

**PIANO ATTUATIVO
IDENTIFICATO NEL VIGENTE PGT
“CAMPO a5_8”**

relazione urbanistica

1. Strumentazione urbanistica vigente

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 29 ottobre 2010 è divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011.

Il predetto strumento urbanistico è stato oggetto della 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 12/02/2014.

Le aree oggetto del presente Piano Attuativo sono ricomprese all'interno dei "Campi dell'adeguamento a5" "Lotto multifunzionale", disciplinati dall'art. 38 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole (PdR); l'attuazione degli interventi sono subordinati alla redazione di piano attuativo.

L'art. 38.2 "Destinazioni d'uso" delle disposizioni del Piano delle Regole vigente, prevede quale *destinazione d'uso principale: uR - uT, limitatamente a uT1 e uT2; la destinazione uR non è superiore al 60% della St complessiva.*

Si riportano in estratto gli articoli delle Disposizioni comuni del PGT vigente inerenti le predetti destinazioni:

"9.3.3 - uso residenziale: uR

uR1 Residenze permanenti: abitazioni e relative aree pertinenziali.

Sono compatibili le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o acustiche tali da farle considerare attività insalubri.

uR2 Residenze temporanee: collegi, convitti, studentati, pensionati e alloggi ed il solo personale di custodia sino ad un max di 120 mq di Slp:

uR3 Edilizia residenziale convenzionata.

9.3.4 - uso terziario: uT

uT1 Attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc), professionale, assistenziale, quali gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari; le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro, interinali.

Sono compatibili le attività del settore artigianale a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o acustiche tali da farle considerare attività insalubri.

uT2 Attività ricettive: alberghi ostelli, motel.

9.3.4 bis - uso commerciale: uC

uC1 Attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;

- non alimentare.

Sono considerate non alimentari le attività in cui la quota di superficie di vendita destinata al settore alimentare non superi il 10% della superficie di vendita complessiva.

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

- *Esercizio di vicinato (VIC): esercizio commerciale avente superficie di vendita minore o uguale a 250 mq;*

- *Media struttura di vendita "1" (MS1): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 251 mq e 400 mq;*

- *Media struttura di vendita "2" (MS2): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 401 mq e 800 mq;*

- *Media struttura di vendita "3" (MS3): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 801 mq e 2500 mq.*

uC2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande avente i requisiti di pubblico esercizio cioè l'attività disciplinata al titolo III, l.r. 2 febbraio 2010, n. 6, "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e ss.mm.ii., riguarda la vendita per il consumo sul posto e comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico, a tal fine attrezzata. In via esemplificativa comprende ristoranti, trattorie, bar ed altre attività analoghe anche diversamente denominate

(pub, birreria, fast food).

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

- Attività di somministrazione (SAB) avente superficie minore o uguale a 250 mq;
- Attività di somministrazione (SAB1) avente superficie compresa tra 251 mq e 400 mq;
- Attività di somministrazione (SAB 2) avente superficie compresa tra 401 mq e 800 mq;
- Attività di somministrazione (SAB 3) avente superficie compresa tra 801 mq e 2500 mq.

.....

Il Piano delle Regole del PGT vigente all'art. 38.3 definisce i "Parametri edilizi e urbanistici" stabilendo un $lf = \text{max } 0,5 \text{ mq/mq}$.

La variante approvata ha confermato i parametri edilizi ed urbanistici, mentre, per la destinazione commerciale uC demanda al Titolo III "Insediamento di attività di commercio" consentendo l'insediamento di esercizi di vicinato (VIC), di medie strutture di vendita (MS1 ed MS2) e di attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2).

Lo strumento urbanistico vigente stabilisce parametri edificatori più restrittivi rispetto all'attuale slp esistente sul lotto, nel caso in cui si preveda un intervento di nuova costruzione.

Avendo l'operatore proposto un intervento di ristrutturazione edilizia della slp esistente dato che tale modalità attuativa risulta comunque conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT) e non in contrasto con il PTCP approvato dalla Provincia di Milano con D.C.P. n. 93 del 17/12/2013, la potenzialità edificatoria massima di progetto corrisponde quindi alla SLP esistente di 1.638,15 mq. purchè le modalità realizzative restino aderenti al concetto di ristrutturazione edilizia senza demolizioni degli organismi edilizi esistenti.

2. Inquadramento del P.A.

L'ambito di intervento è costituito dalle seguenti aree:

a) **Ambito a5_8** (fg. 12 mapp. 214 – 303): Lotto multifunzionale su cui saranno realizzati gli interventi edilizi.

L'area ha forma pressoché rettangolare e confina a nord con la via Goldoni, a est con la via Neruda, a sud e ad ovest con terreni già edificati.

b) **Spazi e attrezzature per la mobilità Sp1_213** (fg. 12 map. 476): Area proposta in cessione interne al lotto;

c) **Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico Sg4_NP7** (fg. 10 map. 403): Area proposta in cessione esterna al lotto;

d) **Area destinata alla viabilità** (fg. 12 mappale 215): Area con servitù perpetua di passaggio.

3. Caratteristiche e dimensionamento dell'intervento

Come detto al punto 1, il piano attuativo interessa la ristrutturazione edilizia della SLP esistente.

3.1. Dati dimensionali del P.A.

Superficie territoriale del P.A.	mq	2755,50
Superficie fondiaria del P.A.	mq	2.601,89
Slp complessiva = Slp esistente	mq	1.638,15

Aree destinate a servizi :

Superficie a verde Sg4	mq	2.148,80
Superficie per parcheggio Sp1 e viabilità	mq	153,6

3.2 Verifica cessione per aree a servizi

Il piano prevede la cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura di mq 2.270,78 così calcolati:

- destinazione residenziale $632.63 \text{ mq} \times 60 \text{ mq}/30\text{mq} = \text{mq } 1265.25$
- destinazione terziario $1005.52 \times 100\text{mq}/100\text{mq} = \text{mq } 1005.52$

Le cessioni sopra citate vengono come di seguito soddisfatte:

- *destinazione residenziale*: parte reperiti mediante la cessione delle aree con destinazione urbanistica parte a parcheggio Sp1 e parte a viabilità, identificate al foglio 12 mappale 476 (mq 155 catastali, mq 153.61 da rilievo) interne al comparto; la restante parte reperiti mediante la cessione delle aree con destinazione urbanistica Sg4_NP7 "Parchi e giardini di progetto: spazio da acquisire o convenzionare" identificate al foglio n. 10 mappale n. 403 per la quota di mq 1111.64
- *destinazione terziaria*: 550 mq monetizzati con convenzione P.I.P. del 25.01.1990, la restante parte reperiti sempre mediante la cessione della residua porzione di area identificate al foglio 10 mappale 403 per la quota di mq 1037.16