

CONSORZIO CEVEDALE - BASSANO

con sede in

Piazza Giacomo Matteotti n. 8, Cernusco sul Naviglio (MI)

Città di Cernusco sul Naviglio

Provincia di Milano

PIANO ATTUATIVO

m1_3 Via Cavedale, Cernusco sul Naviglio

U19

Relazione urbanistica

RELAZIONE URBANISTICA

1) SITUAZIONE URBANISTICA

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 approvata con le delibere di Consiglio Comunale n. 46 del 25/07/2022 e n.47 del 27/07/2022 e pubblicazione sul BURL n° 52 del 28 dicembre 2022.

Nella strumentazione urbanistica comunale vigente, le aree oggetto del piano attuativo sono classificate dal Piano delle Regole (PdR) nel campo della modificazione m1_3 disciplinato dagli art.41 e 44 delle relative Disposizioni di attuazione che prevedono per l'attuazione degli interventi edilizi la redazione di un piano attuativo (PA).

Nello specifico la proposta di pianificazione è stata presentata, ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005, da parte di un consorzio i cui aderenti rappresentano la maggioranza assoluta del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo il tutto come prescritto dall'articolo 27, comma 5, della L. 166 del 1 agosto 2002.

Tale consorzio è stato costituito in data 16 giugno 2020 con atto a rogito notaio dott. Antonio Lampugnani, Notaio in Milano, rep. n. 1277/896, denominato "Consorzio Cevedale Bassano"

2) ELENCO ALLEGATI DEL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato, in data 27/05/2024 con i prot. n. 32717, 32719, 32720, 32721, 32723, 32725, 32726, 32729 e successive integrazioni, una proposta di Piano Attuativo per le aree di proprietà sopraindicate, ai sensi dell'art. 14 comma 4 della L.R. n. 12 del 11/03/2005, in conformità al P.G.T. vigente e corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

ELABORATI URBANISTICI - U

- U1. Relazione generale e urbanistica
- U2. Schema di convenzione
- U3. TAV. Corografia ed elementi di progetto 1:2000
- U4. TAV. Rilievo topografico e superfici urbanistiche 1:500
- U5. TAV. Documenti catastali e atti di proprietà – aree ambito 1:1000
- U6. Allegato: Schede catastali
- U7. TAV. Individuazione aree per servizi interne al P.A. e calcolo superficie minima permeabile 1:1000
- U8. TAV. Individuazione aree esterne in cessione su base catastale 1:1000
- U9. Dichiarazioni di rilievo strumentale quotato e asseverato
- U10. Autocertificazione in merito alla piena disponibilità delle aree proposte in cessione
- U11. Dichiarazione rilievo altimetrico

- U12. TAV. Rilievo fotografico
- U13. TAV. Rilievo del verde preesistente
- U14. TAV. Planivolumetrico 1:500
- U15. TAV. Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche 1:200
- U16. Studio di traffico
- U17. Valutazione previsionale di clima acustico
- U18. Piano di indagine ambientale aree in cessione interne al P.A.
- U19. Relazione tecnica - urbanistica
 - All.1_Atto di costituzione del Consorzio
 - All.2_Cronoprogramma
 - All.3_Relazione peritale
 - All.4_Quadro esigenziale definito dal Comune di Cernusco sul Naviglio

ELABORATI PROGETTO OO.UU. spazi aperti - S

- S1. TAV. Planimetria opere a verde 1:500
- S2. TAV. Tipologici opere a verde 1:200
- S3. TAV. Planimetria nuova viabilità – parte nord 1:200
- S4. TAV. Planimetria nuova viabilità – parte sud 1:200
- S5. TAV. Planimetria Via Bassano 1:200
- S6. TAV. Planimetria parcheggio ovest 1:200
- S7. TAV. Planimetria Via Cevedale 1:200
- S8. TAV. Planimetria Via Adua 1:200
- S9. TAV. Tipologici urbanizzazione viabilità 1:100
- S10. TAV. Tipologici urbanizzazioni percorsi pedonali, parcheggi e pacchetti pavimenti 1:10 / 1:100
- S11. TAV. Planimetria La piazza del parco 1.200
- S12. TAV. Tipologici La piazza del parco 1:10 / 1:100
- S13. Computo metrico estimativo con Elenco prezzi OO.UU. – Spazi Esterni + Piazza, Green Way e Forestazione
- S14. Quadro economico OO.UU. – Spazi Esterni + Piazza, Green Way e Forestazione
- S15. Relazione opere a verde
- S16. Progetto del sistema fognario e adduzione acque – Relazione
- S17. Progetto del sistema fognario e adduzione acque – Tavole 1:50/1:100/1:500
- S18. Progetto di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del R.R. n. 7 del 23/11/2017 e s.m.i. – Relazione
- S19. Progetto di invarianza idraulica e idrologica – Tavole 1:200/1:500/1:2000
- S20. TAV. Schema impianti adduzione/fognatura/acque meteoriche 1:500
- S21. TAV. Schema impianti elettrico/telefonia/fibra 1:500
- S22. TAV. Schema impianto di irrigazione 1:500

ELABORATI PROGETTO OO.UU. edificio pubblico -E

- E1. Piante, prospetti e sezioni 1:100
- E2. Legge 13 – Eliminazione delle barriere architettoniche 1:100
- E3. Pianta 1:50
- E4. Sezioni 1:50
- E5. Stratigrafie 1:10
- E6. Dettagli 1:20
- E7. Piazza e nuovo edificio pubblico - Relazione tecnica
- E8. Fondazioni - Planimetria Quotata Platea di Fondazione 1:20 / 1:50
- E9. Fondazioni - Esplosione Armatura Longitudinale Dir.x 1:50

- E10. Fondazioni - Esplosione Armatura Longitudinale Dir.y 1:50
- E11. Strutture in elevazione 1:50
- E12. Copertura 1:50
- E13. Relazione strutture
- E14. Schema funzionale
- E15. Planimetrie locali tecnici 1:50
- E16. Clima 1:50
- E17. Ventilazione meccanica controllata 1:50
- E18. Impianto idrico sanitario-adduzioni/scarichi 1:50
- E19. Relazione tecnica impianti
- E20. ex Legge 10/91 – Relazione tecnica
- E21. Planimetria impianti luce 1:100
- E22. Planimetria impianti illuminazione di emergenza 1:100
- E23. Planimetria impianti forza motrice 1:100
- E24. Planimetria rete dati 1:100
- E25. Planimetria impianto fotovoltaico 1:100
- E26. Progetto impianti elettrici e fotovoltaico - Computo metrico estimativo
- E27. Progetto impianti elettrici e fotovoltaico - Relazione tecnica
- E28. Progetto requisiti acustici - Relazione tecnica
- E29. Progetto antincendio - Relazione tecnica
- E30. Relazione geologica e geotecnica - edificio pubblico
- E31. Progetto di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del R.R. n. 7 del 23/11/2017 e s.m.i. – Dettaglio sistema edificio/piazza
- E32. Computo metrico estimativo OO.UU. – edificio pubblico
- E33. Quadro economico OO.UU. – edificio pubblico

3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.

Nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta, ha una superficie territoriale rilevata pari a mq. 82.238 i cui parametri urbanistici sono definiti dall'art. 44 delle disposizioni di attuazione del piano delle Regole.

Parametri urbanistici:

- $St = 82.113 \text{ mq}$
- $Sf = 24.661 \text{ mq}$
- $Slp \text{ max} = 11.098 \text{ mq}$; è ammessa in aggiunta una quantità pari 300 mq destinati a uS (asilo nido o servizi socio assistenziali)
- $H = 12 \text{ m}$
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = $57.452 \text{ mq} + 300 \text{ mq Slp}$ per uS
- Dotazioni esterne di aree incluse nell'ambito paesaggistico della Martesana = 12.000 mq

I parametri urbanistici di progetto, come riportati nella tavola U15. "Regole di assetto e Verifiche planivolumetriche" sono i seguenti:

- Superficie territoriale da rilievo topografico mq 82.238
- Superficie fondiaria mq 23.323
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale mq 57.459

- Dotazioni esterne di aree incluse nell'ambito paesaggistico della Martesana mq 12.000
- SIp massima ammissibile mq 11.098
- Altezza massima m 12,00
- SIp edificio pubblico mq 300

Completano le cessioni

- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale da accordo convenzionale mq 3.302

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. 1180 del 28/09/2023 sono state approvate le linee guida afferenti al campo della modificazione in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata nell'elaborato U1 "Relazione generale e urbanistica" e U3 Tav. "Corografia ed elementi di progetto" e la proposta di piano attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere da parte della Commissione per il Paesaggio in data 03/04/2025.

Le aree interne al perimetro del piano attuativo ricadono in parte nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato PLIS Est delle Cave e per tale ragione in data 24 marzo 2025 prot. n 16312 è stato rilasciato parere consultivo in merito alla proposta di Piano oggetto della presente relazione.

5) OPERE PUBBLICHE

Le opere di urbanizzazione (OO.UU.) 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.

Le opere previste a scomputo consistono nella realizzazione di interventi volti alla viabilità di accesso e di servizio al comparto sia per le aree di concentrazione volumetrica che per le aree destinate all'uso pubblico in particolare lungo le vie Cevedale-Bassano e via Adua. Gli interventi comprendono inoltre la realizzazione di spazi per la sosta, viabilità ciclo pedonale di connessione con la rete esistente urbana e sovralocale mediante la connessione con il PLIS. Fa inoltre parte delle opere a scomputo l'intervento di valorizzazione paesaggistica e ambientale delle aree interne all'ambito di pianificazione previste in cessione e oggetto di una progettazione di dettaglio condotta in continuità con le indicazioni contenute nelle linee guida.

Viene inoltre realizzato, in conformità con l'art 44.4 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole del PGT una struttura di servizio alla collettività per una superficie pari a 300 mq di Slp che si colloca in un fabbricato autonomo all'interno della piazza pubblica di nuova realizzazione. La cessione di tale immobile costituisce dotazione di aree a servizi in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

In merito alla realizzazione delle opere previste a scomputo che ricadono su aree di proprietà di Città Metropolitana (pertinenze stradali della S.P. 121) si provvederà all'avvio del procedimento di concessione stradale come previsto dalle procedure dell'ente.

Il piano contribuisce alla realizzazione della connessione ciclopedonale del nuovo comparto residenziale lungo la viabilità esistente (via Adua) al fine di incentivare la mobilità sostenibile dell'intero comparto residenziale posto nel quadrante nord della città in continuità con le aree del PLIS. Il Comune provvederà direttamente all'esecuzione dell'opera anche utilizzando i versamenti degli oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio, il tutto come esplicitato e secondo le scadenze indicate nel cronoprogramma allegato.

I relativi versamenti verranno accertati su apposito capitolo di bilancio in quanto finalizzati alla realizzazione dell'opera. Tutti i versamenti dovuti sono garantiti da una fideiussione secondo le modalità stabilite nella convenzione. Si allega al piano il quadro esigenziale con prospetto economico e planimetria indicante le aree d'intervento.

6) VALORIZZAZIONE AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE E DI CITTÀ METROPOLITANA

Il perimetro del piano attuativo come riportato negli elaborati del PGT ricomprende al suo interno aree che risultano di proprietà comunale collocate all'esterno delle aree fondiarie. Si è provveduto pertanto alla valorizzazione della capacità edificatoria in capo a dette superfici mediante l'affidamento della redazione di opportuno elaborato peritale da parte di tecnico incaricato con determinazione dirigenziale n. 1541 del 27/11/2024. La convenzione prevede la corresponsione da parte del Consorzio all'Amministrazione Comunale dei corrispettivi determinati sulla base degli esiti dell'elaborato peritale di cui sopra che si allega come parte integrante della presente relazione (prot. n. _____ del _____).

A seguito di esplicita autorizzazione emessa da parte di Città Metropolitana pervenuta in data _____ prot. n. _____, sono state trattate in egual maniera le superfici catastali di proprietà di Città Metropolitana anch'esse ricadenti all'interno del perimetro del comparto di piano attuativo.

7) ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PROCEDURA PER L'ESPROPRIO DI AREE INTERNE AL PIANO ATTUATIVO

La proposta di pianificazione è stata presentata, ai sensi dell'art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005, da parte del "Consorzio Cevedale Bassano" costituito con atto sopra riportato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 4 della LR 12/2005 e dall'articolo 27, comma 5, della L. 166 del 1 agosto 2002.

Successivamente l'Amministrazione Comunale con nota n. 68176 del 04/12/2024 ha trasmesso ai soggetti non aderenti al Consorzio, la comunicazione di avvio di procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge n.241/1990 s.m.i. finalizzato all'istruttoria della proposta di Piano Attuativo.

In applicazione di quanto previsto ai sensi del combinato disposto della LR 12/2005 e della L166/2002 come sopra richiamate, il procedimento prevede che entro 10 gg dall'approvazione del piano attuativo, il Sindaco deve provvedere all'attivazione delle procedure di esproprio mediante comunicazione di diffida ai proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio, ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata entro un termine di 90 gg.

Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree dei proprietari non aderenti che si concluderà con l'emissione del decreto di Esproprio. Solo a seguito di tale atto le parti potranno procedere alla stipula della convenzione.

8) DETERMINAZIONE DELLE MAGGIORAZIONI PREVISTE DALL'ART 43 PER INTERVENTI CHE SOTTRAGONO SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

La superficie territoriale del piano attuativo si trova interamente ricompresa nelle aree agricole nello stato di fatto come individuate dalla cartografia regionale pubblicata sul geoportale. Nel merito si richiama la Delibera di Consiglio Comunale n 65 del 29/06/2012 con cui l'amministrazione comunale ha determinato l'esatta individuazione delle aree sul territorio comunale e che la maggiorazione percentuale del contributo di costruzione previsto dall'art. 43 comma 2-bis della LR 12/2005 è pari al 5% secondo le modalità di applicazione definite in materia.

L'intervento risulta inoltre assoggettato alla maggiorazione prevista dall'art 43 comma 2 sexies comma B della LR 12/2005, pari al 20% del contributo relativo al costo di costruzione; tali proventi verranno destinati, in conformità al successivo comma D del medesimo comma, alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale.

La determinazione in via provvisoria delle somme dovute viene riportata nella seguente tabella n. 6; la determinazione effettiva verrà calcolata sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti in sede di rilascio dei Permessi di Costruire e/o SCIA.

9) CRONO PROGRAMMA

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

10) DETERMINAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

TABELLA 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (D.G.C. n. 22 del 30 gennaio 2023 e n. 36 del 15 febbraio 2023) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione

SLP	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	Stima C.C.C.
Residenziale (mq 11.098,00.) mc 33.294,00.	(33,40€/mc)	(44,36 €/mc)	
TOTALE	1.112.019,60 (1)	1.476.921,84. (2)	925.000,00 (3)
	€ 2.588.941,44.		

(1) Importo interamente scomputabile

(2) Importo parzialmente scomputabile la rimanenza è da versare. Vedi tab. 5

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

TABELLA 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione – opere a scampo

Descrizione	Valore opere e sicurezza	Importo scomputabile	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Opere di urbanizzazione	€ 2.650.528,58.	€ 2.130.817,09.	€ 3.194.618,45.

TABELLA 3 – Costi provvisori della struttura di servizio

Descrizione	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Edificio adibito a servizio pubblico	€ 1.229.540,26

TABELLA 4 – Costi provvisori della riqualificazione di via Adua

Descrizione	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Connessione ciclopedonale via Adua	€ 1.120.000,00 (si veda Tab. 5 per somme a garanzia)

TABELLA 5 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti

Descrizione	OO. UU. 1°/2°
Oneri dovuti	€ 2.588.941,44.
Opere a scampo	€ 2.130.817,09.
Conguagli OUS (somme coperte da garanzia)	€ 458.124,35. Da destinare alla realizzazione di cui alla tabella 4

TABELLA 6 – Maggiorazioni percentuali previste dalla LR 12/2005 art. 43 commi 2-bis e 2-sexies-b

Descrizione	Valore maggiorazione	Determinazione provvisoria dell'importo dovuto
art. 43 comma 2-bis	5% del contributo di costruzione	175.697,07
art. 43 comma 2-sexies - b	20% del contributo sul costo di costruzione	185.000,00.

ALLEGATI

1. Atto costituzione del consorzio
2. Cronoprogramma
3. Perizia valorizzazione capacità edificatoria
4. Quadro esigenziale