



AREA: TECNICA

12/03/2014

N. PROTOCOLLO GENERALE
11628/2014

OGGETTO:

Richiesta Permesso di costruire convenzionato del 27/11/2013 prot. n°54079 e successive integrazioni, inerente la ristrutturazione edilizia del c.d. "lotto 1-parte" del campo dell'adeguamento a6_7 Via Di Vittorio/via Miglioli/via Padana Superiore – Proprietà Soc. Springstar srl; Conduttore Monza International srl.

RELAZIONE TECNICA

Si premette che la Condittrice e la Proprietaria hanno presentato, nel corso del 2013, alcune denunce di inizio attività, istanze di permesso costruire, ed altri titoli edilizi, volte alla realizzazione di interventi edilizi minori, riportati nella tabella allegata. Il Comune, ritenendo che tali interventi -valutati complessivamente- fossero preordinati alla realizzazione di un insieme sistematico di opere volte alla completa trasformazione dell'area, ha richiesto alla Condittrice ed alla Proprietaria di presentare un planivolumetrico complessivo che rappresentasse gli interventi previsti per l'intero compendio.

La proposta complessiva è stata inoltrata, come istanza di parere preventivo, in data 8.10.2013 prot. n. 45299 a cui è seguito riscontro da parte del comune con nota in data 15.11.2013 prot. n. 52141, ritenendola ammissibile a condizione che:

- il primo PdC sia corredato dal presente accordo (da trascrivere nei RR.II.), a garanzia della realizzazione di un corretto assetto urbanistico e di un'infrastrutturazione idonea a sostenere il peso insediativo indotto dall'intervento senza incidere negativamente sulle condizioni di agibilità e di vivibilità del sistema urbano circostante;
- contestualmente al rilascio del titolo edilizio sopracitato, venga presentata la richiesta di piano attuativo esteso all'intero campo a6_7, corredato da tutta la documentazione prevista dalla legge;

La presente relazione riguarda la verifica di conformità alla strumentazione urbanistica vigente nel Comune, inerente la richiesta di PDCC indicata in oggetto.

Vengono verificati i parametri urbanistici sia dell'intervento complessivo sia di quello parziale relativo al cd "lotto1" – "capannone C2" per il quale è previsto il rilascio del permesso di costruire una volta stipulato tra le parti l'atto di accordo ex art.11 L.n.241/90, anticipatorio della futura convenzione del Piano attuativo (vedasi tavola n.4 allegata alla richiesta di PDCC prot.m.6678 del 12/02/2014).

La Springstar srl è proprietaria dell'area identificata al Fg. 43 Mapp. 61, sita in Comune di Cernusco sul Naviglio, nonché dei fabbricati sulla stessa esistenti;

La Monza International srl conduce i suddetti immobili in forza del contratto di locazione dell'8.5.2013, registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 1 in data 21/05/2013, ed avente scadenza all'08/05/2019.

L'area di cui si tratta ha una superficie catastale di mq 42.880,80 ed una superficie di mq 40.387,40 rilevata in occasione di una specifica misurazione eseguita in data 25/09/2013 le cui risultanze sono riportate negli elaborati "Relazione e Tavola n.2" (atti comunali prot. n°54079 del 27/11/2013); tale area è situata a Sud-Est del territorio di Cernusco sul Naviglio, tra le vie G. Miglioli, Giuseppe di Vittorio e la S.S. Padana Superiore. Il lotto è così delimitato:

- a Nord via G. Miglioli e dai mappali 111-112-113-114 del foglio 43;
- ad Est dai mappali 46-131 del foglio 43;
- a Sud dai mappali 131-154-35-16-31-36-13 del foglio 43;
- ad Ovest da via Giuseppe di Vittorio.

L'area suddetta è inclusa dal vigente PGT nel campo a6 (*insediamento produttivo unitario*), disciplinato dall'art.39 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole di cui vengono riportati qui di seguito alcuni stralci:

Art.39 - a6: Insediamento produttivo unitario

39.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a6 comprendono i lotti di grandi dimensioni destinati ad attività produttive, attività

1



legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Grandi recinti produttivi delimitati da infrastrutture viarie con edifici e servizi di supporto alle attività in comune (condomini industriali): piastre (monoplanari o commerciali), capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

39.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uR - uA

Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione. --

39.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2 \text{ di } H \text{ con un minimo di } 5 \text{ m}$
- $D_f = H \text{ del fabbricato, minimo di } 10 \text{ m}$
- $D_s = 1/2 \text{ di } H \text{ con un minimo di } 5 \text{ m}$
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\% \text{ della } S_f$
- $H = 12,00 \text{ m}$; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

39.4 Attuazione degli interventi

- Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).
- L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.



DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO come dichiarati dal progettista:

INDICI URBANISTICI

Insediamiento produttivo unitario	a6_7
$I_f = 1$	m^2/m^2
$H_{max} = 12$	m
$R_c = 60$	%
$S_p = 10$	%
$D_c = H/2$	con min 5
$D_f = H$ fabbr. più alto	min 10
$D_s = H/2$	con min 5

DATI DI PROGETTO

$S_f = 40.387,40$	m^2
$SLP_{max} = 40.387,40$	m^2
$S_{c max} = 24.232,44$	m^2
$S_{p min} = 4.038,74$	m^2

Verifica SLP

SLP ESISTENTE *ai sensi delle vigenti Disposizioni Comuni (art. 8.10 e 8.12)*

= 21.112,80 m^2

SLP di PROGETTO = 20.878,32 m^2

di cui

$uT = 1.312,50$	m^2	→	6%
$uP = 11.907,58$	m^2	→	57%
$uP3 = 7.658,24$	m^2	→	37%

SLP in demolizione	=	234,48 m^2
---------------------------	---	--------------------------------

SLP residua	=	19.509,08 m^2
--------------------	---	-----------------------------------

VERIFICA SUP. COPERTA

Sc ESISTENTE *ai sensi delle vigenti Disposizioni Comuni (art. 8.10 e 8.12)*

= 19.952,68 m^2

Sc di PROGETTO = 19.722,70 m^2

Sc in demolizione	=	229,98 m^2
--------------------------	---	--------------------------------

Sc residua	=	4.509,74 m^2
-------------------	---	----------------------------------

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI (ai sensi L.122 del 14/03/1989)

Sup. prescritta dalle norme (V progetto x 1 $m^2/10 m^3$)

20.878,32	x	3,30	=	68.898,46 m^3
-----------	---	------	---	-----------------

3
Dea



$$68.898,46 \text{ m}^3 \times 1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3 = 6.889,85 \text{ m}^2$$

$$\text{Sup. parcheggi di progetto} = 11.212,42 \text{ m}^2$$

(vedi tabella allegata)

VERIFICA SUP. PERMEABILE

INVARIATA

Verifica dotazione PARCHEGGI ai sensi delle vigenti Disposizioni Comuni (art.8.4)

uP = 1 posto auto /300 mq SLP	19.565,82	/ 300 =	65,2	→	78,30
uT = 1 posto auto /100 mq SLP	1.312,50	/ 100 =	13,1	→	
				di progetto	79

posti auto
78,30
79

In merito all'intervento complessivo si rimanda alle tavole nn. A e B redatte dal progettista ed allegate allo schema di atto di accordo.

Per quanto sopra e sulla base dell'istruttoria svolta dal servizio edilizia privata di cui alla scheda in atti comunali le cui risultanze attestano la conformità del progetto presentato alle normative edilizie ed igienico-sanitarie (fatta eccezione per le problematiche inerenti la prevenzione incendi, tutt'ora in via di definizione), il sottoscritto arch. Marco Acquati, in qualità di responsabile del procedimento, dichiara che la richiesta di PDCC indicata in oggetto è conforme alla strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Cernusco s/N.

Per quanto riguarda la conformità dell'intervento complessivo, come rappresentato nelle tavole nn. A e B allegate allo schema di atto di accordo, le stesse verranno verificate in sede di presentazione del Piano attuativo risultando tuttavia conformi nella fase attuale.

IL DIRETTORE DELL'AREA TECNICA

Arch. Marco Acquati

