

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**

**Associati@pec.it**

DIRETTORE DEI LAVORI:

IMPRESA:

TITOLO ALLEGATO

**RELAZIONE  
URBANISTICA**

ALLEGATO N°

**B**

SCALA

DATA

21 MARZO 2016

AGGIORNAMENTO

--

## ALLEGATO "B"

### RELAZIONE URBANISTICA

#### 1) CONVENZIONE P.A. VIGENTE E SITUAZIONE URBANISTICA

a) Con atto a rogito del Notaio di Buccinasco (MI) Filippo Salvo in data 18/04/2008 Rep. n. 32650, Racc. n. 14815, registrato a Milano 5, in data 06/05/2008 al n. 11281 serie 1T per l'attuazione del "PL Althea", veniva stipulata una Convenzione Urbanistica fra il Comune di Cernusco Sul Naviglio e l'allora Operatore Soc. Leasint spa e l'utilizzatrice Cernusco Retail Park srl;

b) con atto di fusione a rogito del Notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti di Garbagnate Milanese (MI) in data 20/12/2013 Rep. n. 202 Racc. n. 137 registrato a Milano 2 in data 17/01/2014 al n.648 serie 1T, la Soc. **Mediocredito Italiano spa** subentrava **alla Soc. Leasint spa** per effetto del richiamato atto di fusione, ai fini dell'attuazione del "PL Althea".

c) la Soc. **Cernusco Retail Park srl** con sede in Roma via dell'Ara di Conso n°10 risulta utilizzatrice degli immobili identificati al foglio 4 mapp.256, di proprietà della Soc. Mediocredito Italiano SpA, giusto il contratto di locazione finanziaria n°20073623 del 28/06/2007, registrato a Milano 6 in 26/07/2007 al n. 2034 serie 3T;

d) con Procura Speciale conferita dalla Soc. Mediocredito Italiano SpA, in data 20/01/2016 rep.n.28.551/8.256, con atto del Notaio Laura Cavallotti di Milano, la stessa Società ha nominato la Società Cernusco Retail Park srl con sede in Roma via dell'Ara di Conso n°10, nella persona del legale rappresentante Sig Andrea Masi, quale Suo procuratore speciale affinché intervenga alla sottoscrizione dell'atto pubblico attuativo della Convenzione urbanistica oggetto del "PL Althea" in variante;

e) 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'Art.3 - **Rapporto con gli strumenti di pianificazione particolareggiata** delle Disposizioni Comuni del PGT prevede che *"I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati entro la data di adozione del PGT vigente, con ciò intendendosi quella relativa alla seduta finale di votazione, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità trascorso il quale rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le relative obbligazioni, mentre i singoli interventi potranno essere effettuati nel rispetto del piano attuativo";.....*

Ed inoltre che *"Nel periodo di validità dei suddetti piani ed atti saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT che sarà al tempo vigente .....*"

Nello specifico, l'area oggetto della variante al P.L. è classificata dal Piano delle Regole (PdR) del vigente PGT nel campo a7\_45 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 inserito il complesso immobiliare in argomento nella categoria "Piani attuativi approvati e convenzionati", come disciplinati dall'art. 58.1 delle relative Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole il quale prevede che, l'ammissibilità dell'insediamento degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa è subordinata all'approvazione di variante del Piano Attuativo approvato e convenzionato.

La variante al PL Althea è dunque da valutarsi secondo quanto sopra riportato.

Sotto il profilo della destinazione commerciale, (uC), si deve evidenziare quanto segue: come emerge dalla tavola n.3, allegata alla DGC di approvazione del P.A., inerente il calcolo della superficie di vendita (Sv), la medesima è di mq. 1.948,36, così determinata:

uC1 non alimentare mq. 1.752,74

uC1 non alimentare (merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita) mq. 1.565,00/8 mq. 195,62.

Sebbene tale Sv sia comunque inferiore alla massima ammissibilità per medie strutture di vendita, di seguito MS3 (fino a mq. 2.500,00), qualora dovesse cessare l'attività uC1 non alimentare già insediata (merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita), non sarà possibile insediare una nuova attività uC1 non alimentare per mq. 1.850,50 poiché sommandolo alla Sv di mq. 1.752,74 verrebbe superato il limite imposto dal PdR di mq. 2.500, trattandosi di un unico complesso commerciale con spazi e servizi in comune.

Sarà possibile inserire una attività Uc1 con una superficie di vendita massima di 749,26 mq superficie che saturerà i 2.500,00mq previsti ed ad oggi autorizzati. Inoltre, ferma restando la destinazione commerciale e ulteriori valutazioni inerenti l'impatto viabilistico, si potranno insediare attività compatibili, da uC2 a uC5, le quali non sono da ricomprendersi nel calcolo della superficie di vendita di un insediamento commerciale.

f) Trattandosi di insediamento edilizio già ultimato e dato che le opere non riguardano l'esteriore aspetto dell'immobile, le modifiche/integrazioni al Piano Attuativo, non richiedono la redazione di "linee guida" per la progettazione.

g) La Soc. Cernusco Retail Park srl, in qualità di operatore in forza di procura notarile, intende procedere al cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale per una superficie pari a 267,19 mq, posta al piano primo dell'immobile sito in via Isola Guarnieri ang. SP 121 e censito al catasto fabbricati al mappale 256 del foglio 4 finalizzata ad attività di vendita al dettaglio in sede fissa, 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".

Tale modifica implica il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria connesse con l'intervento realizzato, ivi compresa una ulteriore area in cessione.

## **2) ELENCO ELABORATI**

Gli elaborati di variante del P.A sono di seguito elencati:

All. A0 \_ Schema di convenzione

All. A1 \_ Relazione Tecnica

All. A2 \_ Computo metrico

All. A3 \_ Studio di impatto sulla circolazione

All. A4 \_ Planimetria per identificazione area in manutenzione a carico dell'Operatore

All. A5 \_ Documentazione fotografica

All. A6 \_ Certificato di destinazione Urbanistica

All. A7 \_ Esame paesistico dei Progetti

All. B \_ Relazione urbanistica

All. C \_ Procura notarile proprietà per firma

Tav. 01 \_ Planimetria generale e Verifiche urbanistiche

Tav. 02 \_ Calcolo SLP

Tav. 03 \_ Progetto calcolo Superfici di Vendita

Tav. 04 \_ Superfici in cessione e asservimento

Tav. 05 \_ Stato di Fatto Viabilità

Tav. 06 \_ Urbanizzazioni stato di Fatto

Tav. 07 \_ Progetto Viabilità

Tav. 07B \_ Progetto Viabilità- con sovrapp. Catasto

Tav. 08 \_ Urbanizzazioni progetto

Tav. 09 \_ Urbanizzazioni Confronto

Tav. 10 \_ Stato di Fatto Sezioni

Tav. 11 \_ Sezioni Progetto e Confronto

Tav. 12 \_ Rilievo area urbanizzazioni

## **3) POTENZIAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STUDIO DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

In merito al potenziamento delle opere di urbanizzazione e alle problematiche viabilistiche conseguenti all'intervento in corso di realizzazione e al cambio di destinazione d'uso da direzionale a commerciale oggetto della presente variante, come derivante dalla revisione plani-volumetrica dell'insediamento e delle relative aree in cessione, la presente convenzione individua lo studio di impatto viabilistico redatto in data 22/12/2014 prot.n.57641, dalla società IRTECO srl, come da elaborato A3 allegato alla DGC di approvazione, come punto di riferimento sia per lo stato dei luoghi a livello viabilistico sia per gli effetti che il cambio di destinazione d'uso per una superficie lorda di pavimento (SLP) di 267,19 mq., situata al piano primo da direzionale a destinazione commerciale potrebbe avere sulla viabilità attuale. L'analisi eseguita ha verificato gli effetti sulla circolazione del comparto derivanti sia dal futuro insediamento commerciale denominato "PL 8 in variante" sia dallo stato attuale del "PL Althea" nonché di quelli derivanti dal cambio d'uso, oggetto della presente variante al PL.

Sommariamente sotto il profilo viabilistico si può sintetizzare, per estratti, quanto risulta dalla relazione viabilistica della società IRTECO:

a) "per l'asse della SP 121, nella tratta in esame il maggior traffico indotto dagli interventi previsti, sia sul comparto del PL 8 approvato (*in variante*) sia sul comparto PL Althea, è sufficientemente assorbibile dall'attuale sistema viabilistico";

b) i possibili interventi a livello viabilistico, da attuarsi con il PL in variante, sulla via Isola Guarnieri, riguardano nello specifico:

- "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 ingresso dal comparto";

- "prevedere che i **mezzi commerciali superiori alle 3,5T** ...possano accedere all'area **in orari non di punta** ...."

c) Il progetto definitivo proposto è coerente con quanto evidenziato e indicato nella relazione viabilistica della società IRTECO e prevede:

- allargamento dell'asse stradale di via Isola Guarnieri nella tratta che va dall'accesso al lotto sino alla Sp 121 così da poter inserire la corsia di accumulo atta a consentire l'accesso all'interno della struttura commerciale senza interferire con la viabilità in uscita dalla rotatoria ovale della SP 121;

- lo spostamento dell'attraversamento pedonale dopo l'immissione all'interno della struttura 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;

- la realizzazione di tutta la nuova segnaletica orizzontale delle aree oggetto d'intervento;

d) Il progetto delle opere di urbanizzazione si propone di migliorare sia l'andamento viabilistico, sia di riorganizzare le aree adiacenti al PL; tali opere come concordato con l'A. C. sono da realizzarsi in luogo del pagamento della sanzione per il ritardato pagamento del contributo concessorio, come di seguito indicato .

Nello specifico verranno realizzate le seguenti opere:

- 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 pastorale con relativa segnaletica luminosa per l'attraversamento della via Isola Guarnieri da parte della pista ciclo-pedonale.

Per l'esame degli effetti indotti sulla viabilità dal parziale cambio d'uso, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria proposto è stato analizzato nella conferenza dei servizi svoltasi in data 07/03/2016 le cui risultanze sono riportate nel verbale allegato.

#### **4) VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. e V.I.A.**

Il Piano attuativo in argomento non richiede la valutazione ambientale strategica (neppure sotto la forma della verifica di esclusione). A riguardo della VAS, vale peraltro quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.16 L. n.1150/1942 come aggiunto dall'ottavo comma dell'art.5 D.L. n.70/2011, convertito dalla L. n.106/2011.

Si da atto che la verifica dell'impatto dell'intervento è stata effettuata in fase di Valutazione Ambientale Strategica durante la redazione del PGT, e quindi, essendo lo strumento attuativo proposto conforme al PGT, e successiva variante non necessità di ulteriore valutazione, anche ai sensi del punto 2.3 della DGR 9/761 del 10 novembre 2010.

In riferimento alla recente D.G.R. 14 luglio 2015 n.X/3826 modificando la L.R. 2 febbraio 2010 n. 5 ha introdotto la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) per i centri commerciali fino a 2.500 mq di superficie di vendita (rif. Punto b6 dell'allegato B) individuando il Comune come autorità competente.

Ciò premesso, sebbene la Variante di PL prevede il cambio d'uso da Direzionale a Commerciale, in un centro commerciale esistente, la destinazione d'uso funzionale di tale spazi verrà utilizzata, come magazzino, in uso all'attività commerciale Uc1 esistente, posta la piano terra della struttura. Tale modifica non aumenta la SV (superficie di vendita) esistente.

Tale destinazione d'uso non viene calcolata nelle SV, mentre viene calcolata nella SLP commerciale.

Considerando che la normativa sopra citata riguarda solamente la creazione di nuove SV o l'aumento di SV esistenti si può concludere che tale intervento non è assoggettabile a V.I.A.

#### **5) CONTRIBUTO CONCESSORIO**

Si allega la Tabella "A"