

**COMUNE DI CORNAREDO**  
**PROVINCIA DI MILANO**

**PIANO ATTUATIVO DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE A**  
**DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN VIA MILANO N. 61**

Operatore:

- Immobiliare G.F. S.R.L.
- Carpani Carlo
- Carpani Francesco
- Carpani Luigi
- Balestri Tiziana
- Carpani Luigi Graziano Antonio

**ALLEGATO F**  
**RELAZIONE TECNICA**  
**e**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Il Piano Attuativo in oggetto, interessa un complesso immobiliare di via Milano n. 61, inserito nel contesto urbanistico definito dall' "art. 62 – *ambiti di ridefinizione funzionale*" ricadente nel "TITOLO IX – *AMBITI DI RIDEFINIZIONE URBANA E DI RIGENERAZIONE URBANA*" del "Piano delle Regole" facente parte del vigente PGT approvato con delibera C.C. n. .... del ... .

Tale ambito rappresenta "*parti delle città occupate da attività produttive per le quali una conversione ad altro uso appare possibile in ragione della presenza di fenomeni di dismissione e sottoutilizzo e della impossibilità di mantenere o rifondare l'uso produttivo.*"

Il Progetto si prefigge lo scopo di attuare le indicazioni di PGT, riorganizzando il complesso immobiliare, attualmente strutturato con un edificio industriale dismesso da parecchi anni in condizioni di assoluto degrado e una villa padronale occupata da uno dei Proprietari, proponendo la totale demolizione del capannone con il suo conseguente riutilizzo volumetrico a residenza ed il mantenimento della villa nelle attuali condizioni.

L'edificio industriale è sempre stato utilizzato, fin dalla sua costruzione, quale attività di deposito e imbottigliamento vini che non ha prodotto alcun inquinamento ambientale come peraltro certificato dalle indagini geologiche effettuate ed allegate al Piano Attuativo.

La demolizione della struttura non necessita quindi di alcuna caratterizzazione ambientale se non la rimozione della copertura di lastre in cemento amianto.

Come dichiarato dalla Perizia Tecnica redatta dall' arch. Tiziano Menescardi in data 13 gennaio 2025 in base all'art. 40 bis delle L. R. 12/2005, il capannone è soggetto a criticità dovute a problemi strutturali, ambientali, di degrado urbanistico, edilizio, conservativo e sociale.

Valutato che tale degrado può essere sanato solamente attraverso la ridefinizione degli aspetti planivolumetrici finalizzati "*a garantire la qualità morfologica e all'inserimento paesaggistico del nuovo intervento all'interno del tessuto edilizio circostante*" con la completa demolizione dell'immobile industriale e la sua riconversione urbanistica.

Si è quindi prevista la realizzazione di due nuove palazzine residenziali che ben si integrano con il mantenimento della villa padronale esistente attraverso la creazione di nuovi spazi verdi con idonea piantumazione che riqualificano l'intero complesso edilizio.

Dopo aver concordato con l'Amministrazione Comunale le proposte urbanistiche, si è definito un progetto che mantiene e non sconvolge il tessuto urbano circostante evitando la creazione di nuovi spazi pubblici al suo interno ma solamente alcuni posti auto privati che soddisferanno le necessità che si andranno a creare a seguito della realizzazione di nuovi alloggi.

Ciò ha quindi permesso di escludere la cessione, all'interno del Piano, di aree a standard ma, come previsto all'art. 62 delle Norme di Piano, la loro monetizzazione che permetterà la realizzazione di nuovi spazi pubblici in zone del territorio ove necessitano.

L'attuazione del Piano avverrà attraverso due sub comparti, identificati come "Lotto 1" e "Lotto 2", che l'Amministrazione Comunale, come richiesto al punto c) dell'art. 62 delle Norme di Piano, ha riconosciuto non compromettere *"... ne la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero ambito, ne posizioni specifiche di singoli proprietari con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante..."*

Pur essendo consentito il trasferimento della capacità insediativa, i singoli Lotti mantengono il proprio peso edificatorio che risulta adeguato al rapporto tra superficie fondiaria e concentrazione volumetrica.

L'aspetto architettonico dei singoli edifici, meglio descritto nelle tavole allegate al Piano Attuativo, avrà caratteristiche innovative, basate su materiali e tonalità cromatiche che non impatteranno in modo preponderante sul contesto circostante.

Dal punto di vista ambientale porrà particolare attenzione sul contenimento energetico con la realizzazione di impianti fotovoltaici che permetteranno la climatizzazione dei singoli alloggi attraverso una centrale con alimentazione esclusivamente elettrica e l'utilizzo di tecnologie costruttive utili alla minor dispersione termica che porterà ad ottenere un'alta classe energetica.

L'intervento che occupa una superficie territoriale pari a **mq. 4.770,80** prevede, come affermato, la suddivisione di due sub comparti:

- **Lotto 1**, avente una superficie territoriale pari a **1.158,43 m<sup>2</sup>** sulla quale è posta la villa padronale;
- **Lotto 2**, avente superficie territoriale pari a **3.612,37 m<sup>2</sup>** sulla quale è posto l'edificio industriale che sarà completamente riqualificato.

Il Lotto 1, come meglio precisato nelle successive tabelle, avrà una capacità edificatoria massima pari a **mq. 579,21**.

Il Lotto 2, come meglio precisato nelle successive tabelle, avrà una capacità edificatoria massima pari a **mq. 3.072,07**.

Il Piano Attuativo è sviluppato attraverso indici edificatori che si riportano di seguito.

**Indici di Piano di Governo del Territorio:**

Indice di edificabilità territoriale	It = 1,5 mc/mq
Altezza massima	H = 11,50 m
Rapporto di copertura	Rc = 35%
Rapporto di occupazione sottosuolo	Ro = 50%
Verde permeabile	Vp = 20%

**Indici di Piano Attuativo:**

Indice di edificabilità territoriale	It = 1,5 mc/mq
--------------------------------------	----------------

L'edificabilità è regolamentata dall' It aumentato dagli incrementi stabiliti dalla delibera C.C. n.62 del 20/12/2021 e determinati in base SLP esistente riferita agli **“edifici dismessi con criticità” ai sensi dell’art. 40-bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.**

Altezza massima	H = 11,50 m
-----------------	-------------

incrementata del 20% come previsto dall' **art.11 comma 5ter della Legge Regionale 12 del 11/03/2005**. e così determinata m (11,50+20%) **H = 13,80 m**

Rapporto di copertura	<b>Rc = 35%</b>
Rapporto di occupazione sottosuolo	<b>Ro = 50%</b>
Verde permeabile	<b>Vp = 20%</b>

Le tabelle di seguito riportate rappresentano la sintesi dei calcoli edificatori definiti per la stesura del Piano Attuativo.

**TAB 1** - SLP massima realizzabile in base all'art. 40-bis L.R. 12/2005:

SLP esistente intero comparto autorizzata con C.E. 15/80 del 25/01/1980 (rif. Tavola n.2)	3.393,60 mq <b>A</b>
Slp complessiva del lotto 1 (compresa quella esistente) = 520,60 mq (Slp esistente) + 58,61 mq (Slp residua)	579,21 mq <b>B</b>
Slp esistente non recuperabile (C.T. esistente)	21,60 mq <b>C</b>
Slp esistente recuperabile art. 40-bis L.R. 12/2005) = <b>A - B - C</b> (3.393,60 mq - 579,21 mq - 21,60 mq)	2.792,79 mq
Incremento 10% DCC 62 del 20/12/2021 (2.279,79 mq x 10%)	279,28 mq
<b>Slp totale recuperabile</b>	<b>3.072,07 mq D</b>
<b>Slp totale realizzabile = B+D</b> (579,21 mq + 3.072,07 mq)	<b>3.651,28 mq E</b>

**TAB 2** - Raffronto tra gli indici di PGT, gli indici di Piano Attuativo e di progetto, considerati per l'intero comparto:

INTERO COMPARTO			
INDICI DI PGT		INDICI DI PIANO ATTUATIVO	
SUPERFICIE TERRITORIALE	4.770,80 mq	SUPERFICIE TERRITORIALE	4.770,80 mq
<b>Slp</b> massima ammessa = $V_{max}/3$	2.385,40 mq	<b>Slp</b> massima realizzabile (" <b>E</b> " vedi tabella)	3.651,28 mq
H virtuale =	3,00 m	H virtuale =	3,00 m
Volume massimo ammesso =	7.156,20 mc	Volume massimo realizzabile =	10.953,84 mc
<b>Sc</b> massima ammessa = $St \times 35\%$ =	1.669,78 mq	<b>Sc</b> massima ammessa = $St \times 35\%$ =	1.669,78 mq
<b>So</b> massima ammessa = $St \times 50\%$ =	2.385,40 mq	<b>So</b> massima ammessa = $St \times 50\%$ =	2.385,40 mq
<b>Vp</b> minima ammessa = $St \times 20\%$ =	954,16 mq	<b>Vp</b> in progetto	1.273,08 mq
H massima ammessa PGT =	11,50 m	H massima ammessa PGT =	11,50 m
		Incremento 20% art. 11 comma 5ter LR 18/2019 =	2,30 m
		H massima realizzabile = $m(11,50+2,30)$	13,80 m

Di seguito la sintesi degli indici e l'edificabilità di Piano Attuativo suddivisi per i singoli Lotti.

**TAB 3** - Raffronto tra gli indici di edificabilità PGT con gli indici di Piano Attuativo e di progetto, suddivisi per i due lotti:

<b>LOTTO 1</b>			
<b>INDICI DI PGT</b>		<b>INDICI DI PIANO ATTUATIVO</b>	
SUPERFICIE LOTTO 1	<b>1.158,43 mq</b>	SUPERFICIE LOTTO 1	<b>1.158,43 mq</b>
<b>Slp</b> massima ammessa = $V_{max}/3$	<b>579,21 mq</b>	<b>Slp</b> massima realizzabile ("B" vedi tabella) =	<b>579,21 mq</b>
H virtuale =	3,00 m	H virtuale =	3,00 m
Volume massimo ammesso =	<b>1.737,64 mc</b>	<b>Volume massimo realizzabile =</b>	<b>1.737,64 mc</b>
<b>Sc</b> massima ammessa = $St \times 35\%$ =	<b>405,45 mq</b>	<b>Sc</b> massima ammessa = $St \times 35\%$ =	<b>405,45 mq</b>
<b>So</b> massima ammessa = $St \times 50\%$ =	<b>579,21 mq</b>	<b>So</b> massima ammessa = $St \times 50\%$ =	<b>579,21 mq</b>
<b>Vp</b> minima ammessa = $St \times 20\%$ =	<b>231,69 mq</b>	<b>Vp</b> in progetto	<b>325,98 mq</b>

<b>LOTTO 2</b>			
<b>INDICI DI PGT</b>		<b>INDICI DI PIANO ATTUATIVO</b>	
SUPERFICIE LOTTO 2	<b>3.612,37 mq</b>	SUPERFICIE LOTTO 2	<b>3.612,37 mq</b>
<b>Slp</b> massima ammessa = $V_{max}/3$	<b>1.806,19 mq</b>	<b>Slp</b> massima recuperabile ("D" vedi tabella) =	<b>3.072,07 mq</b>
H virtuale =	3,00 m	H virtuale =	3,00 m
Volume massimo ammesso =	<b>5.418,56 mc</b>	<b>Volume massimo realizzabile =</b>	<b>9.216,21 mc</b>
<b>Sc</b> massima ammessa = $St \times 35\%$ =	<b>1.264,33 mq</b>	<b>Sc</b> massima ammessa = $St \times 35\%$ =	<b>1.264,33 mq</b>
<b>So</b> massima ammessa = $St \times 50\%$ =	<b>1.806,19 mq</b>	<b>So</b> massima ammessa = $St \times 50\%$ =	<b>1.806,19 mq</b>
<b>Vp</b> minima ammessa = $St \times 20\%$ =	<b>722,47 mq</b>	<b>Vp</b> in progetto	<b>947,10 mq</b>
H massima ammessa PGT =	<b>11,50 m</b>	H massima ammessa PGT =	<b>11,50 m</b>
		Incremento 20% art. 11 comma 5ter LR 12/05 =	<b>2,30 m</b>
		H massima realizzabile = $m(11,50+2,30)$	<b>13,80 m</b>

### **Oneri Di Urbanizzazione:**

In base alle tabelle parametriche (Residenziale - Piano delle regole – nuove costruzioni) vigenti, gli oneri concessori ammontano a:

- Oneri di urbanizzazione primaria **€/mc 11,79**
- Oneri di urbanizzazione secondaria **€/mc 22,78**

In base ai suddetti importi vengono applicate le riduzioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n.53 del 11/11/2020, lettere d) e j), rispettivamente del 5% e 15% per un totale del 20%.

Gli oneri concessori al netto delle riduzioni ammontano quindi a:

- Oneri di urbanizzazione primaria **€/mc (11,79-20%) = €/mc 9,43**
- Oneri di urbanizzazione secondaria **€/mc (22,78-20%) = €/mc 18,22**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno quantificati con le modalità sopra espresse ed in base alle tabelle in vigore al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, poiché attualmente l'area risulta adeguatamente servita da urbanizzazioni primarie e non è prevista alcuna urbanizzazione secondaria, il relativo costo sarà interamente corrisposto come sopra descritto.

Interventi necessari per eventuali estensioni delle reti primarie, saranno totalmente a carico dell'Operatore.

**Monetizzazione:**

Non essendo prevista alcuna cessione di aree a Standard, come consentito dall' art. 62 lettera b) delle Norme di Piano ....., le stesse saranno monetizzate e corrisposte in occasione della stipula della Convenzione Urbanistica per l'importo di €/mq. 150,00, come stabilito dalla Delibera .....

Tale monetizzazione è calcolata e suddivisa per i singoli Lotti come indicato nella seguente tabella.

<b>CALCOLO MONETIZZAZIONE STANDARD</b>	
<b>LOTTO 1</b>	
Volume massimo realizzabile Lotto 1	1.737,64 mc
Sup cessione a standard $30\text{mq}/150\text{mc} = \text{Vol}/150 \times 30$	347,40 mq
Monetizzazione $\text{€}150/\text{mq} = \text{S standard} \times 150 =$	<b>52.110,00 €</b>
<b>LOTTO 2</b>	
Volume massimo realizzabile Lotto 2	9.216,21 mc
Sup cessione a standard $30\text{mq}/150\text{mc} = \text{Vol}/150 \times 30$	1.843,20 mq
Monetizzazione $\text{€}150/\text{mq} = \text{S standard} \times 150 =$	<b>276.480,00 €</b>
<b>TOTALE LOTTO 1+LOTTO 2 =</b>	<b>328.590,00</b>

Considerando che l'intero intervento non realizzerà opere pubbliche e si svilupperà esclusivamente con risorse economiche private, non si ritiene necessario sviluppare una relazione economica sulla fattibilità del Piano.

Il Piano Attuativo verrà realizzato e completato, come previsto nella Convenzione Urbanistica entro ..... anni dalla sua .....

Sedriano, li 12/03/2026

L'Operatore:

La proposta progettuale punta quindi alla rigenerazione dell'area attraverso la realizzazione di due edifici residenziali caratterizzati da soluzioni architettoniche e finiture idonee a garantire un corretto inserimento nel contesto circostante, armonizzandosi sia con l'edificio residenziale esistente sia con i fabbricati residenziali presenti nelle immediate vicinanze dell'ambito di intervento.

Poiché il Piano Attuativo non prevede cessioni di aree a standard a favore dell'amministrazione, non sorge la necessità di definire un cronoprogramma relativo alla realizzazione e consegna delle opere di urbanizzazione.