

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

**PIANO ATTUATIVO
Campo della Conservazione c2_12
Cascina Torrianetta**

**Allegato B
RELAZIONE URBANISTICA**

RELAZIONE URBANISTICA

1) SITUAZIONE URBANISTICA

I soggetti proponenti il piano attuativo sono proprietari di immobili nel Comune di Cernusco sul Naviglio siti in C.na Torrianetta, rispettivamente contraddistinti al Catasto dei Fabbricati e al Catasto dei Terreni come segue:

1) immobili di proprietà della sig.ra denominata in convenzione PRIMO SOGGETTO CEDENTE:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 2 mappale 22 subalterno 711;
- foglio 2 mappale 259 subalterno 701;
- foglio 2 mappale 229 subalterni 8-9-10-1-12-13;

Catasto dei Terreni

- foglio 2 mappale 74;
- foglio 2 mappale 250;
- foglio 2 mappale 252;
- foglio 2 mappale 254;
- foglio 2 mappale 256;
- foglio 2 mappale 278;
- foglio 2 mappale 280;
- foglio 2 mappale 282;
- foglio 2 mappale 283;

2) immobili di proprietà della società immobiliare denominata nella convenzione OPERATORE:

Catasto dei Fabbricati

- foglio 2 mappale 23 subalterni 706-707-708-709-710-711;
- foglio 2 mappale 25 subalterni 701-702;
- foglio 2 mappale 229 subalterno 7;
- foglio 2 mappale 262 subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8;

Catasto dei Terreni

- foglio 2 mappale 23;
- foglio 2 mappale 25;
- foglio 2 mappale 262;
- foglio 2 mappale 286.

All'interno di tali aree insiste un edificio a destinazione residenziale non oggetto di intervento (edificio A) e un fabbricato, realizzato a seguito di concessione edilizia del 1993, destinato a funzione rurale (edifici B, C e D) di cui il piano prevede la demolizione e successiva ricostruzione a destinazione residenziale.

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 B.U.R.L. del 12/02/2014.

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 47 del 27/07/2022 e n. 46 del 25/07/2022 è stata rispettivamente approvata la Variante n.2 al Piano di Governo del Territorio, resa vigente con pubblicazione sul BURL n° 52 del 28 dicembre 2022.

Nella strumentazione urbanistica comunale vigente, le aree oggetto del P.A. sono classificate dal Piano delle Regole (PdR) del vigente PGT nel campo della conservazione c2_12, disciplinato dall'art. 24 delle relative Disposizioni di attuazione, che prevede, per l'attuazione degli interventi edilizi che comportano la demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati esistenti, la redazione di un piano attuativo (PA).

2) ELENCO ALLEGATI DEL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato, in data 25/01/2021 prot. n.3953 e n.3954 e successive integrazioni, una proposta di Piano Attuativo per le aree di proprietà sopraindicate, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n.12 del 11/03/2005, in conformità al PGT vigente e corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

Elaborati grafici

- Tav. 1 - Inquadramento - Estratto PGT - Estratto di mappa catastale
- Tav. 2 - Stato di fatto e determinazione SLP esistente
- Tav. 3 - Planivolumetrico stato comparativo, planivolumetrico di progetto e profili regolatori
- Tav. 4 - Verifica superficie drenante e superficie di parcheggio. Schema impianto di smaltimento acque reflue e meteoriche.
- Tav. 5 - Individuazione dotazioni interne ed esterne di aree per servizi di interesse generale, aree in permuta e area in cessione
- Tav. 6 - Verifiche di conformità del progetto alle linee guida
- Tav. 7 - Viste indicative dell'intervento e verifica di conformità alle linee guida

- Tav. 8 - Studio di fattibilità tecnico-economica opere di urbanizzazione. Planimetria soprasuolo, sezione tipo
- Tav. 9 - Studio di fattibilità tecnico-economica opere di urbanizzazione. Planimetria sottosuolo

Allegati

- All. A Schema di convenzione
- All. B Relazione urbanistica
- All. C Relazione illustrativa
- All. D Computo metrico estimativo e quadro economico OO.UU. a scomputo
- All. E Rilievo strumentale asseverazione e planimetria
- All. F Relazione geologica
- All. G Piano di indagine ambientale
- All. H Relazione previsionale di clima acustico
- All. I Indagine Ambientale Preliminare aree esterne in cessione
- All. L Rilievo celerimetrico asseverato aree esterne in cessione
- All. M Dichiarazioni

3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.

Nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta ha una superficie territoriale rilevata pari a mq 8.552,94, i cui parametri urbanistici sono definiti dall'art. 24.

Parametri urbanistici:

- | | |
|--------------------------|---|
| – INDICE FONDIARIO (SLP) | esistente (sono escluse nuove costruzioni) |
| – DESTINAZIONI AMMESSE | uR |
| – ALTEZZA MASSIMA | esistente |
| – DOTAZIONE A SERVIZI | 60mq/ab. teorico, con 30 mq slp = 1 ab. teorico |

I parametri urbanistici di progetto, come riportati nella tavola n. 3, sono i seguenti:

- | | |
|-------------------------|--|
| – St | = mq 8.552,94 |
| – Slp esistente | = mq 1.206,28 |
| – Sup. minima parcheggi | = mq 370,00 > mq 361,88 |
| – Sup. aree servizi UR | = mq 2.413,49 (2.316,84 esterne + 96,65 interne)
> mq 2.412,56 mq |

Gli accordi convenzionali prevedono inoltre:

- la permuta di aree tra il Comune di Cernusco sul Naviglio e il primo soggetto cedente, al fine di accorpate le proprietà comunali dandone continuità lungo la via Adua, il tutto come descritto alla Tav. 5;
- la cessione al Comune delle aree catastalmente identificate al foglio 2 mappale 278 parte e mappale 280 parte, attualmente assoggettate ad uso pubblico e destinate a parcheggio, che saranno oggetto di riqualificazione come da studio di fattibilità allegato al progetto del piano attuativo.

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 conservazione, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, con Determinazione Dirigenziale n.64 del 22/01/2019 è stato approvato l'aggiornamento delle linee guida afferenti al campo della conservazione in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata negli elaborati Tav. 6 e Tav. 7.

5) OPERE PUBBLICHE

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili.

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria (OUP) consistono nella riqualificazione del parcheggio esistente lungo via Adua, posto a ovest del comparto edilizio C.na Torrianetta, e nella nuova realizzazione di percorso pedonale posto in fregio a via Adua (lato ovest), compresi i necessari sottoservizi tecnologici (impianto di illuminazione pubblica e rete di smaltimento delle acque meteoriche) al servizio delle suddette opere di urbanizzazione.

L'intervento previsto viene descritto mediante lo studio di fattibilità allegato al progetto del piano attuativo.

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 (DGC n° 22 del 30/01/2023 e n.36 del 15/02/2023) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione

SLP	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	Stima C.C.C.
Residenziale mc 3.618,84	€/mc 20,04	€/mc 42,25	
TOTALE	€ 72.521,55	€ 152.895,99	€ 70.200,00
TOTALE	€ 72.521,55 <i>(1)</i>	€ 152.895,99 <i>(2)</i>	€ 70.200,00 <i>(3)</i>

(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

Descrizione	Valore OUP al netto sconto 20%	Importo scomputabile	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Opere di urbanizzazione primaria	€ 170.100,00	€ 62.388,80 (primarie) e € 107.711,20 (secondarie)	€ 205.732,00

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

Descrizione	OO. UU. 1°
Oneri dovuti	€ 72.521,55 + € 152.895,99 = € 225.417,54
Opere a scomputo	€ 170.100,00
Conguagli OUS provvisori da corrispondere con le modalità della nota (4) sotto riportata	€ 55.317,54

(4) Il conguaglio sopra stimato in via provvisoria deriva dal Q.E. dello studio di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione. Tale importo viene coperto da garanzia come previsto dall'art. 11 della convenzione.

