

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.L.8
Cernusco sul Naviglio

VARIANTE

Allegato B
RELAZIONE TECNICA

LUGLIO 2015

Arch. Marco Andreoni

Via Cavour 6/D – 20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

Tel 02.92.40.408 – Fax 02.92.41.388 – mail marc.andreoni@tiscalinet.it

INDICE

1. Premessa

2. Assetto attuale del comparto PL8 approvato
 - 2.1 Consistenza catastale
 - 2.2 Disciplina urbanistica comparto PL8 approvato
 - 2.3 Stato di attuazione del comparto

- 3 Disciplina urbanistica comparto PL8 variante

4. Proposta progettuale

5. Consistenza catastale. Indici urbanistici
 - 5.1 Dati urbanistici
 - 5.2 Aree di concentrazione fondiaria
 - 5.3 Dotazione di aree per servizi di interesse generale

6. Oneri di urbanizzazione. Opere di urbanizzazione. Scomputi e conguagli
 - 6.1 Opere di urbanizzazione
 - 6.2 Scomputi e conguagli

1. Premessa

La presente relazione tecnica ha per oggetto l'illustrazione della proposta di variante al Piano di Lottizzazione afferente al comparto P.L.8 a Cernusco sul Naviglio, approvato in data 28 aprile 2009 dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46/2009 e tuttora pienamente efficace.

A seguito della definitiva approvazione del suddetto P.L., gli Operatori proponenti il Piano e l'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio hanno sottoscritto apposita convenzione urbanistica, la cui validità è pienamente confermata con la sola accezione delle parti specificamente attinenti alla proposta di variante in oggetto ed identificate nello schema di convenzione urbanistica allegata alla variante del P.L. stessa.

La proposta di variante di seguito illustrata è stata elaborata in conformità alla disciplina urbanistica vigente per l'area in oggetto, così come modificata a seguito dell'approvazione in data 19 dicembre 2013 degli atti di Variante n.1 al vigente Piano di Governo del Territorio, avente per oggetto l'adeguamento degli atti del PGT alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

2. Assetto attuale del comparto PL8 approvato

2.1 Consistenza catastale

A seguito della identificazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle cessioni concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale ai sensi dell'originaria convenzione urbanistica, le aree di proprietà degli Operatori ricomprese nel perimetro del P.L.8 sono ad oggi catastalmente identificate come segue:

Area fondiaria identificata come "LOTTO 1", di proprietà della società GIEMME COSTRUZIONI SRL

Fg. 12 Mappali 394 – 426, oltre a porzione corrispondente a reliquato acque non mappato

Area fondiaria identificata come "LOTTO 2", di proprietà della società EDIL BONALUMI SRL

Fg. 12 Mappali 459 - 460

Area fondiaria identificata come "LOTTO 3", di proprietà della società ALBA LEASING SPA

Fg. 12 Mappale 468

Area fondiaria identificata come "LOTTO 4", di proprietà della Sig.ra Curtoni Giuseppina

Fg. 12 Mappale 481

Area fondiaria identificata come "LOTTO 5", di proprietà della società GIEMME COSTRUZIONI SRL

Fg. 12 Mappale 482

Area fondiaria identificata come "LOTTO 6", di proprietà della società GIEMME COSTRUZIONI SRL

Fg. 12 Mappali 451 - 477

Area fondiaria identificata come "LOTTO 7", di proprietà della società FERRÈ IMMOBILIARE SRL

Fg. 12 Mappali 436 - 441 - 446

Area fondiaria identificata come "LOTTO 8", di proprietà della società IGAMM SNC DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.

Fg. 12 Mappali 438 - 512 - 513

Area fondiaria identificata come "LOTTO 9", di proprietà della società FERRÈ IMMOBILIARE SRL

Fg. 12 Mappale 453

Area fondiaria identificata come "LOTTO 10", di proprietà della società G&G IMMOBILIARE SRL

Fg. 12 Mappali 435 - 439 - 516 - 517

Area fondiaria identificata come "LOTTO 11", di proprietà della società IGAMM SNC DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C.

Fg. 12 Mappali 401 - 402 - 411 - 450

Area fondiaria identificata come "LOTTO 12", di proprietà della società GIEMME COSTRUZIONI SRL

Fg. 12 Mappale 497

Area fondiaria identificata come "LOTTO 13", di proprietà della società GIEMME COSTRUZIONI SRL

Fg. 12 Mappale 452

Area fondiaria identificata come "LOTTO 14", di proprietà della società FERRÈ IMMOBILIARE SRL

Fg. 12 Mappali 518 - 519

Area fondiaria identificata come "LOTTO 15", di proprietà della società FERRÈ IMMOBILIARE SRL

Fg. 12 Mappale 455

Area fondiaria identificata come "LOTTO 16", di proprietà della società ZEFIRO SRL

Fg. 12 Mappale 485

All'interno del perimetro del comparto sono inoltre comprese le seguenti aree di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, derivanti dalle cessioni effettuate dagli Operatori privati in attuazione della convenzione del P.L.8 approvato e concorrenti alla dotazione interna di aree per servizi di interesse generale e funzionali alla viabilità al servizio del comparto.

Le suddette aree sono catastalmente identificate come segue:

Fg. 12 Mappali 27 - 37 - 125 - 383 - 388 - 389 - 392 - 393 - 395 - 397 - 400 - 404 - 409 - 419 - 422 - 423 - 425 - 432 - 434 - 437 - 440 - 444 - 456 - 472 - 473 - 474 - 486.

Si precisa che le aree identificate al Fg. 12 Mappali 37 – 125 – 383 – 400 – 404 – 434 corrispondono all'area a verde con funzione di frangia urbana nei confronti della Cascina Besozzi, la cui proprietà, ai sensi della convenzione urbanistica originaria, è stata trasferita dagli Operatori privati al Comune di Cernusco sul Naviglio contestualmente alle altre aree previste in cessione.

Come stabilito dalla stessa convenzione originariamente stipulata, le medesime aree a verde sono tuttavia rimaste in uso agli originali proprietari.

2.2 Disciplina urbanistica comparto PL8 approvato

Si riepilogano, per completezza espositiva, le previsioni realizzative del comparto PL8 approvato, le quali possono essere sinteticamente evidenziate dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici

- Superficie territoriale	mq 50.898,00	
- Superficie fondiaria	mq 30.754,00	
- Superficie coperta max	mq 15.377,00	
- Superficie in cessione	mq 20.144,00	
- Slp max	mq 30.754,00	di cui:
Produttivo	mq 20.754,00	
Commerciale/terziario	mq 10.000,00	

La consistenza delle aree in cessione è la seguente:

- Standards	mq 15.057,00	di cui:
- Parcheggi pubblici	mq 10.637,00	
- Piste ciclabili	mq 594,00	
- Aree a verde	mq 3.826,00	
- Urbanizzazioni primarie ((strade interne)	mq 5.087,00	

2.3 Stato di attuazione del comparto

Risultano ad oggi completati od in fase di realizzazione gli interventi edificatori di iniziativa privata su alcune delle aree fondiaria di proprietà degli Operatori, più precisamente corrispondenti ai Lotti n.3, n.4, n.5, n.12 e n.16. La realizzazione dei suddetti interventi è stata regolata dalla disciplina urbanistica del Piano di Lottizzazione già approvato e dai relativi atti autorizzativi richiesti (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività).

Le restanti aree di concentrazione fondiaria per le quali non risulta ancora richiesto/rilasciato alcun titolo abilitativo sono ad oggi assimilabili ad aree a prato.

Quanto alle opere di urbanizzazione previste dal P.L. approvato e meglio identificate nella documentazione progettuale allegata al Piano originario nonché al progetto esecutivo specificamente redatto ed approvato con delibera di Giunta Comunale del 08/06/2011 n°159 (lotto 1) e con delibera di Giunta Comunale del 19/07/2012 n°214 (lotto 2), l'attuale stato di avanzamento può essere sinteticamente riassunto come segue:

- sono state realizzate le opere soprasuolo, destinate alla viabilità pubblica, corrispondenti al nuovo asse viario denominato via Padre David Maria Tuoldo, compreso tra via Carlo Goldoni e la prosecuzione verso est di via Giordano Colombo, nonché gli spazi a parcheggio pubblico prospicienti la suddetta viabilità (ad esclusione di una porzione del parcheggio pubblico adiacente ai Lotti n.7, n.8, n.10 e n.14);
- le opere viabilistiche previste nel progetto esecutivo prospicienti la Strada Provinciale 121 sono state parzialmente eseguite, essendo stata realizzata la massicciata stradale della sede stradale e delle aree a parcheggio;
- i sottoservizi tecnologici al servizio del comparto edificatorio sono stati integralmente eseguiti nei tratti corrispondenti alle aree di sedime delle opere soprasuolo già realizzate e sopra descritte.

3. Disciplina urbanistica comparto PL8 variante

Le aree di concentrazione fondiaria ricomprese nel perimetro del comparto PL8 sono inserite dal vigente Piano di Governo del Territorio nell'ambito urbanistico definito "Campo dell'Adeguamento – Lotto produttivo a7", la cui disciplina è specificamente regolata dall'art. 40 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

Costituiscono ulteriore riferimento le norme e le disposizioni afferenti al PL8 approvato, specificate nella convenzione urbanistica e nella documentazione progettuale allegata alla proposta di Piano di Lottizzazione.

Il comparto risulta infine disciplinato dalla normativa urbanistica introdotta a seguito dell'approvazione in data 19 dicembre 2013 degli atti di Variante n.1 al vigente Piano di Governo del Territorio, avente per oggetto l'adeguamento degli atti del PGT alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

4. La proposta progettuale

La presente proposta di variante al P.L.8 si compone della seguente documentazione di progetto:

Elaborati grafici

- Tav.1 Stralcio PGT vigente. Stralcio PL8 approvato
- Tav.2 Rilievo topografico area di intervento
- Tav.3 Stato di fatto
- Tav.4 Dotazione di aree per servizi di interesse generale
- Tav.4 bis Aree per servizi di interesse generale. Dotazione esistente ed in progetto
- Tav.5 Planivolumetrico di progetto
- Tav.6 Veduta aerea e verifica di conformità a Linee Guida
- Tav.7 Dimostrazione superficie drenante
- Tav.8 Layout generale opere di urbanizzazione
- Tav.9 Opere di urbanizzazione primaria. Viabilità sud
Opere sopra suolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione. Particolare
- Tav.10 Opere di urbanizzazione primaria. Rotatoria
Opere sopra suolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione
- Tav.11 Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Tuoldo-via Colombo.
Stato di fatto e comparativo
- Tav.12 Opere di urbanizzazione primaria. Opere di ripristino via Tuoldo-via Colombo.
Opere sopra suolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione. Particolare
- Tav.13 Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio Lotto 1
Opere sopra suolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione
- Tav.14 Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio Lotti 7-8-10-14
Opere sopra suolo. Sottoservizi tecnologici. Sezione
- Tav.15 Opere di urbanizzazione secondaria. Percorso ciclopedonale SP 121
Opere sopra suolo. Sezione
- Tav.16 Opere di urbanizzazione secondaria. Opere di adeguamento reticolo idrico
- Tav.17 Piano di segnalamento

Allegati

- All.A Schema di convenzione
- All.B1 Relazione urbanistica
- All.B Relazione tecnica
- All.C Dichiarazione di proprietà
- All.D Computo metrico estimativo
- All.E Relazione di impatto acustico
- All.F Piano di indagine ambientale
- All.F1 Piano di indagine ambientale (lotti 1-2-6-9-11-13-15)
- All.G Studio illuminotecnico preliminare

- All.H Asseverazione rilievo strumentale
- All.I Relazione agronomica
- All.L Dichiarazione ai sensi dell'art 6. della convenzione urbanistica

La proposta di variante oggetto della presente relazione introduce una parziale modifica dell'assetto planivolumetrico del P.L.8 approvato, con conseguente integrazione della consistenza urbanistica del comparto e della dotazione di aree per servizi di interesse generale, come di seguito meglio illustrato.

Si prevede in particolare la ripermimetrazione delle aree di concentrazione fondiaria corrispondenti ai Lotti n.7, n.8, n.10 e n.14 ed al Lotto n.1, al fine di insediare una struttura commerciale unitaria individuata come "media struttura di vendita" di tipo alimentare ai sensi della classificazione prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Gli altri lotti fondiari individuati dal Piano Attuativo già approvato mantengono inalterata la propria conformazione e consistenza; la proposta di variante al P.L.8 approvato prevede ad ogni modo anche per tali lotti fondiari la possibilità di insediare le nuove destinazioni funzionali individuate dalla Variante n.1 al PGT per l'ambito in oggetto, nel rispetto della volumetria massima ammissibile per ciascun lotto ed in modo da soddisfare la richiesta di aree per servizi di interesse generale generata dalla tipologia di intervento ammessa.

Tale ipotesi insediativa comporta una differente articolazione dello schema viabilistico al servizio del comparto, in considerazione dei volumi di traffico veicolare indotti dall'attuazione della variante al P.L.8, secondo il peso insediativo e le destinazioni funzionali previste per il comparto.

Si rimanda, per più precise valutazioni in materia di impatto viabilistico, allo studio specialistico già realizzato (vedasi la prima Conferenza di Servizi in data 10/07/2014 e poi successivamente la Conferenza di Servizi conclusiva in data 16/09/2014), il quale ha fornito positivo riscontro in merito alla fattibilità dell'intervento proposto sotto il profilo dell'impatto viabilistico della nuova articolazione volumetrica e funzionale del comparto.

Le modifiche allo schema viabilistico esistente (o comunque previsto in attuazione del comparto P.L.8 approvato) consistono più precisamente nell'ipotesi di immissione sul tracciato della Strada Provinciale n.121 della viabilità locale al servizio del comparto (via Giordano Colombo), da realizzarsi mediante una nuova rotatoria in corrispondenza dell'intersezione dei due assi viari.

Una seconda importante modifica viabilistica consiste nella realizzazione di un nuovo tratto viario di collegamento tra l'ingresso ai nuovi parcheggi pubblici previsti in progetto e via Padre Turollo, lungo il limite sud del comparto in adiacenza all'area denominata "Campo della Modificazione m1_4".

Rimangono sostanzialmente inalterati (a meno delle integrazioni sopra descritte) i tratti di viabilità pubblica già realizzati in attuazione del comparto P.L.8 approvato, ossia via Padre Turollo e via Giordano Colombo.

Come meglio evidenziato dagli elaborati grafici allegati alla proposta di variante, in considerazione delle modifiche che interessano il settore est del comparto non trova invece più attuazione la realizzazione della viabilità di arroccamento adiacente al tracciato della S.P.121.

Al fine di soddisfare la dotazione di aree per servizi di interesse generale (ed in particolare di parcheggi pubblici) prevista per l'attuazione della variante al P.L.8, la proposta progettuale prevede la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici al servizio del comparto, oltre al parziale adeguamento di quelli già realizzati in attuazione del P.L.8 approvato (in particolare gli spazi per la sosta previsti lungo via Padre Turoldo in adiacenza ai lotti fondiari n.7, n.8, n.10 e n.14).

Si rimanda al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione allegato alla proposta di Piano attuativo in variante per una più precisa identificazione delle caratteristiche dimensionali e qualitative di tali spazi a parcheggio.

5. Consistenza catastale. Indici urbanistici

5.1 Dati urbanistici

Le previsioni realizzative della proposta di variante sono riepilogate dai seguenti parametri edilizi:

- superficie territoriale	mq 50.898,00 (*)
- superficie fondiaria	mq 23.721,58
- superficie lorda di pavimento massima ammissibile	mq 22.356,00
- superficie coperta massima ammissibile	mq 14.138,86
- dotazione di aree per servizi di interesse generale interne al comparto P.L.8	mq 22.691,00
- aree destinate alla viabilità interna al comparto P.L.8	mq 4.485,42

(*) Dato invariato rispetto al P.L.8 approvato

La capacità edificatoria, complessivamente pari a mq 22.356,00 di SLP, è ripartita nelle seguenti destinazioni funzionali, corrispondenti alla definizione di cui all'art 9 delle Disposizioni Comuni del vigente Piano di Governo del Territorio:

- destinazione produttiva:	mq 6.234,00
- destinazione terziaria/direzionale:	mq 4.778,00
- destinazione commerciale:	mq 11.344,00, di cui:
▪ categoria UC1 – esercizio di vicinato	mq 370,00
▪ categoria UC1 – media struttura di vendita alimentare	mq 3.750,00
▪ categoria UC1 – media struttura di vendita non alimentare	mq 6.374,00
▪ categoria UC2	mq 850,00

Si rimanda agli elaborati di progetto ed alle tabelle riepilogative in esse riportate per una più dettagliata ripartizione della capacità edificatoria di cui sopra tra i vari lotti di progetto.

La capacità edificatoria complessiva della proposta di variante, raffrontata alla SLP di progetto corrispondente al PL8 approvato, è riepilogata nel seguente prospetto:

**CAPACITA' EDIFICATORIA E QUOTE DI PARTECIPAZIONE AL PIANO
CONFRONTO PL8 APPROVATO - PL8 VARIANTE**

	PL8 APPROVATO		PL8 VARIANTE	
	Quota di partecipazione	SLP in progetto	Quota di partecipazione	SLP in progetto
LOTTO 1	9,510%	2.924,58	13,079%	2.924,00
LOTTO 2	3,212%	987,80	4,415%	987,00
LOTTO 3	10,340%	3.181,17	14,229%	3.181,00
LOTTO 4	2,355%	724,12	3,234%	723,00
LOTTO 5	3,641%	1.119,68	5,005%	1.119,00
LOTTO 6	2,297%	706,29	9,018%	2.016,00
LOTTO 13	4,260%	1.310,23		
LOTTO 7	6,188%	1.903,05	20,576%	4.600,00
LOTTO 8	17,182%	5.284,09		
LOTTO 10	9,125%	2.804,57		
LOTTO 14	9,754%	3.000,00		
LOTTO 9	3,880%	1.193,57	5,336%	1.193,00
LOTTO 11	4,394%	1.351,29	6,043%	1.351,00
LOTTO 12	5,430%	1.669,99	7,466%	1.669,00
LOTTO 15	3,880%	1.193,57	5,336%	1.193,00
LOTTO 16	4,552%	1.400,00	6,262%	1.400,00
TOTALE	100,000%	30.754,00	100,000%	22.356,00

5.2 Aree di concentrazione fondiaria

La consistenza catastale delle aree ricomprese nel perimetro del comparto P.L.8 viene modificata come segue, a seguito dell'approvazione della proposta di variante.

1) Le aree di concentrazione fondiaria corrispondenti ai lotti fondiari n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.9, n.11, n.12, n.13, n.15 e n.16 rimangono inalterate rispetto al P.L.8 approvato.

Si rimanda pertanto al capitolo 2.1 "Consistenza catastale" per l'esatta identificazione catastale delle suddette aree.

2) In considerazione del differente assetto planivolumetrico del comparto derivante dall'attuazione della variante al P.L.8, le aree di concentrazione fondiaria corrispondenti ai lotti n.7, n.8, n.10 e n.14 presentano una consistenza catastale differente rispetto a quanto determinato dal P.L. approvato e sono ora complessivamente identificate come segue:

Fg. 12 Mappali 389 - 397 - 513 - 516 - 518

3) In considerazione del differente assetto planivolumetrico del comparto derivante dall'attuazione della variante al P.L.8, le aree di concentrazione fondiaria corrispondenti al lotto n.1 presentano una consistenza catastale differente rispetto a quanto determinato dal P.L. approvato e sono ora complessivamente identificate come segue:

Fg. 12 Mappali 394 parte - 426

Al fine di dare attuazione alle modifiche di cui ai punti 2) e 3) che precedono:

a) il Consiglio Comunale, valutata positivamente l'adeguatezza e l'opportunità dell'acquisizione di aree diverse da quelle individuate nell'originario P.L., ha preventivamente disposto la vendita delle aree di cui al Fg. 12 Mappali 389 e 397. Le stesse vengono pertanto trasferite a titolo oneroso agli Operatori proprietari dei suddetti lotti fondiari come sopra individuati, e più precisamente alla società IGAMM SNC DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C. in qualità di proprietaria del Lotto n.8, alla società G&G IMMOBILIARE SRL in qualità di proprietaria del Lotto n.10, alla società FERRE' IMMOBILIARE SRL in qualità di proprietaria dei Lotti n.7 e n.14.

Il valore delle aree oggetto di trasferimento, che sarà corrisposto secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale, è stato determinato da perizia di stima appositamente redatta nell'importo di € 72.022,52.

b) i suddetti Operatori proprietari dei Lotti n.7, n.8, n.10 e n.14 trasferiscono al Comune di Cernusco sul Naviglio la proprietà delle seguenti aree, inizialmente ricomprese nella superficie fondiaria afferente ai lotti in oggetto:

- Fg.12 mappali 436 - 441 - 446 vengono trasferiti al Comune di Cernusco s/N dalla società FERRE' IMMOBILIARE SRL in qualità di proprietaria del Lotto n.7;
- Fg.12 mappali 438 - 512 vengono trasferiti al Comune di Cernusco s/N dalla società IGAMM SNC DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C. in qualità di proprietaria del Lotto n.8;
- Fg.12 mappali 435 - 439 - 517 vengono trasferiti al Comune di Cernusco s/N dalla società G&G IMMOBILIARE SRL in qualità di proprietaria del Lotto n.10;
- Fg.12 mappale 519 viene trasferito al Comune di Cernusco s/N dalla società FERRE' IMMOBILIARE SRL in qualità di proprietaria del Lotto n.14.

c) la società GIEMME COSTRUZIONI SRL, in qualità di proprietaria del Lotto n.1 trasferisce al Comune di Cernusco sul Naviglio la proprietà delle aree catastalmente identificate al Fg.12 mappale 394 parte, inizialmente ricomprese nella superficie fondiaria afferente al lotto in oggetto.

Per effetto dei trasferimenti di proprietà di cui ai punti b) e c) sopra riportati, la consistenza complessiva della superficie fondiaria derivante dall'attuazione della variante al P.L.8 è pari a mq 23.721,58, comportando con ciò una riduzione della consistenza originariamente prevista dal P.L.8 approvato, pari a mq 30.754,00

5.3 Dotazione di aree per servizi di interesse generale

L'attuazione dell'ipotesi insediativa derivante dalla variante al P.L.8 comporta una richiesta di aree per servizi di interesse generale, calcolata secondo le modalità di cui all'art. 6 delle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi, complessivamente pari a mq 21.260,59, di cui una quota minima di mq 9.380,50 da destinarsi a parcheggio pubblico.

A fronte di tale richiesta di aree per servizi, l'attuazione della variante al P.L.8 comporta la disponibilità della seguente dotazione di aree:

1) parcheggi pubblici realizzati/da realizzare su aree in cessione	mq 18.108,00
2) percorsi ciclopedonali	mq 757,00
3) aree a verde in uso ai proprietari Lottizzanti	mq 3.826,00

TOTALE dotazione di progetto di aree per servizi di interesse generale	mq 22.691,00
di cui per parcheggi di uso pubblico	mq 18.108,00

L'attuazione delle previsioni insediative permette dunque di soddisfare completamente la richiesta di aree per servizi di interesse generale, in quanto a fronte di una richiesta di mq 21.260,59, di cui mq 9.380,50 da destinarsi a parcheggio pubblico, la proposta di variante al P.L.8 assicura una dotazione di progetto rispettivamente pari a mq 22.691,00 e mq 18.108,00.

Si precisa che la proposta di Piano attuativo in variante conferma l'inclusione nella dotazione di aree per servizi di interesse generale dell'area a verde con funzione di frangia nei confronti della Cascina Besozzi, già prevista in cessione in attuazione del P.L.8 approvato con contemporaneo mantenimento dell'utilizzo da parte degli Operatori privati.

Oltre alle aree per servizi di interesse generale interne al comparto sopra individuate (aventi consistenza complessivamente pari a mq 22.691), la dotazione di aree corrispondente alla proposta di PL8 in variante si completa con aree destinate alla viabilità interna al Piano per mq 4.485,42.

Si precisa che parte delle suddette aree risultano già essere nella disponibilità dell'A.C. ai sensi degli accordi convenzionali relativi al P.L.8 approvato.

6. Oneri di urbanizzazione. Opere di urbanizzazione. Scomputi e conguagli

6.1 Opere di urbanizzazione

La proposta di variante al P.L.8 comporta la realizzazione a cura ed a spese degli Operatori, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle opere di urbanizzazione necessarie a dare attuazione al comparto. Tali opere di urbanizzazione consistono più precisamente in:

1) Opere viabilistiche di nuova formazione, comprendenti:

- a) realizzazione della rotatoria sulla Strada Provinciale n.121;
- b) prolungamento di via Giordano Colombo fino all'innesto sulla rotatoria di nuova formazione di cui al punto precedente;
- c) realizzazione di nuovo tratto viario di collegamento tra l'ingresso ai nuovi parcheggi pubblici e via Padre Turoldo, in corrispondenza del limite sud del comparto in adiacenza al comparto "Campo della Modificazione m1_4".

2) Adeguamento delle opere viabilistiche già realizzate in attuazione del P.L.8 approvato, al fine di integrare la rete viabilistica già realizzata (via Giordano Colombo, via Padre Turoldo) con le nuove opere viabilistiche di cui al punto 1).

3) Realizzazione di nuove aree a parcheggio ad uso pubblico, collocati lungo il margine ovest del comparto tra la S.P. 121 e le nuove strutture a destinazione commerciale.

4) Realizzazione dei nuovi sottoservizi tecnologici (impianto di illuminazione pubblica, rete di smaltimento delle acque meteoriche) al servizio delle nuove opere viabilistiche di cui ai punti precedenti, nonché adeguamento delle reti tecnologiche già realizzate (rete fognaria, rete elettrica, rete telefonica, ecc.) al fine di adeguarne la consistenza al nuovo assetto planivolumetrico del comparto.

5) Realizzazione di percorso ciclopedonale posto in adiacenza al tracciato stradale della SP 121, comprese le necessarie opere a verde (formazione aree a prato, nuove piantumazioni) con funzione di mitigazione ambientale nei confronti del tracciato della S.P.121 e l'adeguamento del reticolo idrico minore esistente lungo il margine nord del comparto.

L'importo delle suddette opere, così come risultante dal progetto preliminare allegato alla proposta di variante al P.L.8, è riportato nei seguenti quadri economici riepilogativi. Si precisa che gli importi indicati si riferiscono alle risultanze analitiche del computo metrico estimativo redatto sulla base del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione; per le opere di urbanizzazione primaria soggette a scomputo oneri tale importo è da intendersi al netto dello sconto del 20% applicato ai prezzi di listino.

Si rimanda al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione per una più precisa identificazione delle opere di cui sopra.

Variante a Piano di lottizzazione PL8
 COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
 OPERE A CARICO DEI LOTTI 7 - 8 -10 - 14**

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Oneri scomputabili		Euro
a)	Importo esecuzione lavorazioni (base di gara) Parcheggio pubblico in adiacenza ai lotti n.7 - n.8 - n.10 - n.14 Nuova viabilità in corrispondenza del perimetro sud del comparto	€ 1.116.005,00
b1)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri diretti)	€ 16.995,00
b2)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri specifici)	€ 20.000,00
c)	sconto su base d'asta 20% (art.16 comma 2 DPR 380)	€ 223.201,00
d)	Totale Appalto (a+b1+b2-c)	€ 929.799,00
e)	Totale oneri scomputabili	€ 929.799,00
Oneri non scomputabili a carico dell' Operatore		Euro
f)	Iva 10% di d)	€ 92.979,90
g)	Oneri per la progettazione e direzione dei lavori	€ 27.672,00
g1)	Spese e oneri accessori (25% di g)	€ 6.918,00
g2)	Contributo integrativo 4% di (g+g1)	€ 1.383,60
g3)	Iva 22% di (g+g1+g2)	€ 7.914,19
h)	Oneri per pratica sicurezza progettazione, esecuzione	€ 6.918,00
h1)	Contributo integrativo 4% di (h)	€ 276,72
h2)	Iva 22% di (h+h1)	€ 1.582,84
i)	Collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera	€ 5.340,82
l)	Incentivo Merloni R.U.P. (pari al 14% del 2% di c+d)	€ 8.071,00
m)	Collaudo opere di competenza Amiacque (quota parte)	€ 3.195,00
n)	Arrotondamenti	€ 0,93
o)	Totale somma a disposizione	€ 162.253,00
TOTALE PROGETTO		€ 1.092.052,00

Variante a Piano di lottizzazione PL8
 COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
 OPERE A CARICO DEL LOTTO 1**

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Oneri scomputabili		Euro
a)	Importo esecuzione lavorazioni (base di gara) Parcheggio pubblico in adiacenza al lotto n.1	€ 138.885,00
b1)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri diretti)	€ 2.115,00
b2)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri specifici)	€ 5.000,00
c)	sconto su base d'asta 20% (art.16 comma 2 DPR 380)	€ 27.777,00
d)	Totale Appalto (a+b1+b2-c)	€ 118.223,00
e)	Totale oneri scomputabili	€ 118.223,00
Oneri non scomputabili a carico dell' Operatore		Euro
f)	Iva 10% di d)	€ 11.822,30
g)	Oneri per la progettazione e direzione dei lavori	€ 3.504,00
g1)	Spese e oneri accessori (25% di g)	€ 876,00
g2)	Contributo integrativo 4% di (g+g1)	€ 175,20
g3)	Iva 22% di (g+g1+g2)	€ 1.002,14
h)	Oneri per pratica sicurezza progettazione, esecuzione	€ 876,00
h1)	Contributo integrativo 4% di (h)	€ 35,04
h2)	Iva 22% di (h+h1)	€ 200,43
i)	Collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera	€ 1.268,80
l)	Incentivo Merloni R.U.P. (pari al 14% del 2% di c+d)	€ 1.022,00
m)	Collaudo opere di competenza Amiacque (quota parte)	€ 405,00
n)	Arrotondamenti	€ 0,09
o)	Totale somma a disposizione	€ 21.187,00
TOTALE PROGETTO		€ 139.410,00

Variante a Piano di lottizzazione PL8
COMUNE DI GERNUSCO SUL NAVIGLIO

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
OPERE A CARICO DEI LOTTI 7 - 8 -10 - 14**

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Oneri scomputabili		Euro
a)	Importo esecuzione lavorazioni (base di gara) Realizzazione di percorso ciclopedonale e aree a verde (tratto SUD)	€ 168.927,50
b1)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri diretti)	€ 2.572,50
b2)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri specifici)	€ 10.000,00
c)	Totale Appalto (a+b1+b2)	€ 181.500,00
d)	Totale oneri scomputabili	€ 181.500,00
Oneri non scomputabili a carico dell' Operatore		Euro
e)	Iva 10% di c)	€ 18.150,00
f)	Oneri per la progettazione e direzione dei lavori	€ 4.356,00
f1)	Spese e oneri accessori (25% di f)	€ 1.089,00
f2)	Contributo integrativo 4% di (f+f1)	€ 217,80
f3)	Iva 22% di (f+f1+f2)	€ 1.245,82
g)	Oneri per pratica sicurezza progettazione, esecuzione	€ 1.089,00
g1)	Contributo integrativo 4% di (g)	€ 43,56
g2)	Iva 22% di (g+g1)	€ 249,16
h)	Collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera	€ 1.352,81
i)	Incentivo Merloni R.U.P. (pari al 14% del 2% di c)	€ 1.270,50
l)	Arrotondamenti	€ 0,35
m)	Totale somma a disposizione	€ 29.064,00
TOTALE PROGETTO		€ 210.564,00

Variante a Piano di lottizzazione PL8
COMUNE DI GERNUSCO SUL NAVIGLIO

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
OPERE A CARICO DEL LOTTO 1**

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Oneri scomputabili		Euro
a)	Importo esecuzione lavorazioni (base di gara) Realizzazione di percorso ciclopedonale e aree a verde (tratto NORD) e adeguamento reticolo idrico esistente	€ 52.402,00
b1)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri diretti)	€ 798,00
b2)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri specifici)	€ 5.000,00
c)	Totale Appalto (a+b1+b2)	€ 58.200,00
d)	Totale oneri scomputabili	€ 58.200,00
Oneri non scomputabili a carico dell' Operatore		Euro
e)	Iva 10% di c)	€ 5.820,00
f)	Oneri per la progettazione e direzione dei lavori	€ 1.396,80
f1)	Spese e oneri accessori (25% di f)	€ 349,20
f2)	Contributo integrativo 4% di (f+f1)	€ 69,84
f3)	Iva 22% di (f+f1+f2)	€ 399,48
g)	Oneri per pratica sicurezza progettazione, esecuzione	€ 349,20
g1)	Contributo integrativo 4% di (g)	€ 13,97
g2)	Iva 22% di (g+g1)	€ 79,90
h)	Collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera	€ 1.268,80
i)	Incentivo Merloni R.U.P. (pari al 14% del 2% di c)	€ 407,40
l)	Arrotondamenti	€ 0,41
m)	Totale somma a disposizione	€ 10.155,00
TOTALE PROGETTO		€ 68.355,00

Variante a Piano di lottizzazione PL8
 COMUNE DI GERNUSCO SUL NAVIGLIO

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON SCOMPUTABILI
OPERE A CARICO DEI LOTTI 7 - 8 -10 - 14

QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

Oneri scomputabili		Euro
a)	Importo esecuzione lavorazioni (base di gara) Nuova rotonda intersezione S.P.121 Opere viabilistiche di adeguamento	€ 299.440,00
b1)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri diretti)	€ 4.560,00
b2)	Somme per l'attuazione della sicurezza non soggette a ribasso (oneri specifici)	€ 25.000,00
c)	Totale Appalto (a+b1+b2)	€ 329.000,00
d)	Totale oneri scomputabili	€ 329.000,00
Oneri non scomputabili a carico dell' Operatore		Euro
e)	Iva 10% di c)	€ 32.900,00
f)	Oneri per la progettazione e direzione dei lavori	€ 7.896,00
f1)	Spese e oneri accessori (25% di f)	€ 1.974,00
f2)	Contributo integrativo 4% di (f+f1)	€ 394,80
f3)	Iva 22% di (f+f1+f2)	€ 2.258,26
g)	Oneri per pratica sicurezza progettazione, esecuzione	€ 1.974,00
g1)	Contributo integrativo 4% di (g)	€ 78,96
g2)	Iva 22% di (g+g1)	€ 451,65
h)	Collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera	€ 3.460,27
i)	Incentivo Merloni R.U.P. (pari al 14% del 2% di c)	€ 2.303,00
l)	spese di istruttoria e collaudi a carico di Citta Metropolitana	€ 3.000,00
m)	Arrotondamenti	€ 1,06
n)	Totale somma a disposizione	€ 56.692,00
TOTALE PROGETTO		€ 385.692,00

6.2 Scomputi e conguagli

L'attuazione della variante al P.L.8 mantiene inalterate le modalità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti dei costi relativi alla realizzazione a cura ed a spese dei Lottizzanti delle opere di urbanizzazione afferenti all'attuazione del Piano Attuativo già approvato.

Il quadro economico riepilogativo relativo a tali opere di urbanizzazione è riportato di seguito:

- Opere di urbanizzazione P.L.8 approvato – LOTTO 1	€ 858.776,84	(*)
- Opere di urbanizzazione P.L.8 approvato – LOTTO 2	€ 627.520,66	(*)
TOTALE opere di urbanizzazione P.L.8 approvato	€ 1.486.287,14	

() Importo corrispondente allo stato finale delle opere come riportato nel corrispondente Certificato di Regolare Esecuzione*

Ai sensi dell'articolo 11 della convenzione urbanistica già stipulata, dagli oneri afferenti ai titoli abilitanti richiesti o ancora da richiedere sono scomputati gli importi relativi alle opere di urbanizzazione di cui sopra, in misura proporzionale per ciascun Lottizzante alla relativa quota di partecipazione al Piano Attuativo.

Gli importi a carico degli Operatori e relativi alle opere di urbanizzazione già realizzate, che ai sensi della convenzione urbanistica già stipulata è possibile scomputare dagli oneri di urbanizzazione dovuti, sono riportati nel seguente quadro riepilogativo.

	Quota di partecipazione al Piano	Importo OO.UU. realizzate ed oggetto di CRE
LOTTO 1	9,510%	€ 141.345,91
LOTTO 2	3,212%	€ 47.739,54
LOTTO 3	10,340%	€ 153.682,09
LOTTO 4	2,355%	€ 35.002,06
LOTTO 5	3,641%	€ 54.115,71
LOTTO 6	2,297%	€ 34.140,02
LOTTO 7	6,188%	€ 91.971,45
LOTTO 8	17,182%	€ 255.373,86
LOTTO 9	3,880%	€ 57.667,94
LOTTO 10	9,125%	€ 135.623,70
LOTTO 11	4,394%	€ 65.307,46
LOTTO 12	5,430%	€ 80.705,39
LOTTO 13	4,260%	€ 63.315,83
LOTTO 14	9,754%	€ 144.972,45

LOTTO 15	3,880%	€ 57.667,94
LOTTO 16	4,552%	€ 67.655,79
TOTALE PL8	100,000%	€ 1.486.287,14

NOTE

Le quote di partecipazione al Piano si riferiscono allo stato assentito corrispondente al PL8 approvato

A) Scomputi e conguagli relativi agli interventi da realizzarsi su Lotti n.7 - n.8 - n.10 - n.14

L'attuazione della variante al P.L.8 prevede che dagli oneri di urbanizzazione afferenti ai titoli abilitanti inerenti agli interventi da realizzarsi sui lotti n.7, n.8, n.10 e n.14 rilasciati agli Operatori FERRÈ IMMOBILIARE SRL, G&G IMMOBILIARE SRL e IGAMM SNC DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C., o loro aventi causa, verranno scomputati gli importi relativi alle opere di urbanizzazione a carico dei suddetti lottizzanti.

Il confronto preventivo e provvisorio tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra e gli oneri di urbanizzazione dovuti per i lotti n.7, 8, 10 e 14 è riepilogato nella seguente tabella.

LOTTI 7-8-10-14	SLP massima 4.600 MQ	Oneri/opere PRIMARIA	Oneri/opere SECONDARIA
ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI			
Oneri di urbanizzazione primaria 143,77 €/mq (dest. commerciale)		€ 661.342,00	
Oneri di urbanizzazione secondaria 84,57 €/mq (dest. commerciale)			€ 389.022,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI			
- OUP afferenti al PL8 approvato (*)		€ 627.941,46	
- OUP afferenti al PL8 in variante		€ 929.799,00	
- OUS afferenti al PL8 in variante			€ 181.500,00
CONGUAGLI			
- Conguagli relativi a scomputo oo.uu. da oneri dovuti			€ 207.522,00
- Maggiori costi a carico Operatori relativi a scomputo oo.uu. da oneri dovuti		€ 896.398,46	
- Maggiori costi a carico Operatori relativi a oo.uu.non scomputabili		€ 329.000,00	

() Importo determinato applicando la quota di partecipazione al Piano Attuativo afferente ai Lotti n.7, 8, 10 e 14 all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione già realizzate, compresa l'esecuzione dei sottoservizi a cura degli Enti, pari a € 1.486.287,14*

Le opere di urbanizzazione a scomputo oneri a carico degli interventi da realizzarsi sui lotti n.7, n.8, n.10 e n.14 corrispondono alle opere di seguito meglio specificate, i cui costi (vedi tabella) verranno assunti in via esclusiva dagli Operatori FERRÈ IMMOBILIARE SRL, G&G IMMOBILIARE SRL e IGAMM SNC DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C:

- nuovo parcheggio pubblico in adiacenza ai Lotti n.7 – n.8 – n.10 – n.14;
- percorso ciclopedonale e aree a verde – tratto SUD;
- nuova viabilità in corrispondenza del perimetro sud del comparto.

Si precisa che l'importo residuo a carico dell'Operatore privato riportato in tabella si riferisce all'ipotesi di completo sfruttamento della volumetria assegnata ai lotti n.7, n.8, n.10 e n.14, restando inteso che la determinazione dell'importo da versare a conguaglio o dei maggiori costi a carico dell'Operatore sarà effettuata sulla base della effettiva volumetria oggetto di richiesta di titolo abilitativo.

I costi relativi alla realizzazione della nuova rotatoria sulla Strada Provinciale n.121 ed alle opere di adeguamento per collegamento alla viabilità già realizzata verranno altresì assunti in via esclusiva dagli Operatori FERRÈ IMMOBILIARE SRL, G&G IMMOBILIARE SRL e IGAMM SNC DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C, senza che il relativo importo sia scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'importo delle suddette opere, stimato sulla base delle risultanze analitiche del computo metrico estimativo, ammonta complessivamente a € 329.000,00.

B) Scomputi e conguagli relativi agli interventi da realizzarsi su Lotto n.1

L'attuazione della variante al P.L.8 prevede inoltre che dagli oneri di urbanizzazione afferenti al titolo abilitante inerente all'intervento da realizzarsi sul lotto n.1 rilasciato all'Operatore GIEMME COSTRUZIONI S.R.L., o suoi aventi causa, verranno scomputati gli importi relativi alle opere di urbanizzazione a carico del suddetto lottizzante.

Il confronto preventivo e provvisorio tra i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra e gli oneri di urbanizzazione dovuti per il lotto n.1 è riportato nella seguente tabella.

LOTTO 1	SLP massima 2.924 MQ	Oneri/opere PRIMARIA	Oneri/opere SECONDARIA
ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI			
Oneri di urbanizzazione primaria 143,77 €/mq (dest. commerciale)		€ 420.383,48	
Oneri di urbanizzazione secondaria 84,57 €/mq (dest. commerciale)			€ 247.282,68
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI			
- OUP afferenti al PL8 approvato (*)		€ 141.345,91	
- OUP afferenti al PL8 in variante		€ 118.223,00	
- OUS afferenti al PL8 in variante			€ 58.200,00
CONGUAGLI			
- Conguagli relativi a scomputo oo.uu. da oneri dovuti		€ 160.814,57	€ 189.082,68

(*) Importo determinato applicando la quota di partecipazione al Piano Attuativo afferente al Lotto n. 1 all'importo complessivo delle opere di urbanizzazione già realizzate, compresa l'esecuzione dei sottoservizi a cura degli Enti, pari a € 1.486.287,14

Le opere di urbanizzazione a scomputo oneri a carico degli interventi da realizzarsi sul lotto n.1 corrispondono alle opere di seguito meglio specificate, i cui costi (vedi tabella) verranno assunti in via esclusiva dall' Operatore GIEMME COSTRUZIONI SRL o suoi aventi causa:

- nuovo parcheggio pubblico in adiacenza al Lotto n.1;
- percorso ciclopedonale e aree a verde – tratto NORD, e adeguamento reticolo idrico esistente.

Si precisa che l'importo residuo a carico dell'Operatore privato riportato in tabella si riferisce all'ipotesi di completo sfruttamento della volumetria assegnata al lotto n.1, restando inteso che la determinazione dell'importo da versare a conguaglio o dei maggiori costi a carico dell'Operatore sarà effettuata sulla base della effettiva volumetria oggetto di richiesta di titolo abilitativo.

Conguagli relativi alle opere di urbanizzazione afferenti al P.L.8 approvato

Si precisa che, rimanendo comunque confermata la validità delle disposizioni riportate alle precedenti sezioni in merito alle modalità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti dagli Operatori FERRÈ IMMOBILIARE SRL, G&G IMMOBILIARE SRL, IGAMM SNC DI CALOGERO CARMELO ANTONIO & C per gli interventi afferenti ai lotti edificatori n.7 – n.8 – n.10 – n.14, e dall'Operatore GIEMME COSTRUZIONI

S.R.L. per l'intervento afferente al lotto edificatorio n.1, gli Operatori aderenti alla proposta di variante al P.L.8 rimangono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 11 della convenzione originaria riguardanti le modalità di determinazione degli scomputi e dei conguagli dovuti.

Quanto agli oneri di urbanizzazione afferenti ai titoli abilitanti già rilasciati o ancora da richiedere, calcolati in base alla capacità edificatoria assentita per ciascun lotto di intervento, gli Operatori del comparto P.L.8 saranno pertanto tenuti a versare a conguaglio la differenza risultante dall'ammontare dei suddetti oneri di urbanizzazione ed i costi eventualmente sostenuti (ciascuno in misura proporzionale alla propria quota di partecipazione al Piano) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al P.L. approvato, non oggetto della presente relazione.

Si rimanda per maggiori precisazioni ai contenuti degli allegati "Tabella C" e "Tabella D" allegati alla Relazione Urbanistica.