

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

PIANO ATTUATIVO
Campo dell'Adeguamento a5_20
Via Fiume

Allegato B1

RELAZIONE URBANISTICA

RELAZIONE URBANISTICA

1) SITUAZIONE URBANISTICA

La Società SARA IMMOBILIARE S.R.L. è esclusiva proprietaria di un complesso immobiliare nel Comune di Cernusco sul Naviglio sito in via Fiume compreso fra le strade via Verdi e via Pola contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 20 mappale 489 e 490. L'area era occupata da edifici dismessi dedicati ad azienda florovivaistica e demoliti a seguito di Scia presentata in data 28/06/2021 e conclusa in data 21/04/2022.

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 e successiva Variante n. 2 adottata con D.C.C. n. 94 del 21/12/2021.

Nella strumentazione urbanistica comunale vigente, le aree oggetto del P.A. sono classificate dal Piano delle Regole (PdR) del vigente PGT nel campo dell'adeguamento a5_20 disciplinato dall'art.38 delle relative Disposizioni di attuazione che prevede per l'attuazione degli interventi edilizi la redazione di un piano attuativo (PA).

2) ELENCO ALLEGATI DEL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato, in data 08/04/2022 prot.n. 20841 e successive integrazioni, una proposta di Piano Attuativo per le aree di proprietà sopraindicate, ai sensi dell'art. 12 L.R. n. 12 del 11/03/2005, in conformità al P.G.T. vigente e corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

ALLEGATI

- All. A - Schema di convenzione
- All. B1 - Relazione urbanistica e cronoprogramma
- All. B - Relazione illustrativa
- All. C - Documentazione catastale e dichiarazioni di proprietà
- All. D - Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Computo metrico estimativo e quadro economico
- All. E - Valutazione previsionale di clima e di impatto acustico
- All. F - Relazione geologica
- All. G - Piano di indagine ambientale
- All. H - Rilievo strumentale asseverato area di intervento
- All. I - Rilievo strumentale asseverato aree esterne in cessione

- All. L - Richiesta valutazione di compatibilità in merito a presenza elettrodotto. Parere di competenza Terna Rete Italia
- All. M - Piano di indagine ambientale. Aree esterne in cessione

ELABORATI GRAFICI

- Tav. 1 Estratto PGT vigente - estratto di mappa catastale - inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto e inquadramento generale
- Tav. 3 Planivolumetrico di progetto - profili regolatori
- Tav. 4 Individuazione aree in cessione. Dimostrazione analitica superficie fondiaria - dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale
- Tav. 5 Individuazione superficie drenante - superficie di parcheggio - superficie coperta
- Tav. 6 Schema smaltimento acque reflue e acque meteoriche lotti fondiari
- Tav. 7 Verifica di conformità alle Linee Guida
- Tav. 8 Profili urbani
- Tav. 9 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Sovrapposizione cartografica e confronto opere in costruzione-demolizione
- Tav. 10 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio pubblico e viabilità di attestamento
- Tav. 11 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Riqualficazione via Pola
- Tav. 12 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Riqualficazione via Verdi
- Tav. 13 Progetto di fattibilità tecnica ed economica opere di urbanizzazione primaria. Materiali

3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.

Nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta ha una superficie territoriale rilevata pari a mq 4.643,07; i parametri urbanistici sono definiti dall'art. 38 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

Parametri urbanistici:

- | | |
|------------------------------------|---|
| • INDICE FONDIARIO (SLP) | 0,50 mq/mq per uT e per uR |
| • DESTINAZIONI AMMESSE | 60% uR 40% Ut, uC |
| • SUPERFICIE COPERTA | 40% di Sf con funzione uR 40% di Sf con funzione uT/uC |
| • SUPERFICIE PERMEABILE | 20% di Sf con funzione uR 20% di Sf con funzione uT/uC |
| • ALTEZZA MASSIMA | 12,50 m |
| • SUPERFICIE A PARCHEGGIO L.122/89 | 1mq ogni 10 mc |

- **DOTAZIONE A SERVIZI**

Ur: 60mq/ab teorico - 30mq slp=1 ab teorico

Ut: 100% SLP terziaria di cui interne >30% della dotazione tot

Uc: non dovuta per Sv < 250 mq

I parametri urbanistici di progetto, come riportati nella tavola n. 03 sono i seguenti:

- St = mq 4.634,07
- Slp max = mq 2.317,03, di cui:
 - Slp max funzione uR = mq 1.390,22 (4.170,66 mc)
 - Slp max funzione uT/uC = mq 926,81
- Sf = mq 2.912,83
- Sf Res (lotto A) = mq 2.123,27
- Sf Ter/Comm (lotto B) = mq 789,56
- Sc Res (lotto A) = mq 849,18 < mq 849,31
- Sc Ter/Comm (lotto B) = mq 230,40 < mq 315,82
- Sp Res (lotto A) = mq 458,10 > mq 424,65
- Sp Ter/Comm (lotto B) = mq 184,18 > mq 157,91
- Sup minima parcheggi (lotto A) = mq 900,00 > mq 417,07
- Sup minima parcheggi (lotto B) = mq 296,00 > mq 247,50
- Sup. aree servizi uR+uT = mq 3.531,24, di cui:
 - INTERNE: mq 1.721,24
 - ESTERNE: mq 1.810,00

Completano le cessioni, una porzione di sede stradale di Via Pola e di via Fiume, ed identificato dal PGT vigente come viabilità urbana esistente, identificata al foglio 20 mappale 490 e 489 parte, per una consistenza di mq 1.386 circa.

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 dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, con Determinazione Dirigenziale n. 463 del 19/04/2022 è stato approvato l'aggiornamento delle le linee guida afferenti al campo dell'adeguamento in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata nell'elaborato Tav. n. 7.

La proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 14/06/2022.

5) OPERE PUBBLICHE

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) del tutto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio consistono nella realizzazione di un parcheggio pubblico, nella riqualificazione delle aree per la viabilità veicolare e ciclopedonale lungo le vie Verdi, Fiume e Pola, e nella realizzazione di un'area a verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione saranno scomputabili indistintamente dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fatto salvo per gli importi previsti per l'intervento di riqualificazione lungo via Pola, il tutto come dettagliato dagli elaborati progettuali dello studio di fattibilità.

Le Parti concordano che questo venga realizzato quale ulteriore opera di riqualificazione, volta all'adeguamento dell'intero sistema viabilistico del comparto compreso tra via Briantea e Via Verdi, considerata anche l'importanza del fronte del fabbricato residenziale che affaccia su via Pola previsto dall'intervento di pianificazione.

Al fine di garantire il coordinamento degli interventi viabilistici previsti dal piano attuativo, l'intero sistema delle opere pubbliche, scomputabili e non scomputabili, è oggetto di un unico lotto di intervento come si evince dallo studio di fattibilità allegato al piano.

6) CRONOPROGRAMMA

Si allega cronoprogramma inerente agli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione.

7) DETERMINAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (G.C. n. 28 del 26 aprile 2021) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione

| SLP | OO.UU. 1° | OO.UU. 2° | Stima C.C.C. |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Residenziale mc 4.170,66 | €/mc 22,99 | €/mc 36,35 | |
| Totale parziale | € 95.883,47 | € 151.603,49 | € 68.000,00 |
| Terziario mq 550,00 | €/mq 154,98 | €/mq 91,20. | |
| Totale parziale | € 85.239,00 | € 50.160,00 | € 49.000,00 |
| Commerciale mq 200,00 | €/mq 170,47 | €/mq 100,32 | |
| Totale parziale | € 34.094,00 | € 20.064,00 | € 18.000,00 |
| TOTALE | € 215.216,47 (1) | € 221.827,49 (2) | € 135.000,00 (3) |

(1) *Importo interamente scomputabile*

(2) *Importo parzialmente scomputabile la rimanenza è da versare. Vedi tab 3*

(3) *Importo da versare al rilascio del titolo edilizio delle opere private*

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

(*) Fatto salvo per gli importi previsti per l'intervento di riqualificazione lungo via Pola: € 94.366,00

| Descrizione | Valore OUP al netto sconto 20% | Importo scomputabile | Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia |
|--|--------------------------------|--|--|
| Opere di urbanizzazione primaria * (parcheggio, verde attrezzato e adeguamento viabilità via Fiume e via Verdi) e costi per sottoservizi | € 444.432,00 | € 437.043,96 (TOTALE) € 215.216,47 (primarie) e € 221.827,49 (secondarie) | € 526.789,00 |

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

| Descrizione | OO. UU. 1°/2° |
|--|---|
| Oneri dovuti | € 215.216,47 + € 221.827,49 = € 437.043,96 |
| Opere a scomputo | € 444.432,00 |
| Conguagli OUS provvisori da corrispondere con le modalità della nota (2) sopra riportata | € 0,00 |

CRONOPROGRAMMA CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A5_20 via Fiume, Verdi e P

| 04/07/2022 | | | | | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|----------|----------|-----|--------|----|----|----|--------|----|----|----|--------|----|----|----|-----------|----|----|----|---------|---|---|---|----------|---|---|---|----------|----|----|----|---------|----|----|----|----------|----|----|----|-------|----|----|----|--------|----|----|----|--------|--|--|--|
| | | | | | giugno | | | | luglio | | | | agosto | | | | settembre | | | | ottobre | | | | novembre | | | | dicembre | | | | gennaio | | | | febbraio | | | | marzo | | | | aprile | | | | maggio | | | |
| Attività | inizio | fine | gior | | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | | | | |
| 1 | ADOZIONE P.A. | 29/08/22 | 03/09/22 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | DEPOSITO ATTI | 08/09/22 | 23/09/22 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | AVVISO DI DEPOSITO ATTI A LIBERA VISIONE PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI (15gg+15gg) | 24/09/22 | 09/10/22 | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E RISCANTRO PARERI | 10/10/22 | 20/10/22 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | APPROVAZIONE | 21/10/22 | 31/10/22 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | STIPULA CONVENZIONE | 01/11/22 | 31/12/22 | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | PRESENTAZIONE PDC edificio privato | 01/01/23 | 02/03/23 | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | RILASCIO PDC edificio privato | 03/03/23 | 01/06/23 | 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PDC OO. UU. PRIMARIE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | PRESENTAZIONE PDC | 01/01/23 | 02/03/23 | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | RILASCIO PDC | 03/03/23 | 02/05/23 | 60 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | VERIFICHE VARIE | 03/05/23 | 12/06/23 | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | INIZIO LAVORI | 13/06/23 | 23/06/23 | 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | FINE LAVORI | 24/06/23 | 13/06/25 | 720 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

