



Città di **Pioltello**
provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE



*Modifica al Piano Attuativo Vigente - PAV 14 Lotto 2 (ex CIS 18)
in variante parziale al PGT*

Antonio Concas - *Sindaco*

arch. Paolo Margutti - *Progettista e Dirigente di settore*

geom. Vittorio Longari, arch. Gabriella Parodi, arch. Cristian Sanna - geom. Marco Perego
assoggettabilità VAS : dott.sa Laura Nichetti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

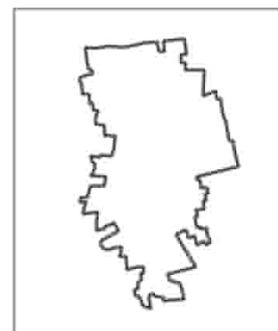
ALL. 1

Ufficio comunale di piano
via C. Cattaneo, 1 Pioltello (MI)
tel. 02-623661 - Ufficio Urbanistica tel. 02-62366401

data: novembre 2012 aggiornamenti: fase: **VARIANTE**

software: Microstation V8 2004 Edition
Filino aerofotogrammetrico aprile 1995, sulla carta alla diffusione in. 01/310 del 27-06-1995.
Rappresentazione nella proiezione conforme Gauss-Boaga. Inquadramento C.T.R. napp. 1:10.000
Tav. B6c1-B6d1-B6e2-B6e3-B6c3-B6d3. Eseguito da: Rossi s.r.l. Brescia.
Aggiornamento: marzo 2010 a cura Ufficio Tecnico Comunale di Pioltello (MI)

Tutti i diritti di riproduzione e elaborazione sono riservati.



Premesso cronologica:

Con delibera del Consiglio Comunale del 24 ottobre 2000, n. 83, il Comune di Pioltello ha approvato il Piano di Lottizzazione (P.d.L.) relativo all'ora Lotto 4T – *Zona Omogenea D3 e C6 - ex CIS 18* del previgente PRG avente ad oggetto la realizzazione di funzioni “residenziali” per una S.l.p. pari a mq. 44.000 ed “*attrezzature terziarie, direzionali e commerciali*” per una S.l.p. complessiva di mq. 82.000 ubicata sostanzialmente sui tre lotti previsti dal piano: Lotto1, 2 e 3.

Conseguentemente è stata stipulata in data 21/12/2000, a rogito del notaio dott. Guido Roveda di Milano – rep. n.85363/19921, una convenzione, accessiva al PL, tra il Comune di Pioltello e la Soc. EDILNORD 2000 S.p.A. riguardante il Lotto 4T poi CIS 18 (nel PRG) : la durata della convenzione era stata determinata in 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del piano di lottizzazione;

Successivamente:

- con atto del notaio Arrigo Roveda di Milano del 13 dicembre 2001 al n. 24255/5545 di repertorio, registrato a Milano 6, il 19 dicembre 2001 al n. 32851, serie IV e trascritto a Milano 2 con nota 27 dicembre 2001, al n. 146671/90917 la EDILNORD 2000 S.p.A. ha conferito nella costituenda Trixia S.r.l., tra gli altri, i beni immobili oggetto della citata convenzione con il Comune di Pioltello con conseguente subentro della Trixia S.r.l. in tutti i diritti e agli obblighi connessi alla convenzione originaria;
- con atto ricevuto dal notaio Piergaetano Marchetti di Milano in data 1 luglio 2002, al n. 17105/5010 di repertorio, registrato a Milano 1, il 19 luglio 2002 al n. 9057, serie 1, Trixia S.r.l. ha trasferito, a seguito di scissione, alla Immobiliare Prizia S.r.l. parte degli immobili oggetto della citata convenzione;
- con atto del notaio Arrigo Roveda di Milano del 25 novembre 2008, al n. 93972/24285 registrato a Milano, Trixia S.r.l. e Immobiliare Prizia S.r.l. hanno sottoscritto, con il Comune di Pioltello un atto modificativo dei termini intermedi della convenzione in essere;
- con atto del notaio Arrigo Roveda di Milano del 23 dicembre 2010, al n. 36275/8228 registrato a Milano, il comune di Pioltello e Trixia S.r.l. hanno sottoscritto un atto di proroga della Convenzione fino al 17 novembre 2015 della convenzione in essere;

Stato di fatto generale del comparto (ex CIS 18) PAV 14 :

In attuazione della Convenzione sopraccitata l'Operatore:

- o ha completato le opere private (edifici e manufatti accessori) inerenti il Lotto 3 a destinazione residenziale per una S.l.p. totale pari a mq. 43.839 a fronte dei 44.000 mq. previsti;
- o ha parzialmente attuato le previsioni del Lotto 1 a destinazione terziario/commerciale/direzionale attraverso la realizzazione della nuova sede della società 3M Italia S.p.A., mentre, allo stato attuale, restano da attuare le previsioni del Lotto 2 anch'esso con destinazione terziario/commerciale/direzionale ;
- o ha completato il 95% circa, delle opere di urbanizzazione di cui sono stati approvati i collaudi previste dal P.d.L. per l'intera capacità edificatoria dei tre lotti e, quindi, anche le opere afferenti alle volumetrie ed SLP private rimaste ad oggi inattuato o inedificate;
- o ha versato interamente al Comune il contributo aggiuntivo pari ad Euro 4.131.655,20 previsto all'art. 6 della Convenzione nonché l'80% circa del conguaglio degli oneri di urbanizzazione dovuti come stabilito dall'art. 19 della Convenzione per un importo di Euro 2.781.748,57 in relazione all'intera capacità edificatoria prevista dal P.d.L., sebbene quest'ultima non sia stata ancora integralmente realizzata;

Strumentazione urbanistica

Per collocare la proposta di modifica del piano attuativo -PAV 14- e contestuale variante parziale al Piano delle Regole, rispetto agli atti di pianificazione generale e attuativa di cui il Comune di Pioltello si è dotato, si elencano qui di seguito sinteticamente ed in ordine cronologico a partire dal Piano Regolatore Generale che ha generato il piano attuativo, i provvedimenti urbanistici sino ad ora approvati:

- Piano Regolatore Generale adottato con DCC 102/1999, approvato con DGRL n° VII/6316 del 1 ottobre 2001 che ha cessato la sua efficacia con l'entrata in vigore del PGT ;
- il Piano di Lottizzazione adottato con delibera di Consiglio Comunale del 24 ottobre 2000, n. 83, approvato con D.G.R. n.49849 del 11/05/2001;
- Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 30/03/2011 ed efficace a partire dal 07/12/2011, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°49;

Nel Piano delle Regole, sono state individuate le aree d'intervento inserite sia nei nuovi comparti edificatori (Comparti di Riqualficazione - CR) sia in comparti prevalentemente confermativi delle previgenti disposizioni del P.R.G. individuati come piani attuativi vigenti –PAV confermando di fatto i lotti rimasti ancora ineditati all'interno di Piani e/o Programmi Attuativi vigenti come nel caso del PAV 14 in questione.

Motivazioni della variante

La necessità di ricorrere ad una variante scaturisce da alcune considerazioni, indirizzi ed atti assunti dalla A.C. successivamente alla entrata in vigore del PGT segnatamente :

PGT : aspetti del Documento Di Piano

- il PGT, in primis attraverso il Documento di Piano e l'interazione dello stesso con gli altri due distinti strumenti, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, nell'intento di governare un territorio complesso e articolato come la città di Pioltello ha ritenuto necessario ragionare in termini di pianificazione strategica, una pianificazione, cioè, che è passata attraverso la definizione di un quadro conoscitivo dei diversi aspetti economici, sociali e ambientali che compongono i singoli ambiti del territorio fondandosi su scenari di sviluppo chiari e obiettivi condivisi, attuabili e sostenibili sia ambientalmente che economicamente. Perseguendo gli indirizzi di qualificazione e potenziamento delle politiche per la mobilità, per la residenza, per l'edilizia residenziale pubblica, per le attività produttive primarie secondarie e terziarie e non ultimo la distribuzione commerciale;
- Questo scenario fondamentale che il Documento di Piano ha delineato (fin dalla sua formazione -2006) si è scontrato nella prima fase attuazione (start up), con la crisi globale del sistema economico italiano ed europeo che nell'ultimo biennio ha provocato oltretutto una rilevante stagnazione del mercato immobiliare, un'offerta immobiliare bloccata da un esiguo livello di domanda, una contrazione degli investimenti per l'adeguamento e l'insediamento di nuove attività produttive e commerciali (con regressione del livello occupazionale) e una inerzia sulla trasformazione di specifici ambiti produttivi dismessi che costituiscono grave pregiudizio territoriale e sociale;
- L'amministrazione comunale pertanto, nell'ambito del doveroso riesame generale di alcuni assetti urbanistici del territorio, nel cui profilo di azione l'approvazione del PGT ha costituito

il primo importante passo, ha inteso promuovere¹ un procedimento di variante parziale allo strumento urbanistico stesso, ai sensi della L.R. n.12/2005 che riguarda in particolare il Piano delle Regole;

- Sollecitata dalla proposta avanzata dall'operatore privato, si è valutato in modo positivo l'avvio del procedimento di verifica per la revisione dell'ambito attualmente individuato nel PGT come ambito PAV 14 rispetto alla congruenza della destinazione d'uso attuali delle aree al fine di un utilizzo responsabile del territorio. Questo intento, già espresso nel programma elettorale, vede il territorio come un bene dove le attività personali e comunitarie si sviluppano e convivono, progettando e realizzando degli spazi adeguati ad entrambe le dimensioni. Si tratta di raggiungere un equilibrio ragionato tra l'interesse privato ed il bene comune ed avendo come obiettivo il minor utilizzo del territorio agricolo presente. E' evidente che in tale volontà diventa fondante la riqualificazione del territorio già urbanizzato, con interventi che abbiano come obiettivo il raggiungimento di valore per l'efficienza energetica e di riduzione dell'inquinamento e garantendo uno sviluppo armonico dell'ambiente.

IL PGT : la crescita residenziale

Seguendo i principi della Legge Regionale n. 12/05 e successive mod. ed integrazioni che all'art. 2 comma 3 prevede "I piani si uniformano al criterio della sostenibilità intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni" è quindi necessario avere un approccio sempre più attento alla progettazione urbanistica attraverso interventi "green".

Nel Piano delle Regole sono state individuate le aree d'intervento inserite sia nei nuovi comparti edificatori (Comparti di Riqualificazione-CR) sia in comparti prevalentemente confermativi delle previgenti disposizioni del P.R.G. individuati come piani attuativi vigenti –PAV confermando di fatto i lotti rimasti ancora ineditati all'interno di Piani e/o Programmi Attuativi vigenti come nel caso del PAV 14 in questione.

La sommatoria dei dati contenuto nei tre strumenti del PGT importati dal Documento di Piano (attraverso gli AdT) dal Piano delle Regole (attraverso i CR) e quelli desunti dai PAV ha determinato la previsione globale di sviluppo edificatorio del PGT sia in termini di superfici totale di suolo (occupazione) da trasformare/riqualificare che di capacità edificatoria suddivisa per funzioni prevalenti quali quella produttive e terziario/commerciale/ricettive (Slp) e residenziale (Volume).

Da quanto riportato nel Documento di Piano –*Indirizzi*- nel decennio trascorso la città di Pioltello ha sviluppato una crescita demografica, in media pari a circa il 10% dei residenti al censimento del 2001. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio.

La città dunque mantiene una sufficiente capacità di attrazione nel contesto metropolitano, probabilmente anche per il permanere di condizioni favorevoli nell'offerta di lavoro e per il costo sostenibile degli alloggi che alimenta l'incremento dell'offerta residenziale. La residenza complessivamente prevista nel PGT interessa un limitato consumo di suolo agricolo e riguarda maggiormente l'attività volta alla riqualificazione e/o recupero del tessuto urbanizzato esistente sia per quello già attuato (con sostituzione dello stesso) che per le eventuali ancora aree libere o in parte inattuate nel corso degli anni.

Il perdurare della difficile attuale congiuntura economica potrebbe scoraggiare il processo promosso dal piano, di delocalizzazione delle aziende dal tessuto urbano e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, a causa del divario che si sta costituendo tra i fattori urbanistici e quantitativi rispetto ad un equilibrio di sostenibilità economica.

¹ **DGC 128 del 15/10/2012** : avvio del procedimento per la modifica del piano attuativo vigente - pav14 (ex cis18) e contestuale variante parziale al piano di governo del territorio (piano delle regole) e di verifica assoggettabilità alla v.a.s.

L'Ente comunale è chiamato pertanto a monitorare, attentamente e costantemente, le condizioni socio-economiche che si stanno concretizzando e tentare di tradurre tali indicatori in indici da applicare alla gestione della pianificazione/programmazione urbanistica allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto andamento economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla città un equilibrato sviluppo. La conseguente rarefazione dell'offerta porta ad una presumibile crescita dei valori sul mercato immobiliare locale e pertanto una possibile rivalutazione dell'economicità della trasformazione delle aree produttive con conseguenze, allo stato della conoscenza, ora difficilmente valutabili.

IL PGT: la scelta operate sul PAV 14

La proposta di variante al Piano attuativo d'iniziativa privata (PAV14) prende spunto dalla necessità di provvedere nella rivisitazione dell'edificazione, già approvata e confermata nel PGT come ambito consolidato, di una parte delle superfici previste nel piano ed aventi destinazione commerciale e direzionali. Del resto a giurisprudenza consolidata ha ribadito in modo unanime l'obbligo per il pianificatore comunale di inserire nel nuovo strumento urbanistico i limiti e le condizioni che regolano l'attività edilizia in conformità alla disciplina previgente posta in essere da validi e legittimi provvedimenti negoziali (convenzione) che hanno consolidato in capo al privato legittime aspettative edificatorie: viceversa l'amministrazione, in caso di modifiche alla disciplina urbanistica in essere, è obbligata a motivare con congruità e concretezza la nuova scelta.

In coerenza a quanto sopra, il comune non si è sottratto quindi all'obbligo di recepire nel piano delle Regole, non solo il comparto PAV14 nel suo insieme ma in modo più rigido ha recepito i singoli lotti di intervento (Lotti 1e 2 a destinazione funzionale terziaria/commerciale/ricettiva) rimasti in tutto od in parte inattuati: l'art. 22 delle NTA del PdR riporta le disposizioni normative per gli ambiti PAV sino alla loro completa attuazione.

L'analisi delle attuali quantità aventi destinazione commerciale-direzionali, che per dimensione costituiscono una parte fondamentale del piano attuativo (occupando due Lotti dei tre previsti) ci portano a rilevare che per le due destinazioni non viene distinta una quantità predeterminata e sostenibile di una o dell'altra di superficie, generando di conseguenza una potenziale possibilità di realizzazione di un centro commerciale (di circa 40.0000 mq.): tale possibile previsione, si pone in contraddizione rispetto ai contenuti del Piano delle Regole approvato in Consiglio Comunale, oltre che in contrasto con gli strumenti pianificatori di scala sovra comunale non ultimo da una certa tendenza nazionale/regionale alla regressione di tali strutture.

Da tali valutazioni hanno preso avvio una serie di tavoli di confronto con la proprietà al fine di poter avviare una pianificazione in linea con i principi contenuti nello stesso Documento di Piano passando attraverso un intervento che preveda l'utilizzo di tecnologie e buone pratiche dell'edilizia sostenibile.

La revisione, quindi, si rende necessaria attraverso l'avvio di una specifica variante al Piano vigente. In particolare, pur confermando la bontà del progetto originario e le relative previsioni di insediabilità di mix funzionali quali la residenza, il terziario e il commercio si dovranno modificare i rapporti presenti tra le diverse destinazioni d'uso ed eliminando la possibilità di insediare centri commerciali ma bensì al massimo medie strutture di vendita.

la variante e gli elementi di valutazione/comparazione

Alla luce di quanto sopra, e conseguentemente alla richiesta da parte della proprietà del PAV 14 il Comune ha deciso di valutare, attraverso un'analisi comparativa con lo stato reale dell'ambito PAV 14 la possibilità di operare un cambio di destinazione funzionale del Lotto 2 del comparto da commerciale /terziario a residenziale, secondo i seguenti parametri di valutazione riferiti anche allo stato di attuazione del comparto nel suo insieme :

1. concreta trasformazione edilizia di buona parte dell'ambito sia per la funzione residenziale che commerciale-direzionale-terziario, previste nel PGT;

2. realizzazione del 95% delle opere di urbanizzazione previste, oggi collaudate e funzionanti.
3. Assolvimento delle obbligazioni monetarie aggiuntive e non, poste in essere dalla convenzione accessiva al PdL (detto Piano Attuativo) in scadenza nel 2015;
4. Vocazione naturale e materiale dei luoghi (Cons.Stato n°2148/2009)² che lo classificano ormai come lotto di completamento in ambito del tessuto urbano consolidato, dotato di infrastrutture urbanizzative primarie e secondarie così come censite nel PdS del PGT;
5. Contesto urbano in cui l'ambito si trova: in particolare il Lotto 2 che risulta contermini al Lotto 3 (con funzione residenziale e completamente attuato), è ubicato in un'area che gode di ottima accessibilità stradale sia dal comparto che dalle altre arterie stradali sovra locali, e può quindi essere considerato il naturale completamento del nucleo abitativo esistente (Lotto 3 sopraccitato);
6. Minimizzazione del consumo di suolo attraverso la riqualificazione funzionale di una parte del comparto in linea con gli obiettivi del DP orientato alla tutela ed alla salvaguardia delle aree non urbanizzate nonché alla ottimizzazione dello sviluppo residenziale nel tessuto urbano consolidato a cui oramai appartiene il Lotto 2 in questione;
7. Coerenza con il Piano dei Servizi e con l'obiettivo di contenere la quantità di nuove opere di urbanizzazione tra l'altro già presenti e funzionanti nel comparto PAV. 14: fattibilità di realizzare eventuali infrastrutture destinate al fabbisogno collettivo, che interessino un'area vasta e non solo il comparto in trasformazione, senza ulteriore consumo di territorio;
8. possibilità di realizzare un mix funzionale con funzioni complementari e compatibili con quella residenziale richiesta come ammesso dal PdR -art. 13,2 (Ricettiva/terziaria/direzionale e di servizio, erogati dai privati);
9. incremento di un'offerta residenziale differenziata in linea con gli indirizzi di politiche di riequilibrio sociale del PGT: creazione di nuovi alloggi idonei e condizioni di sostenibilità economica per le attività di vicinato che ad oggi impediscano il ripresentarsi dei fattori di criticità sociale evidenziati nel territorio;
10. coerenza con l'indirizzo contenuto nel Piano Energetico Comunale finalizzato alla neutralità delle emissioni, neutralità che dovrà essere perseguita, non solo all'interno dei singoli piani attuativi (realizzazione di edifici energeticamente autosufficienti), ma anche attraverso interventi di compensazione energetica realizzata in altri ambiti del territorio comunale;
11. insediamento di un numero sufficiente di abitanti al fine di poter creare le condizioni di sostenibilità di una serie di servizi che ad oggi non trovano le condizioni per essere garantite. I migliori presupposti per la sostenibilità dei servizi sono il numero di utilizzatori generati: aspetto rilevante sia che riguardi il trasporto, il commercio e la formazione-intrattenimento per i più piccoli (servizi erogati in alternativa da privati) ;
12. promozione di un progetto di sostenibilità dei servizi offerti da parte del privato a favore del "pubblico" (scuola materna ecc);
13. l'attenzione ad una diminuzione degli impatti sull'ambiente (quale ad esempio l'utilizzo della centrale a teleriscaldamento) ed ad una maggiore interazione con lo stesso attraverso attività ed attrezzature sportive realizzate anche in economia di mercato (quale ad esempio l'insediamento di nuove attività aziendali compatibili).

La formulazione della presente variante al piano attuativo ed al PGT, rappresenta peraltro per l'Amministrazione comunale di Pioltello un momento di forte riflessione del cambiamento e dei problemi di un numero sempre più esiguo di operatori, nonostante un sistema che ancora oggi si fonda in modo significativo sugli investimenti in questo settore. Del resto le aziende tradizionali, sono in difficoltà e il mercato e i Comuni devono guardare al futuro con nuove iniziative. Dalle tante idee presentate si è cercato di scegliere quella che in prospettiva possa

La stessa giurisprudenza di merito ha definito la vocazione materiale come la "situazione dell'area nelle caratteristiche geomorfologiche del contesto in cui essa si trova al momento dell'esercizio del potere pianificatorio e quindi indipendentemente dalla destinazione giuridica sino a quel momento impressa ma che può avere o meno avuto esplicazione mediante un effettiva trasformazione del territorio. Ed è tale situazione che viene in rilievo rispetto alla nuova destinazione giuridico-urbanistica che all'area si intende conferire..."

essere in linea con il mandato politico e che possa generare più attenzione alla sostenibilità, all'economia nell'uso del proprio territorio salvaguardandone l'attrattività ed il valore alla città di Pioltello.

Variante: stato di fatto e modifiche di carattere urbanistico

Il Piano delle Regole identifica nelle Tavv. 7 – Classificazione del Territorio Comunale - con la sigla PAV, gli Ambiti soggetti a piani attuativi già approvati o adottati in base al precedente P.R.G. ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di futura realizzazione così definiti e regolati dall'art. 22 della NTA :

- “- a prevalente destinazione Residenziale;
- a prevalente destinazione Produttiva ;
- a prevalente destinazione Commerciale/terziaria/ricettiva ;
- a destinazione mista (CIS) come il PAV 14
- i piani di recupero del centro storico – ex Zone A

per questi ambiti valgono come modalità di intervento i parametri urbanistico-edilizi e le norme convenzionali dei piani attuativi già adottati.

Le trasformazioni successive al piano attuativo realizzato o scaduto, sono regolate dalla normativa dell'Ambito urbanistico di riferimento :

- residenziale consolidato intensivo per i P.A. a destinazione residenziale;
- produttivo artigianale-industriale per i P.A. a destinazione produttiva;
- commerciale, terziari, ricettivi per i P.A. a destinazione commerciale/terziaria/ricettiva;
- Prescrizioni Particolareggiate degli Ambiti Storici per i PR delle ex Zone A”;

Quanto sopra, fatto salvo le eventuali variazioni che modificando il piano attuativo in essere costituendo al contempo variante al Piano delle Regole come nel caso di specie.

La presente modifica al piano attuativo PAV14 in variante al solo Piano delle Regole. Complessivamente il PAV 14 prevede:

- una superficie a destinazione terziarie, direzionali e commerciali (ex D4 del Prg) pari a mq 82.000 di Slp di cui mq. 34.400 afferenti al Lotto 1 e mq. 47.600 afferenti al Lotto 2 in questione.
Per quanto attiene alla attuazione del Lotto 1 oggi risultano realizzati mq. 10.300 circa di Slp: lo stesso rimane invariato, per tutta la validità della convenzione sia nelle quantità massima ammissibile che nella destinazione funzionale e quindi non oggetto della modifica in questione.
- una superficie a destinazione residenziale (ex B1 del Prg) è pari a mq. 44.000 di Slp ubicata nel Lotto 3: il lotto risulta oggi interamente realizzato e pertanto non oggetto della modifica in questione.

La variante in parola propone la modifica della destinazione funzionale del solo Lotto 2 del comparto come di seguito riportato:

Lotto 2 – stato di fatto :

- a) Superficie Fondiaria (Sf) del Lotto 2 : **47.542 mq**
- b) Destinazione funzionale : **terziarie, direzionali e commerciali (ex D4 del Prg)**
- c) Slp totale di progetto da PdL : **47.600 mq.**
- d) Rapporto di copertura **0,25% Sf**

Lotto 2 – stato di variante :

Viene modificata la destinazione funzionale preesistente con un nuovo mix funzionale, segnatamente:

- a) Superficie Fondiaria (Sf) del Lotto 2 : **47.542 mq - Invariata**
- b) Destinazioni:
 - **residenziale per mq. 36.210 di Slp massima**
 - **Ricettivo /Terziario/ commerciale per mq. 5.000 di Slp massima**
 - **servizi privati per mq. 2.000 di Slp massima**
- d) Rapporto di copertura **0,25% Sf**

La Slp totale insediabile risulterà complessivamente pari a mq. 43.210, inferiore di mq. 4.390 (- 9,2%) rispetto a quella preesistente che era pari a 47.600 mq.

Per quanto attiene agli altri indici conformativi dell'edificazione si rimanda alle tavole di Piano Attuativo (in particolare a *TAV 006 Proposta di intervento* e *TAV 007 Dimostrazione delle aree: superficie fondiaria, urbanizzazione 1°2°*) modificate ed ai rispettivi allegati (*Stralcio NTA della variante al PL* e *Stralcio NTA della variante al PL*).

Per quanto attiene alla rivisitazione e riqualificazione delle aree per servizi ed infrastrutture pubbliche e generali (ex standard) in base alle mutate destinazione del Lotto 2 si rimanda in particolare alle schede che seguono e alle *TAV 010 "Regime giuridico delle aree (solo lotto 2)"* e *TAV 011 "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria: strade parcheggi percorsi pedonali, verifica standard"* proprie del Piano Attuativo Modificato. Allo stato attuale per effetto della convenzione in essere ed alle sue successive modifiche ed integrazioni le aree a servizi sono già state cedute in proprietà al Comune e sulle stesse sono già state realizzate il 95% circa delle opere di urbanizzazione del PA, oggi collaudate ed utilizzate. La modifica introdotta con il cambio di destinazione funzionale lascia inalterate le quantità assolute delle aree cedute al comune per servizi e la dotazione procapite per abitante teorico insediabile secondo le indicazione del vigente Piano dei Servizi sono rispettate. La "commutazione" delle aree a servizi afferenti alla precedente destinazione terziarie/direzionali/commerciali al nuovo mix funzionale dimostra che:

- per la Residenza	: mq. 39.673 pari a 54,66 mq/ab. >35 mq/ab
- per il Ricettivo /Terziario/ comm.	: mq. 5.900 pari a 118% slp >100%

Sostanzialmente il comparto PAV 14 mantiene il proprio equilibrio dotazionale di Aree per Servizi non andando ad incidere sulla dotazione generale del PdS del PGT di cui ne esplicita gli indirizzi in termini quantitativi.

In coda alla presente relazione sono riportate le due schede che riguardano la dimostrazione del reperimento e dotazione di aree a servizi con la nuova destinazione d'uso del LOTTO 2 segnatamente:

- **la Tabella 1** riporta la situazione dotazionale attuale e dopo la variante avendo come riferimento la Tav. 011 vigente e variata del PL (Piano Attuativo);
- **la tabella 2** riporta in sintesi la dotazione del Lotto 2
- **la tabella 3** riporta la situazione generale dotazionale del comparto dopo la variante PAV 14 come riferimento la Tav. 010 vigente e variata del PL (Piano Attuativo);

Nella dimostrazione della dotazione di aree a servizi non viene considerato la quota di Slp pari a mq. 2.000 destinata a "Servizi privati " nel Lotto 2. A norma dell'art. 12 delle NTA del PdS Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di realizzazione di nuove attrezzature per la prestazione di servizi d'interesse generale da parte di soggetti privati o l'adeguamento e/o l'ampliamento di quelli esistenti, affinché gli stessi possano essere assimilati alle strutture d'uso pubblico, identificate nel presente piano, e assicurare sul territorio comunale un'efficace e qualitativamente omogenea offerta di servizi pubblici, è subordinato alla stipula di un preventivo atto convenzionale o atto di asservimento o regolamento d'uso con l'Ente comunale.

Allo stato attuale nella variante proposta la previsione di SIp pari a 2.000 mq per servizi privati è definita solo nella quantità massima e non ancora nella tipologia del servizio: pertanto i soggetti privati che realizzeranno tali servizi qual'ora intendano annoverarli tra quelli di interesse pubblico o di uso pubblico dovranno subordinarne il riconoscimento e l'uso attraverso alla stipula di un preventivo atto convenzionale o atto di asservimento o regolamento d'uso con l'Ente comunale in cui vengano indicati :

a- la destinazione d'uso attribuita alla funzione nel fabbricato, in cui è svolto il servizio, deve essere conforme alle destinazioni d'uso e alle previsioni contenute nel P.d.S..

b- le modalità di gestione dei servizi erogati devono essere tali da garantire la sicura e costante fruibilità pubblica degli stessi;

c –la piena idoneità, funzionale e tecnica, dei fabbricati e degli impianti alla destinazione d'uso cui gli stessi sono assegnati;

d– idonee garanzie all'Ente comunale riguardo al permanere, negli impianti e negli edifici realizzati, della funzione pubblica prevista dalla normativa urbanistica vigente: garanzie sia di tipo temporale sia qualitativo;

e– le eventuale forme di compartecipazione tra l'iniziativa privata e l'Ente pubblico.per il più qualificato funzionamento dei servizi previsto che costituirà elemento preferenziale.

L'atto (o il regolamento) dovrà contenere, in particolare, i requisiti di idoneità del soggetto privato alla realizzazione e gestione del servizio e della struttura, i tempi previsti per la realizzazione dell'opera e/o l'attivazione del servizio e le garanzie per assicurare la costante accessibilità al servizio della comunità locale. Dovrà altresì prevedere:

- la responsabilità nella gestione del servizio e per la manutenzione delle attrezzature

- congrue garanzie finanziarie

- la durata dell'atto e le condizioni di rinnovo.

Pertanto in quel frangente sarà cura del Comune di provvedere alla ricognizione ed aggiornamento del Piano dei Servizi così come previsto dalle NTA dello stesso.

elenco degli elaborati di variante: Piano delle Regole

TAV. 001 – Tavola inquadramento territoriale scala 1/15.000

TAV. 002 - Stralcio TAV. 7/e, Classificazione del territorio comunale –vigente e variato scala 1/2000

TAV. 003 - Stralcio TAV. 4, vincoli paesaggistici,storici e monumentali scala 1/5000

TAV. 004 - Ortofoto scala 1/5000

Allegato 1 – Relazione tecnico-illustrativa della variante

Allegato 2 – Stralcio NTA del PdR

TABELLA 1						
Legenda : riferimento TAV 011 del PdL vigente e variato						
PPT	Aree a parcheggio pubblico cedute, afferente alla destinazione terz./comm./ricett.					
PPR	Aree a parcheggio pubblico cedute, afferente alla destinazione residenziale					
PPT*	Aree a parcheggio su superficie fondiaria, asservite ad uso pubblico, afferente alla destinazione terz./comm./ricett.					
PPR*	Aree a parcheggio su superficie fondiaria, asservite ad uso pubblico, afferente alla destinazione residenziale					
VPT	aree a verde pubblico cedute, afferente alla destinazione terz./comm./ricett.					
VPR	aree a verde pubblico cedute, afferente alla destinazione residenziale					
	aree per servizi (ex standard) :fabbisogno					
	aree per servizi (ex standard) : ceduti/asserviti daPdL					
SEZIONE I – Piano di Lottizzazione approvato- Standard di progetto nel PdL relativi alla destinazione terz./comm./direz						
Parcheggi pubblici ceduti	PPT	20.000	mq			
Parcheggi ad uso pubblico su superficie fondiaria	PPT*	22.200	mq			
Verde pubblico ceduto	VPT	51.000	mq			
Complessivamente Reperiti		93.200	mq			
SEZIONE II – Standard richiesto ex lege 51/75						
			critero	standard		
Sip terziaria/commerciale/ricettiva		82000	=1mq/1mq	82.000 =	(100% slp)	
Standard di progetto				93.200 =	(113,6% slp)	
Percentuale di Incidenza Lotto 1 e 2 sul totale della Sip						
Dalla sip di PdL						
Lotto 1	34.400	-	42,00%			
Lotto 2	47.600	-	58,00%			
Totale SLP	82.000		100,00%			
A cui afferiscono questi standard da PdL						
Lotto 1	42,00%	di 93,200	=	39.144		
Lotto 2	58,00%	di 93,200	=	54.056		
				93.200	Totale Standard reperiti	
SEZIONE III - Variante lotto 2						
Sip – destinazioni						
Ricettivo terziario	5.000	mq				
Servizi privati	2.000	mq				
residenza	36.210	mq				
	43.210,00	mq.				
SEZIONE IV – Calcolo fabbisogno aree per servizi e infrastrutture pubbliche Indotto dalla variante (ex standard pubblico o di uso pubblico)						
			mq.			
<u>Riferimento al Piano dei Servizi vigente</u>						
terziario/comm./ricett.	=1mq/1mq	-	5.000			
Residenziale						
mq 36210*3ml= 108.630mc /150 mc/ab		-	724	abitanti		
abitanti 724 * 35 mq/ab=			Mq 25.340			
Totale aree da reperire						
Ricettivo terziario	5.000					
Residenziale	25.340					
	30.340					

SEZIONE V – Lotto 2 vigente – Verifica/confronto con Tav 11 (“verifica standard [...]”) del PdL						
Verifica e confronto sintetico con le tabelle 5, 7, 8 e 10 della “Relazione Tecnica” allegata al PdL (Progetto .PdL) afferente alla quota di 47.600 mq. di SLP con destinazione Terziario/comm./ricettivo						
Standard Individuati geometricamente e graficamente nella Tav 11 del PdL, afferenti al Lotto 2						
PPT*5,6,7	(1500+1100+1900)	Mq	4.500			
PPT 5	10000	Mq	10.000			
Totale Parcheggio		Mq	14.500			
VPT 6,7,8	(1700+1700+7800)	Mq	11.200			
VPT 9 -(a parte del “tago”)		Mq	11.200			
VPT 10		Mq	8.500			
Totale verde		Mq	30.900			
SEZIONE VI - Lotto 2 Variato -Reperimento (standard) aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico						
Verifica (ex standard) aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico: riferimento al PdS vigente ed a quanto già individuato nel PdL; riferimento grafico alla TAV. 11 PdL vigente e variato.						
	mq.					
Fabbisogno complessivo indotto dalla Variante al PdL:	30.340	(vedi Sez. IV sopraccitata) di cui:				
per destinazione <u>ricettivo/terziario/comm.</u>	5.000					
Individuati e reperiti a)	2.500	parcheggio PPT* da reperire su superficie fondiaria come da variante				
	3.400	Aree Individuate come verde, ceduto nel PdL come VPT (VPT 6,7)				
Totale reperiti per la destinazione <u>ricettivo/terziario/comm.</u>	5.900					
per destinazione <u>residenziale</u>	25.340					
Individuati e reperiti b)	2.173	parcheggio PPR* da reperire su superficie fondiaria come da variante				
	27.500	VPR (ex VPT) 8+9+10 (7800+11.200+8.500); già ceduto nel PdL come VPT				
	10.000	VPR (ex PPT) aree a verde : già ceduto nel PdL come PPT5				
Totale reperiti per la destinazione residenziale.	39.673	> 25.340				
Da calcoli e verifiche (ex standard-aree a servizi) risulta pertanto:						
1) totale PPT* e PPR*	4.673	(2.500+2.173)				
2) totale VPT	3.400					
3) Totale VPR	37.500	(27.500+10.000)				
Complessivamente Reperiti 4)	45.573	>30.340				
La dotazione pro capite generata/reperita dalle funzioni residenziali risulta pertanto essere:						
Residenza	PPR*+VPR	(2.173+27.500+10.000)	39.673	pari a 54,66 mq/ab	>35 mq/ab	
Ricettivo /Terziario	PPT*+VPT	(2500+3400)	5.900	=118% slp>100%		

TABELLA 2 - VERIFICA AREE A SERVIZI – VARIANTE PL LOTTO 2

FUNZIONE TERZIARIA LOTTO 2						
SLP di progetto compatibile (terziario/ricett/comm.) Variante al PL = 5.000 mq						
	Fabbisogno			Servizi reperiti		
	Criteri normativi		Aree per Servizi richiesti (mq)	Verde su aree cedute (mq)	Parcheggi su area fondiaria da reperire (mq)	Totale dotazione (mq)
SERVIZI COMPLESSIVI	100%Slp		5.000	3.400		5.900
dei quali a PARCHEGGIO		50% 2.500			2.500	

FUNZIONE RESIDENZIALE LOTTO 2						
SLP di progetto residenziale Variante al PL = 36.210 mq						
	Fabbisogno			Servizi reperiti		
	Criteri normativi (mq)	N° abitanti	Aree per Servizi richiesti (mq)	reperiti su aree cedute (mq)	Parcheggi su area fondiaria da reperire (mq)	Totale dotazione (mq)
SERVIZI COMPLESSIVI	35/ab	724	25.340	37.500		39.673
dei quali PARCHEGGI		3/ab 2.173			2.173	

TOTALE					
	Fabbisogno generale Lotto 2		Dotazione Servizi reperiti		
	Servizi richiesti (mq)		Verde su aree cedute (mq)	Parcheggi su aree fondiaria da reperire (mq.)	Totale aree in dotazione (mq)
	30.340		40.900	4.673	45.573 >
					30.340

TABELLA 3 - RIEPILOGO DELLE SUPERFICI URBANISTICHE

DETERMINAZIONE SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO			
superficie catastale	Cat.	689.250	mq
superficie aree non censite	nc	22.750	mq
Superficie area di intervento	SI=Cat+nc	712.000	mq

RIPARTIZIONE SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO			
Area per allargamento Rivoltana e svincolo	Rs	9.170	mq
Strade di lottizzazione	S	18.600	mq
Superficie fondiaria terziario	Sf (T)	50.500	mq
Aree a standard terziario	SS (T)	30.100	mq
- <i>parcheggi pubblici</i>	PPT	10.000	mq
- <i>verde pubblico</i>	VPT	20.100	mq
Superficie fondiaria residenziale	Sf (R)	115.615	mq
<i>Lotto 2 (*)</i>		47.542	mq
<i>Lotto 3</i>		68.073	mq
Aree a standard residenziale	SS (R)	463.685	mq
- <i>parcheggi pubblici</i>	PPR	1.400	mq
- <i>verde pubblico (**)</i>	VPR	62.785	mq
- <i>Parco</i>	PA	377.700	mq
- <i>attrezzature di interesse comune</i>	A	5.700	mq
- <i>attrezzature di interesse comune Cascina</i>	A1	9.800	mq
- <i>attrezzature scolastiche</i>	B	6.300	mq
Aree a verde aggiuntive		24.330	mq
- <i>Parco in fascia di rispetto</i>	PA1	12.000	mq
- <i>verde in fascia di rispetto</i>	PAR	12.330	mq
TOTALE		712.000	mq

NOTE

(*) comprende 2.500 mq di PPT* e 2.173 mq di PPR*

(**) Essendo variato il sedime delle superfici fondiarie, è stata ceduta una quota in più rispetto al PL approvato pari a 885 mq.

La quota di 10.000 mq PPT del PL approvato viene trasformato in verde a servizio della residenza.