



OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA M. L. KING.

RELAZIONE

Premesso che:

- il Comune di Cislago è dotato di Piano di Governo del Territorio - P.G.T., adottato con delibera di C.C. n. 29 del 30/07/2010, successivamente approvato con delibera di C.C. n. 2 del 26/01/2011, vigente dal 11/05/2011 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 19 – serie avvisi e concorsi;
- con delibera di C.C. n. 31 del 22/09/2015 e successiva delibera di C.C. n. 3 del 08/02/2016, è stata rispettivamente adottata ed approvata la variante parziale al P.G.T., divenuta vigente a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 13 - serie avvisi a concorsi del 30/03/2016;
- l'art. 46, C. 3 delle N.T.A. di P.G.T. prevede nell'ambito BV che: l'indice di densità territoriale – It è pari allo 0,5 mc./mq. nel caso di presentazione di Piani Attuativi fino all'esaurimento dello stesso;
- i proprietari delle aree identificate in Catasto Terreni fg. 4 con parte dei mappali n. 1882, 8830, 8832 site in Via M. L. King, comprese in zona BV del vigente P.G.T., hanno presentato in data 29/06/2023 istanza prot. n. 8800, integrata per ultimo in data 24/01/2024 con nota prot. n. 1196, per l'approvazione del Piano Attuativo costituito dai seguenti elaborati:

- schema di convenzione urbanistica;
- relazione tecnico descrittiva;
- relazione art. 36 e 36 delle N.T.A. di P.G.T.;
- Tav. 1/6 – planimetria generale di rilievo;
- Tav. 2/6 – estratti cartografici, planimetria, sezioni, rilievo fotografico;
- Tav. 3/6 – progetto planivolumetrico;
- Tav. 4/6 – progetto planivolumetrico;
- Tav. 5/6 – opere di urbanizzazione parcheggio pubblico;
- Tav. 6 – rendering e fotoinserimento;
- Tav. 7 – progetto del verde;
- Tav. 1 – grafici analitici;
- Tav. 2 – grafici analitici;
- Tav. 1/3 – planimetria generale di rilievo;
- Tav. 2/3 – estratti cartografici;
- Tav. 3/3 – opere di urbanizzazione parcheggio pubblico;
- relazione generale – relazione tecnica opere pubbliche;
- computo metrico estimativo;
- stima dei costi della sicurezza;

Considerato che:

- 1) la richiesta riguarda la realizzazione di n. 8 case unifamiliari con i relativi box e accessori di pertinenza in aderenza, disposti su un unico piano abitabile, per un volume residenziale di progetto complessivo pari a 2.541,86 mc (massima ammissibile 2.654,97 mc) corrispondente all'indice dello 0,5 mc/mq su tutta la superficie fondiaria pari a mq. 5.309,94 e una superficie coperta di progetto pari a mq. 1.417,45 (massima ammissibile mq. 2.123,98). Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di una strada interna di accesso ai villini secondo i disposti dell'art. 19a delle N.T.A. di P.G.T.. I parcheggi privati di cui all'art. 7 delle N.T.A. di P.G.T. vengono previsti in aderenza al

fabbricato principale, gli stessi contenuti nella misura minima di legge e aventi altezza all'estradosso di mt. 2,50, ai sensi di quanto disposto dall'art. 22 delle N.T.A. di P.G.T., come pure per gli accessori nella misura massima dell'art. 13 delle N.T.A. di P.G.T.;

2) il Piano Attuativo dovrà essere obbligatoriamente attuato mediante un solo Permesso di Costruire, ovvero una sola S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire, in quanto la distribuzione dei fabbricati e le rispettive distanze risultano conformi al P.G.T. solamente nel caso di realizzazione contemporanea da parte di un unico richiedente/operatore economico;

3) il Piano Attuativo prevede la cessione e realizzazione dell'area a standard di urbanizzazione primaria con destinazione a parcheggio prevista nel vigente P.G.T., con accesso da via M. L. King per una superficie complessiva di mq. 890,79 comprensiva delle aree di manovra (a fronte della superficie minima richiesta di mq. 712,02), che si unisce con il parcheggio pubblico esistente, oggetto del Piano di Lottizzazione n. 24 del previgente strumento urbanistico P.R.G.;

4) il Piano Attuativo prevede anche l'allargamento della via M. L. King con il prolungamento del marciapiede esistente;

5) a seguito dell'adozione, il Piano verrà inoltrato all'A.T.S. Insubria per il parere di competenza ai sensi del vigente Regolamento d'Igiene;

6) è stato acquisito parere favorevole da parte della Commissione Comunale per i Paesaggio nella seduta del 20/10/2023;

Visto lo schema di convenzione allegato al Piano Attuativo, modificato e integrato per ultimo dalla società proponente in data 23/01/2024;

Dato atto che il suddetto schema recepisce integralmente le indicazioni impartite al Soggetto Attuatore dal responsabile del procedimento e dal responsabile del Servizio Tecnico;

Ritenuto lo schema di Convenzione sopra citato conforme alla normativa vigente, al vigente P.G.T. e condivisibile nel soddisfacimento dell'interesse pubblico per quanto attiene alle opere pubbliche in progetto;

Si attesta che il Piano di Lottizzazione di cui sopra risulta CONFORME allo strumento urbanistico vigente.

Allo stesso risulta, pertanto, applicabile la procedura prevista dell'art. 14, c. 1, della L.R. n. 12 del 11/03/2005 s.m.i.

In riferimento allo scomputo delle opere di urbanizzazione dagli oneri tabellari e alla deliberazione della Giunta Comunale n.169 del 22/11/2018, si propone che le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo vengano realizzate dai lottizzanti in quanto:

1) il tempo necessario alla progettazione esecutiva delle opere, alla predisposizione della procedura di appalto e alla stipula del relativo contratto non consentirebbe di avviare l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione prima dell'avvio dei lavori di costruzione dei fabbricati residenziali, come previsto nello schema di Convenzione. Il Piano di Lottizzazione verrà attuato mediante un unico titolo abilitativo, in tempi che si prevedono ristretti in quanto le abitazioni unifamiliari sono disposte su un unico piano. L'agibilità degli edifici è subordinata al collaudo delle opere di urbanizzazione e, quindi, queste ultime dovranno essere realizzate anch'esse in breve tempo, per essere collaudate prima della presentazione della SCIA di agibilità delle abitazioni. Il Comune, dovendo ottemperare alle disposizioni in materia di lavori pubblici, non è in grado di garantire l'ultimazione delle opere di urbanizzazione nei termini sopra indicati;

2) la maggior rapidità nell'esecuzione dei lavori da parte dell'operatore economico privato eviterà all'Ente il rischio di dover concedere la revisione prezzi di cui all'art. 60 D.Lgs. 36/2023;

- 3) il Comune dovrebbe farsi carico delle spese per la progettazione esecutiva (che restano a carico dei Lottizzanti) e dell'IVA, che è un costo per l'Ente.

Cislago, 24/01/2024.

Il Responsabile del Procedimento

geom. Tatiana Buffoni

firmato digitalmente

Il Responsabile del Servizio Tecnico

dott.ssa Marina Lastraïoli

firmato digitalmente