

ALLEGATO "B"

RELAZIONE URBANISTICA campo della modifica m2_1

1) SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché la variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014, prevedono, per l'attuazione degli interventi edilizi concernenti il cambio di destinazione d'uso dalla originaria destinazione produttiva alla nuova destinazione residenziale all'interno del campo della modifica "m2_1 via Toscanini Nord", la redazione di un piano attuativo (PA);

Alle aree di cui sopra le norme del PGT assegnano un indice territoriale It pari a 0,45 mq/mq in quanto si tratta di riconversione di due lotti affacciati sulla via Pasubio con fronte superiore a m 50,00 (It 0,45 mq/mq sia per ut che per UR senza limite temporale); il tutto per un totale di SLP edificabile pari a mq. 2.917,80 calcolata su una St rilevata pari a mq 6.848,00;

2) ELENCO ALLEGATI AL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato una proposta di Piano Attuativo denominato campo della modifica m2_1 ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 12 del 11/03/2005, sulle aree di proprietà sopraindicate, in conformità al P.G.T. vigente, in data 01_07_2015, prot. N.32317 e successive integrazioni, corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

Tav. 1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE CARTOGRAFICO
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (dicembre 2013)

Tav. 2 - ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO

Tav. 3a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estratto tav03 - Regole interventi uso del suolo

Tav. 3b - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estratto Piano delle Regole - Disposizioni di Attuazione

Tav. 3c - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estratto Piano dei Servizi - Disposizioni di Attuazione

Tav. 4 - ESTRATTO URBANIZZAZIONI SECONDARIE ESISTENTI

Tav. 5 - ESTRATTO PLANIMETRICO E ALTEZZA EDIFICI ESISTENTI

Tav. 6 - DOCUMENTI CATASTALI E ATTI DI PROPRIETA'

Tav. 7a - RILIEVO TOPOGRAFICO E STATO DI FATTO DEI LUOGHI

Tav. 7b - EDIFICI PRODUTTIVI IN DEMOLIZIONE

Tav. 7c - PROFILO STATO DI FATTO SU VIA PASUBIO

Tav. 8a - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI INTERNI AL CAMPO m2_1

Tav. 8b - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2_1

Tav. 8c - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2_1
Indagine geoambientale e asseverazione

Tav. 8d - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2_1
Frazionamento asseverato e individuazione catastale

Tav. 9a -	PLANIVOLUMETRICO PIANO ATTUATIVO
Tav. 9b -	PROGETTO PRELIMINARE - Verifiche Planivolumetriche
Tav. 10 -	PLANIMETRIA DELL'INTERVENTO
Tav. 11 -	CORRISPONDENZA LINEE GUIDA
Tav. 12 -	RILIEVO URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI
Tav. 13a -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Tav. 13b -	Percorsi pedonali, parcheggio e aree verdi
Tav. 13c -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Tav. 13d -	Schema fognatura - viabilità e parcheggi
Tav. 13e -	Schema illuminazione pubblica - viabilità, parcheggi e aree verdi
Tav. 14 -	Computo metrico estimativo e quadro economico
Tav. 15 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Tav. 16 -	Relazione tecnica rete fognaria
Tav. 17 -	RILIEVO FOTOGRAFICO
Tav. 18 -	SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE
Tav. 19 -	PROGETTO PRELIMINARE
Tav. 20 -	PIANTA Piano Interrato e Terra
Tav. 21 -	PROGETTO PRELIMINARE EDIFICIO 1
Tav. 22 -	PIANTE, prospetti e sezioni
Tav. 23 -	PROGETTO PRELIMINARE EDIFICIO 2
Tav. 24 -	PIANTE, prospetti e sezioni
Allegato A	INDAGINI AMBIENTALI
Allegato B	Documentazione di chiusura procedimenti
	RELAZIONE ACUSTICA
	RESAME IMPATTO PAESISTICO
	RELAZIONE TECNICA
	SCHEMA DI CONVENZIONE
	RELAZIONE URBANISTICA

3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.

AMBITO D'INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento avverrà sulle aree sottodescritte contraddistinte in catasto come segue :

foglio 11 - mapp. 108 parte (3.200- 193)	mq.	3.007,00
foglio 11 - mapp. 449 parte (3.670- 193)	mq.	3.477,00
Totale ambito d'intervento	mq.	6.484,00

Tali aree si trovano comprese tra le vie Pasubio e la c.d. via privata Rossini poste a Nord del territorio comunale del comune di Cernusco sul Naviglio. Esse attualmente sono adiacenti ad aree urbanizzate e si presentano come due lotti distinti ma confinanti in una delle quali è tuttora presente un edificio ad uso produttivo con edifici accessori che dovranno essere demoliti completamente.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati negli elaborati tav.le 9b , 8a, 8b.

- a) Superficie territoriale del lotto mq. 6.484,00
- b) SLP edificabile mq. 2.917,80
- c) Dotazione aree servizi indotte dall'intervento mq. 5.835,60
- d) Dotazione aree servizi reperite all'interno del P.A. mq. 2.608,33
- e) Aree servizi reperite all'esterno del P.A. mq. 3.240,00

(d+e) mq. 5.848,33 > mq. 5.835,60

E' riconfresa tra le aree in cessione una parte dei mappali 108 e 449 Foglio 11 per una consistenza di 386,00 mq., costituente una porzione della sede stradale di via Pasubio, ed identificato dal P.G.T. vigente come viabilità urbana esistente. Tale cessione non viene conteggiata concorre nella dotazione di aree a servizi.

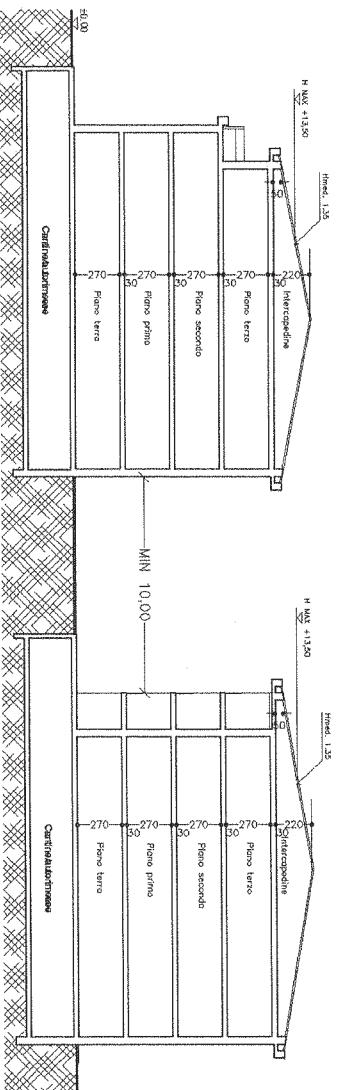
- e) Volume di progetto x h virtuale mt 3,00 mc. 8.753,40

SPECIFICHE TECNICHE

Le indicazioni riportate nell'elaborato Tav. 9a e tav. 9b "PIANO ATTUATIVO" hanno valore prescrittivo relativamente ai seguenti elementi:

- a- SLP massima prevista;
- b- perimetri di massima edificabilità fuori terra;
- c- numero massimo dei piani;
- d- distanze dai confini e/o dai fabbricati riportate specificatamente nell'elaborato Tav. 9a;
- e- distanza minima tra gli edifici interni al comparto riportata nell'elaborato Tav. 9b "PROGETTO PRELIMINARE VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE", la stessa non dovrà essere inferiore a m 10,00 così come previsto all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, al netto delle murature o aggettati.

(vedi schema allegato)



SCHEMA SEZIONE TIPO

f- superfici coperte e superfici drenanti.

I corpi di fabbrica fuori terra dimensionati sulla massima SLP a destinazione residenziale pari a mq 2.917,80 dovranno essere contenuti entro i perimetri così come individuato nelle tavole 9a e 9b. Eventuali variazioni di posizionamento

saranno possibili purché siano rispettate le distanze minime dai confini e dai fabbricati (sia interni che esterni al piano attuativo) evidenziate.

In fase di esecuzione del progetto edilizio, potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche senza necessità di approvazione di preventiva variante al P.A., ai sensi della Legge Regionale 12/2005, nonché di quanto previsto all'art. 4 "varianti" della convenzione; andranno in ogni caso rispettate le indicazioni prescrittive specificate ai punti precedenti. A titolo esemplificativo si riportano alcune possibili modifiche al planivolumetrico, che non comportano variante allo stesso:

- la variazione in riduzione del numero dei piani degli edifici;
- la variazione in riduzione del numero degli edifici rappresentati nel planivolumetrico, nel rispetto di quanto indicato nelle Linee Guida e ovviamente della volumetria massima consentita;

Gli elaborati relativi agli schemi progettuali (tav.le da 15 a 20) sono puramente indicativi e mirati a meglio comprendere lo sviluppo del successivo progetto edilizio rispetto a quello urbanistico nel suo complesso, a livello di inserimento nel contesto urbano.

Nei provvedimenti autorizzativi successivi al piano attuativo, saranno contenuti specifici elaborati di progetto degli edifici nei quali verranno puntualmente descritte le caratteristiche architettoniche e tipologiche, pur nel rispetto delle prescrizioni delle linee guida. In particolare verranno dettagliate le indicazioni formali, cromatiche e materiche che risultano puramente indicative negli elaborati in allegato.

4) Crono programma

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

5) Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
Si allegano tabelle nn. 1, 2 e 3.

Tabella 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione dovuti e stima CCC

Volume	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Stima C.C.C.
mc 8 753,40	24,67	29,36	
Totale	€ 215.946,38	€ 256.999,82	€ 88.010,00

Tabella 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione (da Q.E. intervento)

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Imp. lavori a base d'asta	€ 299.881,48	/
Oneri sicurezza diretti	€ 6.380,46	
Oneri sicurezza indiretti	€ 12.760,91	
Sconto 20% (*) per realizzazione diretta a cura dell'Operatore	€ 59.976,30	/
Totale appalto opere	€ 259.046,55	/

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

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri soggetti a scomputo	€ 215.946,38	€ 255.999,82
Opere	€ 259.046,55	
Conguagli provvisori	- € 43.100,17 (maggiori oneri a carico Operatore)	€ 255.999,82 da versare al rilascio del PdC/Dia

L'Operatore sottoscrive per accettazione del testo

ALLEGATO "B"

RELAZIONE URBANISTICA campo della modificazione m2_1

1) SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29 ottobre 2010 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011, nonché la variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.89 del 19 dicembre 2013 e pubblicata sul BURL n.7/2014 del 12 febbraio 2014, prevedono, per l'attuazione degli interventi edilizi concernenti il cambio di destinazione d'uso dalla originaria destinazione produttiva alla nuova destinazione residenziale all'interno del campo della modificazione "m2_1" via Toscanini Nord", la redazione di un piano attuativo (PA);

Alle aree di cui sopra le norme del PGT assegnano un indice territoriale It pari a 0,45 mq/mq in quanto si tratta di riconversione di due lotti affacciati sulla via Pasubio con fronte superiore a m 50,00 (It 0,45 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale); il tutto per un totale di SLP edificabile pari a mq. 2.917,80 calcolata su una St rilevata pari a mq 6.848,00;

2) ELENCO ALLEGATI AL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato una proposta di Piano Attuativo denominato campo della modificazione m2_1 ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 12 del 11/03/2005, sulle aree di proprietà sopraindicate, in conformità al P.G.T. vigente, in data 01_07_2015, prot. N.32317 e successive integrazioni, corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

Tav. 1- INQUADRAMENTO TERRITORIALE CARTOGRAFICO

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (dicembre 2013)

Tav. 2 - ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO

Tav. 3a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estratto tav03 - Regole interventi uso del suolo

Tav. 3b - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estratto Piano delle Regole - Disposizioni di Attuazione

Tav. 3c - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estratto Piano dei Servizi - Disposizioni di Attuazione

Tav. 4 - ESTRATTO URBANIZZAZIONI SECONDARIE ESISTENTI

Tav. 5 - ESTRATTO PLANIMETRICO E ALTEZZA EDIFICI ESISTENTI

Tav. 6 - DOCUMENTI CATASTALI E ATTI DI PROPRIETA'

Tav. 7a - RILIEVO TOPOGRAFICO E STATO DI FATTO DEI LUOGHI

Tav. 7b - EDIFICI PRODUTTIVI IN DEMOLIZIONE

Tav. 7c - PROFILO STATO DI FATTO SU VIA PASUBIO

Tav. 8a - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI INTERNI AL CAMPO m2_1

Tav. 8b - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2_1

Tav. 8c - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2_1

Tav. 8d - INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI ESTERNI AL CAMPO m2_1

Frazionamento asseverato e individuazione catastale

Tav. 9a -	PLANIVOLUMETRICO PIANO ATTUATIVO
Tav. 9b -	PROGETTO PRELIMINARE - Verifiche Planivolumetriche
Tav. 10 -	PLANIMETRIA DELL'INTERVENTO
Tav. 11 -	CORRISPONDENZA LINEE GUIDA
Tav. 12 -	RILIEVO URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI
Tav. 13a -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Tav. 13b -	Percorsi pedonali, parcheggio e aree verdi
Tav. 13c -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Tav. 13d -	Schema fognatura - viabilità e parcheggi
Tav. 13e -	Schema illuminazione pubblica - viabilità, parcheggi e aree verdi
Tav. 14 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Tav. 15 -	Computo metrico estimativo e quadro economico
Tav. 16 -	Relazione tecnica rete fognaria
Tav. 17 -	RILIEVO FOTOGRAFICO
Tav. 18 -	SIMULAZIONI FOTOGRAFICHE
Tav. 19 -	PROGETTO PRELIMINARE
Tav. 20 -	Pianta Piano Interrato e Terra
Tav. 21 -	PROGETTO PRELIMINARE EDIFICIO 1
Tav. 22 -	PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
Tav. 23 -	PROGETTO PRELIMINARE EDIFICIO 2
Tav. 24 -	Piante, prospetti e sezioni
Allegato A	PROGETTO PRELIMINARE EDIFICIO 3
Allegato B	Piante, prospetti e sezioni
	SCHEMA FOGNATURE EDIFICI RESIDENZIALI
	INDAGINI AMBIENTALI
	Documentazione di chiusura procedimenti
	RELAZIONE ACUSTICA
	ESAME IMPATTO PAESISTICO
	RELAZIONE TECNICA
	SCHEMA DI CONVENZIONE
	RELAZIONE URBANISTICA

3) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.

AMBITO D'INTERVENTO

L'attuazione dell'intervento avverrà sulle aree sottodescritte contraddistinte in catasto come segue :

foglio 11 - mapp. 108 parte (3.200-193)	mq.	3.007,00
foglio 11 - mapp. 449 parte (3.670-193)	mq.	3.477,00
Totalle ambito d'intervento	mq.	6.484,00

Tali aree si trovano comprese tra le vie Pasubio e la c.d. via privata Rossini poste a Nord del territorio comunale del comune di Cernusco sul Naviglio. Esse attualmente sono adiacenti ad aree urbanizzate e si presentano come due lotti distinti ma confinanti in una delle quali è tuttora presente un edificio ad uso produttivo con edifici accessori che dovranno essere demoliti completamente.

DIMENSIONAMENTO E DESTINAZIONI DI USO AMMESSE

L'intervento avverrà nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi e di destinazione d'uso indicati negli elaborati tav. 9b, 8a, 8b.

- | | | | |
|----|--|-----|----------|
| a) | Superficie territoriale del lotto | mq. | 6.484,00 |
| b) | Slp edificabile | mq. | 2.917,80 |
| c) | Dotazione aree servizi indotte dall'intervento | mq. | 5.835,60 |
| d) | Dotazione aree servizi reperite all'interno del P.A. | mq. | 2.608,33 |
| e) | Aree servizi reperite all'esterno del P.A. | mq. | 3.240,00 |

E' ricompresa tra le aree in cessione una parte dei mappali 108 e 449 Foglio 11 per una consistenza di 386,00 mq., costituente una porzione della sede stradale di Via Pasubio, ed identificato dal P.G.T. vigente come viabilità urbana esistente. Tale cessione non viene conteggiata concorre nella dotazione di aree a servizi.

Volume di progetto x h virtuale mt 3,00

SPECIFICHE TECNICHE

Le indicazioni riportate nell'elaborato Tav. 9a e tav. 9b "PIANO ATTUATIVO" hanno valore prescrittivo relativamente ai seguenti elementi: "PLANIVOLUMETRICO

- a - si p. massima prevista,
b - perimetri di massima edificabilità fuori terra;
c - numero massimo dei piani;
d - distanze dai confini e/o dai fabbricati riportate specificatamente nell'elaborato Tav. 9a;
e - distanza minima tra gli edifici interni al comparto riportata nell'elaborato Tav. 9b " PROGETTO PRELIMINARE VERIFICHE PIANIVOLUMETRICHE", la stessa non dovrà essere inferiore a m 10,00 così come previsto all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, al netto delle murature o aggetti.
(vedi schema allegato)

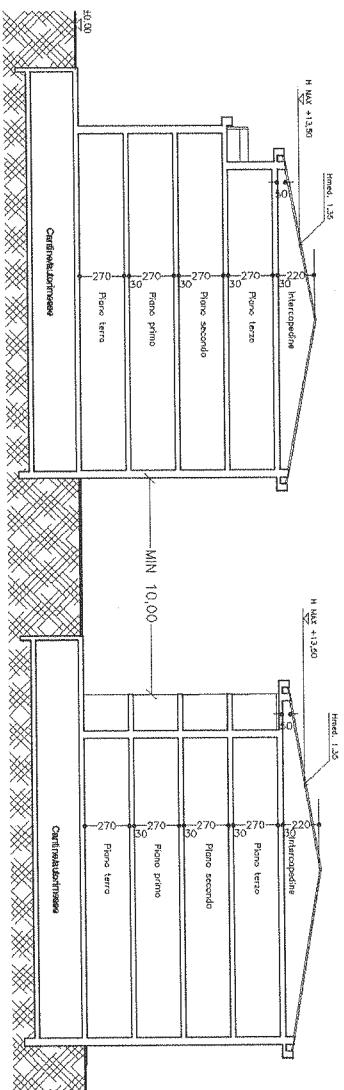


SCHÉMA SEZIONE TIPO

f- superfici coperte e superfici drenanti.

I corpi di fabbrica fuori terra dimensionati sulla massima SLP a destinazione residenziale pari a mq 2.917,80 dovranno essere contenuti entro i perimetri così come individuato nelle tavole 9a e 9b. Eventuali variazioni di posizionamento

saranno possibili purché siano rispettate le distanze minime dai confini e dai fabbricati (sia interni che esterni al piano attuativo) evidenziate.

In fase di esecuzione del progetto edilizio, potranno essere apportate modificazioni planivolumetriche senza necessità di approvazione di preventiva variante al P.A., ai sensi della Legge Regionale 12/2005, nonché di quanto previsto all'art. ⁴ "varianti" della convenzione; andranno in ogni caso rispettate le indicazioni prescrittive specificate ai punti precedenti.

A titolo esemplificativo si riportano alcune possibili modifiche al planivolumetrico, che non comportano variante allo stesso:

- la variazione in riduzione del numero degli edifici;

- la variazione in riduzione del numero degli edifici rappresentati nel planivolumetrico, nel rispetto di quanto indicato nelle Linee Guida e ovviamente della volumetria massima consentita;

Gli elaborati relativi agli schemi progettuali (tav.le da 15 a 20) sono puramente indicativi e mirati a meglio comprendere lo sviluppo del successivo progetto edilizio rispetto a quello urbanistico nel suo complesso, a livello di inserimento nel contesto urbano.

Nei provvedimenti autorizzativi successivi al piano attuativo, saranno contenuti specifici elaborati di progetto degli edifici nei quali verranno puntualmente descritte le caratteristiche architettoniche e tipologiche, pur nel rispetto delle prescrizioni delle linee guida. In particolare verranno dettagliate le indicazioni formali, cromatiche e materiche che risultano puramente indicative negli elaborati in allegato.

4) Crono programma

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

5) Contributi di costruzione – oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
Si allegano tabelle nn. 1, 2 e 3.

Tabella 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione dovuti e stima CCC

Volume	OO.UU. 1° €/mq.	OO.UU. 2° €/mq	Stima C.C.C.
mc 8.753,40	24,67	29,36	
Totale	€ 215.946,38	€ 256.999,82	€ 88.010,00

Tabella 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione (da Q.E. intervento)

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Imp. lavori a base d'asta	€ 299.881,48	/
Oneri sicurezza diretti	€ 6.380,46	/
Oneri sicurezza indiretti	€ 12.760,91	
Sconto 20% (*) per realizzazione diretta a cura dell'Operatore	€ 59.976,30	/
Totale appalto opere	€ 259.046,55	/

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

Descrizione	OO. UU. 1°	OO. UU. 2°
Oneri soggetti a scomputo	€ 215.946,38	€ 255.999,82
Opere	€ 259.046,55	
Conguagli provvisori	- € 43.100,17 (maggiori oneri a carico Operatore)	€ 255.999,82 da versare al rilascio dei PdC/Dia

L'Operatore sottoscrive per accettazione del testo

PIANO ATTUATIVO via Pasubio - Campo m2_1

	Attività	inizio	fine	Giorni	2015												2016												2017																	
					set	ott	nov	dic	gen	feb	mar	aprile	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	gen	feb	mar	aprile	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	gen	feb	mar	aprile	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic		
P.A. - via Pasubio - campo m2_1																																														
1	Adozione Piano attuativo	01/11/15	15/01/16																																											
2	adempimenti per la pubblicazione - AVVISO DI DEPOSITO	16/01/16	21/01/16	5 gg																																										
3	Deposito per libera visione	22/01/16	06/02/16	15 gg																																										
4	Osservazioni	07/02/16	22/02/16	15 gg																																										
5	Controdeduzione alle osservazioni (eventualmente pervenute)	23/02/16	09/03/16	15 gg																																										
6	APPROVAZIONE DEFINITIVA	10/03/16	17/03/16	7 gg																																										
7	Stipula convenzione	18/03/16	30/06/16	104 gg																																										
8	Presentazione 1° Pdc (50% SLP)	01/07/16	30/08/16	60 gg																																										
9	O.U.P.																																													
10	Presentazione progetto	01/07/16	31/08/16	60 gg																																										
11	Validazione / Approvazione	01/09/16	31/10/16	60 gg																																										
11	Procedura negoziata	01/11/16	04/02/17	95 gg																																										
11	Inizio lavori	05/02/17	06/04/17	60 gg																																										
12	Fine lavori	07/04/17	03/11/17	7 mesi																																										

DATA 26/11/2015