

**PIANO ATTUATIVO**

**CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A7\_31**

**AREA VIA TORINO ANGOLO VIA BRESCIA**

**Comune di Cernusco sul Naviglio (MI)**

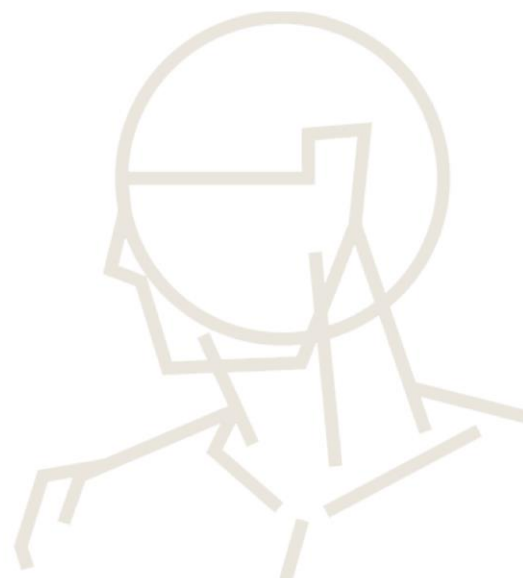
*Immobiliare di Cernusco sul Naviglio srl*

**ALLEGATO B**

**RELAZIONE URBANISTICA**

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)  
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it  
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



## RELAZIONE URBANISTICA

### 1) SITUAZIONE URBANISTICA

La signora Severina Maiotti è esclusiva proprietaria di un complesso immobiliare nel Comune di Cernusco sul Naviglio sito in via Torino angolo via Brescia contraddistinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 46 mappale 20. All'interno di tali aree insistono edifici a destinazione produttiva ad oggi dismessi.

La signora Severina Maiotti e la Società Immobiliare di Cernusco sul Naviglio srl hanno presentato per l'area in premessa una proposta di piano attuativo per un intervento di nuova costruzione volto alla realizzazione di edificio a destinazione commerciale per l'insediamento di una media struttura di vendita. La società opera per conto della proprietaria in forza in forza di contratto preliminare di compravendita rep 28.876 raccolta n.16.260, registrato presso la DPI Milano il 18.03.2020 al n. 21531.

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 e successiva Variante n. 2 adottata con D.C.C. n. 94 del 21-12-2021.

Nella strumentazione urbanistica comunale vigente, le aree oggetto del P.A. sono classificate dal Piano delle Regole (PdR) del vigente PGT nel campo dell'adeguamento a7\_ 31 disciplinato dall'art.40 delle relative Disposizioni di attuazione.

Nello specifico la variante n.1 al Documento di Piano del PGT in relazione alla "programmazione urbanistica riferita al settore commerciale" ha definito le ZONE A PREVALENTE CONNOTAZIONE COMMERCIALE tra le quali è compreso l'asse di VIA TORINO ove è situato il complesso immobiliare di cui sopra.

L'art.59.4 del Piano delle Regole (Disposizioni di Attuazione) ha prescritto che "...per gli ambiti a prevalente connotazione commerciale ...." in caso di insediamento di strutture commerciali della tipologia MS3 la modalità di intervento prescritta è il Piano Attuativo".

### 2) ELENCO ALLEGATI DEL PIANO ATTUATIVO

L'Operatore con primo protocollo n 47411 del 08/09/2021 a cui sono seguite ulteriori integrazioni, ha presentato la proposta di Piano Attuativo per le aree di proprietà sopraindicate, ai sensi dell'art. 12 L.R. n. 12 del 11/03/2005, in conformità al P.G.T. vigente e corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

#### **Allegati;**

- All A – Schema di convenzione
- All B – Relazione urbanistica

- All C – Relazione illustrativa
- All D – Documentazione catastale e asseverazione
- All E – Dichiarazioni proprietà
- All F – Computo metrico estimativo opere via Torino/Brescia
- All G – Computo metrico estimativo opere via Torino/Verona
- All H – Quadro economico opere via Torino/Brescia
- All I – Quadro economico opere via Torino/Verona
- All J – Piano di indagine ambientale
- All K – Relazione previsionale di impatto acustico
- All L – Studio di impatto dei traffici generati dal Piano Attuativo
- All M – Progetto di invarianza idraulica e idrologica
- All N – Studio Illuminotecnico impianto di illuminazione pubblica
- All O – Relazione geologica e geotecnica

#### **Elaborati grafici**

- Tav 01 – Rilievo strumentale con superficie di proprietà
- Tav 02 – Stato di fatto: inquadramento, planimetria di intervento e comparativo
- Tav 03 – Planimetria di progetto, planivolumetrico
- Tav 04 – Definizione aree in cessione di progetto e dimostrazione superfici
- Tav 05 – Verifica di conformità alle Linee Guida
- Tav 06 – Prospetti e viste di progetto
- Tav 07 – Piano di segnalamento
- Tav 08 – Studio di fattibilità tecnica-economica, opere via Torino/Brescia: planimetria generale, comparativo, sezione e dettagli
- Tav 09 – Studio di fattibilità tecnica-economica, opere via Torino/Brescia: segnaletica di progetto
- Tav 10 – Studio di fattibilità tecnica-economica, rotatoria via Torino/Verona: stato di fatto, comparativo, progetto, sezione e dettagli
- Tav 11 – Rete fognaria

### **3) STUDIO DI IMPATTO SULLA CIRCOLAZIONE**

Con D.G.C. n 354 del 05/12/2018 è stato approvato il Piano Particolareggiato della viabilità di via Torino, quale strumento previsto dal PGTU vigente. Dalle risultanze di tale P.P. emerge la procedibilità viabilistica del PA in oggetto.

La successiva verifica di coerenza con il progetto planimetrico generale del Piano Particolareggiato approvato è stata svolta mediante la redazione dello studio di impatto dei traffici generati allegato K del piano attuativo.

Tale documento dimostra la compatibilità fra le soluzioni progettuali proposte relative all'urbanizzazione delle aree previste in cessione antistanti l'edificio in progetto e il contesto viabilistico esistente e di futura realizzazione (rotatoria via Torino/via Brescia).

#### **4) DIMENSIONAMENTO DEL P.A.**

Nel PGT sopra citato, l'area innanzi descritta, è assoggettata ai parametri urbanistici definiti dall'art. 40.3. delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole come di seguito riportati:

- INDICE FONDIARIO (SLP) 1 mq/mq
- DESTINAZIONI AMMESSE uP, uT e uC
- SUPERFICIE COPERTA 60% di St
- SUPERFICIE PERMEABILE 10% di St
- ALTEZZA MASSIMA 12,00 m
- SUPERFICIE A PARCHEGGIO L.122/89 1mq ogni 10 mc
- DOTAZIONE A SERVIZI 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

I parametri urbanistici di progetto, come riportati nella tavola n. 03 e 04 sono i seguenti:

- St mq. 8.402,50.

- S<sub>lp</sub> = mq. 2.056,39. < mq 8.402,50

- S<sub>c</sub> = mq. 2.056,39. < mq. 5.041,50.

- S<sub>p</sub> = mq. 968,34. > mq. 840,25.

- Sup minima parcheggi 122/89 = 774,15 > mq 678,61.

- Sup. aree Servizio = 3.022,35. > 2.811,05 mq di cui 1.874,03 a parcheggi

Parte del mappale 20 del foglio 46 ricade su una porzione di banchina stradale lungo la via Torino e risulta identificata dal P.G.T. vigente come Sg5-Spazi permeabili di pertinenza della viabilità. Tale area completa le cessioni del piano attuativo ma non viene conteggiata nella dotazione a servizi ai sensi di quanto prescritto dall'art 7.2 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi vigente.

L'operatore si impegna inoltre con la convenzione alla cessione dei mappali 62 e 21 del foglio 46, attualmente di proprietà di Unareti su cui insiste una cabina elettrica prevista in demolizione. Tale cessione non concorre alla dotazione di aree a servizi.

La cessione effettiva di tali aree avverrà mediante apposito atto notarile a spese dell'operatore entro 60 giorni dall'effettiva demolizione dell'esistente cabina.

#### **5) CONTESTUALITA' TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE E COMMERCIALI**

Come prevede l'art. 59.1 delle disposizioni del Piano delle Regole "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".

Nel merito, sono previste le seguenti attività commerciali:

- una Media struttura di vendita alimentare-Uc1: SLP mq. 1.874,03 e per una superficie di vendita complessiva di mq. 1.066,00;
- una attività di somministrazione alimenti e bevande-Uc2: SLP mq.182.36. e per una superficie di vendita complessiva di mq. 77,00;

In data 17.3.2022 prot.n16084 è stata presentata l'autorizzazione per avvio della media struttura di vendita presso il Suap comunale.

#### **6) LINEE GUIDA E PIANO DI SEGNALAMENTO**

Le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, con prima Determinazione Dirigenziale n. 1304 del 12-11-2020 e successivamente con D.D. n 862 del 13-08-2021 sono state approvate le linee guida afferenti al campo dell'adeguamento in argomento.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata negli elaborati Tav. n. 5 e 6.

La tavola 7 riporta invece il piano di segnalamento redatto in conformità alle indicazioni prescrizioni contenute nelle linee guida

#### **7) OPERE PUBBLICHE**

Le opere di urbanizzazione primaria (OUP) saranno scomputabili e considerato che la convenzione prevede la realizzazione diretta da parte dell'operatore delle suddette opere di urbanizzazione, lo scomputo dei costi di realizzazione delle opere verrà applicato indistintamente dagli oneri di urbanizzazione, sia primaria che secondaria.

In sintesi, le opere di urbanizzazione primaria (OUP) riguardano la realizzazione del parcheggio antistante la struttura commerciale completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria di connessione e collegamento con la viabilità esistente e di prossima realizzazione su via Torino e via Brescia. Completano pertanto l'intervento la connessione dei percorsi pedonali e ciclabili le opere a verde con relativa piantumazione di aiuole e banchine stradali.

La proposta di piano attuativo prevede inoltre la realizzazione di una nuova rotatoria in corrispondenza dell'intersezione esistente fra via Torino e via Verona. L'intervento anche se non direttamente collegato all'area oggetto di piano attuativo risulta ad esso strettamente connesso in quanto finalizzato alla realizzazione delle previsioni proposte dal Piano Particolareggiato di via Torino per l'insediabilità delle MSV lungo l'asse viabilistico.

Tale intervento viene realizzato come opera di urbanizzazione primaria eseguita dall'operatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti dal piano.

#### **8) CRONO PROGRAMMA**

Si allega crono programma inerente gli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione.

## 7) DETERMINAZIONE CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

**TABELLA 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione (DCC 28 del 26-04-2021) dovuti e stima contributo sul costo di costruzione**

SLP	OO.UU. 1°	OO.UU. 2°	Stima C.C.C.
<b>Commerciale mq 2.056,39</b>	€/mq 170,47.	€/mq 100,32.	
Totale parziale	€ 350.552,80	€ 206.297,04	€ 160.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 350.552,80 (1)</b>	<b>€ 206.297,04 (2)</b>	<b>€ 160.000,00 (3)</b>

(1) Importo interamente scomputabile

(2) Importo parzialmente scomputabile la rimanenza è da versare. Vedi tab 3

(3) Importo da versare al rilascio del titolo edilizio delle opere private

**TABELLA 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione PRIMARIA – opere a scomputo**

Descrizione	Importo scomputabile	Valore opere con IVA e somme a disposizione a garanzia
Opere di urbanizzazione primaria Lotto A (parcheggio e pista ciclopedonale via Torino/Brescia)	<b>€ 399.886,43</b>	<b>€ 513.458,54.</b>
Opere di urbanizzazione primaria Lotto B (rotatoria via Torino/via Verona)	<b>€ 145.165,10.</b>	<b>€ 180.440,22.</b>

**TABELLA 3 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti**

Descrizione	OO. UU. 1°/2°
Oneri dovuti	<b>€ 350.552,80 + € 206.297,04. = € 556.849,84.</b>
Opere a scomputo	<b>€ 399.886,43. + € 145.165,10. = € 545.051,53.</b>
Conguagli OUS provvisori	<b>€ 11.798,31.</b>

