

# RELAZIONE ISTRUTTORIA

## PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT – ATR2

### Premessa

**Estremi di presentazione:** Prot: n° 2139 del 7 giugno 2022 e n° 1199 del 21 marzo 2023

**Proponente:** Sig. Mario Gargantini in qualità di legale rappresentante del Consorzio di attuazione ATR2 con Sede in Via Genova 13G 20049 Settala ( MI ) e dal Consorzio ATR2 Bellinzago con sede in Via Domodossola n° 17 20145 Milano

**Progettista:** - Arch. Marco Lameri Cod Fis LMRMRC60L02A794B, in qualità di progettista incaricato dalla proprietà, con studio in Alzano Lombardo ( BG ) in via Lombardia 18

La documentazione prodotta sin dal giugno 2022 ha consentito di attivare la fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di attuazione dell'intervento sia rispetto alla coerenza urbanistica dell'area interessata dall'intervento, sia per l'applicazione degli indici e la definizione delle aree per servizi e degli interventi di urbanizzazione da realizzare,

La documentazione finale, consegnata il 21 marzo 2023 al protocollo SUE n. 1199 , è il risultato di varie verifiche e integrazioni secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e dell'ufficio tecnico.

#### DOCUMENTAZIONE PRESENTATA:

- Schema di Convenzione Urbanistica
- Tavola 1 Estratto mappa catastale;
- Tavola 2 Estratti cartografici;
- Tavola 3 Planimetria stato di fatto e perimetrazione su base rilievo strumentale;
- Tavola 4 Planimetria generale di Piano – Planimetria generale aree per servizi – Calcoli e dotazioni urbanistiche - Masterplan;
- Tavola 5 Opere di urbanizzazione: planimetria;
- Tavola 6 Opere di urbanizzazione: progetto preliminare nuova rotatoria;
- Tavola 7 Opere di urbanizzazione: planimetria dei sottoservizi - progetto preliminare;
- Tavola 8 Opere di urbanizzazione: schemi tipici;
- Tavola 9 Tipologia edifici - sezioni schematiche;
- Allegato 1 Norme di Attuazione;
- Allegato 2 Computo metrico di massima delle opere di urbanizzazione;
- Allegato 3 Relazione illustrativa;
- Allegato 4 Aspetti paesaggistici e relazione;
- Allegato 5 Visure catastali;
- Allegato 6 Relazione geologica.

### 1 - situazione urbanistica

Il comune di Bellinzago Lombardo è dotato di Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) approvato con delibera di C.C. n. 32 del 23/09/2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale

di Regione Lombardia (BURL) n. 18 in data 29/04/2015;

Con delibera di C.C. n. 7 in data 30/04/2020, è stata approvata la proroga di validità del Documento di Piano del PGT, fino al dodicesimo mese successivo all'intervenuto adeguamento del Piano Territoriale Metropolitano;

Con delibera di C.C. n. 32 in data 18/12/2020, in applicazione delle misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e per il recupero del patrimonio edilizio esistente previste dalla L.R. 18/2019, sono stati individuati gli ambiti di rigenerazione presenti nel territorio comunale (pubblicazione BURL serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 03/02/2021) e sono state modulate le percentuali di riduzione del contributo di costruzione di cui alla D.g.r. 5/08/2020 - n. XI/3509 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano le finalità di cui all'art. 43 comma 2 quinquies della L.R. 12/2005;

Il Piano Territoriale Metropolitano di Città metropolitana di Milano ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021

l'art. 5 c.5.1. della LR 31/2014 (introdotto dalla LR 24/2021) prevede che la durata della proroga di validità dei documenti di piano dei PGT comunali, già disposta ai sensi del secondo e terzo periodo del comma 5, è estesa di ulteriori dodici mesi, successivi all'efficacia dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2; a tal fine, senza la necessità di alcuna deliberazione da parte dei consigli comunali interessati;

l'art 10 ( modifiche all'art 5 della L.R 31/2014) della LR 34/2022 prevede che la proroga di validità dei documenti di piano dei PGT, è estesa di ulteriori dodici mesi, senza la necessità di alcuna deliberazione da parte dei consigli comunali interessati

l'art 11 (Modifica dell'articolo 10bis della LR 12/2005 ) della LR 34/2022, introduce al comma 9 bis dell'art 10 bis il seguente periodo "Il termine di ventiquattro mesi di cui al precedente periodo è esteso di ulteriori dodici mesi per i PGT comunali per i quali l'adeguamento della rispettiva pianificazione provinciale e metropolitana, ai sensi del comma 2 dell'articolo 5 della l.r. 31/2014, sia già efficace alla data del 31 dicembre 2022;

## **2. Identificazione proprietà, soggetti proponenti .**

L'ambito di intervento del piano attuativo, da PGT vigente ha una estensione pari ad una superficie territoriale rilevata di mq. 56.834

Catastalmente la proprietà è suddivisa tra un insieme di proprietari riuniti in due consorzi di intervento denominati Consorzio di attuazione ATR2 con Sede in Via Genova 13G 20049 Settala ( MI ) e dal Consorzio ATR2 Bellinzago con sede in Via Domodossola n° 17 20145 Milano e i mappali interessati all'intervento sono :

TABELLA MAPPALI					TABELLA	
MAPPALI ATR2					A	
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				PROPRIETA'
FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO		
1	109	1.310 mq	13.73 €	14.55 €	Sig. GIANLUIGI PENATTI	
1	148	5.885 mq	57.14 €	42.55 €	Sig. GIANLUIGI PENATTI	
1	149	3.680 mq	35.54 €	26.46 €	CERESOLA S.r.l.	
1	152	350 mq	3.67 €	3.89 €	Sig. GIANLUIGI PENATTI	
1	150	8.540 mq	52.93 €	48.52 €	Sig. DILBERTO SALA Sig. ENRICO SALA	
1	151	130 mq	0.27 €	0.04 €	Sig. SIMONE ANGELO SALA	
2	25	330 mq	0.68 €	0.10 €	ALCOM S.r.l.	
2	377	9.670 mq	59.93 €	54.94 €	ALCOM S.r.l.	
2	424	445 mq	0.92 €	0.14 €	ALCOM S.r.l.	
2	31	2.380 mq	19.42 €	21.51 €	ALCOM S.r.l.	
2	422	340 mq	0.70 €	0.10 €	ALCOM S.r.l.	
2	423	3.749 mq	30.59 €	33.88 €	Sig. DILBERTO SALA Sig. ENRICO SALA Sig. SIMONE ANGELO SALA	
2	425	535 mq	1.11 €	0.17 €	Sig. DILBERTO SALA Sig. ENRICO SALA Sig. SIMONE ANGELO SALA	
2	426	75 mq	0.15 €	0.02 €	ALCOM S.r.l.	
2	427	585 mq	1.21 €	0.18 €	Sig. DILBERTO SALA Sig. ENRICO SALA Sig. SIMONE ANGELO SALA	
2	371 (Parte)	(9.274 mq)	Ente urbano		Sig. DILBERTO SALA Sig. ENRICO SALA Sig. SIMONE ANGELO SALA	
1	90	2.060 mq	16.81 €	16.62 €	CERESOLA S.r.l.	
1	481	365 mq	2.26 €	2.07 €	ARTECO S.r.l.	
1	483	150 mq	0.31 €	0.05 €	ARTECO S.r.l.	
1	485	380 mq	4.12 €	3.43 €	ARTECO S.r.l.	
2	350	180 mq	0.37 €	0.06 €	ARTECO S.r.l.	
2	352	130 mq	1.06 €	1.17 €	ARTECO S.r.l.	
2	354	1.440 mq	11.75 €	13.01 €	ARTECO S.r.l.	
2	308	2.787 mq	30.23 €	25.19 €	CERESOLA S.r.l.	
2	20	360 mq	0.74 €	0.11 €	ARTECO S.r.l.	

Costituiscono allegati al piano di Attuativo le visure catastali.

**La tavola n.1** raffronta l'estratto di mappa catastale con l'individuazione del perimetro del piano attuativo sia in base all'individuazione di massima del PGT, che l'individuazione di dettaglio su base catastale con allegata la tabella con le proprietà per ogni singolo mappale

**La tavola n 2** riporta gli estratti cartografici del PA ed il suo perimetro ( colorazione in rosso) rispetto all'individuazione ortofotogrammetrica, allo stralcio aerofotogrammetrica, alla tavola DP 10 del Documento di Piano e della tavola PR7a del Piano delle Regole, nonché riporta integralmente la scheda d'ambito del DP2 " Criteri Attuativi e schede ambiti del DP "

### 3. Descrizione dell'area

L'area oggetto di piano attuativo è puntualmente individuata nella **tavola 3** ove si percepisce la sua localizzazione rispetto al tessuto urbano di Bellinzago; posta in zona marginale nord est, delimitata tra l'edificato consolidato e la prevalenza di spazi pubblici, la viabilità di circonvallazione e il Canale Martesana, con l'individuazione di una porzione posta a nord del predetto Canale, nettamente distinta dall'individuazione unitaria a sud, costituita da una porzione di terreno, posta tra il Trobbia ( e il suo canale scolmatore ), la zona industriale artigianale a nord e la rotatoria della circonvallazione est che disimpegna l'entrata al centro commerciale.

### 4. Destinazione urbanistica di PGT

L'area interessata dal piano è definita nell'allegato al Documento di Piano - DP2 "Criteri attuativi e schede del DP " con la nomenclatura di ATR2 " Ambito soggetto a trasformazione controllata " soggetto ad una previsione "residenziale prevalente di trasformazione " soggetta a Piano attuativo.

I parametri dimensionali sono

DATI URBANISTICI DA P.G.T. (Scheda d'ambito)						TABELLA	
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE	EDIFICABILITA' MASSIMA COMPLESSIVA	DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	ABITANTI EQUIVALENTI COMPLESSIVI	AREE MINIME PER SERVIZI 25mq/ab.		
					IN CESSIONE OBBLIGATORIA	ALTRE AREE	
ATR 2	mq	mc	Edilizia libera (mc)	1 ab./150 mc	mq	mq	
	57.900,00	60.000,00	60.000,00	400	8.700,00	1.300,00	
SOMMANO	<b>57.900,00</b>	<b>60.000,00 *</b>	<b>60.000,00 *</b>	<b>400</b>	<b>10.000,00</b>		

\* Compreso l'atterraggio di mc 18.300 derivanti da ambiti di trasformazione come da Scheda d'Ambito.

DATI URBANISTICI DA P.A.						TABELLA	
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE	EDIFICABILITA' MASSIMA COMPLESSIVA	DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	ABITANTI EQUIVALENTI COMPLESSIVI	AREE MINIME PER SERVIZI 25mq/ab.		
					IN CESSIONE OBBLIGATORIA	ALTRE AREE	
ATR 2	mq	mc	Edilizia libera (mc)	1ab./150 mc	mq	mq	
	56.834,00	60.000,00	60.000,00	400	8.387,00	2.448,00	
SOMMANO	<b>56.834,00</b>	<b>60.000,00</b>	<b>60.000,00</b>	<b>400</b>	<b>10.835,00</b>		

La quantità di aree da cedere sono normate dalla scheda d'ambito e si attestano in una previsione minima in cessione ( e realizzazione ) di 10.000 mq di cui 8.700 mq in cessione obbligatoria ( porzione nord ) e 1.300 mq in altre aree, mentre la progettazione puntuale del piano ( anche riferita agli effettivi contesti, rilevati puntualmente ) individuano in cessione obbligatoria ( porzione nord ) un quantitativo dimensionale di 8.397 mq e altre aree ( parcheggi, viabilità e verde di frangia) identificate in 2.448,00 mq, portando la dotazione a 10.835 mq superiore ai minimi richiesti.

### 5. Verifica urbanistica del piano attuativo e Coerenza con il Documento di Piano.

Il Piano di Attuativo così come presentato è conforme al PGT vigente.

La previsione di intervento, vista l'estensione territoriale, è stata impostata mediante interventi distinti in stralci funzionali, che in sequenza operativa definiscono le modalità di

intervento di questo vasto compendio territoriale. Ogni stralcio funzionale, potrà essere intrapreso , garantendo ai successivi le dotazioni minime previste al fine di creare una continuità ordinata e funzionale.

L'intervento è previsto in 6 stralci funzionali individuati nella **tavola 4**, ove attraverso colorazioni differenziate vengono individuati per ogni stralcio le potenzialità edificatorie e precisamente:

Stralcio funzionale 1: volumetria m3 12.900;  
 Stralcio funzionale 2: volumetria m3 9.800;  
 Stralcio funzionale 3: volumetria m3 17.900;  
 Stralcio funzionale 4: volumetria m3 9.200;  
 Stralcio funzionale 5: volumetria m3 4.900;  
 Stralcio funzionale 6: volumetria m3 5.300

## TABELLE DI ATTUAZIONE

- Volumetria residenziale ed abitanti teorici

STRALCI FUNZIONALI - SUPERFICI, VOLUMETRIA ed ABITANTI				TABELLA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE		SUPERFICIE TERRITORIALE (Rif. Planimetria Generale di Piano)	DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (Rif. Planimetria Generale di Piano)	ABITANTI EQUIVALENTI COMPLESSIVI
		St (mq)	Volume (mc)	1 ab./150 mc
ATR 2	Stralcio funzionale 1	11.712,00	12.900,00	86
	Stralcio funzionale 2	8.840,00	9.800,00	65
	Stralcio funzionale 3	11.883,00	17.900,00	120
	Stralcio funzionale 4	5.762,00	9.200,00	61
	Stralcio funzionale 5	5.615,00	4.900,00	33
	Stralcio funzionale 6	4.635,00	5.300,00	35
	SOMMANO	<b>48.447,00</b>	<b>60.000,00</b>	<b>400</b>

La Volumetria massima prevista soddisfa la previsione massima della scheda d'ambito e contestualmente il numero di abitanti previsto rispecchia la previsione di insediamento.

- Dotazioni di servizi – parcheggi -

VERIFICA AREE MINIME RICHIESTE PER PARCHEGGI E VIABILITA'				TABELLA
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	PARCHEGGI E VIABILITA' SUPERFICI MINIME RICHIESTE - PROGETTO E VERIFICA			
ATR 2	Abitanti	mc. 60.000/150	n. 400	
	Parcheggi minimi richiesti (PGT)	3,0 mq x abitante	mq. 1.200,00	
	Parcheggi in Progetto (P.A.)	A1 + A3	mq. 1.229,00	
	COMPLESSIVAMENTE			mq <b>1.229,00</b> > mq 1.200,00

- Dotazioni di servizi – Dotazioni totali ( aree a parcheggi e cessione obbligatoria ) -

VERIFICA DOTAZIONI AREE PER SERVIZI DI P.A.											TABELLA	
AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AREE MINIME PER SERVIZI - DOTAZIONI RICHIESTE (mq)											
ATR 2	(A)						AREE IN CESSIONE OBBLIGATORIA (mq)				8.387,00	
	Stralcio funzionale 1	Stralcio funzionale 2	Stralcio funzionale 3	Stralcio funzionale 4	Stralcio funzionale 5	Stralcio funzionale 6	AREE MINIME PER SERVIZI - PROGETTO E VERIFICA (mq)					
	(E)						Verde	Parcheggi	Viabilità	Marciapiedi	Totale	
		(F)					200,00	312,00	85,00	40,00	637,00	
			(G)				16,00	0,00	16,00	27,00	59,00	
							328,00	917,00	450,00	57,00	1.752,00	
	SOMMANO						544,00	1.229,00	551,00	124,00	2.448,00	8.387,00
										COMPLESSIVAMENTE	10.835,00	
										VERIFICA	10.835,00 > 10.000,00 (da PGT)	

La verifica dimensionale attesta che a fronte di un carico di abitanti teorici pari a 400 unità la dotazione di servizi minima prevista dalla scheda d'ambito di 10.000 mq è ampiamente dimostrata sia rispetto ai parcheggi minimi da reperire ( mq 1.229 rispetto a mq 1.220 ) che alle aree in cessione obbligatoria ( misura teorica 8.700 mq rispetto alla misura effettiva rilevata di mq 8387,00 ) , che alle ulteriori dotazioni a verde e opere viabilistiche e pari a 1229 mq, portando la dotazione complessiva a mq 10.835,00

## 6. Coerenza del piano attuativo con i vincoli sovra comunali (DP7), carta di sensibilità del paesaggio (DP12,) e componente geologica, idrogeologica e sismica.

Verifica della coerenza con gli elaborati :

- **CARTA DEI VINCOLI SOVRA COMUNALI**

Il progetto di piano attuativo è coerente con quanto previsto dalla Tav. DP7 del PGT.

- **CARTA DELLA SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO**

La tavola DP12 del PGT riporta i caratteri culturali e naturali del paesaggio anche nella percezione sociale, nei loro significati simbolici e di immaginario collettivo, e ne effettua una lettura di mutamenti nel tempo.

La valutazione degli elementi e dei caratteri del paesaggio viene effettuata in termini di rilevanza e integrità.

Il giudizio di integrità valuta una condizione del territorio riferibile alle permanenze, una chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime.

L'area oggetto del piano attuativo è evidenziata nella carta di sensibilità del paesaggio con la Classe 4 con alta sensibilità.

Il progetto affrontato, d'intesa con la Soprintendenza dei Beni architettonici e paesaggistici di Milano ha prodotto uno studio approfondito per analizzare il compendio dell'ATR2 che è interamente ricompreso nella perimetrazione della zona di notevole interesse pubblico a tutela del Naviglio Martesana, così dichiarata con delibera regionale DGR VIII/3095 del 2006, con la quale sono stati definiti i criteri di gestione del vincolo del sistema ambientale.

Il progetto presentato, analizzato dalla Commissione del Paesaggio ed inviato alla Sovrintendenza, per l'emissione di un parere preventivo a luglio 2022 ha posto l'attenzione della progettazione nella previsione di filari di mitigazione posti ai margini dell'ambito ATR2, subito a ridosso del corso del Naviglio Martesana, della roggia Trobbia e della nuova SP.137. Il positivo inserimento del progetto nel contesto paesaggistico è ben evidenziato nello stralcio della tavola di seguito (Allegato 4 "Aspetti paesaggistici"), che riassume gli elementi costitutivi del progetto, riproponendo elementi di caratterizzazione dell'originario paesaggio agrario: fasce con vegetazione arborea ed arbustiva lungo il naviglio e lungo il torrente Trobbia, filari arborei lungo gli assi viabilistici; esemplari arborei isolati che consolidano l'inserimento dell'impianto di progetto nell'esistente schema territoriale e paesaggistico.

- **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

L'area oggetto di piano attuativo, ricade in parte in area di CLASSE 2 caratterizzato da "fattibilità con modeste limitazioni" e parte in CLASSE 3a corrispondente a "Fattibilità con consistenti limitazioni" nella fascia dei 10 metri del reticolo idrografico che interessa parte dell'area.

- **REGOLAMENTO REGIONALE DI INVARIANZA IDRAULICA N. 7/2017**

Regione Lombardia ha approvato In data 23.11.2017 il Regolamento con il quale vengono inoltre individuate espressamente le modalità di integrazione tra pianificazione urbanistica comunale e previsioni del piano d'ambito, al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica.

Detto Regolamento viene applicato su tutto il territorio regionale, obbligatoriamente dal 28 maggio 2018, in modo differenziato a seconda della criticità dell'area in cui si ricade e si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi.

Gli interventi previsti nel presente piano attuativo dovranno rispettare il suddetto regolamento con particolare riferimento agli interventi relativi alle opere di urbanizzazione (quali ad esempio le infrastrutture stradali e loro pertinenze, i parcheggi, etc.).

## **7 . Studio di impatto ambientale**

La proposta di piano non essendo in variante al DOCUMENTO DI PIANO, al PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI del PGT non necessita di valutazione ambientale e di approfondimento degli effetti sul sistema ambientale derivanti dall'insediamento previsto (art. 4 comma 1 LR 12/2005), infatti tale piano attuativo:

- non costituisce variante al PTM e quindi questo porta all'esclusione del campo di applicazione della Direttiva 2001/42/CE;
- non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;

## **8 . Progetto delle opere di urbanizzazione**

Per ogni stralcio funzionale sono state previste le opere di urbanizzazione di competenza di ogni stralcio affinché garantire un'ordinata progressione degli interventi in senso funzionale, consentirà anche una corretta programmazione sotto il profilo della ordinata successione degli interventi costruttivo-urbanizzativi

- Stralcio funzionale 1

Opere di mitigazione dell'area a nord della Martesana;  
Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo Alzaia Martesana (opere esterne al perimetro di P.A);  
Parcheggio e aree di pertinenza.

- Stralcio funzionale 2

Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo Alzaia Martesana (opere esterne al perimetro di P.A);  
Marciapiede ed aree di pertinenza.

- Stralcio funzionale 3

Opere di Viabilità – rotatoria (opere esterne al perimetro di P.A);  
Parcheggio ed aree di pertinenza;

Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo la strada provinciale (opere esterne al perimetro di P.A).

- Stralcio funzionale 4

Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo la strada provinciale (opere esterne al perimetro di P.A).

- Stralcio funzionale 5

Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo la strada provinciale (opere esterne al perimetro di P.A).

- Stralcio funzionale 6

Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo Alzaia Martesana (opere esterne al perimetro di P.A);

Opere a verde e di mitigazione ambientale lungo la strada provinciale (opere esterne al perimetro di P.A).

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

Al fine di ottenere un miglior assetto urbanistico del progetto e una maggiore efficacia dell'intervento, sono previste alcune opere di urbanizzazione, in maniera concordata tra il lottizzante e il Comune, su area di proprietà pubblica già adibita a strada adiacente al comparto edilizio oggetto dell'intervento. Si da atto che l'esecuzione delle opere in argomento è a totale carico del soggetto attuatore.

## **9. Stima delle opere di urbanizzazione a scomputo ( computi metrici e tabella riepilogativa)**

Le analisi prezzi ed i computi delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo sono stati stimati utilizzando il Listino attuale, assumendo come indicazione nella convenzione di utilizzare come riferimento il Listino prezzi della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano vigente al momento della presentazione del progetto, applicando ai prezzi lo sconto indifferenziato del 10%

La realizzazione degli interventi è subordinata all'ottenimento del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo. Sono consentite variazioni ai progetti, rispetto a quanto rappresentato nelle tavole di progetto, previo accordo tra l'operatore e l'Amministrazione Comunale e, previa verifica e valutazione del costo delle opere e dell'eventuale conguaglio. La presa in carico delle opere pubbliche da parte della A.C. sarà effettuata a seguito di collaudo

definitivo sottoscritto dalle parti. Il collaudo definitivo e la relativa consegna avverranno per stralci funzionali.

### Tabella costo opere di urbanizzazione

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		
Opere di Viabilità, Parcheggi, e Aree di Pertinenza		
<b>STRALCI</b>		<b>IMPORTO OPERE°</b>
	<b>IMPORTO DELLE OPERE</b>	<b>€. 488.815,54</b>
Stralcio funzionale 1	Area E	€. 170.909,47
Stralcio funzionale 2	Area F	€. 15.594,91
Stralcio funzionale 3	Area G	€. 302.311,16
Stralcio funzionale 4	\	\
Stralcio funzionale 5	\	\
Stralcio funzionale 6	\	\
	<b>SOMMANO A VERIFICA</b>	<b>€. 488.815,54</b>

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		
Area a Verde a Nord del Naviglio Martesana "Area A"		
<b>STRALCI</b>		<b>IMPORTO OPERE°</b>
	<b>IMPORTO DELLE OPERE</b>	<b>€. 160.671,02</b>
Stralcio funzionale 1	Area A	€. 160.671,02
	<b>SOMMANO A VERIFICA</b>	<b>€. 160.671,02</b>

<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PIANO ATTUATIVO</b>		
Opere di Viabilità e aree di pertinenza;		
<b>STRALCI</b>		<b>IMPORTO OPERE°</b>
	<b>IMPORTO DELLE OPERE</b>	<b>€. 588.013,46</b>
Stralcio funzionale 1	Area B1	€. 18.200,07
Stralcio funzionale 2	Area B2	€. 49.368,54
Stralcio funzionale 3	Area C1 - D	€. 361.062,77
Stralcio funzionale 4	Area C2	€. 26.431,51
Stralcio funzionale 5	Area C3	€. 56.307,38
Stralcio funzionale 6	Area B3 - C4	€. 76.643,19
	<b>SOMMANO A VERIFICA</b>	<b>€. 588.013,46</b>

### 10. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

In applicazione del comma 1b dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 (come modificato dall'art. 21.1.h della L.R. 7/2010), il valore delle opere di urbanizzazione può essere scomputato senza distinzione dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune e il

Soggetto Attuatore hanno concordato ad un'applicazione limitata di tale possibilità e quindi, si stabilisce sin d'ora che il costo delle opere di urbanizzazione sostenuto dal Soggetto Attuatore sarà portato indistintamente in detrazione:

- dal valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria;
- dal 50% del valore tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria.

## ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE

ONERI TABELLARI DI URBANIZZAZIONE			
STRALCI	mc	OO.UU. 1° 10,91 €/mc	OO.UU. 2° 19,43 €/mq
Stralcio funzionale 1	12.900	140.739,00 €	250.647,00 €
Stralcio funzionale 2	9.800	106.918,00 €	190.414,00 €
Stralcio funzionale 3	17.900	195.289,00 €	347.797,00 €
Stralcio funzionale 4	9.200	100.372,00 €	178.756,00 €
Stralcio funzionale 5	4.900	53.459,00 €	95.207,00 €
Stralcio funzionale 6	5.300	57.823,00 €	102.979,00 €
Sommano	60.000	654.600,00 €	1.165.800,00 €
<b>TOTALE ONERI TABELLARI</b>		<b>1.820.400,00 €</b>	

### 11. Standard di qualità aggiuntivo

In conformità alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 6 del 22/02/2022, la corresponsione dell'onere aggiuntivo contenuta nell'art 17.2 dei criteri attuativi del Documento di Piano, va interpretata ed applicata non in termini di obbligo bensì facoltà lasciata alla determinazione delle parti in sede di negoziazione dei singoli piani attuativi afferenti ai singoli ambiti di trasformazione.

Lo Schema di Convenzione, all'art 9, in ottemperanza al processo di negoziazione ha permesso di individuare la realizzazione di opere pubbliche a carico del privato proponente per l'importo di 600.000,000 euro o, in alternativa, la liquidazione del medesimo importo secondo un preciso calendario

### 12. Valutazioni conclusive

Per tutto quanto sopra esposto, e comunque precisando che la competenza sulla valutazione discrezionale delle proposte formulate spetta alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 14 comma 1, Il Responsabile del Settore 9 – Programmazione e Gestione del Territorio, esprime parere favorevole dal punto di vista della congruenza tecnica del progetto.

Il Responsabile del Settore 9  
 Programmazione e Gestione del Territorio  
 Dott. Arch. Paolo Corti  
*Firmato digitalmente*