

**DOTT. ARCHITETTO PAOLO GRASSI – Albo di Milano n. 6668**

via Turati 13 – 20063 – Cernusco sul Naviglio – MI –

tel./fax. 02.92111167 – cell. 335.495076

WEB: [www.grassiarchitetture.it](http://www.grassiarchitetture.it) Email: [info@grassiarchitetture.it](mailto:info@grassiarchitetture.it)

## COOPERATIVA EDIFICATRICE CONSTANTES

Piazza Matteotti, n.8 - 20063 - Cernusco sul Naviglio - MI -

# CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO PROVINCIA DI MILANO

## PIANO ATTUATIVO Campo della modificazione m2\_1 Via Toscanini Nord

VIA PASUBIO, 4 – VIA PRIVATA ROSSINI  
20063 – CERNUSCO SUL NAVIGLIO –MI–

### OGGETTO:

RELAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO

**B**

SCALA :

DATA : DICEMBRE 2015

AGG. :

AGG. :

AGG. :

PROT. N.:

663/15

L'OPERATORE

IL PROGETTISTA

Visti Comunali

# ALLEGATO "B"

## RELAZIONE URBANISTICA campo della modificazione m2\_1

### 1) SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché la variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014, prevedono, per l'attuazione degli interventi edilizi concernenti il cambio di destinazione d'uso dalla originaria destinazione produttiva alla nuova destinazione residenziale all'interno del campo della modificazione "m2\_1 via Toscanini Nord", la redazione di un piano attuativo (PA);

Alle aree di cui sopra le norme del PGT assegnano un indice territoriale It pari a 0,45 mq/mq in quanto si tratta di riconversione di due lotti affacciati sulla via Pasubio con fronte superiore a m 50,00 (It 0,45 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale); il tutto per un totale di Slp edificabile pari a mq. 2.917,80 calcolata su una St rilevata pari a mq 6.848,00;

### 2) ELENCO ALLEGATI AL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato una proposta di Piano Attuativo denominato campo della modificazione m 2\_1 ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 12 del 11/03/2005 , sulle aree di proprietà sopraindicate, in conformità al P.G.T. vigente, in data 01\_07\_2015, prot. N.32317 e successive integrazioni, corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

- Tav. 1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE CARTOGRAFICO  
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale(dicembre 2013)
- Tav. 2 - ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO
- Tav. 3a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Estratto tav03 - Regole interventi uso del suolo
- Tav. 3b - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Estratto Piano delle Regole - Disposizioni di Attuazione
- Tav. 3c - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Estratto Piano dei Servizi - Disposizioni di Attuazione
- Tav. 4 - ESTRATTO URBANIZZAZIONI SECONDARIE ESISTENTI
- Tav. 5 - ESTRATTO PLANIMETRICO E ALTEZZA EDIFICI ESISTENTI
- Tav. 6 - DOCUMENTI CATASTALI E ATTI DI PROPRIETA'
- Tav. 7a - RILIEVO TOPOGRAFICO E STATO DI FATTO DEI LUOGHI
- Tav. 7b - EDIFICI PRODUTTIVI IN DEMOLIZIONE
- Tav. 7c - PROFILO STATO DI FATTO SU VIA PASUBIO
- Tav. 8a - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI INTERNI AL CAMPO m2\_1
- Tav. 8b - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2\_1
- Tav. 8c - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2\_1  
Indagine geoambientale e asseverazione
- Tav. 8d - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2\_1  
Frazionamento asseverato e individuazione catastale

|            |   |
|------------|---|
| Tav. 9a -  | PLANIVOLUMETRICO PIANO ATTUATIVO  |
| Tav. 9b -  | PROGETTO PRELIMINARE - Verifiche Planivolumetriche  |
| Tav. 10 -  | PLANIMETRIA DELL'INTERVENTO   |
| Tav. 11 -  | CORRISPONDENZA LINEE GUIDA  |
| Tav. 12 -  | RILIEVO URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI   |
| Tav. 13a - | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>Percorsi pedonali, parcheggio e aree verdi                        |
| Tav. 13b - | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>Schema fognatura - viabilità e parcheggi                          |
| Tav. 13c - | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>Schema illuminazione pubblica - viabilità, parcheggi e aree verdi |
| Tav. 13d - | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>Computo metrico estimativo e quadro economico                     |
| Tav. 13e - | OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA<br>Relazione tecnica rete fognaria                                   |
| Tav. 14 -  | RILIEVO FOTOGRAFICO   |
| Tav. 15 -  | SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE  |
| Tav. 16 -  | PROGETTO PRELIMINARE<br>Pianta Piano Interrato e Terra  |
| Tav. 17 -  | PROGETTO PRELIMINARE EDIFICIO 1<br>Piante, prospetti e sezioni  |
| Tav. 18 -  | PROGETTO PRELIMINARE EDIFICIO 2<br>Piante, prospetti e sezioni  |
| Tav. 19 -  | PROGETTO PRELIMINARE EDIFICIO 3<br>Piante, prospetti e sezioni  |
| Tav. 20 -  | SCHEMA FOGNATURE EDIFICI RESIDENZIALI   |
| Tav. 21 -  | INDAGINI AMBIENTALI<br>Documentazione di chiusura procedimenti  |
| Tav. 22 -  | RELAZIONE ACUSTICA  |
| Tav. 23 -  | ESAME IMPATTO PAESISTICO  |
| Tav. 24 -  | RELAZIONE TECNICA   |
| Allegato A | SCHEMA DI CONVENZIONE   |
| Allegato B | RELAZIONE URBANISTICA   |

### 3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.

#### AMBITO D'INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento avverrà sulle aree sottodescritte contraddistinte in catasto come segue :

|   |     |          |
|---|-----|----------|
| foglio 11 - mapp. 108 parte (3.200-193) | mq. | 3.007,00 |
| foglio 11 - mapp. 449 parte (3.670-193) | mq. | 3.477,00 |
| <hr/>                                   |     |          |
| Totale ambito d'intervento              | mq. | 6.484,00 |

Tali aree si trovano comprese tra le vie Pasubio e la c.d. via privata Rossini poste a Nord del territorio comunale del comune di Cernusco sul Naviglio.

Esse attualmente sono adiacenti ad aree urbanizzate e si presentano come due lotti distinti ma confinanti in una delle quali è tuttora presente un edificio ad uso produttivo con edifici accessori che dovranno essere demoliti completamente.

## DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati negli elaborati tav.le 9b , 8a, 8b.

|   |     |                         |
|---|-----|-------------------------|
| a) Superficie territoriale del lotto                    | mq. | 6.484,00                |
| b) Slp edificabile                                      | mq. | 2.917,80                |
| c) Dotazione aree servizi indotte dall'intervento       | mq. | 5.835,60                |
| d) Dotazione aree servizi reperite all'interno del P.A. | mq. | 2.608,33                |
| e) Aree servizi reperite all'esterno del P.A.           | mq. | 3.240,00                |
| (d+e) mq.   |     | 5.848,33 > mq. 5.835,60 |

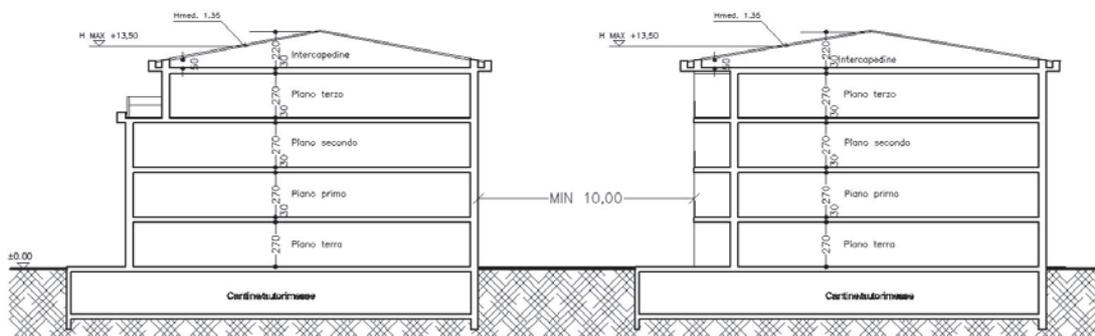
E' ricompresa tra le aree in cessione una parte dei mappali 108 e 449 Foglio 11 per una consistenza di 386,00 mq., costituente una porzione della sede stradale di Via Pasubio, ed identificato dal P.G.T. vigente come viabilità urbana esistente. Tale cessione non viene conteggiata concorre nella dotazione di aree a servizi.

|  |     |          |
|--|-----|----------|
| e) Volume di progetto x h virtuale mt 3,00 | mc. | 8.753,40 |
|--|-----|----------|

## SPECIFICHE TECNICHE

Le indicazioni riportate nell'elaborato Tav. 9a e tav. 9b "PLANIVOLUMETRICO PIANO ATTUATIVO" hanno valore prescrittivo relativamente ai seguenti elementi:

- a- slp massima prevista;
- b- perimetri di massima edificabilità fuori terra;
- c- numero massimo dei piani;
- d- distanze dai confini e/o dai fabbricati riportate specificatamente nell'elaborato Tav. 9a;
- e- distanza minima tra gli edifici interni al comparto riportata nell'elaborato Tav.9b " PROGETTO PRELIMINARE VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE", la stessa non dovrà essere inferiore a m 10,00 così come previsto all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, al netto delle murature o aggetti.  
(vedi schema allegato)



SCHEMA SEZIONE TIPO

- f- superfici coperte e superfici drenanti.

I corpi di fabbrica fuori terra dimensionati sulla massima SLP a destinazione residenziale pari a mq 2.917,80 dovranno essere contenuti entro i perimetri così come individuato nelle tavole 9a e 9b. Eventuali variazioni di posizionamento

saranno possibili purché siano rispettate le distanze minime dai confini e dai fabbricati (sia interni che esterni al piano attuativo) evidenziate.

In fase di esecuzione del progetto edilizio, potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche senza necessità di approvazione di preventiva variante al P.A., ai sensi della Legge Regionale 12/2005, nonché di quanto previsto all'art 4 "varianti" della convenzione; andranno in ogni caso rispettate le indicazioni prescrittive specificate ai punti precedenti.

A titolo esemplificativo si riportano alcune possibili modifiche al planivolumetrico, che non comportano variante allo stesso:

- la variazione in riduzione del numero dei piani degli edifici;
- la variazione in riduzione del numero degli edifici rappresentati nel planivolumetrico, nel rispetto di quanto indicato nelle Linee Guida e ovviamente della volumetria massima consentita;

Gli elaborati relativi agli schemi progettuali (tav.le da 15 a 20) sono puramente indicativi e mirati a meglio comprendere lo sviluppo del successivo progetto edilizio rispetto a quello urbanistico nel suo complesso, a livello di inserimento nel contesto urbano.

Nei provvedimenti autorizzativi successivi al piano attuativo, saranno contenuti specifici elaborati di progetto degli edifici nei quali verranno puntualmente descritte le caratteristiche architettoniche e tipologiche, pur nel rispetto delle prescrizioni delle linee guida. In particolare verranno dettagliate le indicazioni formali, cromatiche e materiche che risultano puramente indicative negli elaborati in allegato.

#### **4) Crono programma**

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

**5) Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione e costo di costruzione**

Si allegano tabelle nn. 1, 2 e 3.

**Tabella 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione dovuti e stima CCC**

| <b>Volume</b> | <b>OO.UU. 1° €/mq.</b> | <b>OO.UU. 2° €/mq</b> | <b>Stima C.C.C.</b> |
|---------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| mc 8.753,40   | 24,56                  | 29,22                 |                     |
| <b>Totale</b> | <b>€ 214.983,50</b>    | <b>€ 255.774,35</b>   | <b>€ 87.600,00</b>  |

**Tabella 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione (da Q.E. intervento)**

| <b>Descrizione</b>   | <b>OO. UU. 1°</b>   | <b>OO. UU. 2°</b> |
|--|---------------------|-------------------|
| Imp. lavori a base d'asta                                      | € 299.881,48        |                   |
| Oneri sicurezza diretti  | € 6.380,46          | /                 |
| Oneri sicurezza indiretti                                      | € 12.760,91         |                   |
| Sconto 20% (*) per realizzazione diretta a cura dell'Operatore | € 59.976,30         | /                 |
| <b>Totale appalto opere</b>                                    | <b>€ 259.046,55</b> | <b>/</b>          |

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

| <b>Descrizione</b>        | <b>OO. UU. 1°</b>                                 | <b>OO. UU. 2°</b>                               |
|---------------------------|---|---|
| Oneri soggetti a scomputo | € 214.983,50                                      | € 255.774,35                                    |
| Opere                     | € 259.046,55                                      |   |
| Conguagli provvisori      | - € 44.063,05 (maggiori oneri a carico Operatore) | € 255.774,35 da versare al rilascio dei PdC/Dia |

**L'Operatore sottoscrive per accettazione del testo**

