



CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Provincia di Milano



PIANO ATTUATIVO  
"Campo della modificazione m2\_1  
Via Verdi – Via Pasubio\_Ex Kyocera"

VIA PASUBIO N. 8/10 – VIA VERDI N. 89/91

RELAZIONE URBANISTICA

La proprietà:

LIVING CERNUSCO S.r.l.  
Via Guido d'Arezzo n.15  
C.A.P. 20145 – MILANO  
P.IVA 10779340966

Progettista:

Arch. Mario Pizzuti

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Milano al n° 8658

STUDIO

**TER** S.R.L.

SOCIETA' DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

VIA EUROPA N°181 - 20062 CASSANO D'ADDA (MI)  
TEL. 0363760275 - FAZ 03637360480 - E-MAIL: info@studioter.191.it

Data: settembre 2021

ALLEGATO **B**

## RELAZIONE URBANISTICA

### 1) SITUAZIONE URBANISTICA

La società LIVING CERNUSCO s.r.l. è esclusiva proprietaria di un complesso immobiliare nel Comune di Cernusco sul Naviglio sito in via Verdi – via Pasubio contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 11 mappale 101, 129, 171 e 172. All'interno di tali aree insistono edifici ad oggi dismessi che ospitavano differenti funzioni (residenziale, uffici e produttivo) 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\_1 disciplinato dall'art.54 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 29/11/2020 con prot. n. 57645/57647/57648 e successive integrazioni in data 08/03/2021 prot.nr. 12302, 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:

#### **Allegati;**

- All A – Schema di convenzione
- All B – Relazione urbanistica
- All C – Documentazione catastale e dichiarazione di proprietà
- All D – Relazione illustrativa delle opere
- All E – Computo metrico estimativo
- All F – Quadro economico
- All G – Piano di indagine ambientale aree interne a P.A.
- All H – Piano di indagine ambientale aree in cessione esterne
- All I.1 – Valutazione previsionale di clima acustico
- All. I.2 – Integrazione Valutazione previsionale di clima acustico
- All J – Valutazione strutturale relativa alle demolizioni previste nel piano attuativo
- All K – Progetto di invarianza idraulica
- All L – Esame impatto paesistico
- All M – Relazione geologica

- Asseverazione Fg.8
- Asseverazione Fg.9
- Asseverazione Fg.17
- Asseverazione Fg.33
- Asseverazione area PA
- Autocertificazione e Dichiarazione aree esterne
- Autocertificazione requisiti igienico-sanitari

#### **Elaborati grafici**

- Tav. 1 – Inquadramento territoriale cartografico
- Tav. 2 – Estratti PGT
- Tav. 3 – Estratto areofotogrammetrico – Estratto mappa catastale
- Tav. 4 – Rilievo topografico – planimetria stato di fatto
- Tav. 5 – Edifici in demolizione – rilievo fotografico
- Tav. 6 – Planivolumetrico di progetto
- Tav. 7 – Individuazione aree per servizi interni al P.A. – verifica superficie autorimesse –  
individuazione aree verdi soggette a manutenzione in carico all'operatore
- Tav. 8 – Individuazione aree per servizi esterni al P.A.
- Tav. 9 – Verifica superficie permeabile e superficie coperta
- Tav. 10 – Conformità alle linee guida per la progettazione
- Tav. 11 – Opere di urbanizzazione – percorsi ciclopedonali, parcheggi e aree verdi
- Tav. 12 – Opere di urbanizzazione – reti servizi
- Tav. 13 – Opere di urbanizzazione – fognatura
- Tav. 14 – Progetto preliminare edifici residenziali  
pianta piano interrato e pianta piano terra
- Tav. 15 – Progetto preliminare edifici residenziali  
piante piano primo, piante piano secondo e simulazioni di progetto
- Tav. 16 – Progetto edificio residenziale – prospetti e simulazioni di progetto
- Tav. 17 – Calcolo SLP edifici residenziali – Calcolo SLP edificio terziario esistente

### **3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.**

Nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta, ha una superficie territoriale rilevata pari a mq. 11.670,52. i cui parametri urbanistici sono definiti dagli artt. 54.4 e 54.5.

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

• SUPERFICIE PERMEABILE	50% di St con funzione uT 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 res. =1 ab teorico) 100% SLP terziaria di cui interne >30% della dotazione tot

I parametri urbanistici di progetto sono i seguenti:

- St mq. 11.670,52
- Slp funzione uR = mq. 3.850,00. < mq. 3.851,27 (11.553,81. mc)
- Slp funzione uT = mq 1.356,00 (esistente) < mq. 2.567,51
- Sc funzione uR = mq. 2.075,00 < mq 2.100,69.
- Sc funzione uT = mq. 678,87. < mq. 2.334,10.
- Sp funzione uR + uT = mq. 2.582,25 > mq. 2.567,51.
- Sup minima parcheggi mq. 2.376,40 > mq 1.155,00.
- Sup. aree Serv. uR+uT 9.056,00 mq di cui:

INTERNE 4.764,95. mq > 40%st ma >30% della dotazione tot

ESTERNE 4.292,49. mq

Completano le cessioni,

1. una porzione di sede stradale di Via Pasubio, ed identificato dal P.G.T. vigente come viabilità urbana esistente, identificata al foglio 11 mappale 171 parte e 172 parte, per una consistenza di mq 54,87.
2. una porzione di sede stradale di Via Buonarroti individuata dal P.G.T. vigente come viabilità urbana esistente identificata catastalmente al Foglio 33 mappale 132, per una consistenza di mq 108,00.

Tali cessioni non vengono conteggiate 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. 99 del 30/01/2020 sono state approvate le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata nell'elaborato Tav. n. 10 e la proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 20/01/2021

## **5) OPERE PUBBLICHE**

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili e considerato che la convenzione prevede la realizzazione diretta da parte dell'operatore delle suddette opere di urbanizzazione, lo scomputo dei costi di realizzazione delle opere verrà applicato indistintamente dagli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria.

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria (OUP) riguardano la realizzazione di un collegamento est-ovest tra i due assi viari (via Verdi e via Pasubio) mediante una piastra pedonale interna attrezzata completata da parcheggi realizzati a servizio degli edifici a destinazione terziaria e residenziale.

## **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 (D.C.C. n. 28 del 26/04/2021) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione**

SLP	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	Stima C.C.C.
<b>Residenziale_nuova cost mc 11.550,00.</b>	€/mc 28,74	€/mc 38,17	
Totale parziale	€ 331.947,00	€ 440.863,50	€ 210.000,00.
<b>Terziario_ristrutturazione mq 1.356,00.</b>	€/mq 61,99	€/mq 36,48	
Totale parziale	€ 84.058,44	€ 49.466,88	€ 70.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 416.005,44</b> (1)	<b>€ 490.330,38</b> (2)	<b>€ 280.000,00</b> (3)

(1) Importo interamente scomputabile

(2) Importo parzialmente scomputabile (€ 00000000) 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**

Descrizione	Valore OUP al netto sconto 20%	Importo scomputabile	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Opere di urbanizzazione primaria (piastra pedonale interna e relativi parcheggi)	€ 518.400,00	€ 518.400,00 Per € 416.005,44 dalle primarie e per € 102.394,56 dalle secondarie	€ 652.000,00

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

Descrizione	OO. UU. 1°/2°
Oneri dovuti	€ 416.005,44 + € 490.330,38 = 906.335,82
Opere a scomputo	€ 518.400,00
Conguagli OUS	€ 387.935,82

