

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 Email: 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 TECNICA

TAVOLA N.:

24

SCALA :

DATA : MAGGIO 2015

AGG. : SETTEMBRE 2015

AGG. : OTTOBRE 2015

AGG. : MARZO 2016

PROT. N.:

663/15

L'OPERATORE

IL PROGETTISTA

Visti Comunali

RELAZIONE TECNICA

1 - PREMESSA

La documentazione allegata è riferita alla proposta di attuazione di iniziativa privata del Piano Attuativo ricadente nel Campo della modificazione m2_1 ubicato a nord del territorio comunale tra la via Pasubio, la via Verdi e la via Toscanini; in particolare trattasi di due lotti produttivi affiancati che si affacciano per un fronte unitario di 80 metri sulla via Pasubio e sono inoltre posti al termine della via privata Rossini dalla quale entrambi hanno accesso.

Entrambi i lotti sono di proprietà della cooperativa Constantes con sede in Piazza Matteotti, 8 a Cernusco sul Naviglio.

2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area in oggetto è situata a nord del territorio comunale ed è normata dal PGT vigente all' Art.54 - Campo della modificazione m2_1.

Il campo della modificazione m2_1 interessa il tessuto edilizio a nord di Cernusco S.N. definito ad ovest da via Pasubio, ad est da via Verdi e a sud da via Toscanini.



I lotti sono caratterizzati prevalentemente da usi residenziali connessi alle attività produttive lungo via Pasubio e da usi terziari e produttivi attestati prevalentemente lungo via Verdi.

Gli obiettivi del campo della modificazione m2_1 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano
- la realizzazione di un contesto residenziale lungo via Pasubio e di un contesto con usi terziari lungo via Verdi;
- la riqualificazione dell'asse di ingresso a Cernusco sul Naviglio rappresentato da via Verdi;
- la realizzazione di un idoneo asse a supporto degli usi residenziali lungo via Pasubio;
- la realizzazione di permeabilità pedonali trasversali tra via Verdi e via Pasubio;
- la realizzazione di un collegamento viario tra via Cavalcanti e via Pasubio;

- la realizzazione di un'insieme di spazi pubblici su via Pasubio e via Verdi e di collegamento tra le vie Pasubio e Verdi.

Lo Strumento Urbanistico prevede l'edificazione del comparto tramite piano attuativo, con diverse modalità d'intervento.

La proprietà, essendo in possesso di due lotti contigui affacciati sulla via Pasubio, intende utilizzare i parametri edificabili di cui all'art. 53.5 f) delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole PGT

Applicando gli indici edificatori seguenti otteniamo la slp edificabile ad uso Residenziale:

*DUE O PIÙ LOTTI SU UN FRONTE CONTINUO DI ALMENO 50 M COMPLESSIVI DI LUNGHEZZA
- It 0,45 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale*

Pertanto sull'area oggetto di P.A. si ottengono i seguenti valori planivolumetrici:

Due lotti su fronte continuo > 50m.

Indice territoriale (It) 0,45 mq/mq

TOTALE It 0,45 mq/mq

CALCOLO SUPERFICIE EDIFICABILE SIp

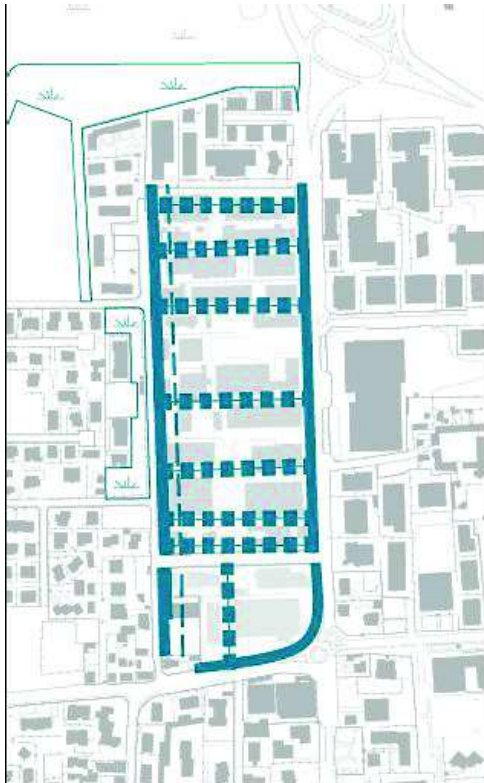
TOTALE	it	0,45	x mq.	6484,00	= mq	2917,80
---------------	-----------	-------------	--------------	----------------	-------------	----------------

3 – DESCRIZIONE GENERALE

Il presente Piano Attuativo m2_1 "Toscanini nord" è solo una porzione dell'intero comparto urbanistico, ma la possibilità di interventi singoli permette all'Operatore di attuare la porzione di trasformazione del territorio secondo le indicazioni/prescrizioni del PGT.

Tramite la creazione di spazi aperti si è progettato un asse dedicato alla mobilità lenta, con spazi di sosta e percorso ciclopedonale, che con i suoi 15 metri di larghezza crea una frattura tra il tessuto industriale e la nuova destinazione residenziale dell'area.

I nuovi edifici verranno realizzati in maniera arretrata rispetto alle vie Pasubio, e al fine di consentire la realizzazione degli spazi di uso pubblico, è prevista la cessione al Comune di una fascia profonda 8 metri e con l'ampiezza di tutto il fronte che i lotti occupano sulla via Pasubio.



L'area verde pubblica sarà disposta lungo l'intero tratto di via Pasubio, il tutto senza interruzione della continuità degli spazi verdi se non per la creazione dell'ingresso pedonale.

Gli spazi verdi realizzati sulla via Pasubio saranno costituiti da una fascia continua alberata e ciclopedonale. I nuovi edifici residenziali verranno disposti in modo da creare continuità tra lo spazio verde privato e le superfici permeabili con lo spazio verde pubblico.

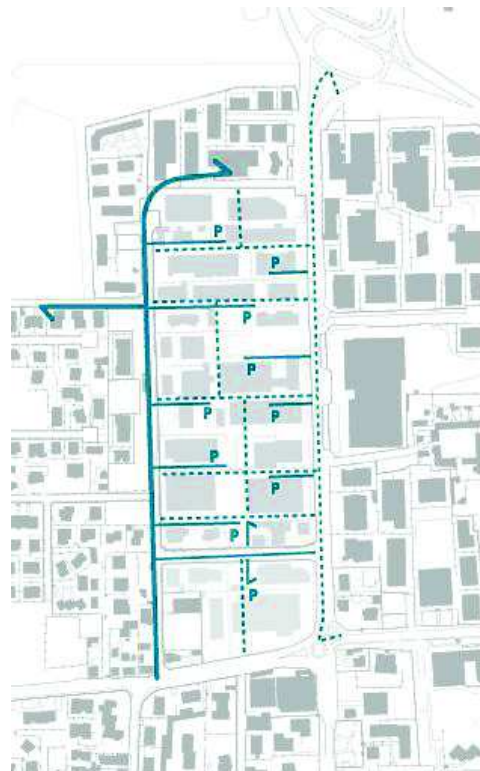
Sarà creata una nuova via dedicata alla Viabilità e mobilità lenta; tale arteria attraverso nuovi interventi di modificazione del territorio, potrà essere in futuro collegata alla via Verdi ed alla rete delle piste ciclabili esistenti.

Dovendo prevedere nel planivolumetrico queste dotazioni di aree servizi, si sono seguite le indicazioni riportate nelle schede urbanistiche del PGT e nelle Line Guida approvate.

La mobilità lenta, le piste ciclabili e i parcheggi sono stati collocati a ridosso del confine sud del lotto in modo da creare una frattura netta con la zona attualmente destinata alle attività produttive.

Per garantire la continuità degli spazi verdi sulla via Pasubio si è scelto di concentrare gli accessi veicolari al nuovo lotto solo sulla nuova via dedicata alla mobilità lenta e alla sosta dei veicoli.

Inoltre la pista ciclabile in progetto viene collegata alla via Rossini che però oggi risulta priva di piste ciclabili o marciapiedi dedicati ai pedoni.



RELAZIONE TECNICA

Estratto Normativa:

PGT – Piano delle Regole: Disposizioni di attuazione – Comune di Cernusco sul Naviglio

g) Gli interventi soggetti a piano attuativo dovranno prevedere:

- la definizione degli spazi pubblici in conformità alle indicazioni progettuali contenute all'interno della relativa scheda; la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Pasubio; tale fascia dovrà avere una larghezza minima pari a 5 metri; ferma restando la continuità di tale fascia, la stessa potrà avere una profondità variabile in funzione dell'assetto dei lotti. All'interno di questa fascia sono ammessi esclusivamente gli spazi verdi privati connessi agli usi residenziali in essere alla data della definitiva approvazione del PGT;

- la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Verdi per una larghezza minima di 5 m;

- la realizzazione di spazi pubblici trasversali al fine di contenere: superfici per la sosta veicolare (parcheggi di prossimità), spazi per la mobilità lenta (pedoni e ciclisti), di collegamento tra via Pasubio e via Verdi, filari alberati e superfici permeabili; questi interventi dovranno essere obbligatoriamente realizzati in caso di lotto o lotti contigui affacciati sia su via Pasubio che su via Verdi. In caso di lotti non passanti, affacciati solo su via Pasubio o su via Verdi, l'Amministrazione comunale può richiedere la cessione di fasce trasversali in modo da consentirne successivamente la realizzazione.

h) Gli spazi saranno ceduti secondo modalità e tempistiche definite dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.

i) Gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.

4 – LE TEMATICHE

4.1. CONSISTENZA

Il Piano Attuativo comprende i lotti di cui ai mappali 108, 449 del foglio 11 del Catasto del comune di Cernusco sul Naviglio per una consistenza catastale è pari a 6.870,00 mq.

Tali superfici catastali però comprendono porzione della via pubblica esistente denominata via Pasubio, pertanto escludendo tale superficie stradale di mq 386,00 dalla superficie catastale otteniamo una Superficie Territoriale pari a mq 6.484,00.

E' da citare inoltre che una minima porzione del mappale 449 è parte della via privata Rossini, ma essendo tale via privata all'interno del comparto m2_1, tale superficie concorre al dimensionamento del lotto.



RELAZIONE TECNICA

PIANO ATTUATIVO – Campo della modificazione m2_1 – via Pasubio, 4 - via Privata Rossini
Cernusco sul Naviglio (MI)

4.2. URBANIZZAZIONI

Le aree oggetto di P.A. sono attualmente edificate, gli immobili esistenti hanno destinazione produttiva e attualmente entrambi risultano dismessi.

I lotti si affacciano sulla via Pasubio per un fronte unitario di m 80,00, tale via pubblica è già urbanizzata e sono stati rilevati tutti i sottoservizi (Illuminazione pubblica, rete elettrica privata, rete acqua potabile, rete gas metano, rete telefonica, rete fognaria e raccolta acque piovane).

Il progetto non prevede pertanto la realizzazione di nuovi sottoservizi in quanto gli esistenti risultano al momento opportunamente dimensionati.

4.3. DOTAZIONE AREE SERVIZI E ONERI

La dotazione minima di aree per servizi da reperire nel Piano Attuativo è pari a mq 5.835,60; tale superficie deriva dallo sviluppo dei parametri numerici riportati nel Piano dei Servizi del PgT art. 5.1 secondo i seguenti calcoli:

Dotazione di aree per servizi - art. 5.1 Piano dei Servizi

1 abitante ogni 30 mq di slp

Aree per servizi = 60 mq abitante

CALCOLO AREE PER SERVIZI	mq	2917,80	: 30 =	abitanti	97,26
		97,26	x 60mq./ab	= mq.	5835,60

Al fine del rispetto dell'art. 7.4 del Piano dei Servizi qui riportato la quota pari al 40% della s.t., corrispondente a mq 2.593,60 viene reperita all'interno del campo m2, infatti l'altro parametro da rispettare viene automaticamente verificato in quanto il 30% delle aree per servizi risulta inferiore alla quota sopra riportata.

Art. 7.4 All'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei "campi della modificazione - m2" devono assicurare la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nella misura definita dal precedente art.5.1; il Comune può acconsentire o richiedere le seguenti modalità:

- cessione gratuita al Comune all'interno dello specifico piano attuativo di una superficie pari al 40% della relativa superficie territoriale e comunque non inferiore al 30% della dotazione complessiva; la restante parte è reperita tra quelle indicate negli elaborati del PdS come "Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare", e comunque dovrà essere prodotto un rilievo strumentale quotato ed asseverato delle aree in cessione.
- per le sole parti da reperire all'esterno dello specifico piano attuativo come definite al precedente punto, la corresponsione al Comune di una somma definita con il parametro della monetizzazione in uso dell'Amministrazione comunale commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

Al fine del rispetto di tale prescrizione tali aree sono così reperite:

st A - Fascia verde permeabile lungo Via Pasubio	=mq.	540,20
st B - Parcheggi e strada di accesso interni	=mq.	1094,31
st C - Viabilità ciclopedonale di attraversamento e aree verdi	=mq.	973,82
TOTALE	=mq.	2608,33

Verifica	mq.	2608,33	> mq.	2593,60
-----------------	------------	----------------	-----------------	----------------

Le aree per servizi reperite sul lotto vengono cedute, per quanto riguarda le aree destinate a verde, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (terreno agricolo), mentre per le porzioni individuate a parcheggio si provvederà alla realizzazione delle opere utilizzando la formula dello scomputo oneri di urbanizzazione per le quote relative agli importi riferiti agli oneri di urbanizzazione secondaria.

In fase di esecuzione, potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche sulla forma geometrica delle aree in cessione, purché sia garantita la quantità minima delle superfici da cedere, nonché la funzionalità delle opere di urbanizzazione su di esse previste.

Per quanto riguarda il reperimento dell'intera quota di aree per servizi, dalla differenza tra l'area totale meno l'area reperita all'intero del piano attuativo, risultano mancanti mq 3.227,27; tale area viene in prima istanza reperita dall'Operatore nel territorio Comunale a nord della via Bassano Campo Sg2_np11 in adiacenza al campo della modificazione m1_3 aree facenti parte del mappale 404 parte, foglio 11.

Tale area risulta inserita dal Piano dei Servizi con la sigla Sg, è già di proprietà comunale l'Operatore che provvederà ad eseguire il frazionamento catastale per poterne cedere l'esatta superficie.

Gli oneri di urbanizzazione sono calcolati secondo la Delibera ci C.G.C. n. 29 del 09/02/2016; essendo l'intervento all'interno del campo della modificazione m2_1 vengono applicate le seguenti tariffe per la nuova costruzione:

Urbanizzazione primaria €/mc 24,67

Urbanizzazione secondaria €/mc 29,36

Tali Oneri vengono quindi provvisoriamente fissati in:

slp massima = mq 2.917,80 x h virt. 3,00 = mc 8.753,40

mc 8.753,40 x €/mc 24,67 = € 215.946,38

mc 8.753,40 x €/mc 29,36 = € 256.999,82

Per un totale complessivo pari a € 472.946,20

Per la determinazione del costo di costruzione che verrà calcolato secondo il DM 801/1977 del 10.05.1977 viene fissata provvisoriamente una cifra provvisoria pari a € 1.500.000,00 calcolata moltiplicando la superficie complessiva per il vigente costo unitario di costruzione fissato ad oggi in €/mq 400,85. L'operatore provvederà al versamento di € 88.010,00 calcolati

provvisoriamente applicando la percentuale prevista pari al 5% sul costo totale.

4.4. VIABILITÀ'

La trasformazione di tali aree porterà un incremento della popolazione residente di circa 97 unità, essendo previsti 39 nuovi alloggi.

Ipotizzando 1,5 auto per nucleo abitativo si presume un incremento di circa 58 veicoli, per tali autovetture saranno garantiti i posti auto da realizzare ai piani interrati e per le soste brevi sono previsti n. 28 posti auto nel parcheggio a pettine lungo il nuovo asse stradale di accesso.

E' consentito quindi valutare come poco influenti i traffici generati dall'attuazione del P.A. in quanto la viabilità esistente della zona residenziale del Comune di Cernusco sul Naviglio garantirà la gestione dei traffici indotti dal nuovo intervento, mentre le auto in sosta troveranno collocazione nel nuovo parcheggio da realizzarsi.

4.5. FOGNATURA

La lottizzazione è servita dalla rete fognaria comunale sul territorio di Cernusco già al servizio dell'intera area residenziale circostante.

L'allacciamento avverrà secondo le norme di legge previo richiesta di autorizzazione allo scarico agli enti competenti.

4.6. SUPERFICIE VERDE PERMEABILE

Il piano attuativo prevede una cessione all'Amministrazione Comunale di aree per servizi in loco pari a 2.608,33 mq. di cui mq 1.392,79 destinati a superficie verde drenante permeabile.

Dovendo rispettare il minimo richiesto calcolato applicando la norma del PGT pari al 30% della superficie territoriale per un totale di 1.945,20 mq.

Pertanto è prevista una ulteriore superficie permeabile all'interno del lotto edificabile pari a mq 564,94 ottenendo un totale di superiore ai minimi richiesti.

4.7. DOTAZIONE PARCHEGGI

Le dotazioni di parcheggio da reperire sul lotto dovranno essere calcolate in superficie pari a 10 mq per ogni mc. edificato calcolato per un altezza di piano virtuale di ml. 3,00.

IL TECNICO

Dott. Arch. Paolo Grassi

Cernusco sul Naviglio, lì 30 marzo 2016