

COMUNE DI CERNUSCO S/N
PROVINCIA DI MILANO

OGGETTO:

VARIANTE AL PL ALTHEA ,PER CAMBIO
D'USO DA UFFICIO A COMMERCIALE,
NELL'IMMOBILE SITO IN VIA ISOLA
GUARNIRE ANG SP 121 AD USO
COMMERCIALE

OPERATORE IN FORZA DI PROCURA NOTARILE

CERNUSCO RETAIL PARK SRL

PROGETTISTA:

ARCHITETTO LORENZO LOGLIO



Studio Associato LGL

Via Carlo Cattaneo n°26 - 20052 MONZA - MI -

Tel. 039.369520 Fax. 039.2316815

E.mail: lorenzo.loglio@studio-lgl.com

Associa@lgl@pec.it

DIRETTORE DEI LAVORI:

IMPRESA:

TITOLO ALLEGATO
RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO N°

A 1

SCALA

DATA

25 GENNAIO 2016

AGGIORNAMENTO

--

**VARIANTE PLANI VOLUMETRICA AL PL "Althea" normato con
Convenzione del 06/05/2008 rep. 11281**

**SITO in CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Via Isola Guarneire ang. SP 121**

RELAZIONE TECNICA

Studio Associato LGL
Via Carlo Cattaneo 26
20052 Monza

tel. 039 369520 – 039 386347
fax 039 2316815
e-mail: info@studio-lgl.com
associatilgl@pec.it

Spett. Comune di Cernusco Sul naviglio
Ufficio Urbanistica

Committente : Cernusco Retail Park srl

Progettista: Dott. Arch. Lorenzo Loglio con studio in Monza via C. Cattaneo 26, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Monza e Brianza al n°1778

Categoria: Variante Plani volumetrica del PL Althea

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

In riferimento al P.L. denominato "Althea" normato con Convenzione del 06/05/ rep. 11281, riguardante la costruzione di un immobile a carattere commerciale-direzionale ubicato tra la SP121 e la via Isola Guarnieri , con la presente Variante Plani-volumetrica si richiede, così come già proposto nella Proposta di Variante di PL presentata in data 30/05/2014 prot. 24712, di modificare la destinazione d'uso dei 267,19 mq posti al piano primo da direzionale in commerciale.

La motivazione deriva dal fatto che lo spazio autonomo ad uso ufficio, all'interno del centro commerciale, dopo ben quattro anni di allocazione sul mercato non ha riscontrato alcun interesse. Tale modifica non andrà ad influenzare o modificare la licenza commerciale di media struttura esistente, in quanto si resterà all'interno dei 2.500 mq. previsti ed autorizzati con l'Autorizzazione Unitaria n° del 03/02/2010

Il PL Althea prevedeva:

una SLP 4.057,00 mq

di cui

3.759,90 mq ad uso commerciale

297,10 mq ad uso direzionale

una cessione ad Area a Servizi di 5.936,95 mq totali

di cui

1.701,52 mq monetizzati in fase di PL

2.796,25 mq in asservimento al piano seminterrato

1.439,18 mq in cessione al piano terra

Ora, trasformando la superficie di 267,19mq da Direzionale a Commerciale si andrebbe ad avere un fabbisogno ad area a servizi inferiore a quello precedentemente previsto in fase

di PL, in quanto il nuovo PGT - così come si evince dalle disposizioni di attuazione del Piano dei servizi all'art. 6.1 nella tabella dedicata alla "dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei piani attuativi approvati e convenzionati"- prevede, per le MS non alimentare uC1, la dotazioni di aree a servizi è prevista in misura minima del 100% dell'SLP di cui almeno il 75% a parcheggio. Si può quindi evincere che il metodo di calcolo per le superfici a servizi è differente da quello previsto nel PL originale che calcolava l'area a servizi per la parte direzionale al 100% dell'SLP e per la parte commerciale il 150% dell' SLP, con almeno il 50% a parcheggio, per un complessivo di 5.936,95 mq

La proposta di Variante al PL prevede una SLP di 3.823,49 mq, superficie leggermente inferiore a quella prevista dal PL, così come si può anche evincere dalla DIA n°23-2014 del 18/09/2014, con una cessione ad Area a Servizi secondo il PGT vigente pari a 3.823,49mq (slp com. uC1 x 100%) e con una superficie a parcheggio ad uso pubblico non inferiore a 2.867,62 mq ($3.823,49 \times 75\% = 2.867,62$ mq)

Allo stato attuale dopo la variante Plani-volumetrica del 23/01/2015 prot. 3548 sono già stati ceduti - asserviti 5.994,68 mq così distribuiti:

2.625,27 mq in asservimento al piano seminterrato

20,15 mq in asservimento a quota -0,15

167,20 mq in asservimento nel piano interrato

1.457,83 mq in cessione in superficie

4.270,45 mq totali

1.701,52 mq già monetizzati in fase di PL

5.936,95 mq complessivi

oltre a 180,05 mq di superficie sempre in asservimento , ma non calcolata come standard, ad uso rampa carraia (tra il P. seminterrato ed il P. interrato) e corsello (al P. interrato).

Ora il progetto di Variante prevede le stesse superfici sopra riportate, anche se notevolmente superiori a quanto dovuto, oltre ad una superficie aggiuntiva di 22,71mq (figure 17c-d-e tav 04) al PT in cessione. Questo perchè tale superficie, inizialmente era stata lasciata in proprietà al Lottizzante per l'accesso alla cabina ENEL interrato. Ora tale manufatto non è stato più realizzato, e quindi si ritiene cederla al Comune.

I nuovi dati per le aree in cessione a titolo di Area a Servizi di progetto sono così riassumibili :

2.625,27 mq in asservimento al piano seminterrato

20,15 mq in asservimento a quota -0,15

167,20 mq in asservimento nel piano interrato

1.480,54 mq in cessione in superficie

4.293,16 mq totali

1.701,52 mq già monetizzati in fase di PL

5.994,68 mq complessivi > dei 5.971,97 mq della DIA 23/2014 e> 5.936,95 del PL

Oltre ai già citati 180,05 mq di superficie sempre in asservimento , ma non calcolata come ad Area a Servizi, ad uso rampa carraia

Anche per quanto riguarda il parametro della SLP non vi sono modifiche rispetto a quanto già autorizzato in quanto la modifica in oggetto cambia solamente la destinazione d'uso e non la sagoma del fabbricato . Tale nuova modifica, risulta conforme allo strumento urbanistico vigente, e nello specifico, il vigente PGT nel piano delle regole (variante n°1 al PGT) identifica l'area come Lotto Produttivo (art.40 Pdr) con una capacità edificatoria di 1mq/mq, indice in linea con quello previsto dal piano. Infatti:

Area interessata dal PL 4.820 mq

SLP max del PL 4.057,00 mq

SLP max da PGT 4.820,00 mq

Mentre nel Piano dei Servizi è identificata come P:A. a7_45 in cui sono ammesse le medie strutture MS1-2-3 con tutte le tipologie commerciali, così come si evince dalle Disposizioni di attuazione (Piano delle Regole) art. 58.

PIANO DELLE REGOLE

Ambiti del tessuto urbano consolidato

Campi della conservazione

-  c1 - Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico interno al centro antico (art.23 Pdr)
-  c2 - Aggregato edilizio di origine rurale (art.24 Pdr)
-  c3 - Edificio di interesse storico e architettonico (art.25 Pdr)

 n. Numero scheda contenuta all'interno dell'art.32 delle disposizioni del Pdr

Campi dell'adeguamento

-  a1 - Villa urbana (art.34 Pdr)
-  a2 - Isolato a bassa densità (art.35 Pdr)
-  a3 - Isolato a media densità (art.36 Pdr)
-  a4 - Isolato ad alta densità (art.37 Pdr)
-  a5 - Loto multifunzionale (art.38 Pdr)
-  a6 - Insediamento produttivo unitario (art.39 Pdr)
-  a7 - Loto produttivo (art.40 Pdr)

 n. Numero scheda contenuta all'interno dell'art.32 delle disposizioni del Pdr

Campi della modificazione

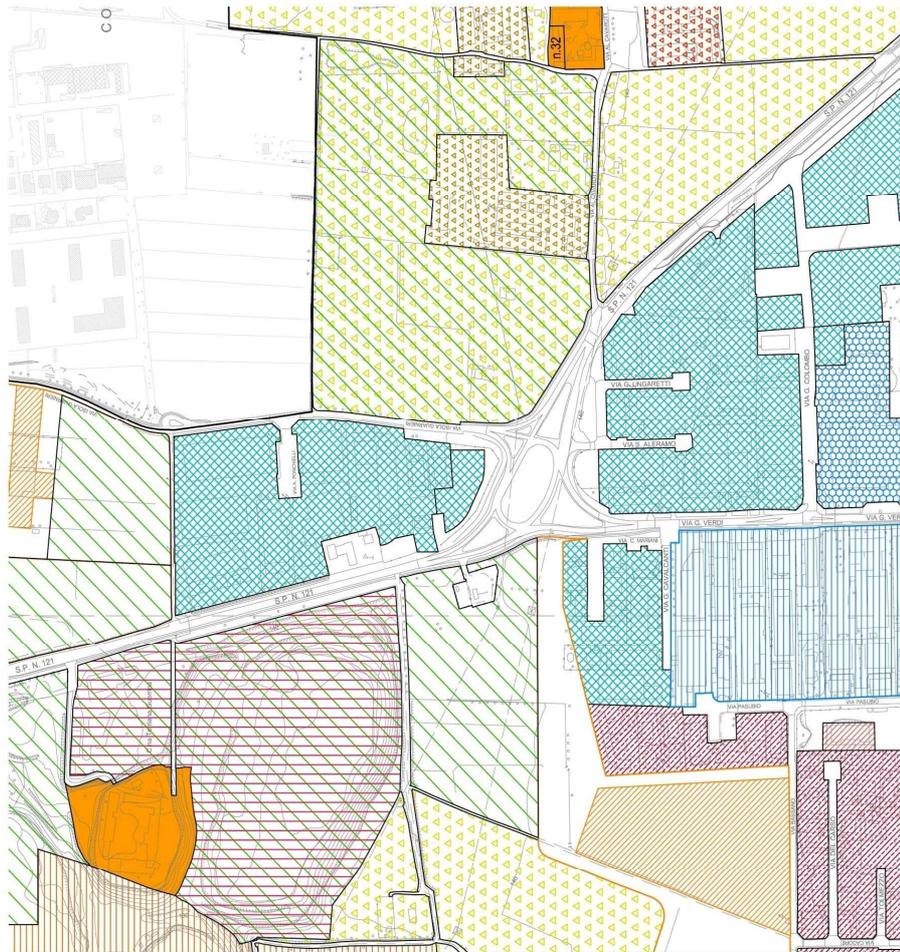
-  m1 - Progetto unitario di completamento (art. 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 Pdr)
-  Area di concentrazione fondaria
-  m2 - Interventi di inqualificazione urbanistica (art. 54 - 55 - 56 Pdr)

Ambiti agricoli

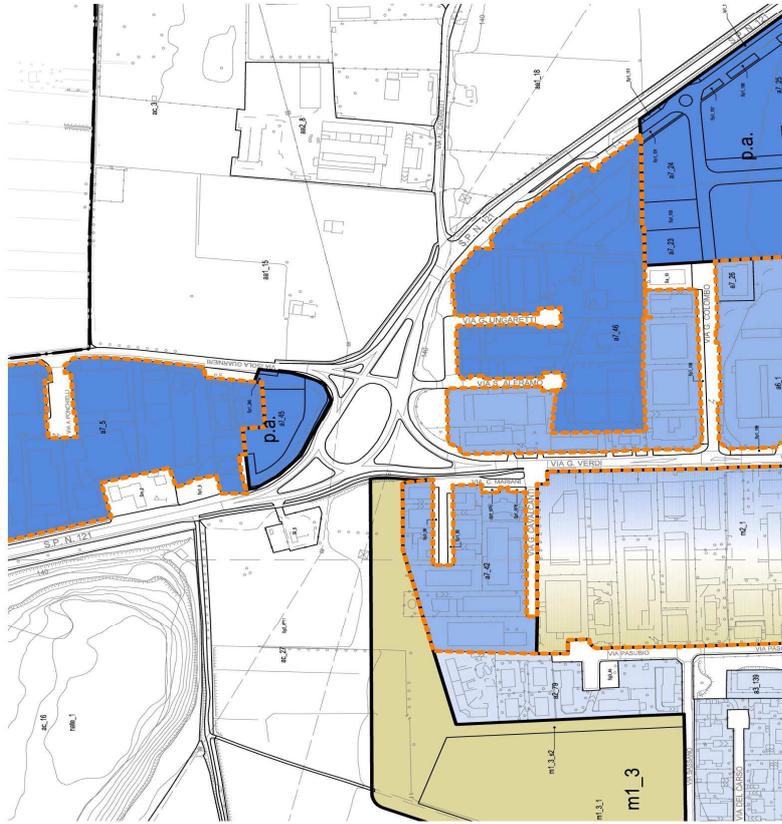
-  aa1 - Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana (art.19 Pdr)
-  aa2 - Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola (art.20 Pdr)
-  aa3 - Attrezzatura e residenza non funzionale all'attività agricola (art.21 Pdr)

Area non soggette a trasformazione urbanistica

-  Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo - ATE (art.15 Pdr)
-  Area non più funzionale all'attività estrattiva (art.16 Pdr)
-  Area di tutela dei corridoi ambientali (art.17 Pdr)



PIANO DEI SERVIZI



- Ammissibilità commercio al dettaglio per classe dimensionale
- campi del Piano delle Regole o ambiti del Piano dei Servizi nei quali non è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi commerciali al dettaglio
 - campi del Piano delle Regole o ambiti del Piano dei Servizi nei quali è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio delle seguenti tipologie:
 - commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)
 - campi del Piano delle Regole o ambiti del Piano dei Servizi nei quali è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio delle seguenti tipologie:
 - commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)
 - media struttura di tipo 1 (superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 400 mq)
 - campi del Piano delle Regole o ambiti del Piano dei Servizi nei quali è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio delle seguenti tipologie:
 - commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)
 - media struttura di tipo 1 (superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 400 mq)
 - media struttura di tipo 2 (superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 800 mq)
 - campi del Piano delle Regole o ambiti del Piano dei Servizi nei quali è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio delle seguenti tipologie:
 - commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq)
 - media struttura di tipo 1 (superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 400 mq)
 - media struttura di tipo 2 (superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 800 mq)
 - media struttura di tipo 3 (superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 2500 mq)

- Zona a prevalente connotazione commerciale
- zona a prevalente connotazione commerciale via Torino
 - zona a prevalente connotazione commerciale via Mazzini
 - zona a prevalente connotazione commerciale via Padana Superiore
 - zona a prevalente connotazione commerciale via Verdi e SP 121
- Altre indicazioni
- m1_n progetto unitario di completamento
 - m2_n intervento di riqualificazione urbanistica
 - p.a. piani attuativi approvati e convenzionati
 - confine comunale
 - PPS_n Progetti del Piano dei Servizi
 - Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio della Martesana (D.lgs. 42/2004)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ANTONIO PELUSSO
 Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: CERNUSCO SUL NAVIGLIO Scala originale: 1:1000 3-Dic-2014 10:21
 Foglio: 4 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Prot. n. T66981/2014

ESTRATTO MAPPA

Anche per quanto riguarda le Superfici di Vendita così come accennato precedentemente la SV commerciale prevista rimarrà all'interno della SV massima consentita e cioè 2.500mq. La superficie oggetto di cambio d'uso, posta al piano primo dell'immobile, verrà destinata a magazzino dello spazio commerciale Uc1 posto al piano terra, diversamente da quanto ipotizzato nella prima fase della proposta della Variante di PL. In quanto originariamente si pensava di cederlo al mobiliere del piano primo. Di conseguenza la Superficie di Vendita rimarrà invariata. Per il calcolo della SV così come previsto dalle disposizioni di attuazione del PGT Titolo III Art. 57.1 si ha che:

- per il calcolo della superficie di vendita del mobiliere si calcola in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento
- per il calcolo della superficie di vendita delle altre attività commerciali UC1 al dettaglio il 100% della superficie al netto delle detrazioni previste dall'articolo stesso.
- il magazzino non fa superficie di vendita

Si avrà così una nuova configurazione così così riportata (vedi tav.03)

$$PT = 1.752,74 \text{ mq si SV}$$

$$P1 = 195,62 \text{ mq di SV "virtuale (Sup lorda } 1.565/8 \text{)}$$

Per una SV complessiva di 1.948,36 < di 2.500 mq concessa < 1.950,48 esistente Ovviamente il calcolo della SLP complessiva ai fini della verifiche Urbanistiche (SLP, Standard, ecc..) è stato invece fatto al 100%. della superficie, comprendendo anche la superficie del magazzino.

Per quanto riguarda gli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti per il cambio di destinazione d'uso , da Direzionale a Commerciale risulta pari a € 5.546,86 ,così come meglio indicato di seguito. L'importo delle Urb. Primarie paria a 3.492,17 verrà scomputato dalle opere di Urbanizzazione primarie prevista dal piano, e di seguito meglio descritte che ammontano a € 9.931,35. Mentre l'importo delle Urb. Secondarie paria 2.054,69 verrà interamente versato. Nello specifico

PL approvato

direzionale

$$\text{Oneri Urb Primaria} \quad 267,19 \times 130,70 = \text{€ } 34.921,73$$

$$\text{Oneri Urb Secondaria} \quad 267,19 \times 76,68 = \text{€ } 20.541,57$$

Variante di PL

commerciale

$$\text{Oneri Urb Primaria} \quad 267,19 \times 143,77 = \text{€ } 38.413,90$$

$$\text{Oneri Urb Secondaria} \quad 267,19 \times 84,57 = \text{€ } 22.596,26$$

Differenza

Oneri Urb Primaria 38.413,90 - 34.921,73 = € 3.492,17+
Oneri Urb Secondaria 22.596,26 - 20.541,57 = € 2.054,15=
Totale oneri escluso il Costo di Costruzione € 5.546,86

Ultimo aspetto, e di non minor importanza, è la verifica della compatibilità viabilistica dell'intervento con il contesto, così come previsto dall'elaborato n°88 " valutazione degli impatti da traffico", nel cui articolo 7.6 si descrive proprio l'asse viario della SP 121, ove si affaccia l'erigente centro commerciale. In tale documento si esplicita che l'asse SP121 risulta un'arteria ad oggi molto trafficata. Si è così incaricato, lo studio Irteco di Torino, tramite il Comune di Cernusco SN nella fase preliminare della Variante di Piano alla redazione dell' " Aggiornamento dello studio di impatto sulla circolazione a supporto della proposta di PA in Variante del PL 8 e finalizzato ad una Variante del PL Althea " elaborato presentato sia alla Committenza che al Comune in data 4 dicembre 2014 rep. 2014-354. Lo studio ha verificato sia l'attuale situazione , ma soprattutto ha verificato gli effetti sulla circolazione del comparto derivanti sia dal grosso insediamento commerciale denominato PL 8 sia dallo stato attuale del PL Althea ma ovviamente anche di quelli derivanti dal cambio d'uso, oggetto della presente Var. di PL.. Come meglio si può evincere da tale studio , allegato 03 allegato al presente piano. Sommarariamente per quanto più di interesse alla presente variante plani-volumetrica si può sintetizzare che :

- " l'asse della SP 121 nella tratta in esame il maggior traffico indotto dagli interventi previsti , sia sul comparto del PL 8 approvato sia sul comparto PL Althea, è sufficientemente assorbibile dall'attuale sistema viabilistico "
- che se pur la scelta di trasformare i 268mq da direzionale a commerciale " risulta stante l'ipotesi formulata" (Si vuole precisare che lo studio del traffico è stato fatto ipotizzando l'inserimento di un attività di tipo Uc3, oggi tale scenario peggiorativo in termini di traffico, non è stato più portato avanti, in quanto si inserirà il magazzino dello spazio commerciale del Piano terra, attività che non modifica in nessun modo l'affluenza di persone all'interno del centro) " per quanto peggiorative, molto contenuto sia in termini assoluti sia in termini relativi rispetto a quanto già convenzionato con il previgente PGT. Conseguentemente tale maggior traffico risulta sufficientemente assorbibile dall'area si studio

In conclusione lo studio Irteco, approva a livello viabilistico la richiesta oggetto di Variante , proponendo degli elementi migliorativi sulla opere di urbanizzazione previste nel PL Althea originario e nello specifico indicando come possibili interventi :

- " prevedere una **corsia di accumulo** per la svolta a sinistra verso il comparto per i veicoli che sopraggiungono dalla rotatoria oblunga "

- “ spostare l'**attraversamento pedonale** sulla Via Isola Guarnieri a nord dell'accesso al comparto ”
- “ prevedere una **canalizzazione/ invito per la svolta a destra dei veicoli** in egresso dal comparto ”
- “ prevedere che i **mezzi commerciali superiori alle 3,5T**possano accedere all'area **in orari non di punta**”

Da questa analisi e dalle richieste di miglioramento per l'accesso viabilistico al lotto in oggetto si è elaborato congiuntamente con l'amministrazione comunale un progetto condiviso che prevedesse tutti i punti sopra citati. Tali opere, meglio individuabili negli elaborati di progetto a corredo della Var di PL si possono sintetizzare in :

- allargamento dell' asse stradale di via Isola Guarnieri nella tratta che va dall'accesso al lotto verso la Sp 121 così da poter inserire la corsia di accumulo per la svolta a sinistra
- Lo spostamento dell'attraversamento pedonale dopo l'immissione all'interno del centro commerciale per coloro che arrivano dalla SP 121 così da evitare ulteriori rallentamenti alla viabilità rendendo contemporaneamente più sicuro e scorrevole anche l'attraversamento ciclo pedonale esistente
- nuova segnaletica orizzontale derivante dalla nuova viabilità

L'importo di tali opere così come si evince dal computo metrico allegato risulta paria a € 9.931,53.già scontato del 20%. Tale valore compensa completamente l'importo delle oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il cambio di destinazione d'uso, paria a 3.494,17. Mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 2.054,69 verranno direttamente versati dal Lottizzante. Si è colta l'occasione visto che si stava rivedendo l'asse stradale di via Isola Guarnieri , per migliorare la situazione attuale del comparto a nord del PL Althea, ove oggi sono ubicati gli accessi carrai e pedonali di una carrozzeria e di un mobilificio. Così da ri organizzare in modo definitivo la situazione poco ordinata e sicura esistente degli accessi carrai-pedonali, dei parcheggi ,e della pista ciclabile esistenti. Si è così pensato in comune accordo con l'amministrazione comunale di commutare, gli importi derivanti dalla sanzione amministrativa per il tardivo pagamento degli oneri concessori da parte del vecchio lottizzante, in opere di miglioria a corredo degli interventi previsti dalla Variante di PL.

Le opere consisteranno in :

- creazione di parcheggi all'interno dell'area a nord del PL Althea
- creazione di aree verdi con relative piantumazioni
- creazione di un marciapiede pedonale a confine con le attuali proprietà così da

separare il traffico viabilistico da quello pedonale

- spostamento della pista ciclo pedonale in ragione dell'allargamento stradale in direzione della SP 121
- creazione di un cordolo, in doppia cordolatura con interposta ciotolatura, di più ampia dimensione e di maggior consistenza a protezione della pista ciclo pedonale sul lato verso la via Isola Guarnieri
- allungamento della pista ciclo pedonale esistente sul lato destro della via Isola Guarnieri in direzione nord
- inserimento di un palo cantonale con relativa segnaletica luminosa per l'attraversamento della via Isola Guarnieri da parte della pista ciclo-pedonale

In conclusione si può dire, come ampiamente sopra descritto, che il cambio d'uso da direzionale a commerciale dei 267,19mq è attuabile, in quanto sono state studiate e messe in atto tutte le verifiche del caso affinché tale modifica possa essere assorbita dal contesto esistente

Monza 25/01/2016

Il Tecnico

Arch. Lorenzo Loglio

Elenco elaborati allegati alla richiesta di variante al PL

- All.A0_Bozza di Convenzione
- All. A _ Poteri di firma delegato Comune
- All. B _ Relazione Urbanistica
- All.C _ Procura notarile della proprietà
- All.A1_Relazione Tecnica
- All.A2_ Computo metrico opere di Urbanizzazione
- All.A3_ Aggiornamento dello studio di impatto sulla circolazione
- All.A4_ Planimetria aree oggetto di manutenzione a carico dell'Operatore
- All.A5_Documentazione fotografica
- All.A6_Certificato di certificazione Urbanistica
- Tav.01_ Verifiche urbanistiche
- Tav.02_Calcolo SLP
- Tav.03_Calcolo superfici di Vendita
- Tav.04_Aree in cessione asservimento

- Tav.05_Viabilità Stato di Fatto
- Tav.06_Urbanizzazioni stato di Fatto
- Tav.07_Viabilità Progetto
- Tav.08_Urbanizzazioni progetto
- Tav.09_Urbanizzazioni Confronto
- Tav.10_Sezioni Urbanizzazioni Stato di Fatto
- Tav.11_Sezioni Urbanizzazioni Progetto e Confronto
- Tav.12_Rilievo area urbanizzazione