

Fabrizio Ferrari
Architetto
Via Gramsci 25
20037 Paderno Dugnano (Mi)
02.910.15.39
info@ffarchitetti.com

RELAZIONE TECNICA

L'area interessata dalla proposta di Variante al PII è identificata catastalmente, al N.C.E.U. di Caronno Pertusella al Foglio 2, Mappali 7043 (ex mappale 180/a), 7044 (ex mappale 180/b) e 1531 per una superficie catastale complessiva di mq 2.690

In seguito alle modifiche economiche e sociali avvenute successivamente alla firma della convenzione urbanistica, sottoscritta in data 03/12/2008 a repertorio n. 28.133 Raccolta 9.168 presso lo studio del Notaio Giovanni Santarcangelo, si è reso necessario modificare le previsioni emerse nella fase iniziale di contrattazione per adeguarle alle attuali esigenze.

Il PII adottato prevedeva una volumetria complessiva di mc 4300 corrispondenti ad una SLP di mq 1298 residenziali e mq 135 commerciali, con un mix funzionale composto per il 90,50% da residenza e il 9,50% da Terziario Commerciale.

L'area individuata dal mappale 7044 pari a mq 632,50 è stata ceduta al Comune contestualmente la sottoscrizione della convenzione.

La superficie a standard di legge prevista per l'attuazione del PII è pari a mq 1.167,18 per il raggiungimento dello standard di 26,5 mq/ab per la porzione residenziale e pari a mq 135 per la porzione commerciale e terziaria. Con la sottoscrizione della convenzione citata in premessa è stata monetizzata (cfr. art. 4) una superficie pari a mq 534,68 per una somma pari ad € 33.150,16 (corrispondenti a €/mq 62,00).

A seguito dell'accordo preliminare relativo alla proposta, in variante al vigente PGT, di variante al PII approvato con deliberazione di c.c. n. 14 del 17.4.2008 e successiva convenzione attuativa del 3.12.2008 rep. n.28.133 e racc. n.9.168 del Notaio dott. Giovanni Santarcangelo tra il Comune di Caronno Pertusella e la Lualdo Commerciale srl del 11/02/2025, le parti si sono accordate per una proposta preliminare di Variante al vigente PGT del Comune di Caronno Pertusella, attesa la previsione di insediamento di funzioni ad esclusiva destinazione commerciale in un'area assimilabile alla zona B2-residenziale di difformità tipologica, e dunque a prevalente destinazione residenziale.

Le parti hanno ritenuto di comune accordo che dall'approvazione della proposta di Variante al PII e al PGT vigente debba conseguire la compensazione da parte del Comune degli importi già corrisposti da Lualdo in esecuzione del PII e della Convenzione del 2008 scaduta, in conformità al Quadro economico condiviso tra le medesime parti e allegato alla presente istanza.

Il Comune ha valutato positivamente sotto il profilo dell'interesse pubblico la Proposta Preliminare di Variante, il cui sviluppo, da un lato, consentirà di restituire un vuoto urbanistico all'uso da parte della collettività e, dall'altro, di migliorare il progetto approvato con il PII sul piano dell'impatto delle edificazioni e del consumo di suolo.

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018936/2025 del 06/06/2025
Firmatario: FABRIZIO FERRARI

La presente richiesta di PII in variante prevede quindi l'insediamento di due attività commerciali: una media struttura di circa 650 mq complessivi e un esercizio di vicinato di circa 200 mq, per una SLP complessiva di circa 850 mq.

La soluzione prevede un edificio commerciale/terziario con un orientamento prevalente sud/nord sviluppato su un solo piano con un'altezza massima di circa 9,00 mt. Ad est l'edificio è posizionato a confine con l'area ceduta tramite convenzione.

I parcheggi necessari alle attività commerciali (34 posti auto più 2 posti auto dedicati ai disabili) sono posizionati sul margine esterno dell'area di intervento. L'ingresso e l'uscita dal parcheggio dei clienti sono mantenuti separati da modo da ridurre le problematiche viabilistiche su v.le Cinque Giornate. La circolazione all'interno del parcheggio è prevista a senso unico e verrà utilizzata anche dai mezzi necessari alle attività commerciali per il carico e scarico.

Non vi è separazione fisica fra le aree destinate al parcheggio della clientela e l'area da utilizzare come carico e scarico o per le attività lavorative.

SCHEDA DI RIEPILOGO PER VARIANTE AL PGT

Superficie catastale 2690 mq (mapp. 1531 e 7043). Superficie catastale ceduta 632,5 mq (mapp. 7044)

Destinazione d'uso prevalente: Commerciale

Le destinazioni d'uso compatibili sono:

Esercizi di vicinato (tutti, inclusa somministrazione, ecc.)

Media struttura di vendita (tutte, incluse alimentari, somministrazione, ecc.)

Parametri di edificabilità

$SLP \leq 850$ mq

$R_c \leq 40\%$

$H_{max} \leq$ mt. 9,00

$D_c \geq$ mt. 5,00. Consentita costruzione a confine con il mappale 7044, area ceduta al Comune.

$D_f \geq$ mt. 10,00

$I_p \geq 10\%$ come previsto da RLI punto 3.2.3. Per raggiungere la superficie permeabile richiesta si calcola anche il verde reperito sul mappale 7044 (cfr. RLI)

Superficie a parcheggio

Parcheggi art. 14.4.1 - privati: 2mq/10mq SLP

Parcheggi art. 14.4.2 - privati accessibili da spazio pubblico: 10mq/10 mq SLP

Parcheggi 14.4.3 - E' consentita la monetizzazione degli spazi mancanti ai punti precedenti

La superficie a parcheggio deve essere reperita sui mappali 1531 e 7043.

Posti auto = $34 \times 12,5 + 2 \times 17,5 = 460,00$ mq

Parcheggio riservato attività = 27 mq

Superficie area di manovra pari alla superficie posti auto = 487,00 mq

Nell'area ceduta si prevede la sistemazione della banchina tramite la sistemazione a verde lungo il fronte principale dell'edificio.



FERRARI
FABRIZIO
architetto
12542

CONSERVATORI E CONSULENTI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI