



AREA: TECNICA  
SERVIZIO: URBANISTICA  
SETTORE: URBANISTICA  
Telefono: 02.9278.258/Fax 02.9278.287  
e-mail: [alessandro.aimondi@comune.cernuscoalnaviglio.mi.it](mailto:alessandro.aimondi@comune.cernuscoalnaviglio.mi.it)

14 GIUGNO 2010

**ESAME OSSERVAZIONI E  
CONTRODEDUZIONI-APPROVAZIONE  
DELLA PROPOSTA DI PIANO  
PARTICOLAREGGIATO D'INIZIATIVA  
PUBBLICA DENOMINATO "PP 19" IN  
VARIANTE AL PRG VIGENTE AI SENSI  
DELL'ART. 25 DELLA L.R. 12/2005**

Osservazioni pervenute: 2 (due)

- **Osservazione n°1 presentata il 9.06.2010 al n° di prot. 37123**

Osservanti:

Società "Arianna s.r.l.", "Cosmar s.r.l.", Luigi Ugo Belloni in qualità di proprietari delle aree comprese all'interno del PP.

**Testo osservazione:**



### **Controdeduzione proposta:**

L'osservazione presenta un testo molto articolato, comunque riassumibile nei quattro punti finali per i quali si propone la seguente controdeduzione:

Il Piano Regolatore Generale vigente prevede per il comparto oggetto di piano particolareggiato la seguente destinazione: "Zona F1 attrezzatura ed impianti per l'istruzione, sanità ed assistenza

a) Destinazioni ammesse: Le zone F1 sono riservate principalmente alle attrezzature ed impianti per: l'istruzione superiore e per quelle assistenziali sanitarie ed ospedaliere, sono altresì consentite le altre destinazioni previste per le zone F dalla L.R. 15.04.1975 n. 51; fatto salvo quanto stabilito ai successivi punti d) ed e) non è consentito altro tipo di destinazione."

Tale destinazione viene di fatto recepita anche nel recente Piano di Governo del Territorio adottato dal consiglio comunale con atto n° 29 del 05.05.2010. Pertanto la proposta urbanistica contenuta nel piano attuativo adottato risulta, ovviamente, conforme ai dettami ed alle prescrizioni del piano regolatore, mentre si pone in variante unicamente per il perimetro, in quanto il PRG inseriva anche il sedime dell'adiacente scuola ITSOS, per un possibile ampliamento, previsione non necessaria come si evince dalla dichiarazione della Provincia di Milano (ente proprietario dell'istituto) richiamata nell'atto d'adozione. Si rileva pertanto una assoluta coerenza tra la strumentazione urbanistica generale vigente ed il piano adottato. Ciò che l'operatore descrive come "vincoli limitanti" sono in realtà le prescrizioni contenute nelle norme vigenti ed inoltre ciò è confermato dal richiamo alle destinazioni riportate nell'art. 22 della legge regionale 51/1975, legge non più vigente con l'emanazione della recente legge regionale 12/2005, ma ripresa nei suoi contenuti e disposti nel vigente PRG. Si evidenzia quindi che l'utilizzo dell'area e quindi la sua messa a "reddito" non può che avvenire nel rispetto delle previsioni sopra citate. Non di meno l'Amministrazione Comunale nel prevedere sia nel Protocollo d'intesa sottoscritto dalle parti ed approvato con atto di C.C. n° 105/2009, sia nello schema di convenzione, anch'esso sottoscritto per approvazione dagli operatori, ha previsto la possibilità dopo il 2° anno dall'approvazione della convenzione, di rivedere la previsione relativa alla residenza per studenti universitari, con altre strutture di pubblica utilità, specificando che tale struttura dovrà avere caratteristiche simili con lo studio e la cultura. Tuttavia in considerazione che le destinazioni ammissibili per la zona omogenea attualmente vigente; Zona F1" nonché quelle citate nell'art. 22 della citata legge regionale n° 51/75 e cioè " *Attrezzatura ed impianti per l'istruzione, sanità ed assistenza. Destinazioni ammesse: Le zone F1 sono riservate principalmente alle attrezzature ed impianti per: l'istruzione superiore e per quelle assistenziali sanitarie ed ospedaliere, sono altresì consentite le altre destinazioni previste per le zone F dalla L.R. 15.04.1975 n. 51; fatto salvo quanto stabilito ai successivi punti d) ed e) non è consentito altro tipo di destinazione*" e che richiama comunque l'art. 4 comma 5 del D.M. n° 1440/68, si propone quindi di **ACCOGLIERE PARZIALMENTE** questa parte di osservazione ritenendo ammissibili le sopracitate funzioni, confermando nel contempo l'impianto temporale contenuto nello schema di convenzione del piano attuativo del seguito riportato:

"Gli operatori si obbligano presentare i titoli abilitativi edilizi per il totale della volumetria contemplata nel PP per il campus universitario entro 2 anni decorrenti dalla stipula della presente convenzione. A tale proposito si precisa che il comparto PP19 (in variante) ha nel PRG vigente la seguente destinazione urbanistica: "F1 attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale (istruzione, sanità ed assistenza)" e tenuto conto che nel Piano delle



Regole e nel Piano dei Servizi del PGT di prossima adozione verrà previsto per il suddetto comparto, la destinazione "edifici ed attrezzature per servizi di uso pubblico- SI-ISTRUZIONE", gli Operatori si impegnano a mantenere le destinazioni d'uso impresse dal nuovo PP19 per 20 anni dalla data di fine dei lavori di tutti gli edifici compresi nei due sub compartimenti, singolarmente intesi. Quanto sopra comunque in dipendenza della strumentazione urbanistica allora vigente".

b) Si rileva che il piano particolareggiato adottato non prevede in maniera esplicita la demolizione di manufatti, e nemmeno ne prescrive tempi e modalità. La sua sussistenza è legata oltre che alle previsioni del PRG vigente, alla prevalenza della strumentazione sovra comunale volta alla tutela del paesaggio come prescritto dai vincoli paesistici così come riportati nella delibera di giunta regionale n°7/3 095 del 01.08.2006 "Tutela paesaggistica del Naviglio della Martesana". Tale delibera indica modalità puntuali per gli interventi previsti sul comparto, che devono recuperare gli aspetti del paesaggio originario, difficilmente conciliabili con la tipologia della struttura in questione. Diversamente l'argomento volto ad un possibile recupero di detto edificio (capannone ad uso produttivo) trova evidenti limitazioni anche nella difficoltà di attuare efficacemente in un involucro costruito da oltre trent'anni, prestazioni funzionali, distributive, d'efficienza energetica legate a funzioni riconducibili al campus universitario o comunque a spazi ricreativi e sportivi. Per quanto sopra espresso il presente punto non può essere accolto e si propone di **RESPINGERE** questa parte dell'osservazione.

c) Nell'ambito del miglioramento complessivo del progetto delle opere d'urbanizzazione, che ha portato all'assetto proposto e concordato oggetto della prossima approvazione del piano particolareggiato, è possibile recepire la richiesta dell'operatore relativa ad un diverso assetto del parcheggio posto in fregio alla via Masaccio, mantenendone tuttavia le caratteristiche di funzionalità e sicurezza, si propone quindi di **ACCOGLIERE** questa parte di osservazione.

d) Il dimensionamento dell'intervento è stato determinato secondo le prescrizioni delle vigenti norme tecniche d'attuazione, oltre che le specifiche norme di settore tra cui le prescrizioni e le indicazioni contenute nel decreto ministeriale n° 43 del 22.05.2007. Inoltre si precisa che il numero massimo degli studenti previsti è pari a 320, mentre la s.l.p. massima ammissibile afferente la residenza per studenti è pari a mq. 12.500,00. Si deve ricordare che originariamente il numero degli studenti era previsto in circa 300, portati poi su richiesta dell'operatore, nei diversi incontri che hanno preceduto l'istruttoria della proposta di piano particolareggiato, agli attuali 320.

Il fabbisogno di posti auto relativo alla residenza per studenti universitari, viene determinato secondo i parametri previsti dalla L. 122/89, riferiti al reperimento di spazi per parcheggi e aree di manovra, che risulta essere pari ad una superficie di mq. 3.750 circa, mentre quella indicata dal PP19 adottato è pari a circa mq. 4.000.

Tale previsione è prevista con lo scopo di garantire un posto auto ogni due residenti, ciò anche in considerazione della necessità di permettere un uso più ampio di tale spazi a parcheggio, sia pure con accessi regolamentati. Tale necessità è confermata dalla natura di polo attrattore generata non solo dalle previste residenze per studenti universitari, ma anche e soprattutto dalle destinazioni esistenti adiacenti, ricche di funzioni pubbliche.

Anche nel caso in cui la funzione, pur rimanendo di pubblica utilità, non preveda la realizzazione della residenza per studenti universitari, rimarrà comunque una funzione con



forte attrattività e pertanto il minimo incremento della dotazione a parcheggio ad uso pubblico è giustificata.

si propone quindi di **RESPINGERE** questa parte di osservazione

**Viste le motivazioni di cui sopra si propone di di ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione n° 1 presentata da Società "Arianna s.r.l", "Cosmar s.r.l" , Luigi Ugo Belloni. e conseguentemente si chiede di modificare gli elaborati necessari.**

• **Osservazione n°2 presentata il 10.06.2010 al n°di prot. 37455**

Osservanti:

Rag. Mario Oriani nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante de L'AURORA OPERE EDUCATIVE COOPERATIVA SOCIALE proprietaria delle aree interessate dal piano.

**Testo osservazione:**

Premesso che in data 02.03.2010 con delibera Consiliare n.15 è stata adottata la proposta di piano particolareggiato d'iniziativa pubblica denominato "PP19" in Variante al PRG vigente, il sottoscritto Rag. Mario Oriani nato a MILANO il 30 MAGGIO 1957, codice fiscale RNOMRA57E30F205E residente a CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) in PIAZZA RUFFILLI, 11 nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante de L'AURORA OPERE EDUCATIVE COOPERATIVA SOCIALE Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. 06198080159 con sede legale in CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) via MOSE' BIANCHI 7, proprietaria delle aree interessate dal Piano Particolareggiato,

- preso atto che la sup. lorda di pavimento da destinare ad edificio scolastico, è stata definita in mq 4.524,00 come da indicazioni del D.M. 18.12.1975;
- valutando che i succitati parametri espressi nel decreto risultano superati dalle esigenze contemporanee delle attività scolastiche che richiedono spazi da dedicare ad attività extradidattiche che consentano un miglioramento qualitativo dell'offerta formativa;
- appurato che l'altezza dell'edificio in progetto è limitata dalla scelta di non superare gli edifici limitrofi (ITSOS);
- verificata inoltre l'ulteriore presenza di vincoli, o presunti tali che gravano sul lotto quali la preesistenza di una roggia (D.gr. VIII/3095 del 01.08.2006), di un oleodotto e dell'elettrodotto;
- vista la necessita di reperire spazi destinati ad attività extradidattiche e assolutamente necessarie al raggiungimento che la scuola si propone,

**CHIEDE**

A - la sostituzione del paragrafo n.2 relativo all'Allegato n. 2 "Norme di attuazione del PP19", con il seguente:

- ".....la SLP ( superficie lorda di pavimento) necessaria per l'edificio scolastico sopraccitato è di circa mq 4'524,00, sviluppatasi su tre livelli, per un Volume di 13.572 mc. I dati finali relativi al dimensionamento dell'edificio scolastico si trovano nell'allegato dimensionamento edificio



scolastico". Quanto sopra, fermo restando che potranno essere realizzate superfici da localizzarsi al piano seminterrato, da destinarsi esclusivamente per funzioni di servizi (infermeria/ palestra/ spogliatoi/ mensa/ cucina sala riunioni/ laboratori) con permanenza di persone non continuativa e comunque escludendo spazi per la didattica. I locali avranno h pari a mt 2.70 a eccezione degli spogliatoi con h minima pari a mt. 2.40 e palestra con h non inferiore a mt, 5.40. Tali superfici dovranno essere contenute nel profilo del piano rialzato soprastante e non verranno conteggiate nel calcolo della sup. lorda di pavimento massima realizzabile" in deroga a quanto previsto dall'art. 3 comma 7 lettera e) delle N.T.A. del PRG. Vigente.

- per il parametro H (altezza degli edifici) sono previsti 3 piani fuori terra, oltre all'eventuale seminterrato, per una H totale max pari a quella dell'edificio ITSOS esistente.( n°1 piano rialzato + n°3 fuori terra) .... “

B - Che il progetto dell'edificio scolastico venga aggiornato come da elaborati grafici allegati.

#### **Controdeduzione proposta:**

Rilevato che l'insieme dei punti contenuti nell'osservazione sono delle proposte prevalentemente volte ad un migliore assetto dell'edificio destinato a sede scolastica, oltre che dei richiami a contenuti normativi, ma soprattutto indirizzate ad un miglioramento dell'attività didattica, pertanto rilevato che le proposte contenute nell'osservazione sono finalizzate a migliorare il servizio scolastico, che s'inserisce nel panorama dell'offerta scolastica sul territorio comunale si propone di **ACCOGLIERE** l'osservazione

**Viste le motivazioni di cui sopra si propone di ACCOGLIERE l'osservazione n° 2 presentata da L'AURORA OPERE EDUCATIVE COOPERATIVA SOCIALE e conseguentemente si chiede di modificare gli elaborati necessari:**

Il Direttore dell'Area Tecnica  
Arch. Marco Acquati

Il responsabile del procedimento  
Geom. Alessandro Raimondi