

# COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

SPAZIOQUINDICI.IT



## LA PROPRIETA'

SIDEROS s.r.l. - via Francesco sforza, 1 - 20122 - Milano

## IL TECNICO INCARICATO

ARCH. PIETRO CICALDI - via Isonzo 15 - 20842 - Albiate- tel: 0362-1792753 fax 0362-1792847

ARCH. PIETRO GIOVANNI CICALDI

via Isonzo 15 - 20842 - Albiate(MI) - telefono 0362/1792753 fax 0362/1792847 e-mail: pigicicardi@tiscali.it

*P.A. di Via TORINO, 45 denominato A7\_53  
- CERNUSCO SUL NAVIGLIO - fg. 49 mapp.239*

maggio  
2016

RELAZIONE URBANISTICA AGGIORNAMENTO

ALLEGATO

**B**

## **RELAZIONE URBANISTICA**

### **1) SITUAZIONE URBANISTICA**

La Soc. Sideros è proprietaria di un complesso immobiliare, sito in Cernusco sul Naviglio (MI), via Torino n. 45 - come da atto di compravendita avanti al Dott. Giulio Rodino, Notaio in Monza, Rep. n. 20220 del 29.11.1963, registrato a Monza, il 12.12.1963 n. 3921, vol. 272 - ed attualmente contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Cernusco sul Naviglio al Foglio 49 , Mapp. 239.

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.

L'area oggetto del P.A. è classificata dal Piano delle Regole (PdR) del vigente PGT quale "lotto Produttivo disciplinato dall'art.40 delle relative Disposizioni di attuazione.

La variante n.1 al Documento di Piano del PGT in relazione alla "programmazione urbanistica riferita al settore commerciale" ha definito le ZONE A PREVALENTE CONNOTAZIONE COMMERCIALE tra le quali è compreso l'asse di VIA TORINO ove è situato il complesso immobiliare di cui al comma che precede, di proprietà della società Sideros s.r.l..

L'art.59.4 del Piano delle Regole (Disposizioni di Attuazione) ha prescritto che "...per gli ambiti a prevalente connotazione commerciale .... in caso di insediamento di strutture commerciali della tipologia MS3 la modalità di intervento prescritta è il Piano Attuativo".

La società SIDEROS s.r.l. con sede in via Francesco Sforza n.1 - MILANO, intende procedere mediante Piano Attuativo alla trasformazione parziale degli immobili di sua proprietà, attualmente a destinazione produttiva, finalizzata

alla realizzazione di medie strutture di vendita (MS3) in conformità delle norme e regole contenute nel PGT vigente ed in particolare nella Variante n.1 finalizzata nello specifico alla "Programmazione Urbanistica riferita al settore commerciale".

## 2) ELENCO ALLEGATI AL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore ha presentato una pre-proposta di Piano Attuativo denominato "A7\_53" ai sensi dell'art. 12 L.R. n. 12 del 11/03/2005, sulle aree di proprietà sopraindicate, in conformità al P.G.T. vigente, in data 20\_10\_2014 prot.n.47196, trasmettendo poi in data 21\_05\_2015, prot. N.24563 una proposta integrata e completa, corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

- TAV. 1 - RILIEVO ASSEVERATO
- TAV. 2 - STATO DI FATTO: PIANTE PROSPETTI SEZIONI
- TAV. 2a- OPERE ESEGUITE IN FORZA SCIA N.63350 23-12-2015
- TAV. 2b- NUOVO STATO DI FATTO A SEGUITO DELLE OPERE ESEGUITE IN FORZA DELLA SCIA N.63350 23-12-2015
- TAV. 3 - RAFFRONTO: PIANTE PROSPETTI SEZIONI
- TAV. 4 - PROGETTO: PIANTE PROSPETTI SEZIONI
- TAV. 5 - PLANIVOLUMETRICO: PIANO TERRA E PRIMO
- TAV. 6 - SCHEMA CALCOLO SLP ESISTENTE E DI PROGETTO
- TAV. 7 - SCHEMA SUPERFICI AREE A SERVIZI E PARCHEGGI PRIVATI
- TAV. 8 - SCHEMA CALCOLO SUPERFICI DI VENDITA
- TAV. 9 - SCHEMA CALCOLO SUPERFICIE PERMEABILE - SUPERFICIE COPERTA
- TAV.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: PARCHEGGIO PUBBLICO - SISTEMA SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE ILLUMINAZIONE SOTTOSERVIZI
- TAV.11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO: SEZIONE
- TAV.12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE RIQUALIFICAZIONE DI VIA TORINO:STATO DI FATTO - PROGETTO
- TAV.13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE RIQUALIFICAZIONE DI VIA TORINO: SEZIONE - STATO DI FATTO - PROGETTO
- TAV.14 - RECEPIMENTO LINEE GUIDA
- TAV.15 - PIANO DI SEGNALEMENTO IMPIANTI PUBBLICITARI
- TAV.16 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO - QUADRO ECONOMICO/SINOTTICO - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PIANO PARTICELLARE
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE RIQUALIFICAZIONE VIA TORINO - QUADRO ECONOMICO/SINOTTICO - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PIANO PARTICELLARE
- ALLEGATO "A" SCHEMA DI CONVENZIONE AGGIORNAMENTO
- ALLEGATO "A1" SCHEMA DI CONVENZIONE RAFFRONTO
- ALLEGATO "B" RELAZIONE URBANISTICA AGGIORNAMENTO
- ALLEGATO "C" PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA V.I.A.
- ALLEGATO "D" DOCUMENTI TECNICI E AMMINISTRATIVI: DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' - RILIEVO ASSEVERATO - CONTEGGI - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE MOD.COM 2 - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORME IGIENICHE
- ALLEGATO "E" RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO - RENDERING FOTOGRAFICO - INSERIMENTO AMBIENTALE DELL'OPERA
- ALLEGATO "F" RELAZIONE D'IMPATTO ACUSTICO
- ALLEGATO "G" INDAGINE AMBIENTALE DELLE AREE IN CESSIONE

### **3) STUDIO DI IMPATTO SULLA CIRCOLAZIONE**

Si allega lo studio di impatto sulla circolazione a supporto della proposta di P.A. relativa al campo a7\_53, redatto dalla Soc. Irteco di Torino, come depositato al protocollo del Comune in data 23/12/2014 al n.58103.

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

Nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta, avente complessivamente una superficie territoriale rilevata pari a mq. 7.856,66, e i cui parametri urbanistici sono i seguenti:

- INDICE FONDIARIO (SLP) 1 MQ/MQ
- SUPERFICIE COPERTA 60% DI SF (mq. 4.713,99)
- SUPERFICIE PERMEABILE 10% DI SF (mq. 785,67 + mq. 120,00 da asservire al mapp. 238 tot. Mq. 905,67)
- SUPERFICIE A PARCHEGGIO L.122/89 10% SLP
- SUPERFICIE A SERVIZI 100% SLP COMMERCIALE NON ALIMENTARE  
150% SLP COMMERCIALE ALIMENTARE

I parametri urbanistici di progetto, come riportati nelle tavole n.7 e 9 sono i seguenti:

- Sf mq. 7.856,66 = Slp mq. 7.856,66
- Sc mq. 2.781,23 < mq. 4.713,99
- Sp mq. 906,18 > mq. 785,67
- Slp mq. 3.733,74 < mq. 7.856,66
- S Serv. mq. 3.836,58 > mq. 3.793,58
- mq. 576,00 (parcheggi esterni al lotto)

### **5) Crono programma**

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

### **6) Contestualità tra le procedure urbanistiche e commerciali**

Come prevede l'art. 59.1 delle disposizioni del Piano delle Regole "Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa necessita di preventiva approvazione di Piano Attuativo: - l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale, previa presentazione della domanda".

Nel merito, sono previste quattro U.I. per Medie strutture di vendita (una alimentare e tre non alimentari) per una superficie di vendita complessiva di mq. 2.467,11.

Le MS previste nel P.A. saranno organizzate in forma unitaria e, come prevede l'art. 4.2 della DGR 02/08/2007 n. 8/5258, saranno oggetto di una autorizzazione unitaria.

In data 02/11/2015 prot.n.53787 è stata presentata DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

MOD.COM 2 per la costituzione di centro commerciale.

## 7) DETERMINAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

**TABELLA 1 - ONERI di urbanizzazione**

<b>RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO</b>							
<i>Calcolo oneri ai sensi dell'art. 44 commi 8-12 L.R. 12/2005</i>							

ESISTENTE							
DEST. USO	EDIFICIO	SLP	OO.UU. 1°	€ PRIMARIE	OO.UU. 2°	€ SECONDARIE	TOTALE
uP	unico	3.124,83	58,44	€ 182.615,06	39,07	€ 122.087,11	€ 304.702,17
TOTALE				€ 182.615,06		€ 122.087,11	
PROGETTO							
DEST. USO		SLP	OO.UU. 1°	€ PRIMARIE	OO.UU. 2°	€ SECONDARIE	TOTALE
uC	P.T.	2.634,21	144,43	€ 380.458,95	84,96	€ 223.802,48	€ 604.261,43
uC	1 P.	490,62	144,43	€ 70.860,25	84,96	€ 41.683,07	€ 112.543,32
TOTALE				€ 451.319,20		€ 265.485,55	€ 716.804,75
DIFFERENZA							
				€ 268.704,14		€ 143.398,44	

1

SLP VIRTUALE PRODUTTIVO			
COMPUTO METRICO STIMATO	€	1.500.000,00	(1)
COSTO COSTRUZIONE	€/mq	400,85	
SLP VIRTUALE	= m <sup>2</sup>	3.742,05	

N.B. STIMA PROVVISORIA

ONERI RISTRUTTURAZIONE						
DEST. USO	SLP	OO.UU. 1°	€ PRIMARIE	OO.UU. 2°	€ SECONDARIE	TOTALE
uP	3.742,05	23,38	€ 87.489,13	15,63	€ 58.488,24	€ 145.977,37
			€ 87.489,13		€ 58.488,24	

2

<b>SMALTIMENTO RIFIUTI</b>			
SLP ristrutturazione	3.742,05	€ 4,31	= € 16.128,26

<b>CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE</b>					
	EDIFICIO	COMPUTO METRICO STIMATO	% CONTRIBUTO	COSTO DI COSTRUZIONE	
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>		€		€	
<i>Uc</i>	PT/1P	1.500.000,00 (1)	10%	150.000,00	€ 150.000,00

**TABELLE RIEPILOGATIVE**

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>				
	€ PRIMARIE	€ SECONDARIE		
CAMBIO D'USO	€ 268.704,14	€ 143.398,44		€ 558.079,95
RISTRUTTURAZIONE	€ 87.489,13	€ 58.488,24		
<b>TOTALE</b>	<b>€ 356.193,27</b>	<b>€ 201.886,68</b>		
<b>SMALTIMENTO RIFIUTI</b>				
RISTRUTTURAZIONE	€ 16.128,26			€ 16.128,26
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>				
RISTRUTTURAZIONE	€ 150.000,00			€ 150.000,00

Note

(1) Importo stimato in via provvisoria: solo con la presentazione del computo metrico estimativo in sede di PdC o DIA si potranno determinare gli importi degli Oneri per ristrutturazione, smaltimento rifiuti e contributo sul costo di costruzione

**Tabella 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione primaria**

<b>Descrizione</b>	<b>OO. UU. 1° Euro</b>	<b>Valore opere con IVA Euro</b>
OUP relative ai parcheggi e riqualificazione di via Torino		
<b>Totale valore opere</b>	<b>508.792,67</b>	<b>559.671,94</b>
<b>Valore opere a scomputo al netto dello sconto del 20%</b>	<b>411.963,81</b>	<b>453.160,19</b>

**Tabella 3 – Stime raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti**

<b>Descrizione</b>	<b>OO. UU. 1° euro</b>	<b>OO. UU. 2° euro</b>	<b>Smaltimento rifiuti euro</b>	<b>Contrib. costo di costruzione euro</b>
Oneri dovuti	356.193,27	201.886,68	16.128,26	150.000,00
Opere a scomputo	411.963,81	/	/	/
Conguagli provvisori da versare	0,00 (maggiori oneri a carico dell'operat.)	201.886,68	16.128,26	150.000,00