



Città di Pioltello
Città Metropolitana di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

RETTIFICA GRAFICA PER ERRORE MATERIALE AL PGT VIGENTE - AREA VIA AMENDOLA /SAN FRANCESCO

- ART. 13 COMMA 14 BIS L.R. 12 DEL 2005 -

La Sindaca - Ivonne Cosciotti

Progettista e Dirigente di Settore: Arch. Rita Taraschi

Collaboratori: geom. Vittorio Longari, geom. Marco Perego, geom. Galbiati Sergio

Relazione Illustrativa

data: luglio 2020

aggiornamenti:

fase: RETTIFICA PARZIALE

ADOZIONE

APPROVAZIONE:

EFFICACIA

Delibera consigliare n. .. del

Delibera consigliare n. .. del

BURL n

Premessa generale

Il Comune di Pioltello è dotato di un Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.03.2011, efficace, con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L., dal 07.12.2011;

Il PGT del Comune di Pioltello è stato oggetto:

- di una prima Variante Parziale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 18/12/2012, approvata definitivamente con deliberazione consiliare n. 23 del 07/05/2013, efficace dal 25 settembre 2013 – BURL n.39;
- di una seconda Variante Parziale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 18/07/2013, approvata definitivamente con deliberazione consiliare n. 78 del 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n.5;
- di una terza variante parziale al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e al Documento di Piano approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 23/11/2017 , pubblicata sul BURL n°.10 del 07/03/2018;

Le varianti parziali apportate al PGT hanno avuto come obiettivo quello di:

- perseguire un risparmio diffuso del suolo nella scelta delle aree di sviluppo, operando una strategia di contenimento dell'espansione e procedendo con una politica di riordino dei lotti già edificati sottoutilizzati o dismessi e ponendosi come limiti da rispettare nell'edificazione i tracciati viari principali;
- perseguire con la revisione di alcuni piani, intervenendo con una nuova localizzazione dei volumi e delle aree da destinare a servizi al fine di facilitarne l'attuazione, verificando l'opportunità di mantenere vincoli reiterati per più di 3 volte (con decorrenza del termine fissato dall'articolo 2 della legge 1187/68), alla luce anche dei procedimenti analoghi attuati nell'ultimo quinquennio e valutando la sostenibilità con i bilanci dell'Ente;
- di implementare e qualificare la rete dei servizi pubblici a partire da un sistema delle aree verdi urbane collegate organicamente tra loro attraverso piste ciclabili e percorsi generando un organico sistema per la fruizione pubblica;
- di intervenire sull'apparato normativo del Piano delle Regole operando adeguamenti alla normativa stessa per renderla più coerente con la normativa generale regionale e nazionale ;

Inoltre con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 31/2014, art. 5, si è reso necessario procedere ad approfondire alcune tematiche introducendo nel PGT vigente nuove strategie che prevedano nuovi percorsi e tempi di adeguamento per gli strumenti di pianificazione, (PGT), stabilendo che questi ultimi, successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP (PTM), adeguino, il Documento di Piano alle disposizioni di legge sovraordinate.

Nel frattempo, con delibera di CC 76/2017 è stata confermata l'efficacia del Documento di Piano del PGT - ai sensi dell'art. 5, comma 5, ultimo capoverso - della LR 31/14 - prorogandone altresì la validità di mesi dodici decorrenti dall'adeguamento della pianificazione provinciale/metropolitana, fermo restando la potestà di apportare allo stesso quanto previsto dal comma 4 dello stesso articolo (Varianti Parziali).

Premessa relativa alla rettifica

La presente relazione e gli allegati richiamati a corredo della rettifica, documentano la correzione di un errore materiale, di tipo grafico, verificatosi nella in fase di redazione e di trasposizione dell'ambito commerciale (msv della LIDL Italia Srl) ubicato in via Amendola angolo S. Francesco dal previgente PRG del 2001 all'attuale PGT adottato nel 2010. La correzione, che è disciplinata dall'articolo 13, comma 14-bis della Legge Regionale n° 12/05¹ e successive modifiche ed integrazioni, non costituisce variante urbanistica all'attuale PGT, ma più semplicemente un atto dovuto, a conferma di un affidamento giuridicamente tutelato in capo alla proprietà, che permette all'Amministrazione Comunale di ottenere una situazione aggiornata e aderente alla realtà conclamata dagli atti assunti ed approvati dal Comune antecedentemente alla adozione del PGT e cioè all'ottobre 2010.

Oggetto e contenuti oggettivi della rettifica

La proposta di rettifica riguarda il lotto di via Amendola angolo Viale S. Francesco, inserito nel tessuto urbano consolidato (in quanto già edificato), identificato nella TAV. 7- Classificazione del territorio Comunale - del Piano delle Regole (PdR), quale *Ambito Commerciale, terziario, ricettivo (ex D4)*: il lotto attualmente è occupato da un edificio adibito a media struttura di vendita del ramo commerciale della LIDL ITALIA SRL, dotato di parcheggi in parte pubblici ed in parte privati asserviti ad uso pubblico intercalati e completati da aiuole a verde.

Il Lotto, inizialmente libero, è nato nel previgente PRG (2001-2011) come Comparto di Intervento Strategico n° 28 (CIS 28). Lo stesso è stato poi oggetto di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con DCC n°59 del 2001 e la cui convenzione accessiva al PdL è stata stipulata con atto pubblico in data 5 dicembre 2001 -Atti 160/47 - tra il Comune di Pioltello e gli allora Operatori (Kinopolis Srl e Immobiliare 12 Srl) titolari dell'area oggetto di lottizzazione (avente durata di 10 anni). In data 15 febbraio 2002 è stata poi rilasciata la Concessione Edilizia n° C022/2001 per la realizzazione di un edificio commerciale, poi volturata alla LIDL Italia. L'edificio è stato poi realizzato e completato con i relativi parcheggi di legge, in parte pubblici ed in parte privati asserviti ad uso pubblico, intercalati e completati da aiuole a verde.

Il Lotto in questione, identificato nella "*Scheda di Progetto dei CIS*" - CIS 28 (Elaborato 003 a corredo della presente relazione) del previgente PRG riportava i parametri urbanistici sottoelencati, ripresi poi nel piano di lottizzazione e nella concessione edilizia, come sopraccennato,:

St = Superficie territoriale	= mq. 8.725
SF = Superficie fondiaria pertinenziale	= mq. 4.100
Slp= Superficie lorda di pavimento commerciale	= mq. 1.400
ST = Standard nel comparto	= mq. 3.628

Nel piano di lottizzazione dalla superficie territoriale venivano, poi, tolte le aree cedute al comune come standard indotto dell'edificazione (parcheggi e verde) e viabilità (accesso da Viale S. Francesco) interna al lotto. Rimaneva quindi in proprietà al Lottizzante la sola

1- 14-bis. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a).

superficie fondiaria pertinenziale (lotto edificabile all'interno del CIS), pari a mq. 4.077,54 su cui venivano verificati gli indici urbanistico-edilizi oggetto poi della concessione edilizia C022/2001: una parte dei parcheggi necessari a garantire la dotazione di legge venivano realizzati sulla superficie fondiaria pertinenziale e sono tutt'oggi gestiti dalla LIDL (Elaborato 004 a corredo della presente relazione).

Nella fase di redazione del vigente PGT, il lotto di via Amendola angolo Viale S. Francesco, è stato inserito nel tessuto urbano consolidato², identificato nella TAV. 7-Classificazione del territorio Comunale - del Piano delle Regole (PdR), quale *Ambito Commerciale, terziario, ricettivo (ex D4)*, in quanto oramai l'edificazione era avvenuta.

E' stata in questa fase di trasposizione dell'ambito commerciale in questione dal previgente PRG del 2001 all'attuale PGT che si è verificato l'errore materiale, di tipo grafico: infatti l'area individuata quale superficie fondiaria pertinenziale (ex lotto edificabile all'interno del CIS²⁸) risulta geometricamente ed in termini di superficie inferiore a quella di proprietà della LIDL, a suo tempo autorizzata (con il Piano di lottizzazione) e su cui sono state effettuate le verifiche di tipo urbanistico ed edilizio che hanno portato al rilascio della concessione edilizia C022/2001 - Allegato A alla presente - . Quanto sopra, rappresentato nella elaborato sinottico che segue - Allegato B alla presente-, dimostra che l'attuale superficie fondiaria pertinenziale risulta essere pari a **mq. 2.697,00** a fronte di una superficie autorizzata (e di proprietà) di **mq. 4.077,54**, con una differenza di mq. 1.380,54 in meno. Allo stato attuale quindi la superficie del lotto come riportata erroneamente nel PGT, segnatamente nel PdR, non è idonea a soddisfare gli indici edilizi dell'attuale edificio costruito che risulterebbe quindi in difformità sia dagli indici edilizi propri dell'*Ambito Commerciale, terziario, ricettivo (ex D4)* che dal precedente titolo abilitativo rilasciato - C022/2001 -.

Risulta quindi evidente e necessario correggere l'errore materiale-grafico al fine di ricondurre le superfici e l'individuazione cartografica delle stesse allo stato ante quo, cioè portandola a mq. 4.077,54 autorizzati, per far sì che l'edificio costruito e gli eventuali futuri interventi sullo stesso risultino allineati e verificati alla superficie d'ambito corretta come sopra detto.

Motivazioni della necessità di rettifica

Recentemente è stato rilasciato un parere preventivo - P002/2019 - Allegato C alla presente -, richiesto dalla LIDL Italia Srl- per la possibilità di ampliare ed adeguare l'attuale edificio commerciale attraverso anche l'acquisizione di una porzione di area, contigua al lotto, di proprietà del comune e previa procedura pubblica di alienazione dell'area comunale stessa. E' stato in questo frangente che a seguito delle verifiche sui titoli edilizi abilitativi rilasciati (partendo dalla originaria CE022/2001 e dalla strumentazione urbanistica allora vigente), che ci si è accorti dell'errore materiale grafico. Lo scopo della rettifica, nasce anche dalla necessità di fornire certezza e concludere un affidamento giuridicamente tutelato in capo alla proprietà, avvenuto prima con l'approvazione del Piano di Lottizzazione, poi con la stipula della convenzione ed infine con il rilascio della concessione edilizia ad edificare, al fine di permettere eventualmente ulteriori interventi edilizi nell'ottica e nel rispetto dei criteri di sostenibilità energetica e di minimizzazione del consumo di suolo, attraverso interventi edilizi prioritariamente verso le

2 - [...] insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento [...];

aree già urbanizzate, da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio in genere.

La rettifica che si va ad approvare non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento urbanistico per questo ambito specifico, non incide sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: la dotazione di parcheggi individuata nel Piano dei Servizi vigente, per questa area rimane inalterata, e garantita sia attraverso quelli pubblici che privati ad uso pubblico realizzati sulla superficie fondiaria pertinenziale - (Elaborato 006 a corredo della presente relazione)

Elaborati grafici a corredo della presente relazione ed allegati alla stessa :

Elaborati Grafici Del Prg – 2001 -Previgente costituiti da:

- 1) **001** - STRALCIO TAVOLA 2.2/a del PRG "AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE" in cui viene individuata in contorno rosso la superficie fondiaria pertinenziale nel CIS -lotto edificabile.
- 2) **002** - STRALCIO TAVOLA 2.4/a del PRG "SISTEMA DEL VERDE E DEI SERVIZI PUBBLICI" in cui viene individuata in contorno rosso la superficie fondiaria pertinenziale e le aree a servizi.
- 3) **003** - SCHEDA DI PROGETTO DEL CIS 28 del PRG (COMPARTO DI INTERVENTO STRATEGICO) in cui viene individuata in contorno rosso la superficie fondiaria pertinenziale ed i parametri urbanistici nella scheda di progetto del CIS 28
- 4) **004** - STRALCIO TAVOLA 4 ALLEGATO ALLA CE N. C022-2001 DEL 15/02/2002 in cui viene individuata in contorno rosso la superficie fondiaria pertinenziale nella tavola a corredo della concessione edilizia rilasciata.

Elaborati Grafici Del Vigente Pgt – 2011 costituiti da:

- 5) **005** - STRALCIO TAVOLA 7 PIANO DELLE REGOLE CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE in cui viene individuata in colore ocra la superficie fondiaria pertinenziale vigente e dopo la rettifica dell'errore grafico.
- 6) **006** - STRALCIO TAVOLA 5 PIANO DEI SERVIZI – LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA in cui viene individuata in colore neutro la superficie fondiaria pertinenziale ed in colore arancione i servizi a parcheggi .
- 7) **007** - STRALCIO TAVOLA 6 PIANO DEI SERVIZI – BACINO D'UTENZA in cui viene individuata in colore neutro la superficie fondiaria pertinenziale ed in colore azzurro i servizi a parcheggi .
- 8) **008** - STRALCIO TAVOLA 7 PIANO DEI SERVIZI PROPRIETA' AREE DA ACQUISIRE in cui viene individuata in colore neutro la superficie fondiaria pertinenziale ed in colore blu i servizi a parcheggi pubblici e d in arancione quelli di proprietà privata.
- 9) **009** - STRALCIO TAVOLA 14 DOCUMENTO DI PIANO SERVIZI PUBBLICI in cui viene individuata in colore neutro la superficie fondiaria pertinenziale ed in colore arancione i servizi a parcheggi.

Allegati Documentali costituenti la presente realzione

Allegato A : concessione edilizia C022/2001

Allegato B : elaborato sinottico a dimostrazione della superficie di proprietà della LIDL ed invece quella azzonata attualmente dal PGT

Allegato C : parere preventivo – P002/2019



COMUNE DI PIOTTELLO - PROVINCIA DI MILANO - Via C. Cattaneo n. 1

- Settore Gestione Tecnica Territoriale e Pianificazione- Ufficio Edilizia Privata -

tel. 02- 92366404 - 405 fax 02-92366209 e-mail: ufficio.tecnico@comune.pioltello.mi.it sito internet: www.comune.pioltello.mi.it

Concessione Edilizia n. C022/2001

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza inoltrata in data **15/03/2001** prot. n.9114 intesa ad ottenere la concessione per: **realizzazione edificio a destinazione commerciale in attuazione del P.d.L.1.3 di cui al Piano di Lottizzazione relativo e successiva variante al P.L. relativa al subcomparto 2 approvata con Del C.C. n.59/2001 del 12.07.2001 ed alla Convenzione stipulata in data 08.03.2000 Atto N.3501/1419 Notaio De Cicco e successiva integrazione del 05.12.2001, Atto Notaio Tommasini, relativa alla variante al P.L., stipulata tra il Comune di Pioltello, la soc. Kinopolis Pioltello srl e la soc. Dodici srl presso il lotto di terreno ubicato in questo Comune al mappale n. 58-156 fg. 3 corrispondente a via S.Francesco ang. Via Amendola;**

visti gli elaborati allegati alla richiesta stessa;
visto il parere della Commissione Edilizia espresso in data **20/11/2001**;
visto il parere dell'Ufficio Tecnico espresso in data **20/11/2001**;
visto il parere dell'A.S.L. - Milano 2 - espresso in data **13/09/2001**;
visti i vigenti regolamenti di edilizia e d'igiene;
viste le Leggi Urbanistiche Nazionali e Regionali vigenti;
vista l'**autorizzazione commerciale** per medie e grandi strutture di vendita n. **1213** rilasciata in data **12/02/2002** dal comune di Pioltello a Citterio Ferdinando per conto della soc. Dodici srl e relativo all'apertura di struttura di vendita alimentare/non alimentare;

CONCEDE

a: **Soc. Dodici S.r.l. P.IVA 10970360151** con sede in **Monza (MI) via Parravicini n° 30**, nella persona del **geom. Citterio Ferdinando, C.F. CTT FDN 26L12 F205D**, in qualità di legale rappresentante, ivi domiciliato per la carica,

l'esecuzione delle opere richieste con l'istanza in premessa specificata e sotto l'osservanza delle condizioni indicate nella presente concessione nonché delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia.

Restano salvi ed impregiudicati diritti, azioni e ragioni che possono competere tanto al Comune che a terzi, per effetto di disposizioni di Legge, di regolamenti generali o locali o di convenzioni particolari o per altre cause.

CONDIZIONI

- 1) Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in mesi 12 (dodici) dalla data di notifica dell'avviso di rilascio di concessione ed i medesimi devono essere ultimati entro anni 3 (tre) dalla data suddetta. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario dovrà presentare nuova istanza diretta ad ottenere concessione edilizia per la parte dell'opera non terminata, fatto salvo quanto richiamato dalla Convenzione integrativa in data 05.12.2001; si rammenta che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi della Convenzione integrativa stipulata in data 05.12.2001 e relativa alla variante al P.d.L. soprarichiamato di cui al subcomparto 2, dovranno essere realizzate contestualmente all'edificio e dovranno comunque essere ultimate entro la data di abitabilità dello stesso;
- 2) L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della Legge 28/02/1985 n. 47;
- 3) Prima del rilascio del certificato di abitabilità od agibilità dovranno essere approvate ai sensi di legge eventuali varianti apportate in corso d'opera;
- 4) Per quanto attiene alle opere di sistemazione esterna e di urbanizzazioni ricadenti entro la superficie fondiaria, le stesse saranno approvate solo a seguito di istruttoria con esito favorevole da parte dell'ufficio tecnico, espressione parere favorevole da parte della Commissione Edilizia e rilascio della concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed aggiuntive, per cui l'approvazione del presente progetto non costituisce approvazione anche delle sistemazioni esterne, che si ritengono rappresentate sugli elaborati grafici di cui alla presente concessione solo a titolo di schema di massima;

- 5) Per quanto concerne le finiture dei prospetti in progetto, visto il parere della Commissione Edilizia, che prevede, per i lati maggiori dell'edificio, a partire dagli angoli opposti, tinteggiatura dei pannelli con toni digradanti dal bruno al sabbia chiaro, con cambio di intensità per ogni pannello ed analogamente per i lati corti, con maggiore scansione di colore data la più frequente partizione dei pannelli, mentre per i serramenti esterni si preveda l'uso di colore verde in tonalità analoga a quella dell'adiacente magazzino comunale, lo stesso, dicasi, per la scossalina superiore in copertura; i colori sociali dovranno limitarsi al bordo della pensilina d'accesso sul lato nord, si ritiene accettabile quanto proposto dal richiedente e di cui alla brochure presentata in data 21.12.2001, a condizione che il pannello presenti finitura verticale scabra, come da documentazione fotografica presentata in data 14.11.2001; prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati schema dei pannelli e colori definitivi, che rispondano ai criteri di cui sopra, da campionarsi successivamente in loco, che dovranno essere approvati dall'ufficio tecnico e dalla Commissione Edilizia, per cui la brochure di cui sopra, si approva solo quale soluzione di massima;
- 6) Per quanto concerne la tipologia e l'ubicazione delle eventuali insegne, vista la nota del progettista del 21.12.2001 e la soluzione di massima proposta (insegna installata sul fronte nord dell'edificio in prossimità dell'ingresso e contenuta all'interno della pensilina a sbalzo in progetto, si precisa che prima dell'installazione dovrà essere richiesta ed ottenuta apposita autorizzazione per installazione di materiale pubblicitario, corredata da progetto delle insegne, che sarà sottoposto al parere della Commissione Edilizia;
- 7) La validità della presente concessione è subordinata all'effettiva disponibilità dell'area, da ottenersi tramite il perfezionamento degli atti relativi alla permuta delle aree prevista dall'art.3 della Convenzione integrativa in data 05.12.2001;
- 8) Per tutto quanto non espressamente richiamato, si rimanda alle prescrizioni di cui alla Convenzione integrativa in data 05.12.2001 ed alla convenzione generale relativa al P.L. dell'08.03.2000, nonché al P.d.L. e successiva variante richiamati in premessa;
- 9) Sono fatti salvi tutti gli adempimenti relativi all'acquisizione di eventuali pareri e nulla osta da parte dei competenti servizi dell'ASL previsti dalla normativa vigente, nonché gli eventuali ulteriori adempimenti commerciali relativi all'attività prevista all'interno dei locali, che dovranno essere acquisiti ed espletati prima del rilascio della licenza d'uso per l'edificio in progetto, o prima dell'inizio dell'attività laddove previsto dalla normativa vigente.

Pioltello, 15 febbraio 2002

visto:

L'ASSESSORE
(Antonio Nichetti)



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
GESTIONE TECNICO TERRITORIALE
Arch. Marco Acquati

CONSEGNATO A.....ARCH. Spimelelli.....

IN DATA.....04.04.2002.....

PER RICEVUTA :
.....[Signature].....

Orari di ricevimento:

per i cittadini: lunedì e venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.45

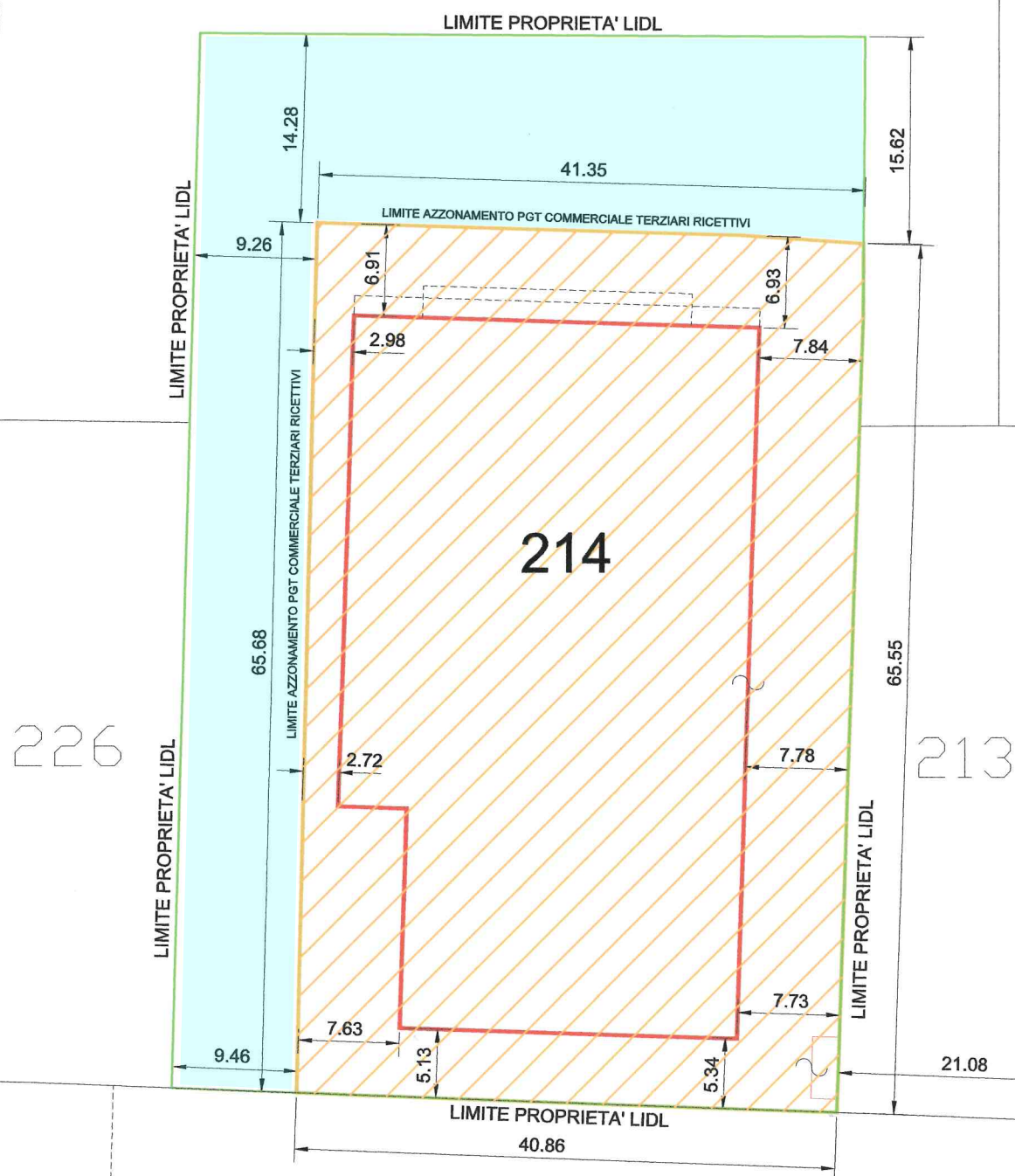
per i professionisti (solo su appuntamento): lunedì dalle ore 15.00 alle 18.15 e mercoledì dalle ore 09.00 alle 12.45

Responsabile del procedimento: arch. Marco Acquati

Istruttore della pratica: arch. Tiziana Grechi

ALLEGATO B

-  Limite proprietà LIDL da PRG 2001 - mq. 4.077,54
-  Azzonamento da PGT 2011 -mq. 2.697,00
-  Differenza tra area azzonata nel PRG e quella riportata nel PGT - mq. 1.380,54



SITUAZIONE ESISTENTE



Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo, 1

C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, AMBIENTE E IMPRESE
SUE - SPORTELLO UNICO EDILIZIA

Pratica N. P002/2019
Prot. 16384 del 16/04/2019

Pioltello, li 17/06/2020

Egr. Sig.
AIELLO GAETANO FULVIO
LIDL ITALIA SRL
Presso il tecnico incaricato
Ingegnere Cavalli Francesco
FRANCESCO.CAVALLI2@INGPEC.EU

**OGGETTO: Perfezionamento di Parere Preventivo n. P002/2019 del 16/04/2019 per
ampliamento supermercato a seguito di acquisizione area comunale in VIA
AMENDOLA GIORGIO 13**

Stato di fatto:

L'edificio in oggetto è situato in Pioltello, VIA AMENDOLA GIORGIO 13

Pratiche pregresse, ultimo stato assentito: D038/2012 per ampliamento (realizzazione locale pane)
D089/2016 (manutenzione straordinaria)

Agibilità: LD038/2012 rilasciata il 21/12/2012 e LD089/2016 presentata il 02/08/2016 (silenzio-assenso)

PGT e NTA

Sul PGT l'immobile ricade in zona - Ambiti commerciali, terziari, ricettivi (ex D4) e Ambito per servizi di interesse pubblico esistenti

Articoli delle NTA di riferimento: Art. 25 (per ambiti ex D4)

Richiesta

La richiesta è per ampliamento supermercato a seguito di acquisizione area comunale.

Parere

In relazione alla richiesta di parere preventivo di cui all'Oggetto, si esprimono le seguenti osservazioni, e si comunica che l'ufficio tecnico ha espresso in data 16/06/2020 il seguente parere Favorevole con prescrizioni.

Si ritiene ammissibile quanto proposto con le integrazioni pervenute in data 14/05/2020, fermo restando:

- il perfezionamento, da parte del comune della procedura di rettifica del Piano delle Regole - art.13, c.14 bis della LR 12/05 -, conseguente all'errato trasposizione dell'azzonamento (commerciale D4) dal previgente PRG al vigente PGT;

- la rettifica catastale, a cura del comune, relativa al mappale 211 per l'errato sovrapposizione ed allineamento dei confine tra i due fogli di mappa catastale;

Pertanto l'ampliamento dovrà avvenire su area di proprietà e identificata (azzonata) quale Ambito Commerciale, Terziario e Ricettivo e previa acquisizione dell'area di proprietà comunale lungo il confine est del lotto stesso.

L'intervento è ammissibile previa presentazione di permesso di costruire convenzionato.

Responsabile del Procedimento: Geom. Longari Vittorio Tel. 02.92.366.401

v.longari@comune.pioltello.mi.it

Pratica trattata da: Geom. Vittorio Longari e Arch. Tiziana Grechi

protocollo@cert.comune.pioltello.mi.it

www.comune.pioltello.mi.it

orari di ricevimento dell'ufficio edilizia privata:

per i cittadini: lunedì dalle h.10,00 alle 12,45 – giovedì dalle h. 8,30 alle 12,45

(per pratiche già in corso contattare il tecnico di riferimento)

per i professionisti (solo su appuntamento): lunedì dalle 14,30 alle 17,30



Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo, 1

C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, AMBIENTE E IMPRESE

SUE - SPORTELLO UNICO EDILIZIA

La convenzione, con annessa previsione planivolumetrica, approvata con delibera di giunta comunale, specificherà gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione

- la cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree a parcheggio ancorchè realizzate su area privata pertinenziale;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggi e verde), a propria cura e spese (non a scomputo oneri), fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2 lett e) e art. 36, commi 3,4 del Dlgs 50/2016;
- la manutenzione ordinaria, straordinaria e la custodia delle aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico concordate con il comune;
- la corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione generati dall'intervento;
- le caratteristiche morfologiche degli interventi;

Si ritiene ammissibile quanto proposto in materia di parcheggi, ferma restando il mantenimento della dotazione originaria di 80 posti auto, quale dotazione minima che deve essere, in sede di progetto definitivo, incrementata se possibile, e che sarà oggetto della convenzione di cui sopra. Per la verifica della dotazione di posti auto e spazi di manovra, si osserva che il calcolo proposto indica una superficie comprensiva di stallo e spazio di manovra pari a 25 mq, sia nel pertinenziale, che nel pubblico, verifica che si ritiene ammissibile a condizione che suddette superfici siano effettivamente garantite nelle rispettive aree di manovra.

Si ritiene ammissibile quanto verificato per la dotazione di verde filtrante per quanto concerne gli indici previsti dalle NTA vigenti e dal RLI (il 15% della superficie fondiaria è il minimo indispensabile; per quanto concerne le NTA si ritiene ammissibile il miglioramento rispetto alle quantità esistenti, pur non verificando il limite richiesto per gli ambiti ex D4; le quantità indicate dovranno corrispondere alla superficie a verde filtrante massima reperibile nel lotto, e non potrà essere oggetto di modifiche successive), ferme restando le verifiche eventualmente richieste in materia di invarianza idraulica.

Si raccomanda, in sede di progetto definitivo, di valutare l'adozione di tutti gli accorgimenti e le soluzioni tecniche volti ad evitare eventuali problematiche di tipo acustico per i lotti adiacenti al confine est, con edifici a destinazione residenziale, ferma restando la valutazione di impatto acustico necessaria.

Si ritiene ammissibile la deroga per il manufatto sul confine sud, che dovrà essere richiesta in sede di atto abilitativo (deroga distanza dai confini, da edifici fatto salvo il rispetto della distanza tra pareti finestrate, e dai confini d'ambito e H max prevista per gli edifici sul confine d'ambito) con apposita relazione che illustri le motivazioni tecniche (esigenze tecnologiche). fermo restando il rispetto degli indici previsti per l'edificio principale.

Sono fatte salve procedure ed adempimenti commerciali previsti dalla normativa vigente.

Sono fatti salvi obblighi e prescrizioni di cui agli obblighi convenzionali ed agli atti di impegno, nonché dei titoli abilitativi precedenti, salvo i nuovi obblighi ed accordi convenzionali che verranno pattuiti.

Il presente parere non è esaustivo delle verifiche di carattere edilizio e igienico-sanitario, né delle verifiche relative agli indici planivolumetrici, tranne per quanto espressamente richiesto dal parere

Responsabile del Procedimento: Geom. Longari Vittorio Tel. 02.92.366.401

v.longari@comune.pioltello.mi.it

Pratica trattata da: Geom. Vittorio Longari e Arch. Tiziana Grechi

protocollo@cert.comune.pioltello.mi.it

www.comune.pioltello.mi.it

orari di ricevimento dell'ufficio edilizia privata:

per i cittadini: lunedì dalle h.10,00 alle 12,45 – giovedì dalle h. 8,30 alle 12,45

(per pratiche già in corso contattare il tecnico di riferimento)

per i professionisti (solo su appuntamento): lunedì dalle 14,30 alle 17,30



Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo, 1

C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, AMBIENTE E IMPRESE
SUE - SPORTELLO UNICO EDILIZIA

preventivo, per le quali si rimanda all'istruttoria della pratica edilizia vera e propria, né di tutti gli adempimenti ed acquisizione di pareri interni e/o esterni; gli elaborati a corredo della pratica edilizia, da redigere e presentare secondo le modalità vigenti dovranno risultare conformi a quanto richiesto dal vigente regolamento edilizio e dalle norme vigenti.

In calce sono indicati i nominativi del responsabile del procedimento e del responsabile dell'istruttoria, ai sensi della normativa vigente.

Distinti saluti

Il Responsabile
U.O.C. Pianificazione territoriale,
ambiente e imprese
Geom. Vittorio Longari
(documento firmato digitalmente)

Responsabile del Procedimento: Geom. Longari Vittorio Tel. 02.92.366.401

Pratica trattata da: Geom. Vittorio Longari e Arch. Tiziana Grechi

protocollo@cert.comune.pioltello.mi.it

v.longari@comune.pioltello.mi.it

www.comune.pioltello.mi.it

orari di ricevimento dell'ufficio edilizia privata:

per i cittadini: lunedì dalle h. 10,00 alle 12,45 – giovedì dalle h. 8,30 alle 12,45

(per pratiche già in corso contattare il tecnico di riferimento)

per i professionisti (solo su appuntamento): lunedì dalle 14,30 alle 17,30