

ALLEGATO A1

RELAZIONE URBANISTICA

1) SITUAZIONE URBANISTICA

La Società Quinto srl è esclusiva proprietaria di un complesso immobiliare nel Comune di Cernusco sul Naviglio sito in via Verdi angolo via Toscanini contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 11 mappale 118, 119 e 122. All'interno di tali aree insistono edifici ad oggi dismessi che ospitavano differenti funzioni (residenziale, commerciale e officina meccanica) afferenti ad una unica destinazione urbanistica produttiva.

Nel merito, il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.85 del 29/10/2010, divenuto efficace ai sensi dell'art.13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.19 dell'11/05/2011 e successiva Variante n. 1 definitivamente approvata dal C. C. con Delibera n. 89 del 19/12/2013 e pubblicazione sul BURL del 12/02/2014.

Nella strumentazione urbanistica comunale vigente, le aree oggetto del P.A. sono classificate dal Piano delle Regole (PdR) del vigente PGT nel campo della modificazione m2_2 disciplinato dall'art.55 delle relative Disposizioni di attuazione che prevede per l'attuazione degli interventi edilizi di cambio di destinazione d'uso la redazione di un piano attuativo (PA).

2) ELENCO ALLEGATI DEL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato, in data 26/03/2020 prot.n.16520 e successive integrazioni, una proposta di Piano Attuativo per le aree di proprietà sopraindicate, ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 12 del 11/03/2005, in conformità al P.G.T. vigente e corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

Elaborati grafici

- Tav 1 Rilievo strumentale quotato, estratto mappa catastale e dimostrazione analitica calcolo St PGT
- Tav 2 Inquadramento - Estratto ortofoto, estratto PGT, estratto mappa catastale
- Tav 3 Stato di fatto e inquadramento generale
- Tav 4 Dimostrazioni di pertinenza – Planimetria generale – sezioni urbane
- Tav 5 Planivolumetrico di progetto - Planimetria generale – sezioni urbane
- Tav 6 Verifiche urbanistiche – Superficie di parcheggio – superficie drenante – superficie coperta
- Tav. 7 Aree per servizi di interesse generale- Dotazioni interne ed esterne di aree per servizi di interesse generale
- Tav 8 Inquadramento – Dimostrazione conformità Linee Guida
- Tav 9 Opere di urbanizzazione soprasuolo – planimetria generale
- Tav 10 Opere di urbanizzazione soprasuolo – sezioni urbane e dettagli
- Tav.11 Schema di smaltimento acque reflue e meteoriche - planimetria generale - sezioni urbane

- Tav 12 Opere di urbanizzazione - opere sottosuolo
- Tav 13 Rilievo strumentale aree esterne

Allegati

- All.A Relazione illustrativa
- All.A1 Relazione urbanistica
- All.A2 Schema di convenzione
- All.B Computo metrico estimativo e quadro economico opere di urbanizzazione
- All.C Documentazione catastale e dichiarazione sostitutiva di proprietà
- All.D Dichiarazione di rilievo strumentale quotato e asseverato
- All.E Relazione geologica
- All.F Piano di indagine ambientale
- All.G Relazione previsionale di clima acustico
- All.H Computo metrico estimativo e quadro economico opere di urbanizzazione tra via Fiume e via Toscanini
- All.I Piano di indagine ambientale aree esterne in cessione
- All.L Dichiarazione sostitutiva di disponibilità aree esterne
- All.M Dichiarazione di rilievo strumentale asseverato aree esterne

3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.

Nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta, ha una superficie territoriale rilevata pari a mq. 3.336,14. i cui parametri urbanistici sono definiti dagli artt. 55.4 e 55.5. Nel merito, come emerso dal parere legale emesso a riguardo, depositato agli atti, si rileva che le due aree (map 118,119 e map 122) hanno costituito due distinte aree pertinenziali, perché gli edifici rispettivamente costruiti hanno utilizzato solo parte della loro capacità edificatoria, quindi urbanisticamente costituiscono due lotti singoli e contigui. Si applica pertanto l'indice fondiario previsto all'art. 55.5 per la specifica casistica.

Parametri urbanistici:

- | | |
|------------------------------------|--|
| • INDICE FONDIARIO (SLP) | 0,55 mq/mq per uT e per uR |
| • DESTINAZIONI AMMESSE | 60% uR
40% uT |
| • SUPERFICIE COPERTA | 30% di St con funzione uR
50% di St con funzione uT |
| • SUPERFICIE PERMEABILE | 30% di St con funzione uR
10% di St con funzione uT |
| • ALTEZZA MASSIMA | 13,50 m |
| • SUPERFICIE A PARCHEGGIO L.122/89 | 1mq ogni 10 mc |

- DOTAZIONE A SERVIZI 60mq/ab teorico - 30mq slp=1 ab
teorico
100% SLP terziaria
di cui interne >30% della dotazione
tot

I parametri urbanistici di progetto, come riportati nella tavola n. 05 sono i seguenti:

- St mq. 3.336,14
- Slp max funzione uR = mq. 1.100,93 (3.302,79.mc)
- Slp max funzione uT = mq. 733,95
- Sc funzione uR = mq. 499,97 < mq. 600,51.
- Sc funzione uT = mq. 252,58 < mq. 667,23.
- Sp funzione uR + uT = mq. 825,03 > mq. 733,95.
- Sup minima parcheggi 910,74 > mq 572,48.
- Sup. aree Serv. uR+uT 2.935,80 mq di cui:

INTERNE 1334,93. mq < 40%st ma >30% della dotazione tot

ESTERNE 1601,00 mq

Completano le cessioni, una porzione di sede stradale di Via Toscanini, ed identificato dal P.G.T. vigente come viabilità urbana esistente, identificata al foglio 11 mappale 118, 119 e 122 parte, per una consistenza di mq 835,69

Tale cessione non viene conteggiata nella dotazione di aree a servizi.

4) LINEE GUIDA

Le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi della modificazione, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, con Determinazione Dirigenziale n. 398 del 15-04-2020 è stato approvato l'aggiornamento delle le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata nell' elaborato Tav. n. 8.

5) OPERE PUBBLICHE

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili. Secondo recenti orientamenti giurisprudenziali, nel caso di realizzazione diretta da parte dell'operatore delle suddette opere di

urbanizzazione può ammettersi l'applicabilità dello scomputo indistinto dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria (1)

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria (OUP) riguardano la riqualificazione del sistema di viabilità ciclopedonale lungo la via Toscanini in continuità con quelli esistenti anche sulla via Verdi. La realizzazione di due parcheggi pubblici: uno lungo la via, a servizio dell'edificio a destinazione terziaria e l'altro ad ovest del lotto a servizio dell'edificio a destinazione residenziale.

Le opere di urbanizzazione secondaria (OUS) riguardano invece la realizzazione di una pista ciclabile lungo il lato ovest del lotto che collega la via Toscanini con la via Fiume.

Per effetto della normativa vigente in materia, la convenzione prevederà l'esecuzione diretta dell'opera da parte del Comune a fronte del versamento degli oneri di urbanizzazione/costi per la sua realizzazione. Rimangono in carico all'operatore la progettazione delle suddette opere mediante la presentazione del Progetto definitivo/esecutivo successivamente alla stipula e che verrà approvato dal Comune.

(1) parere legale in atti prot. 030418/20 del 30 giugno 2020

6) CRONO PROGRAMMA

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

7) DETERMINAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (G.C. n. 75 del 29 marzo 2019) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione

SLP	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	Stima C.C.C.
Residenziale mc 3.302,79.	€/mc 25,43	€/mc 30,26	
Totale parziale	€ 83.989,95	€ 99.942,43	€ 50.000,00
Terziario mq 733,95.	€/mq 135,33	€/mq 79,60	
Totale parziale	€ 99.325,45	€ 58.422,42	€ 65.000,00
TOTALE	€ 183.315,40 (1)	€ 158.364,85. (2)	€ 115.000,00 (3)

(1) Importo interamente scomputabile

(2) Importo parzialmente scomputabile (€ 55.871,60) la rimanenza è da versare. Vedi tab 3

(3) Importo da versare alla validazione del progetto esecutivo

TABELLA 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione PRIMARIA – opere a scomputo

Descrizione	Valore OUP al netto sconto 20%	Importo scomputabile	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e adeguamento viabilità via Toscanini)	€ 239.187,00	€ 239.187,00 Per € 183.315,40(primarie) e € 55.871,60(secondarie)	€ 296.606,00

TABELLA 3 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione SECONDARIA

Descrizione	Valore OUS	Somme da versare all'AC (OOUU2°-parz. scomputo tab2)	Valore complessivo intervento a garanzia
Opere di urbanizzazione secondaria (pista ciclabile via Toscanini-via Fiume)	€ 102.500,00	€ 102.493,25 (3)	€ 102.500,00 (4)

(4) Il conguaglio sopra stimato in via provvisoria deriva dal Q.E. dello studio di fattibilità tecnico-economica delle opere di urb. secondarie. Il medesimo verrà versato dall'operatore previa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito della validazione del progetto def./esecutivo delle opere .

TABELLA 4 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti

Descrizione	OO. UU. 1°/2°
Oneri dovuti	€ 183.315,40 + € 158.364,85 = € 341.680,25
Opere a scomputo	€ 239.187,00
Conguagli OUS provvisori da corrispondere con le modalità della nota (4) sopra riportata	€ 102.493,25