 5.** Azzonamento e calcoli planivolumetrici
- **Tav. 6.** Ambito Villa Alari: planimetria cessioni e servitù
- **Tav. 7.** Ambito Villa Alari: superfici in cessione al Comune
- **Tav. 8.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Realizzazione nuovo parcheggio pubblico di via Tonale. Planimetria stato di progetto
- **Tav. 9.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Stato di fatto
- **Tav. 10.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Sovrapposizioni
- **Tav. 11.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Stato d progetto
- **Tav. 12.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Particolare ingresso carraio e recinzione lato sud
- **Tav. 13.** Apertura passo carraio lato ovest Villa Alari. Fotoinserimenti
- **Tav. 14.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualficazione giardino ala ovest Villa. Planimetria stato di fatto
- **Tav. 15.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualficazione giardino ala ovest Villa. Planimetria sovrapposizioni
- **Tav. 16.** Progetto di fattibilità tecnica e economica. Riqualficazione giardino ala ovest Villa. Planimetria stato di progetto

3) INTERVENTI AREE PRIVATE

La convenzione prevede la realizzazione sulle aree previste in permuta la realizzazione di interventi di edilizia residenziale per una volumetria complessiva di 6000,00 mc suddivisi in 2.700,00. Mc per l'area di via Aquileia/Pasubio e di 3.300,00. Mc per l'area di via Tonale il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla deliberazione di approvazione.

4) OPERE PUBBLICHE

La convenzione prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (OUP) che saranno scomputabili e riguardano un intervento di sistemazione del parcheggio di via Tonale e relativa viabilità.

Per effetto della normativa vigente in materia, la convenzione prevederà l'esecuzione diretta dell'opera da parte del Comune a fronte del versamento degli oneri di urbanizzazione/costi per la sua realizzazione. Rimangono in carico all'operatore la progettazione delle suddette opere mediante la presentazione del Progetto definitivo/esecutivo successivamente alla stipula e che verrà approvato dal Comune.

Per la porzione di parco lato ovest di Villa Alari che verrà ceduto al Comune, è inoltre prevista la realizzazione diretta da parte dell'operatore secondo le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza di Milano recepite negli elaborati progettuali allegati al piano attuativo e oggetto dei seguenti pareri che si allegano alla presente relazione:

- prot. comunale n. 6695 in data 03/02/2020
- prot. comunale n. 9951 del 24/02/2021 e successiva nota di chiarimento inviata dal Comune

alla Soprintendenza in data 18/03/2021 prot. n.14225.

5) AGGIORNAMENTO ELABORATI PERITALI

La proposta di piano attuativo relativa all'aggiornamento del PL "Aquileia-Pasubio-Tonale-Alari" approvato prevedeva negli accordi convenzionali la permuta fra operatore e Amministrazione Comunale della titolarità delle aree site in via Tonale/Aquileia con le "ali" della Villa Alari.

La determinazione dei valori riguardanti i beni in permuta tra Comune e Operatore privato, era stata affidata e redatta nel 2009 dal Cimep ma, dovendosi rivedere gli accordi convenzionali e valutato il tempo intercorso, l'amministrazione ha provveduto ad affidare l'incarico di aggiornamento di tali elaborati peritali.

Questi si allegano in copia alla presente relazione come redatti e sottoscritti dall'ing. Pietro Brianza e depositati ai prot. n. 42078 del 05/08/2021 e successivo prot. 1439 del 11/01/2022.

6) CRONO PROGRAMMA

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

7) DETERMINAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (DGC n° 22 del 30/01/2023 e n.36 del 15/02/2023) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione

SLP	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	Stima C.C.C.
Residenziale Via Tonale mc 3.300,00.	€/mc 26,72	€/mc 42,25	
Totale parziale	€ 88.176,00.	€ 139.425,00.	€ 60.000,00
Residenziale Via Aquileia/Pasubio mq 2.700,00.	€/mc 26,72	€/mc 42,25	
Totale parziale	€ 72.144,00.	€ 114.075,00.	€ 50.000,00
TOTALE	€ 160.320,00. (1)	€ 253.500,00. (2)	€ 110.000,00 (2)

(1) Importo parzialmente scomputabile

(2) Importo da versare al rilascio del titolo edilizio delle opere private

TABELLA 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione PRIMARIA – opere a scomputo

Descrizione	Valore OUP al netto sconto 20%	Importo scomputabile	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e adeguamento viabilità via Tonale)	€ 26.273,00.	€ 26.273,00.	€ 36.634,00.

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

Descrizione	OO. UU. 1°
Oneri dovuti	€ 160.320,00
Opere a scomputo	€ 26.273,00.
Conguagli provvisori da corrispondere	€ 134.047,00