



SETTORE: PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

li, 12/07/2016

Oggetto: Campo della modificazione m2_2, localizzato tra le vie Fiume e Verdi – RELAZIONE TECNICA inerente la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale da valutare secondo le procedure del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 c.1bis) del dpr n.380/2001

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

L'ambito oggetto della proposta progettuale interessa un'area situata a nord del territorio comunale di Cernusco sul Naviglio identificata catastalmente al foglio 11 particella 121.

Tale area risulta delimitata ad est da via Verdi a nord ed ovest da aree edificate a destinazione produttiva e commerciale, a sud da via Fiume.

Proprietario dell'area è la Soc. DICOM srl con sede a Milano, la quale con specifico "Contratto preliminare di compravendita sottoposto a condizione risolutiva" del 10/03/2016, redatto dal Notaio Giovanni Nai di Milano, ha conferito completa delega alla Soc. ONE ITALY srl con sede a Bergamo, per sottoscrivere istanze, progetti e quant'altro necessario per il rilascio di tutti i permessi ai fini della realizzazione di un nuovo intervento a destinazione commerciale.

Le aree di proprietà hanno un'estensione di circa mq 7.720,00 e, in parte, sono ricomprese all'interno del campo della modificazione m2_2, via Toscanini Sud.

Nelle superfici di proprietà sono comprese aree già in uso pubblico esterne alla recinzione, per la maggior parte interessate da una pista ciclabile ed in parte ad aiuole e verde, le quali dovranno essere oggetto di cessione in sede di convenzionamento quale cessione di aree da non computarsi fra quelle a servizi. Nel comparto individuato dal PGT quale campo m2_2 è compresa tutta la superficie fondiaria ed una piccola parte esterna alla recinzione (circa mq.81,60), a ridosso della rotonda per un'estensione complessiva del sub comparto di proprietà di circa mq 6.560,20.

Il lotto è attualmente edificato e su di esso insiste un fabbricato dismesso ad produttivo di cui si prevede la completa demolizione, con successiva costruzione di un nuovo edificio.

Per quanto sopra, si veda la tav. 02 allegata.

OBIETTIVI DEL PGT

Gli obiettivi fissati dal Piano delle Regole del PGT vigente per il campo della modificazione m2_2 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano;
- la riqualificazione della via Toscanini;
- la realizzazione di un fronte edilizio lungo la via Fiume;
- la realizzazione di una permeabilità ciclopedonale tra via Fiume e via Toscanini;
- la realizzazione di un insieme di spazi pubblici su via Verdi e su via Pasubio.

A tale campo, per interventi su lotto singolo, sono attribuiti i seguenti indici:

- It 0.35 mq/mq
- H. max 13.50 m;
- D.c. H/2 minimo 5 metri;
- Dh. H del fabbricato minimo 10 metri tra pareti finestrate;
- D.s. H/2 minimo 5 metri;
- Rc (per lotti uT) 50%;
- Sp (per lotti uT) 10% della St

Destinazione d'uso principale: Terziario - Commerciale (VIC, MS1 e MS2) *Destinazione d'uso esclusa:* Produttivo - Agricolo

Secondo il PGT vigente inoltre, il progetto dovrà obbligatoriamente garantire la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi secondo le indicazioni del piano dei Servizi, da collocarsi lungo la via Fiume e lungo la via Verdi per una fascia minima di 5 m e la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato ed attrezzato avente una larghezza minima di 10.50 m a collegamento delle vie Fiume e Toscanini.

Si riportano gli estratti cartografici e gli articoli delle Disposizioni del Piano delle Regole applicabili al campo in argomento:



Estratto PGT Vigente

Art.53.4 Campo della modificazione m2_1 via Toscanini nord
Campo della modificazione m2_2 via Toscanini sud

Descrizione

Si rimanda all'art.54.1

Obiettivi

Si rimanda all'art.54.2

Destinazioni d'uso

Si rimanda all'art.54.3

Parametri edilizi e urbanistici

Si rimanda all'art.54.4

Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici



1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"



spazi aperti

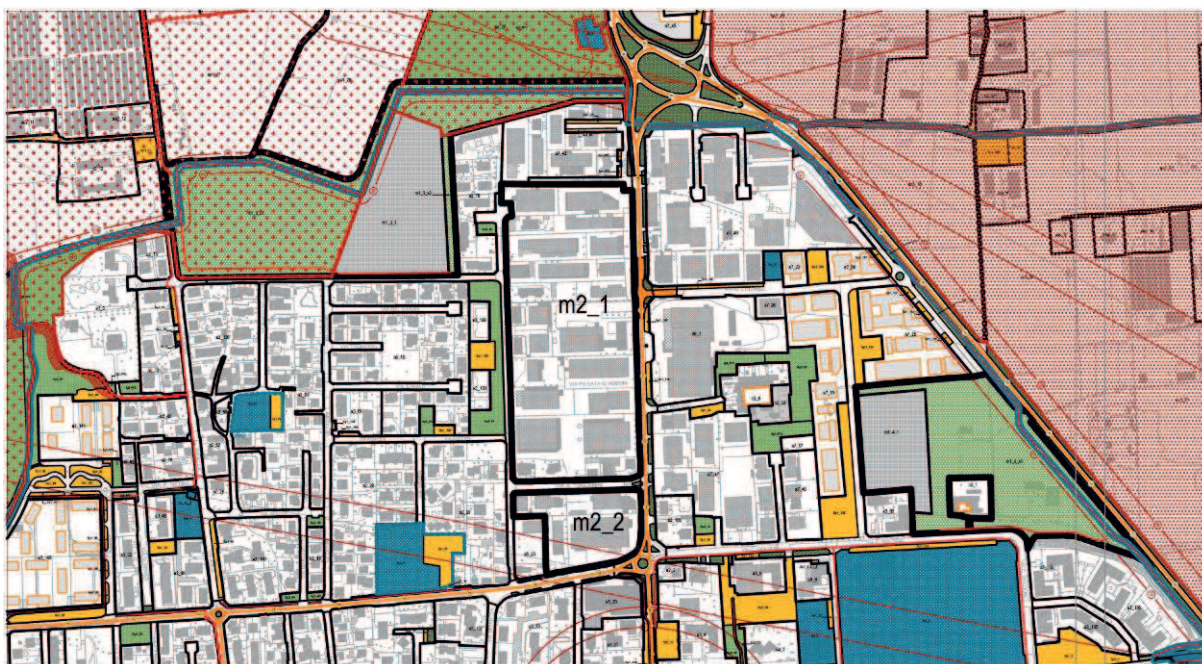
Le dotazioni delle aree per servizi di interesse generale definiscono una sequenza di nuovi spazi su via Pasubio, via Verdi e via Fiume. Tra la via Verdi e la via Pasubio si realizza una serie di attraversamenti pedonali, ciclabili e a servizio delle aree per parcheggio pubblico e di uso pubblico; la stessa tipologia di attraversamento, in corrispondenza della via Pola, assicura un nuovo collegamento tra via Fiume e via Toscanini.

edifici

Le aree per la realizzazione delle nuove edificazioni si localizzano al centro dei due campi della modificazione in maniera arretrata rispetto alle vie Pasubio, Verdi e Fiume al fine di consentire la realizzazione degli spazi di uso pubblico.

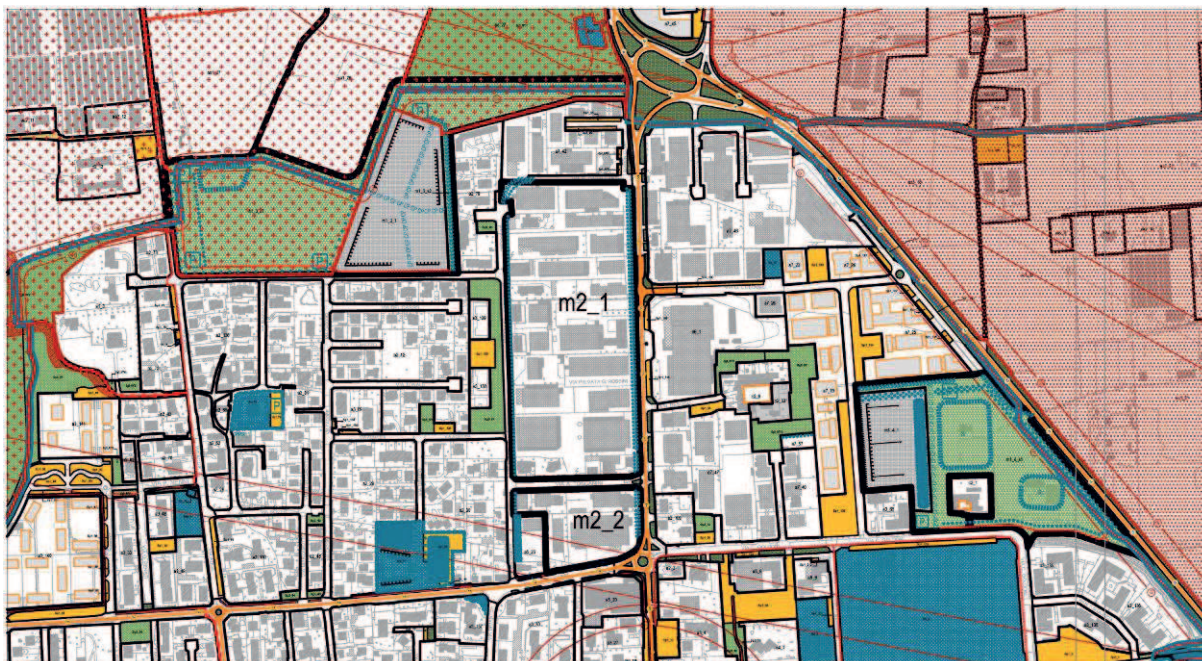
Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



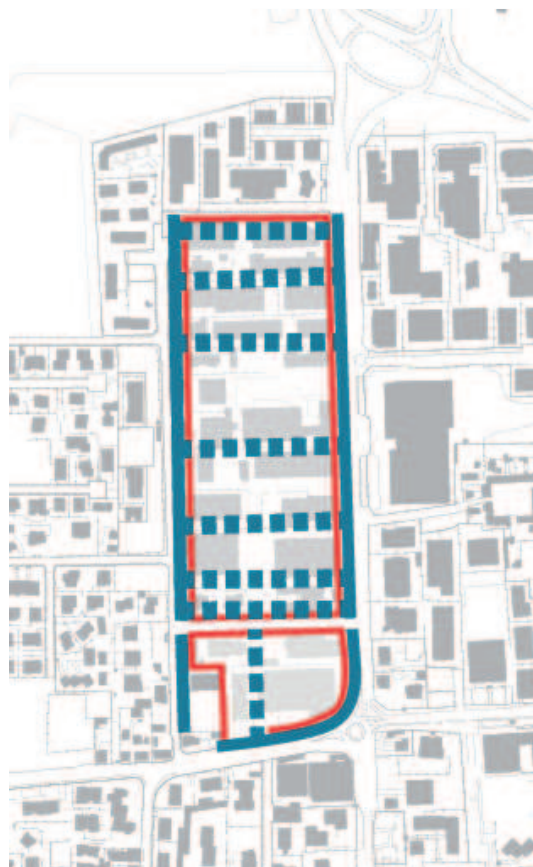
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiarie (linea rossa) individuate dai singoli piani attuativi si dispongono nella parte centrale dei due isolati compresi tra le vie Verdi e Pasubio. Le aree verdi pubbliche sono disposte prioritariamente lungo le due vie, interessando l'intero tratto di via Pasubio fino all'intersezione con via Fiume (campo a5_23), secondariamente, all'interno dei lotti per creare piccoli giardini protetti e collegamenti pedonali tra le due strade. La disposizione dei parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico non dovrà interrompere la continuità degli spazi verdi lungo le due strade.





Paesaggio urbano

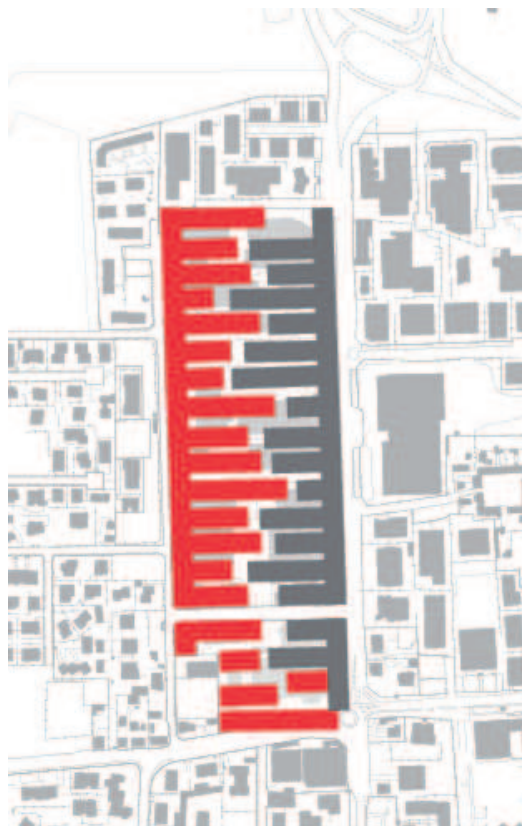
L'insieme degli spazi verdi realizzati progressivamente attraverso differenti piani attuativi permette di realizzare su via Pasubio un paesaggio caratterizzato dagli spazi verdi di forme e dimensioni differenziate connessi da una fascia continua alberata e ciclopedonale. Gli edifici residenziali sono disposti in modo da creare continuità tra lo spazio verde privato e le superfici permeabili con lo spazio verde pubblico. Il fronte di Via Verdi è caratterizzato da un'alberatura continua affiancata al percorso ciclopedonale.





Rapporti tra usi consentiti e affacci stradali

Gli edifici residenziali (retino rosso) si attestano su via Pasubio arretrandosi dal fronte stradale per realizzare una sequenza di aree verdi di uso pubblico. Gli edifici terziari e commerciali (aree grigie) si attestano su via Verdi realizzando una sequenza di spazi pubblici per la sosta veicolare connessi alle attrezzature terziarie e commerciali.

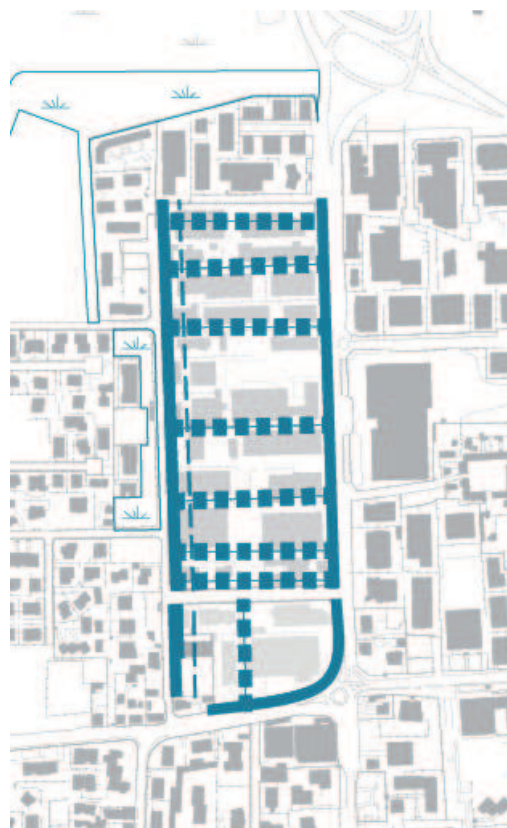


Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

I due percorsi ciclopedonali attestati sulle vie Pasubio e Verdi danno accesso all'insieme di parchi a Nord della città e al percorso ciclabile che circonda la città. Nell'insieme il grande isolato si caratterizza per la presenza di molti differenti piccoli spazi pubblici a stretto contatto con il contesto residenziale di nuova realizzazione. I filari alberati definiscono:

- le aree pubbliche su via Pasubio, prevalentemente verdi;
- le aree pubbliche su via Verdi, parcheggi, piazze pavimentate e aree verdi
- le aree pubbliche poste trasversalmente alle due vie.

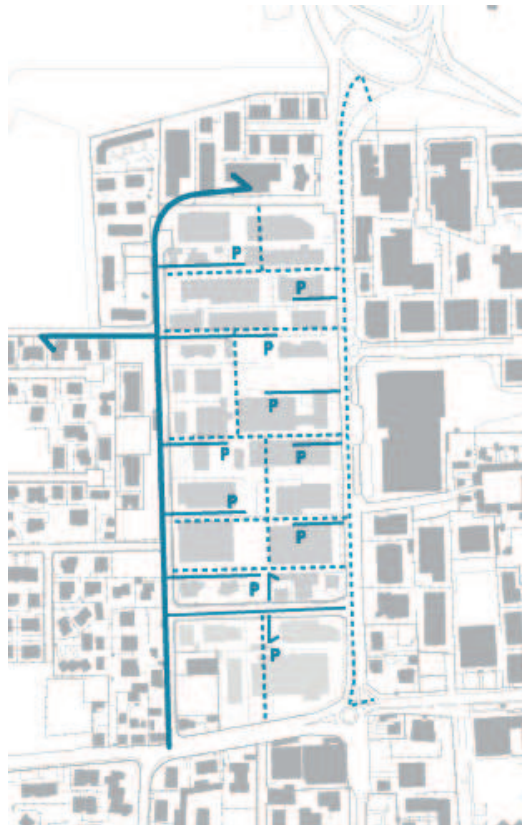
Lungo via Fiume si attestano una serie di spazi pubblici (piazze e aree verdi); da qui un collegamento trasversale (percorso pedonale e ciclabile e aree verdi di uso pubblico), in corrispondenza di via Pola, consente una nuova relazione con via Toscanini.





Viabilità e mobilità lenta

L'allargamento della via Pasubio può, se necessario, comportare il ridisegno della carreggiata, il coinvolgimento delle aree verdi pubbliche presenti sul lato ovest della strada con eventuali disassamenti dell'asse stradale. Il ridisegno della strada comporta la creazione di fasce verdi continue, di un marciapiede e di un percorso ciclopedonale. Gli ingressi carrabili su via Verdi dovranno essere organizzati in modo da limitare il più possibile le interruzioni del percorso ciclopedonale esistente. I due isolati dovranno essere attraversati ove possibile da percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra gli spazi verdi interni, indipendenti dagli accessi e percorsi carrabili su cui si attestano le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico. Gli accessi carrabili al campo m2_2 dovranno attestarsi preferibilmente su via Toscanini. Un collegamento pedonale e ciclabile in corrispondenza di via Pola assicura il collegamento tra via Fiume e via Toscanini. E' previsto anche il collegamento carrabile tra via Cavalcanti e via Pasubio.



Art.55 - Campo della modificazione m2-2

55.1 Descrizione

Il campo della modificazione m2-2 interessa il tessuto edilizio lungo la via Fiume definito ad ovest dalla via Pasubio, ad est dalla via Verdi e a nord dalla via Toscanini.

55.2 Obiettivi

Gli obiettivi del campo della modificazione m2-2 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano
- la riqualificazione della via Toscanini;
- la realizzazione di un fronte edilizio lungo la via Fiume;
- la realizzazione di una permeabilità ciclopedonale tra via Fiume e via Toscanini.
- la realizzazione di un'insieme di spazi pubblici su via Verdi e su via Pasubio.

55.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uT - uR: con uR secondo quanto precisato all'art.55.5
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

55.4 Parametri edilizi e urbanistici



Fermo restando quanto previsto dall'art. 55.5, i parametri per lotti singoli sono i seguenti:

- $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- $D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- $D_s =$ pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- R_c (riferito a lotti con uso uR) = 30%
- R_c (riferito a lotti con uso uT) = 50%
- $H = 13.50$ m
- S_p (riferito a lotti con uso uR) = 30% della S_t
- S_p (riferito a lotti con uso uT) = 10% della S_t

per la quota di S_{lp} esistente alla data di adozione del PGT, purché conforme agli obiettivi di cui all'art.55.2, eccedente quella definita dall'applicazione dell'It per le sole destinazioni uR , uT e uC (sempre conforme agli obiettivi) è ammessa la conservazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti ,anche nel caso d'intervento di ristrutturazione edilizia purché attuati con gli stessi sagoma e sedime, anche mediante parziale demolizione.

Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

55.5 Attuazione degli interventi

a) Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.

b) Il campo si articola in due parti separate dalla prevista fascia alberata centrale ad uso pubblico avente una dimensione minima pari a 10,50 m.

Nei lotti prospettanti su via Verdi le destinazioni d'uso uT e uC sono ammesse come uso esclusivo.

Nel lotti prospettanti su via Pasubio le destinazioni d'uso uR e uC1 per la tipologia VIC sono ammesse come uso esclusivo.

c) Le destinazioni ammesse sulle Vie Toscanini e Fiume sono conseguenti a quanto normato al punto b), ad avvenuto raggiungimento della quota del 40% di destinazione uT e uC , per ogni lotto d'intervento, si potrà localizzare l'eventuale destinazione uR.

d) Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazione non conforme ai punti b e c sopra citati, potranno essere attuati esclusivamente nei limiti dell'art.9 comma 2 del DPR 380/2001, in assenza di piano attuativo.

e) Riguardo alla ristrutturazione edilizia, per interventi conformi di cui ai punti b e c, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti, 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.

f) Gli interventi nel rispetto di quanto previsto ai punti b e c sopra citati, possono essere attuati per lotti singoli, per lotti contigui e per lotti su fronti opposti, anche mediante il coinvolgimento di lotti situati nel campo m2_1, secondo le seguenti casistiche, combinazioni e conseguenti parametri edilizi, anche in relazione alle tempistiche d'intervento ed ai connessi meccanismi premiali, decorrenti dalla data di prima approvazione del PGT, purché i piani attuativi presentati siano conformi al PGT. Per usufruire degli incentivi, le destinazioni d'uso non conformi devono essere attive alla data di prima approvazione del PGT.

LOTTO SINGOLO

-It 0,35 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

-0,10 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;

-0,07 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;

-0,05 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

DUE O PIÙ LOTTI SU UN FRONTE CONTINUO DI ALMENO 50 M COMPLESSIVI DI LUNGHEZZA



-It 0,45 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

-0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 24 mesi;

-0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;

-0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

DUE O PIU' LOTTI DOVE SIA GARANTITO L'AFFACCIO SU ALMENO DUE DEI FRONTI VIARI

-In questo caso le combinazioni sui due fronti devono prevedere che: le St dei lotti, sia che affaccino su via Pasubio, che su via Verdi, che su via Toscanini, che su via Fiume, debbano garantire complessivamente che la destinazione uR non sia superiore al 60% della St complessiva. L'indice It viene calcolato sul complesso delle St dei lotti d'intervento, ognuno degli affacci su almeno due fronti viari, deve avere un fronte stradale di lunghezza minima pari a 25 m;

-It 0,55 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale

Incentivo:

-0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 24 mesi;

-0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;

-0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

Gli interventi nei lotti anche non contigui si attuano mediante perequazione urbanistica in ragione della St di proprietà.

f1) Si specifica che i meccanismi premiali sopra evidenziati, sono cumulabili con quanto previsto all'art.10 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi per una quota massima del 50% di quella premialità.

g) Gli interventi soggetti a piano attuativo dovranno prevedere:

- la definizione degli spazi pubblici in conformità alle indicazioni progettuali contenute all'interno della scheda; la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Pasubio; tale fascia dovrà avere una larghezza minima pari a 5 metri;

- la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo la via Fiume nella misura e conformazione riportata nella relativa scheda di progetto;

- la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato ed attrezzato avente una larghezza minima di 10,50 m, a collegamento delle vie Fiume e Toscanini;

- la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Verdi di uno spessore minimo di 5 m.

h) Gli spazi saranno ceduti secondo modalità e tempistiche definite dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.

i) Gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.

l) In coerenza con quanto disposto all'art. 9 delle presenti disposizioni, è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

Art.58 - Contesti di localizzazione

Considerato che negli Ambiti del tessuto urbano consolidato sono ricompresi:

- i Campi della conservazione;
- i Campi dell'adeguamento;
- i Campi della modificazione;

è di seguito specificata l'ammissibilità dell'insediamento delle attività commerciali.

L'insediabilità degli esercizi commerciali è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione veicolare nei casi previsti al successivo Art. 60 .



58.1 L'insediamento delle **attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1)** è ammesso secondo quanto disciplinato al presente comma.

Le aggregazioni di fatto di strutture commerciali esistenti alla data di adozione della variante n° 1 al P.G.T., legittimamente costituite sotto il profilo edilizio e commerciale, sono comunque ammesse.

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa nelle "zone a prevalente connotazione commerciale" Il P.G.T. individua e definisce cartograficamente le "zone a prevalente connotazione commerciale" quali ambiti caratterizzati da una specifica connotazione commerciale localizzati lungo gli assi della Padana Superiore, della via Mazzini, di via Torino e del tratto nord di via Verdi connesso con la S.P. 121.

Per tali ambiti è di seguito specificata l'ammissibilità dell'insediamento degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa. Le previsioni di cui al presente comma prevalgono su quelle precedentemente dettagliate per i singoli campi.

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nelle zone a prevalente connotazione commerciale						
	Zone a prevalente connotazione commerciale					
	Via Torino	Via Mazzini	via Padana Superiore (a)		via Verdi nord/SP 121	
			ambito Ovest	ambito Est	via Verdi	SP 121
VIC	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MS1	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MS2	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MS3	SI	NO	NO	NO	NO	SI
GS	Attività NON insediabili					

(a) non è ammesso l'insediamento di centri commerciali formati dall'aggregazione di più MS

58.2 L'insediamento delle **attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2)** è subordinato alle stesse limitazioni localizzative e dimensionali (riferite in questo caso alla superficie di somministrazione) indicate in ordine agli esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa ai sensi del precedente comma 58.1, nonché alla verifica di idoneità urbanistica ed igienico sanitaria dei locali. Sono ammesse in ogni campo le attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 68 comma 4 lettere b/c/d/e della L.R. 6/2010 e s.m.i.

La superficie per attività di somministrazione di alimenti e bevande non è da ricompandersi nel calcolo della superficie di vendita di un insediamento commerciale.

58.3 L'insediamento delle **attività di trattenimento e svago (uC3)** è ammesso esclusivamente nei campi a6 e a7 previa redazione di studio di impatto sulla circolazione indicate all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione, verifica di impatto acustico e verifica di compatibilità paesistica.

La superficie per attività di trattenimento e svago non è da ricompandersi nel calcolo della superficie di vendita di un insediamento



commerciale.

58.4 L'insediamento delle attività commerciali connesse alle attività di produzione (uC4)

- per la classe dimensionale con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq e s.l.p. minore uguale a 350 mq, è subordinato alle stesse limitazioni alle quali sono subordinati gli esercizi di commercio al dettaglio in sede fissa di vicinato indicate per ciascun campo al precedente comma 58.1;
- per la classe dimensionale con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq e s.l.p. maggiore di 350 mq è ammesso esclusivamente nei campi a6 e a7.

58.5 L'insediamento delle attività di servizio alla persona (uC5) è subordinato alle stesse limitazioni localizzative e dimensionali (riferite in questo caso alla S.l.p.) alle quali sono subordinati gli esercizi al dettaglio in sede fissa indicate per ciascun campo al comma 58.1, nonché alla verifica di idoneità edilizia ed igienico sanitaria dei locali.

La superficie per attività di servizio alla persona non è da ricomprendersi nel calcolo della superficie di vendita di un insediamento commerciale.

Art.59 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative/commerciali

59.1 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;
- la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale;
- i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art.22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi permessi di costruire o DIA., il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.

59.2 Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In ogni caso il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.8 e 22 del D.Lgs. n. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione degli art.33 e successivi della L.R. 12/2005, per quel che attiene all'avviso di permesso di costruire ed alla determinazione del relativo contributo concessorio.



PROPOSTA PROGETTUALE

In data 06/05/2016 prot. 23399 e successiva integrazione in data 22/06/2016 prot.n.31650 l'Operatore del comparto ha presentato una proposta progettuale per un singolo comparto del campo m2_2 localizzato tra Via Fiume e Via Verdi in cui si prevede la completa demolizione dell'edificio esistente, con successiva costruzione di un nuovo edificio per l'insediamento di due medie strutture di vendita MS2 (ciascuna con superficie di vendita inferiore a 800 mq), di cui una alimentare e una NON alimentare, ad un piano fuori terra, organizzato in forma di centro commerciale.

Nello specifico dagli elaborati presentati tavv. 3 e 4 risulta:

- superficie di vendita di 1.435,00 mq (732,00 mq. MS2 alimentare e 697,00 mq. MS2 non alimentare);
- slp complessiva di 2.060,00 mq. < 2.296,07 mq. (ammissibili)
- Sc 2.103,60 mq. < 3.280,10 mq. (ammissibili).

La proposta progettuale presentata, comprende inoltre la realizzazione di un parcheggio a raso in parte destinato a cessione pubblica ed in parte utilizzato per assolvere alla richiesta di dotazione di parcheggi privati ai sensi della L.122/89.

Nello specifico dagli elaborati presentati tavv. 3 e 4 risulta:

- aree a servizi in cessione: 2.871,10 mq. > 2.637,50 mq. (dotazione minima);
- aree a parcheggi L. 122/89: 710,50 mq. > 679,80 mq. (dotazione minima).

Considerato che il vigente PGT ritiene possibile l'insediamento sul lotto in esame delle destinazioni d'uso uT e uC come uso esclusivo con la possibilità di insediare una sola MS2, l'Operatore ha consegnato una nota di adesione in data 06/05/2016 prot. 23399 e successiva integrazione in data 22/06/2016 prot.n.31650, finalizzata all'avvio dell'iter amministrativo inerente la procedura del Permesso di Costruire in deroga (di cui si tratterà di seguito) per l'inserimento della seconda MS2, mediante cambio di destinazione d'uso da terziario a commerciale.

Il ricorso al predetto strumento attuativo è dovuto alla circostanza che le quantità commerciali previste dal PGT per l'asse viario della Via Verdi a Nord sono precisate nelle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole nelle tabelle specifiche relative "**Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa nelle "zone a prevalente connotazione commerciale"**" fra tali zone è ricompreso il campo m2_2 che afferisce alla zona di via Verdi nord.

Conseguentemente, dalla tabella di cui all'art. 58.1, si evince che la tipologia ammissibile è la MS2 cioè fino ad 800 mq di Superficie di vendita; la richiesta dell'Operatore eccede la previsione del PdR per lo specifico campo m2_2.

La proposta infatti si incardina su un progetto monofunzionale commerciale, che assorbe quasi completamente l'It del Campo, ed implica altresì la radicale rivisitazione della distribuzione plani volumetrica con l'edificazione di un solo edificio centrale suddiviso nelle due unità di vendita, con ingressi ed uscite al lotto comuni e comuni spazi di manovra e di parcheggio.

La proposta presentata dimostra che quest'ultima possiede i caratteri unitari del centro commerciale consistenti in una struttura di vendita unitaria:

- a) nella sussistenza di spazi di servizio comuni (parcheggi e accessi);
- b) nell'ingresso sostanzialmente unico alle due strutture;
- c) nella compresenza nel fabbricato delle due tipologie di vendita, alimentare e non, che offre la gamma completa di prodotti in grado di attrarre in un unico centro i consumatori che dispongono di parcheggi e di accessi unitari.

Di conseguenza, la proposta presentata implica la modifica del PGT, sia con riguardo agli indici edificatori delle destinazioni sia con riguardo all'assetto plani volumetrico.

In coerenza con le disposizioni del Piano delle Regole del PGT vigente, nel comparto m2-2 è prevista una fascia alberata e ciclopedonale di collegamento tra la via Fiume e la via Toscanini, ad uso pubblico di larghezza minima pari a 10,50 m., in posizione centrale.

La necessità di ottenere una buona fruibilità dell'area progettata pone limitazioni alla previsione di individuare la fascia ciclopedonale di 10,50 m localizzata interamente all'interno del lotto in oggetto: ciò comporterebbe una



sensibile riduzione della consistenza e della fruibilità degli spazi di sosta e parcheggio (essenziali per le attività commerciali che andranno insediate) ed inoltre non si avrebbe uno sbocco rettilineo su via Toscanini essendo presenti sul lotto a nord edifici di cui non è prevista la demolizione.

A seguito di tali considerazioni la proposta prevede la cessione di uno spazio finalizzato alla realizzazione della pista ciclopedonale riducendo la fascia ciclopedonale alberata viene dunque posizionata nella zona adiacente al confine ovest del lotto e prevista per una larghezza di m 5.50, prevedendo in questo modo la possibilità di localizzare la restante parte di m 5.00 all'interno del lotto adiacente lungo il confine ovest, in caso di futura attuazione.

VALUTAZIONI SUL RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

L'articolo 14 del DPR 380/2001, già prima delle modifiche di cui al Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133 (meglio noto come Decreto Sblocca Italia, poi trasposto nella Legge di conversione n. 164/2014), contemplava la possibilità di rilasciare il "permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici { .. } esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale", La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, poteva essere concessa soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e poteva riguardare unicamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Lo "Sblocca-Italia" ha aggiunto il comma 1-bis, prevedendo una nuova fattispecie normativa, come da estratto:
"Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni."

Quindi il ricorso al permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è applicabile a condizione che l'intervento:

- sia classificabile come ristrutturazione edilizia;
- sia volto al conseguimento dell'interesse pubblico;
- deroghi esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e alle destinazioni d'uso;
- sia attuato nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza; non comporti un aumento della superficie coperta.

Per quanto riguarda il conseguimento dell'interesse pubblico, il Consiglio Comunale, potrà riconoscere che l'intervento potrebbe avere una concreta valenza di interesse pubblico ravvisabile nell'attuazione delle previsioni del PGT (nonché nella concretizzazione dei principi di cui alla richiamata legislazione LR 28 novembre 2014 n. 31 che individua quali prioritari gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo, del riuso edilizio, del recupero del patrimonio edilizio esistente, della riqualificazione e della rigenerazione urbana), in particolare riqualificando una parte di città sostanzialmente abbandonata da decenni.

Si riporta, per maggior completezza, l'Art. 14 del DPR n.380/2001:

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora D.lgs n.42/2004) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.



2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444....."

Il ricorso al permesso di costruire in deroga convenzionato non pare in contrasto con la previsione del PGT che indica nel piano attuativo lo strumento giuridico per due ordini di motivazioni: la prima, l'art. 10 della lr 12/2005 consente nelle aree disciplinate dal Piano delle Regole il ricorso al permesso convenzionato; la seconda, perché con l'art. 28 bis, Dpr 380/2001, questo istituto è diventato strumento di portata generale in alternativa al piano attuativo, purchè ne sussistano le condizioni, "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata ..." (art. 28 bis, comma 1).

Il progetto introduce una deroga alle destinazioni d'uso (la nuova destinazione d'uso sarebbe interamente "commerciale", escludendo la destinazione "terziario" prevista dal PGT, con una conseguente rimodulazione delle superfici ed in particolare un raddoppio della superficie di vendita, contrariamente alle prescrizioni del Piano delle Regole), nonché una modifica delle aree a servizi in cessione, ricorrendo alla monetizzazione.

In ogni caso il permesso di costruire in deroga deve essere accompagnato da convenzione di attuazione, stante la funzione della convenzione stessa di rispondere al pubblico interesse, di specificare gli obblighi che il privato si assume per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

L'intervento proposto consistente in una ricostruzione a seguito di totale demolizione (sostituzione edilizia), quale ristrutturazione edilizia; le categorie di interventi edilizi sono individuate dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e, in Regione Lombardia, dal similare art. 27 della L.R. Il marzo 2005 n. 12.

In particolare, la definizione degli "interventi di ristrutturazione edilizia" è riportata all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001, la cui attuale versione (alla quale si è giunti, da ultimo, attraverso la legge n. 98 del 09 agosto 2013 di conversione del cosiddetto "Decreto del fare", DL 21 giugno 2013 n. 69) classifica quale ristrutturazione edilizia "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza".

Entro i limiti della ristrutturazione può essere compreso anche l'intervento di "sostituzione edilizia", definito quale "intervento di demolizione di fabbricati o di parti di essi e loro ricostruzione, anche in diverso sedime, nel rispetto del volume preesistente".

Pur essendo riconosciuto dalla giurisprudenza all'interno dei margini della ristrutturazione edilizia, in effetti l'intervento di sostituzione edilizia si colloca proprio al confine con la nuova costruzione, come emerge dalla lettura dell'art. 27, comma 1, lettera e, comma 7-bis della legge della Regione Lombardia n. 12/2005, secondo cui, fra gli interventi di nuova costruzione vi sono "gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

Non va tuttavia dimenticato come la normativa e la giurisprudenza abbiano subito negli ultimi anni una profonda evoluzione sul tema, nel senso di un ampliamento della ristrutturazione edilizia.

Per quanto riguarda la ristrutturazione per demolizione e ricostruzione, rimane oggi (dopo la già ricordata caduta del vincolo della sagoma introdotta con il Decreto del Fare) la necessità di preservare la preesistente consistenza dell'edificio ed operare comunque "con la stessa volumetria".

Si ritiene che la prevista diminuzione di volumetria della proposta non appare ostativa alla riconducibilità



dell'intervento alla fattispecie della ristrutturazione edilizia.

L'intervento in deroga, ovvero in variante, comporta l'applicazione della maggiorazione della quota degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n. 380/2001.

La necessità di procedere comunque in variante al PGT, sia anche con il permesso in deroga, impone di **verificarne l'assoggettabilità o meno alla VAS con riguardo ai soli aspetti che non sono già stati oggetto di valutazione in sede di verifica del PGT** (art. 4, comma 2ter, l.r. 12/2001).

Infatti, scopo della VAS è la verifica della sostenibilità ambientale delle scelte urbanistiche, essa si basa, pertanto, su di un elemento sostanziale, al quale non potrebbe opporsi, per evitarne l'esperimento, il fatto che il permesso di costruire in deroga non sia un piano urbanistico, che invece la legge assoggetta esplicitamente, ciò in quanto, scontato l'elemento sostanziale anzidetto, **l'istituto del permesso essendo in deroga alle previsioni del PGT, produce gli stessi effetti di un piano attuativo in variante.**

L'art. 4 della LR 12/2005 stabilisce che "al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi [..]. provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione" degli stessi. E' sottoposto a VAS, fra gli altri, il documento di piano del PGT, mentre le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole "sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS".

Si ritiene che l'intervento sia definibile come centro commerciale e, pertanto, soggetto all'obbligo dell'esperimento della VIA (Corte Cost., sentenza 28 ottobre 2013, n. 251), di cui all'allegato B, punto 7, lett. b), della DGR 14 luglio 2015, n. X/3826, attuativo del d.lgs. n. 152 del 2006, Allegato IV alla Parte II, punto 7, lettera b).

SINTESI DELLA PROCEDURA

La prima fase del Permesso di costruire in Deroga sarà svolta in parte mediante un atto di indirizzo della Giunta Comunale e poi con la redazione di due perizie con spese a carico dell'Operatore ed incarico da parte del Comune:

- una perizia relativa al maggior vantaggio economico conseguito dall'operatore per effetto della "deroga", perizia necessaria per quantificare l'interesse pubblico;
- una perizia in merito alla prevista mancata cessione della fascia a servizi di 10.50 m. prevista dal PdR e ridotta a 5,50 m., che andrà monetizzata per valutare il profitto conseguito dall'Operatore dalla parziale mancata cessione.

Con la trasmissione da parte del Comune delle predette perizie, verranno individuate dall'Ente una o più opere pubbliche da realizzare.

Accettate le predette perizie da parte dell'Operatore, nonchè la disponibilità a sostenere i costi (in merito si richiama l'art. 3.3 delle disposizioni di attuazione del PdR del PGT vigente le quali prevedono che sono a carico del soggetto attuatore) per la redazione dei documenti sottoelencati, il Comune procederà con l'affidamento degli incarichi per la redazione:

della VAS e VIA, dello studio degli impatti sulla viabilità, delle Linee Guida per la progettazione, dello schema di convenzione e della consulenza legale.

Per poter svolgere i predetti incarichi sarà quindi necessaria la presentazione del Permesso di Costruire in deroga (comprensivo dei "progetti di fattibilità tecnica ed economica" di una o più opere pubbliche individuate su proposta della G.C.) a cui seguirà, alla conclusione dell'istruttoria ed accettazione dello schema di convenzione, la delibera del Consiglio Comunale che potrà attestare o meno la sussistenza dell'interesse pubblico e quindi, in caso di positiva attestazione, la stipula della Convenzione Urbanistica e contestualmente il rilascio del PdC nonchè dell'Autorizzazione commerciale.

Si inoltra la presente relazione alla Giunta Comunale allo scopo di valutare l'emanazione di un'atto d'indirizzo finalizzato alla realizzazione di un nuovo insediamento commerciale nel campo della modificazione m2_2,



Città di
CERNUSCO
SUL NAVIGLIO
Provincia di Milano

Palazzo Comunale Via Tizzoni, 2
Telefono 02.92.781
Fax 02.92.78.235
C.A.P. 20063
Codice Fiscale e Partita Iva 01217430154

localizzato tra le vie Fiume e Verdi, da valutarsi secondo le procedure del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 c.1bis) del dpr n.380/2001.

Disponibile per ogni chiarimento si porgono distinti saluti.

Il Dirigente del Settore
Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Arch. Marco Acquati