



DOTT. ARCHITETTO PAOLO GRASSI – Albo di Milano n. 6668

via Turati 13 – 20063 – Cernusco sul Naviglio – MI –

tel./fax. 02.92111167 – cell. 335.495076

WEB: www.grassiarchitetture.it Email: info@grassiarchitetture.it

COOPERATIVA EDIFICATRICE CONSTANTES

Piazza Matteotti, n.8 - 20063 - Cernusco sul Naviglio - MI -

CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO PROVINCIA DI MILANO

PIANO ATTUATIVO Campo della modificazione m2_1 Via Toscanini Nord

VIA PASUBIO, 4 – VIA PRIVATA ROSSINI
20063 – CERNUSCO SUL NAVIGLIO –MI–

OGGETTO:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Estratto Piano dei servizi - disposizioni di attuazione

TAVOLA N.:

03c

SCALA :

DATA : MAGGIO 2015

AGG. : SETTEMBRE 2015

AGG. :

AGG. :

PROT. N.:

663/15

L'OPERATORE

IL PROGETTISTA

Visti Comunali



Cernusco sul Naviglio

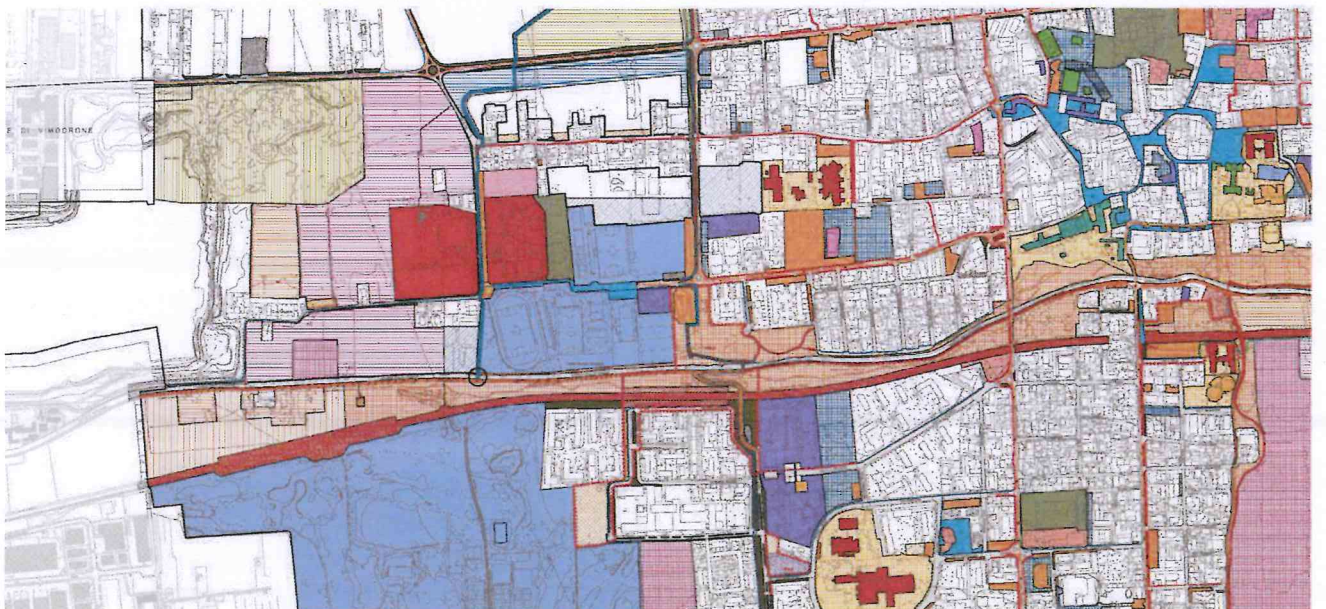
PGT 2010

Piano dei Servizi

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

Variante n° 1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale

39



Sindaco: Eugenio Comincini

Assessore alla Gestione del Territorio: Giordano Marchetti

Assessore all'Ambiente, Sport, Attività Produttive, New Media: Ermanno Zacchetti

Responsabile del Procedimento: Marco Acquati

Elaborazione PGT

Associazione Temporanea di Imprese: UBISTUDIO Srl - Consorzio Metis

UBISTUDIO Srl

Alessandro Ali e Antonio Longo (responsabili di progetto) con Mariasilvia Agresta, Daniela Gambino, Alessandro Musio, Giovanni Nardin, Cecilia Rusconi, Gabriele Solazzi - Caterina Gfeller (grafica)

Consorzio Metis

Emanuele Ranci Ortigosa

TRT - Trasporti e Territorio: Patrizia Malgieri, Simone Bosetti, Paola Raganato

IRS - Istituto per la Ricerca Sociale: Claudio Calvaresi, Elena Donaggio, Monica Righetti

Direttore tecnico UBISTUDIO Srl

Alessandro Ali

Elaborazione variante n.1 PGT componente commerciale

RTP: Paolo Beniamino De Vizzi, Gaetano Lisciandra, Fabrizia Palavicini, Elisa Tomasini

Comune di Cernusco sul Naviglio - Area Tecnica

Marco Acquati, Direttore dell' Area Tecnica

Settore Urbanistica e Catasto

Francesco Zurlo, Giuseppe Vitagliano, Roberta Emisfero

Settore Gestione e Controllo del Territorio

Alessandro Raimondi, Sara Torriani, Caterina Streitenberger, Cinzia Stocchero

Settore Viabilità e Urbanizzazioni Primarie

Alessandro Duca, Livia Zaghi, Raffaella Martello

Settore Urbanizzazioni Secondarie

Alberto Caprotti, Giorgio Goi, Sabrina Dominissini

Servizio Mobilità, Trasporti e Nuove Tecnologie

Marzia Bongiorno

Servizio Segreteria d'area Gare e Appalti

Maura Galli

Personale e Demografici

Fabio La Fauci

Stampa - Urp - Comunicazione

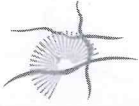
Patrizia Luraghi

Polizia Locale

Silverio Pavesi, Massimo Paris

Consulenza legale

Mario Viviani, Andrea Bagnasco



urbanistica ed igienico sanitaria dei locali e al rispetto del limite di superficie di somministrazione massima pari a 250 mq, con le seguenti eccezioni:

- negli ambiti appartenenti alla categoria “sport” è ammesso l’insediamento di esercizi commerciali di somministrazione di alimenti e bevande solo all’interno degli edifici ospitanti la funzione primaria di tali ambiti (sportiva);
- negli ambiti appartenenti alla categoria “edificio e spazio per il culto” la superficie di somministrazione massima è di mq 400, con esclusione degli edifici e gli spazi aperti destinati al culto e alla formazione religiosa di cui all’art. 13.7 delle presenti Disposizioni di attuazione, nei quali l’insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande non è ammesso;
- negli ambiti appartenenti alla categoria “parchi e giardini” la superficie di somministrazione massima è di mq 100.

Resta salvo quanto previsto dall’art. 68 comma 4 lettere f - g della L.R. 6/2010 e s.m.i.

L’insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande negli ambiti del Piano dei Servizi dovrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposito atto di convenzionamento con l’Amministrazione Comunale, ferma restando l’esistenza e/o la possibilità di realizzare locali idonei all’esercizio dell’attività sotto il profilo igienico-sanitario e di sicurezza. Tale convenzione potrà individuare la localizzazione delle attività all’interno dell’impianto, nonché, al fine di assicurare un corretto perseguimento degli obiettivi di pubblica utilità, eventuali caratteristiche, condizioni o divieti (in particolare in materia di somministrazione di bevande alcoliche e di orario di apertura) riguardanti l’esercizio dell’attività stessa.

4bis.3 - Insediabilità delle attività di trattenimento e svago (uC3)

L’insediamento delle attività di trattenimento e svago (uC3) negli ambiti del Piano dei Servizi non è ammesso con la sola eccezione degli ambiti di cui alla scheda progetto “PPS 04: Villa Fiorita”.

4bis.4 Insediabilità delle attività commerciali connesse alle attività di produzione (uC4) e delle attività di servizio alla persona (uC5)

L’insediamento delle attività commerciali connesse alle attività di produzione (uC4) e delle attività di servizio alla persona (uC5) negli ambiti del Piano dei Servizi non è ammesso.

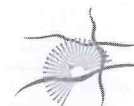
4bis.5 L’insediamento di attività commerciali negli ambiti del Piano dei Servizi è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato, qualora non sia previsto dalle presenti Disposizioni di attuazione il Piano Attuativo.

Art.5 - Dotazione di aree per servizi e misure di compensazione ambientale

5.1 Gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e i piani attuativi, differenti da quelli descritti al successivo comma, debbono prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:

- 60 mq/abitante per destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 30 mq di SIp = 1 abitante;
- 100 mq/100 mq di SIp per le destinazioni terziarie, escluse quelle commerciali per le quali vale quanto disposto al successivo art.6;
- 20 mq/100 mq di St per le destinazioni industriali e/o artigianali.

5.2 Il Piano delle Regole definisce, per gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e per i piani attuativi relativi ai “campi della modificazione - m1”, specifiche dotazioni minime di aree per attrezzature e servizi



pubblici o di interesse pubblico o generale in funzione dei differenti contesti interessati dalle previsioni insediative. Tali dotazioni minime, da reperire all'interno e all'esterno dei perimetri dei "campi della modificazione - m1", secondo quanto indicato nella relativa scheda, costituiscono la dotazione necessaria in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'insediamento previsto, nonché alle esigenze urbanizzative indotte dall'insediamento stesso e dall'incidenza del consumo di suolo rispetto all'equilibrio complessivo del territorio comunale.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, per destinazioni differenti dalla uC, comprese entro gli ambiti disciplinati dalle singole schede di progetto, debbono essere dislocate come previsto nelle schede stesse salvo eventuali traslazioni delle linee di confine (contenute entro il limite di 3 metri) fermo restando il mantenimento della quantità fissata dalla scheda.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, per le attività commerciali, comprese entro gli ambiti disciplinati dalle singole schede di progetto, debbono essere dislocate all'interno della superficie fondiaria.

Art.6 - Dotazione di aree per servizi per le attività commerciali

Per le attività commerciali il cui insediamento ai sensi delle presenti Disposizioni di attuazione è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato e Piano attuativo, la dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale é prescritta secondo le quantità riportate nella successiva tabella.

Tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina l'aumento del fabbisogno di tali attrezzature e servizi anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti (ove sia stata dichiarata la fine lavori) alla data dell'adozione del PGT, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti disposizioni sulla dotazione di parcheggi e di aree ad attrezzature e servizi pubblici in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento. E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di entrata in vigore della variante n.° 1 di adeguamento del P.G.T. alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche edilizie ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

6.1 La dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) ammesse nei campi del Piano delle Regole è prescritta come di seguito indicato.



Dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei campi del Piano delle Regole				
Campi del Piano delle Regole	Tipologia commerciale			
	VIC	MS1	MS2	MS3
c1	2	3	1	1
c2	2	1	1	1
c3	2	1	1	1
a1	1	1	1	1
a2	2	4	1	1
a3	2	4	1	1
a4	2	1	1	1
a5	2	5	5	5
a6	2	6	6	1
a7	2	6	6	1
m1_1 m1_2	2	5	5	1
m1_4 m1_5 m1_6 m1_8	2	5	1	1
m1_3 m1_9 m1_7 m1_11	2	1	1	1
m2_3	2	5	1	1

- 1 destinazione non ammissibile*
- 2 non sono previste cessioni e/o monetizzazioni di aree a servizi*
- 3 aree parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale interamente monetizzabile a seguito delle risultanze dello studio di impatto sulla circolazione stradale*
- 4 aree a parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale*
- 5 per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 75% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio*
- 6 per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 150% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 100% a parcheggio
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 100% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 75% a parcheggio*

Le dotazioni di aree a servizi prescritte nella successiva tabella e relative alle “zone a prevalente connotazione commerciale” e ai “piani attuativi approvati e convenzionati” prevalgono su quelle di sopra per i singoli campi.



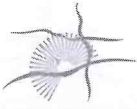
Dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei campi del Piano delle Regole ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale				
	Tipologia commerciale			
	VIC	MS1	MS2	MS3
via Torino	2	5	6	6
via Mazzini	2	5	6	1
via Padana superiore - ambito ovest	2	5	6	1
via Padana superiore - ambito est	2	5	1	1
via Verdi (compreso m2_1 ed m2_2)	2	5	6	1
Sp 121	2	5	6	6

Dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei piani attuativi approvati e convenzionati				
	Tipologia commerciale			
	VIC	MS1	MS2	MS3
PL8	2	6	6	6
PL Althea	2	6	6	6
PII ex Lanar	2	6	6	1

- 1 *destinazione non ammissibile*
- 2 *non sono previste cessioni e/o monetizzazioni di aree a servizi*
- 3 *aree parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale interamente monetizzabile a seguito delle risultanze dello studio di impatto sulla circolazione stradale*
- 4 *aree a parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale*
- 5 *per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 75% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio*
- 6 *per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 150% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 100% a parcheggio
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 100% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 75% a parcheggio*

6.2 La dotazione di aree a servizi per attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2) ammesse nei campi del Piano delle Regole è prescritta come di seguito definito:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione inferiore a mq. 250: non sono previste cessioni e/o monetizzazioni di aree a servizi
- attività di somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione da mq. 251 a mq. 400: aree a servizi pari al 100% della SLP commerciale di cui il 75% a parcheggio;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione oltre mq. 400:



150% della SLP commerciale di cui il 100% a parcheggio.

6.3 La dotazione di aree a servizi per attività di trattenimento e svago (uC3) ammesse nei campi del Piano delle Regole è prescritta come di seguito definito:

- aree a servizi pari al 200% della SLP commerciale di cui il 150% a parcheggio.

6.4 La dotazione di aree a servizi per attività di servizio alla persona (uC5) ammesse nei campi del Piano delle Regole è la stessa definita per ciascuna classe dimensionale e per ciascun campo per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1).

6.5 La dotazione delle aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) e di somministrazione di alimenti e bevande (uC2) ammesse negli ambiti del Piano dei servizi è prescritta secondo le quantità di seguito riportate: 1 parcheggio ogni 10 mq o frazione di superficie di vendita, con possibilità di monetizzazione.

Art.7 - Monetizzazione e reperimento della dotazione di aree a servizi

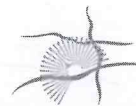
7.1 La convenzione dei piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati, deve prevedere la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PdS, fatto salvo quanto di seguito riportato.

Nei piani attuativi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento può essere effettuata dai soggetti attuatori a scomputo oneri o quale obbligazione aggiuntiva.

7.2 All'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei "campi della conservazione" e nei "campi dell'adeguamento" subordinati a pianificazione attuativa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi come definita al precedente art.5.1, (nei casi di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 ss.mm.ii.) il Comune può acconsentire o richiedere le seguenti modalità:

- la corresponsione al Comune di una somma definita con il parametro della monetizzazione in uso dell'Amministrazione comunale commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche;
- quando e nella misura in cui sia ritenuta necessaria dal proponente e ritenuta conveniente dall'Amministrazione comunale, questa può considerare come alternativa alla cessione di aree interne ai piani attuativi sopra citati, la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate negli elaborati del PdS come "Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: Spazio da acquisire o convenzionare" di consistenza pari a compensare il valore delle aree non cedute, e comunque dovrà essere prodotto un rilievo strumentale quotato ed asseverato delle aree in cessione;
- per i soli interventi a destinazione commerciale è inoltre ammessa la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di intervento scelte fra quelle indicate negli elaborati del Piano dei Servizi come Sp1 "Parcheggio pubblico di superficie";
- all'interno di questi campi le dotazioni di aree per servizi stabilite all'art.5.1 si applicano unicamente, agli eventuali incrementi di Slp e ai mutamenti di destinazione d'uso che comportino incremento della dotazione di aree per servizi rispetto alla destinazione originaria.

7.3 All'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei "campi della modificazione - m1" devono assicurare la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nella misura definita dalla specifica Scheda di progetto; tale dotazione non è monetizzabile. Il Comune richiede la seguente modalità:



- cessione gratuita al Comune dell'intera dotazione, interna ed esterna al "campo della modificazione - m1"; di queste, quelle esterne sono scelte tra quelle indicate negli elaborati del PdS come "Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare", e comunque dovrà essere prodotto un rilievo strumentale quotato e asseverato delle aree in cessione.

7.4 All'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei "campi della modificazione - m2" devono assicurare la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nella misura definita dal precedente art.5.1; il Comune può acconsentire o richiedere le seguenti modalità:

- cessione gratuita al Comune all'interno dello specifico piano attuativo di una superficie pari al 40% della relativa superficie territoriale e comunque non inferiore al 30% della dotazione complessiva; la restante parte è reperita tra quelle indicate negli elaborati del PdS come "Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare", e comunque dovrà essere prodotto un rilievo strumentale quotato ed asseverato delle aree in cessione.
- per le sole parti da reperire all'esterno dello specifico piano attuativo come definite al precedente punto, la corresponsione al Comune di una somma definita con il parametro della monetizzazione in uso dell'Amministrazione comunale commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

7.5 La monetizzazione delle aree per servizi derivanti dall'insediamento della destinazione uC è ammissibile unicamente nei casi disciplinati dal precedente art. 6

Art.8 - Variazione della destinazione d'uso di aree di compensazione ambientale

L'Amministrazione comunale può impiegare le aree cedute come attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale quali misure di compensazione ambientale connesse ai "campi della modificazione – m1" disciplinati dal Piano delle Regole per l'insediamento di edifici di interesse pubblico o generale che comportano consumo di suolo non edificato. In questo caso l'Amministrazione comunale dovrà, contestualmente alla realizzazione dell'edificio, impegnarsi ad attuare interventi ambientali che assicurino almeno pari o superiore capacità ecologica del territorio oggetto dell'intervento. A questo scopo il Comune si impegna a realizzare su terreno di sua proprietà interventi di compensazione ambientale consistenti nella realizzazione di nuovi boschi di pianura nella misura di 300 mq ogni 100 mq di Slp realizzata e comunque in dipendenza delle prescrizioni derivanti dalla procedura di VAS o di VIA, ove necessarie.