

ALLEGATO 1
COMUNE DI MAGENTA
SETTORE TECNICO
SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'

P.G. 0034055/13 DEL 14/10/2013 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO <<AMBITO 8 – AREA A VOCAZIONE RESIDENZIALE A PONTE VECCHIO” (STRADA PER PONTE VECCHIO)>>,

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

PER LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE“ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO <<AMBITO 8 – AREA A VOCAZIONE RESIDENZIALE A PONTE VECCHIO” (STRADA PER PONTE VECCHIO)>>, SITO IN MAGENTA VIA ISONZO AI SENSI DELL’ARTICOLO 14 DELLA L.R. N. 12/2005 E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA , GIÀ IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA CONSIGLIO COMUNALE N. 12 DEL 21/03/2012”.

Composto da n. pagine 11

Redazione dicembre 2013

Responsabile procedimento Urbanistica -

Responsabile procedimento opere di urbanizzazione -

Visto Dirigente di Settore:

Geom. Marco Bizzarri

Arch. Giordano Zucchetti

Arch. A.D. Scaramuzzino

1 Istruttoria Urbanistica

1.1 Iter procedurale

Si è proceduto con l'esame e la verifica dell'iter procedurale seguito:

- In data 14 Marzo 2012 con atti P.G. 8167/2012, i Sigg. Cattaneo Natale Virginio, Cattaneo Maria Luisa, Malini Alessandro, Malini Anna Maria, Malini Carla, Malini Luigi, Maltagliati Giovanni Battista, Maltagliati Maria Antonietta, Sgarella detto Lanticina Isabella, Soriani Giovanni, Riccardi Carla, Platti Giovanni Martino, Platti Maria Rosa e Platti Natale in qualità di proprietari delle aree censite al Catasto Terreni al fg. 14 – mappali 127, 128, 129, 142, 143 e a parte dei mappali 155, 171 – e costituenti l'Ambito di Trasformazione "AT8 – Area a vocazione residenziale a Pontevecchio", hanno presentato richiesta di adozione del Piano Attuativo denominato "AT8";
- In data 16 Marzo 2012 P.G. 0008521/12 è stata presentata una prima integrazione per la sostituzione di alcuni elaborati grafici;
- In data 20 Marzo 2012 la Commissione Edilizia esprime il seguente parere: <<*sospende l'esame della pratica chiedendo di progettare una diversa dislocazione dei parcheggi (al centro del lotto), in un'unica soluzione al fine di evitarne la frammentazione*>>;
- In data 29 Marzo 2012, con rapporto inviato per mail, il Parco del Ticino classificava a bosco ai sensi dell'articolo 42 della L.R. 31/2008, le aree di proprietà privata individuate nel Catasto Terreni di Magenta al foglio 14 ai mappali 137 – 138 – 139 – 140, destinate dal PGT vigente a "Verde Ambientale – Attuazione Corridoio Ecologico";
- In data 10 Aprile 2012 P.G. 0011547/12 è stata presentata dal soggetto proponente una seconda integrazione di tavole aggiuntive;
- In data 3 Maggio 2012 la Commissione del Paesaggio esprimeva il proprio parere favorevole <<*a condizione che nella fascia verde lungo la nuova strada a ridosso del bosco vengano piantumate essenze arbustive tipo rosa canina o biancospino...*>>;
- In data 26 Ottobre 2012 veniva convocata la Conferenza dei Servizi al fine di valutare le opere di urbanizzazione primaria, presentate dalla Parte, da eseguire a scomputo degli oneri; in tale circostanza venivano sottolineate alcune prescrizioni da Parte degli Enti;
- In data 14 Novembre 2012 l'Amministrazione comunicava alle proprietà le risultanze di detta Conferenza che si riassume nei seguenti punti salienti: a) Relazione tecnica illustrativa puntuale; b) verifica della superficie drenante; c) accesso ai lotti; d) indicazione dell'altezza massima; e) indicazione della distanza dai confini e tra edifici; f) schema di convenzione urbanistica; g) computo metrici estimativi delle opere di urbanizzazioni previste; h) ENEL chiede la verifica di realizzare una nuova cabina di trasformazione e la necessità di spostare la linea di MT; i) Amiacque evidenzia la carenza dei profili altimetrici del progetto proposto;

- In data 17 Dicembre 2012 il progettista con atti P.G. 0038720/12 presentava istanza di richiesta di attivazione della procedura prevista dall'articolo 12 comma 4 della L.R. 12/2005, da parte dei proprietari che detenevano la maggioranza assoluta del valore degli immobili, in quanto alcuni proprietari non avevano intenzione di aderire all'attuazione del Piano;
- In data 22 Maggio 2013 il progettista, consegnava l'ultima integrazione, a firma di tutti i proprietari e contenente tavole, relazione descrittiva, bozza dello schema di convenzione, computo metrico delle opere a scomputo e di quelle a standard aggiuntivo;
- La documentazione prodotta dai lottizzanti 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, ai sensi dell'art. 11. 4 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano;
- Con la delibera di Giunta Comunale n. 137 del 07.08.2013 - avente per oggetto "Proposta preliminare ambito di trasformazione AT 8 – Approvazione"- è stata accolta la proposta preliminare di attuazione dell'ambito AT 8 presentata dai proprietari fissando alcune condizioni nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 11. 4 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano;
- Le condizioni poste dalla Giunta comunale vengono integralmente qui di seguito riportate:
 - a) *la perimetrazione dell'Ambito AT8 deve coinvolgere anche le aree di proprietà (di cui ai mappali 129, 143 e 171) destinate dal PGT come "Corridoio Ecologico" che devono essere utilizzate per la ripiantumazione delle essenze, esistenti sulla superficie fondiaria, che andranno a perdersi; il perimetro dell'AT8 dovrà pertanto essere ridisegnato comprendendo anche tali aree;*
 - b) *ritenere che le aree fondiarie, dove viene indicata di massima la sagoma degli edifici, sia da ritenersi quale area di galleggiamento dove localizzare gli stessi in sede di edificazione;*
 - c) *rimandare, pertanto, il parere della Commissione Edilizia ed eventualmente quello della Commissione del Paesaggio, alla presentazione dei progetti edilizi;*
 - d) *acquisire il parere della Polizia Locale in merito alla nuova strada ed in particolare all'innesto sulla via Isonzo;*
 - e) *prevedere alcune modifiche sul testo della convenzione attuativa, per meglio armonizzarne il contenuto;*
 - f) *approvare la diminuzione dei parcheggi pubblici da 63 a 20/25, da realizzare in adiacenza alla via Isonzo, secondo normativa vigente, e modificare tale porzione di area in cessione a verde pubblico la cui sistemazione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico prima dell'approvazione del Piano; tali aree serviranno per attuare in via prioritaria esperienze di orti condivisi o orti urbani che potranno essere oggetti di regolamento comunale;*
 - g) *attuare in via prioritaria e tempestiva, (entro 24 mesi max dalla stipula della Convenzione, ovvero a richiesta esplicita da parte della stessa Amministrazione Comunale), l'opera di urbanizzazione primaria ed in particolar modo il primo tratto della connessione di pista ciclabile verso la via Foppa, considerata quale elemento strategico da parte dell'Amministrazione Comunale;*

- h) presentare la documentazione carente e richiesta dalla normativa vigente qui sopra descritta, entro e non oltre 60 giorni dall'approvazione del preliminare, e comunque prima dell'adozione del Piano;*
- i) nello spirito delle Linee Programmatiche dell'Amministrazione si auspica una tensione al ridimensionamento degli indici edificatori nella presentazione dei progetti edilizi, ciò anche alla luce della volontà di non procedere all'inclusione dell'intera area di perequazione proveniente dalle aree inserite nel corridoio ecologico. Pertanto si assegna all'area un indice edificatorio pari a 0,8 mc/mq per la porzione fondiaria, e di 0.4 mc/mq per la nuova strada di collegamento da realizzarsi perpendicolarmente alla Via Isonzo.*
- j) restano comunque confermate le aree calcolate dal Soggetto Attuatore in cessione al Comune di Magenta quale standard di urbanizzazione secondaria; per quanto riguarda l'importo di Euro 324.870,48 che è previsto in versamento in sede di rilascio del permesso di costruire, si prevede che parte di tale importo venga destinato alla sistemazione del plesso scolastico di Pontevecchio secondo le indicazioni che verranno impartite dall'Amministrazione Comunale.*

- In data 14 ottobre 2013 il progettista, consegnava integrazione definitiva, a firma di tutti i proprietari e contenente tavole, relazione descrittiva, bozza dello schema di convenzione, computo metrico delle opere a scomputo e di quelle a standard aggiuntivo, che recepiscono integralmente le richieste avanzate dalla Giunta Comunale in data 07/08/2013 del. N. 137;
- Il precedente ufficio tecnico verificava positivamente la congruità della documentazione presentata con le indicazioni dettate e la conformità con la scheda del Documento di Piano del PGT.

In ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 14 delle L.R. n. 12/2005 e s.m.i. (Legge per il governo del Territorio)

Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)

1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dal Consiglio comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero dalla giunta comunale nei restanti comuni; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti.

L'adozione del piano attuativo avverrà nei previsti 90 giorni, a partire dalla presentazione della documentazione definitiva, avvenuta il 14 ottobre 2013.

Inoltre è stata data comunicazione ai soggetti proponenti, della conclusione della fase istruttoria.

1.2 Oggetto dell'Ambito di trasformazione

Costituisce oggetto del presente documento l'esame della documentazione prodotta per l'adozione di un Piano di lottizzazione (PL), promosso dal soggetto privato, concernente la trasformazione delle aree di proprietà dei lottizzanti, situate nella zona della frazione di Ponte Vecchio a Magenta, ed in attuazione della scheda d'ambito n. 8 del Documento di Piano.

In particolare, gli obiettivi che il Piano di Lottizzazione persegue sono i seguenti :

A - rendere coerenti le previsioni del piano con l'ambito interessato dalla trasformazione.

Dall'approvazione del PGT, l'ambito territoriale della nuova trasformazione, è stato da sempre utilizzato a destinazione agricola, ed in parte lasciato a bosco; i nuovi insediamenti che verranno realizzati, sono finalizzati al completamento e alla ridefinizione dell'assetto insediativo residenziale esistente all'ingresso della frazione di Ponte Vecchio, in particolare per quel che riguarda le tipologie e la distribuzione dei fabbricati che tendono ad essere quelli tipici del luogo, e caratterizzati da edifici costituiti da abitazioni uni o bi-familiari.

Al fine di rendere coerente le previsioni di piano con il nuovo contesto urbano che di fatto si procede a modificare, da un lato, si sono localizzati degli spazi destinati al verde attrezzato e spazi di sosta calcolati secondo le previsioni del Piano dei Servizi in numero di 33 stalli. E' stata anche recepita la proposta della Giunta comunale di individuare uno spazio destinato a orti urbani, nella parte a sud del lotto, verso la zona rimasta agricola.

Per quanto attiene alle finalità del Piano di Lottizzazione, e la coerenza ai contenuti del Documento di Piano del PGT, all'ambito di trasformazione AT8 vigente e ad ulteriori disposizioni normative si specificano qui di seguito i contenuti:

Indici urbanistici e destinazioni funzionali

La scheda dell'ambito di trasformazione "AT8" del Documento di Piano prevede lo sviluppo edificatorio come riassunto dai seguenti parametri:

1. Superficie totale dell'Ambito	14.055 mq.
2. Superficie territoriale (St) destinata all'edificazione	14.055 mq.
3. Superficie a Servizi in cessione	20% minimo della St
4. Indice ITs di base	0,80 mc./mq.
5. Indice ITd massimo	0,40 mc./mq.
6. Indice ITa massimo	0,10 mc./mq.
7. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) previsto dal P.L.	1,2427 mc./mq.

Al riguardo si riferisce che dopo una più attenta valutazione e misurazione delle aree di Ambito 8, che viene esemplificata nel rilievo del terreno di proprietà di cui alla TAV. del piano stesso, la superficie territoriale dell'Ambito risulta essere di mq. 12.526,00 a cui vengono tolti 533 mq. che risultano occupati da un canale irriguo con servitù di passaggio d'acqua, e pertanto non sono conteggiati ai fini volumetrici. Quindi la superficie territoriale dell'Ambito di trasformazione AT8 è pari a 11.993,00 mq., e su tale consistenza vengono effettuate tutte le verifiche urbanistiche di legge.

La ripartizione della s.l.p., e delle cessioni all'interno dell'ambito sono le seguenti:

- Residenza	mq. 3.974,97
- Parcheggi pubblici	n. 33
- Aree cedute per urbanizzazione primaria	mq. 2.963,00

- Aree cedute per urbanizzazione secondaria mq. 2.396,00
- Aree cedute per realizzazione del Corridoio ecologico mq. 540

Nello specifico si prevede l'edificazione di piccole palazzine e ville uni o bifamiliari per una s.l.p di 3.974,97 mq. a destinazione funzionale residenziale, e la realizzazione di una nuova strada di accesso al lotto. Inoltre è prevista la prima fase del tronco di pista ciclabile verso la via Foppa, quale collegamento diretto e in sicurezza verso il centro della frazione. Tale opera potrebbe essere richiesta in via anticipata rispetto alle opere di urbanizzazione del piano, proprio per la sua priorità. Va da se che il secondo tronco della pista ciclabile insiste su aree destinate a verde agricolo, e per le quali occorre prevedere una trattativa di cessione bonaria con le proprietà o in alternativa a una procedura di esproprio per pubblica utilità. Infine una parte degli oneri di urbanizzazione secondaria vengono destinati al plesso scolastico di Ponte Vecchio per la sua manutenzione straordinaria, che verrà eseguita a cura dell'Amministrazione secondo il piano triennale delle opere previsto nel triennio 2013-2016.

In merito alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. si precisa che l'intervento, essendo in attuazione di quanto previsto dalle schede d'ambito del Documento di Piano del PGT vigente, queste non dovranno essere assoggettate a preventiva verifica di assoggettabilità a V.A.S..

Dotazione di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Al fine del soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, si dà atto che il progetto presentato comporta la necessità di adeguamento previsto dalla normativa vigente (L. 12/2005).

Lo standard minimo previsto corrisponde a **mq. 2.396,00**, e il piano prevede la cessione di **mq. 2.401,01** la cui ripartizione delle superfici è così suddivisa:

- mq. 554,72 area verde attrezzata a Parcheggi 1;
- mq. 870,65 area verde attrezzata a Parcheggi 2;
- mq. 975,64 area a verde per la realizzazione di "orti condivisi o orti urbani";

B. Istruttoria e verifica del piano di lottizzazione

Il suddetto Piano prevede:

- le predette aree di proprietà costituite dai seguenti mappali 128 parte, 129 parte, 127, 155 parte, 142, 143 parte e 171 parte del foglio 14, hanno una volumetria pari a mc. 11.979,00 e le stesse, nel vigente P.G.T. sono classificate aree ricadenti in "Ambito 8";
- l'intero compendio è soggetto a pianificazione attuativa, ed è inoltre vincolato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, di cui parte a bosco individuate nei seguenti mappali. 629 parte, 142 e 143;
- la realizzazione di edifici residenziali (villette e palazzine);
- i lottizzanti cedono a titolo gratuito al Comune di Magenta, aree per urbanizzazione primaria extra-comparto per mq. 2.963,00 circa, oltre a mq. 109 di canale di proprietà;

- i lottizzanti cedono a titolo gratuito al Comune di Magenta, aree per urbanizzazione secondaria per complessivi mq. 2.396,00 e le aree residuali ricadenti nel corridoio ecologico di cui ai mapp. 128, 129, 143 e 171 del fg. 14;
 - oneri urbanizzazione primaria di €/mc. 15,53 x mc.11.979,00 = €. 186.033,87 di cui € 29.455,51 con l'esecuzione diretta delle opere ed € 156.578,36 da versare al rilascio dei singoli permessi di costruire e/o DIA;
 - oneri urbanizzazione secondaria di €/mc. 24,71 x mc. 11.979,00 = €. 328.344,39 di cui € 151.960,29 con l'esecuzione diretta delle opere ed € 176.384,10 da versare al rilascio dei singoli permessi di costruire e/o DIA;

I lottizzanti si impegnano a realizzare direttamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quanto segue:

- realizzazione della nuova via di piano perpendicolare alla via Isonzo;
- riqualificazione di via Isonzo con la realizzazione di una "castellana" che preveda l'accesso alla nuova via di piano; collegamento della nuova pista ciclabile a quella esistente sulla via Isonzo;
- realizzazione di sottoservizi: fognatura, rete gas, rete energia elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica, smaltimento acque meteoriche;
- realizzazione dei parcheggi pubblici per un totale di 33 posti.

Il piano attuativo prevede inoltre:

- una durata di anni 10 (dieci) dalla stipula della convenzione;
- le opere relative alle urbanizzazioni dovranno essere ultimate entro 36 mesi dalla stipula della convenzione e collaudate entro 90 giorno dalla comunicazione di ultimazione lavori;
- fidejussione o polizza fidejussoria per un importo pari a €. 181.415,80, corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie da realizzare a scomputo ed € 242.745,52 corrispondente al costo delle opere aggiuntive della nuova via di piano.

C - progettazione ed esecuzione delle aree a standard del P.L.

Il planivolumetrico del progetto originario ha recepito anche le sopravvenute esigenze dettate dalla Giunta ed espresse nella delibera di approvazione della proposta preliminare, che non hanno inciso sul dimensionamento complessivo degli insediamenti previsti, e che hanno portato ad una più armonica distribuzione delle aree in cessione ed all'individuazione di uno spazio verde che verrà destinato alla realizzazione di un orto urbano condiviso, il cui ordinamento sarà regolato con apposito successivo atto da redarsi prima della fine dei lavori di urbanizzazione.

A seguito dell'aggiornamento del planivolumetrico, è stato rivisto il quadro degli accessi carrai ai vari lotti edificatori, con l'esito di prevedere più punti di accesso, meglio suddivisi, e di lasciare l'opportunità di ricavare un ulteriore futuro accesso carraio anche nel lotto a Nord, in corrispondenza della via Isonzo.

La nuova strada di collegamento alla zona di espansione fondiaria, perpendicolare alla via Isonzo, sarà ridisegnata con l'inserimento di una castellana di rallentamento in corrispondenza dell'incrocio, che allo stesso tempo permetterà l'attraversamento in sicurezza da parte dei fruitori della pista ciclabile.

Gli oneri urbanizzativi generati dall'ambito di trasformazione residenziale di 3.974,97 mq. di s.l.p., è così determinato: (Delibera Giunta Comunale n.87/2008)

1. <u>RESIDENZA</u>	
- oneri di urbanizzazione primaria	€ 185.193,70
- oneri di urbanizzazione secondaria	€ 294.664,28
totale complessivo	€ 479.857,98

Non sono previste monetizzazioni, in quanto il piano prevede la cessione totale delle aree a standard previsti dal PGT.

2. Istruttoria opere di urbanizzazione

Descrizione delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione

L'intervento prevede la realizzazione, su un area ceduta gratuitamente pari a mq 2.401,01, di due parcheggi pubblici di cui uno a ridosso di via Isonzo di n. 19 posti auto illuminati da n. 3 lampioni a Led, un marciapiede di collegamento a quello esistente in blocchetti autoportanti posati su letto di sabbia, un'area a verde pubblico a ridosso dei parcheggi, con la piantumazione di n. 11 alberi (Bagolaro) e la semina a prato con impianto di irrigazione mentre l'altro parcheggio di n. 14 posti auto realizzato sulla nuova via di piano, illuminato da n. 3 lampioni a led e un'area a verde pubblico a ridosso dei parcheggi piantumata con n. 8 alberi da frutto e la semina a prato con impianto di irrigazione. Oltre a ciò si prevede la realizzazione di "orti urbani" dotati di rete per l'approvvigionamento idrico a confine con l'area agricola.

Inoltre è prevista la cessione gratuita delle aree residuali che insistono nel corridoio ecologico di cui ai mappali 128, 129, 143 e 171 e la nuova via di piano comprensiva di pista ciclabile e marciapiede realizzata fuori comparto come standard qualitativo.

Descrizione delle opere da realizzare come standard qualitativi aggiuntivi

L'intervento prevede la realizzazione, su di un area ceduta gratuitamente pari a mq. 475,00, di una nuova via di piano fuori comparto comprensiva di pista ciclabile e marciapiede e di tutti i relativi sottoservizi, i quali verranno scomputati ad eccezione la rete di raccolta delle acque bianche.

VALUTAZIONE ECONOMICA

Oneri di Urbanizzazione previsti in convenzione

Oneri di Urbanizzazione primaria: € 185.193,70

Oneri di urbanizzazione secondaria: € 294.664,28

Quantificazione economica dell'intervento sulla base del computo metrico presentato

Opere di urbanizzazione primaria

Opere	Importo
Realizzazione dei sottoservizi	€ 79.812,81
Tot.	€ 79.812,81
Sconto 10%	€ 7.981,28
Totale	€ 71.831,53

Opere di urbanizzazione secondaria

Opere	Importo
Realizzazione dei parcheggi pubblici	€ 108.166,77
Opere necessarie al funzionamento degli orti condivisi	€ 4.683,53
Realizzazione di impianto di irrigazione automatico nelle aree a verde	€ 8.910,00
Tot.	€ 121.760,30
Sconto 10%	€ 12.176,03
Totale	€ 109.584,27

	Oneri dovuti	Oneri scomputati	Oneri da versare
Urbanizzazioni primarie	€ 185.193,70	€ 71.831,53	€ 113.362,17
Urbanizzazioni secondarie	€ 294.664,28	€ 109.584,27	€ 185.080,01
Totale	€ 479.857,98	€ 181.415,80	€ 298.442,18

Opere aggiuntive per standard qualitativi

Opere	Importo
Realizzazione di nuova via di piano	€ 184.523,80
Realizzazione rete di pubblica illuminazione	€ 25.023,11
Totale	€ 209.546,91

Valore economico delle opere da realizzare

Opere	Importo
Opere di urbanizzazioni primarie	€ 71.831,53
Opere di urbanizzazioni secondarie	€ 109.584,27
Opere aggiuntive per standard qualitativi	€ 209.546,91
Totale	€ 390.962,71

Elaborati progettuali

a) Relazione generale:

Presentata ed esaustiva

b) Elaborati grafici:

Tav. 2: Planimetria – Cessioni Conteggi

Tav. 3: Planivolumetrico aree in cessione

Tav. 4: Opere di urbanizzazione primarie: Planimetrie e sezioni

Tav. 4/a : Opere di urbanizzazione primarie: Illuminazione pubblica

Tav. 4/b : Opere di urbanizzazione primarie: Rete telefonica

Tav. 4/c : Opere di urbanizzazione primarie: rete gas e idrica

Tav. 4/d : Opere di urbanizzazione primarie: Rete fognaria

Tav. 4/e : Opere di urbanizzazione primarie: Rete enel

Gli elaborati grafici presentati risultano conformi al livello progettuale richiesto (definitivo) e consentono l'esame del progetto.

c) Computo metrico estimativo

La quantificazione delle opere viene effettuata mediante l'applicazione di uno sconto pari al 10% dei prezzi di cui al "Listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del Comune di Milano – edizione 2013" ed in subordine qualora vi fosse la necessità di inserire delle voci non contenute nel citato prezzario al Bollettino CCIAA di Milano 1/2013 o ad esso allineati ad esso allineati. L'elaborato risulta essere conforme per le quantità e per i prezzi indicati.

Modalità di affidamento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione

Il valore economico delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione è calcolato considerando congiuntamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso specifico essendo l'importo sottosoglia comunitaria si applica l'art. 122, c. 8, del D.Lgs. n. 163 del 12 aprile 2006 pertanto per l'affidamento alla realizzazione delle opere di applica la procedura prevista

dall'articolo 57, c. 6, del summenzionato decreto legislativo, con l'invito alla presentazione dell'offerta rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei.

Aspetto paesaggistico

In data 3 Maggio 2012 la commissione per il paesaggio esprimeva il proprio parere favorevole ma condizionato rimandando l'espressione del parere definitivo alla presentazione della pratica edilizia. Inoltre si specifica di indicare specificatamente le specie di alberature da piantare nella nuova via di piano in congruità con quanto richiesto dalla commissione per il paesaggio.

Termine per l'esecuzione delle opere

La realizzazione ed il collaudo delle opere di urbanizzazione costituiscono un elemento essenziale per l'emissione del certificato di agibilità dell'intervento privato.

Conclusioni

Dall'esame della documentazione presentata è stato possibile verificare la correttezza e la coerenza degli elaborati progettuali nonché la rispondenza alle esigenze dell'amministrazione ed il recepimento delle indicazioni tecniche fornite ed è possibile quantificare in € 181.415,80 il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione a fronte di una somma dovuta di € € 479.857,98 generando così una differenza di € 298.442,18 da versare.

Infine secondo le direttive della Giunta comunale una parte degli oneri dovuti per urbanizzazione secondaria, vengono destinati alla manutenzione straordinaria del plesso scolastico di Ponte Vecchio; tale importo verrà versato in apposito capitolo di spesa, e sarà cura dell'Amministrazione provvedere e promuovere le necessarie autorizzazioni e ad appaltare i susseguenti lavori.

I RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

Geom. Marco Bizzarri

arch. Giordano Zucchetti
