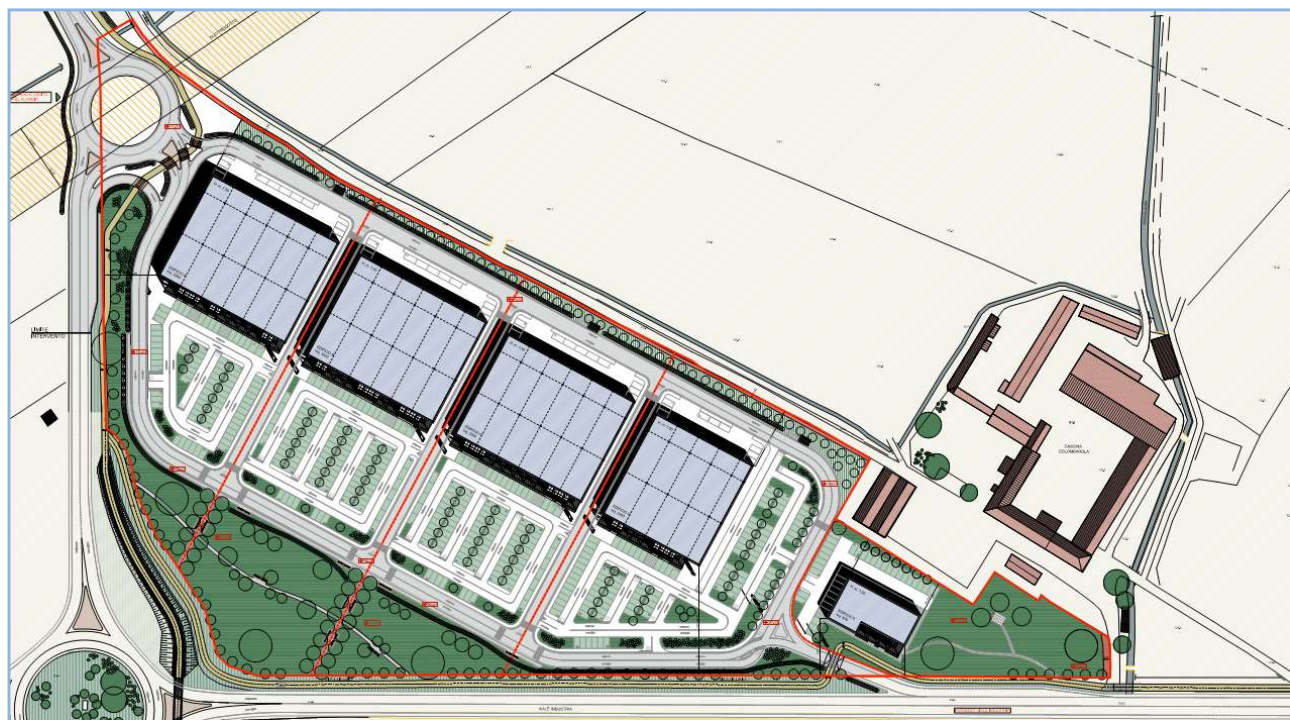


COMUNE DI VIGEVANO
(Provincia di Pavia)

Proprietà FI.MA. S.r.l.
Via D'Avalos, 20-22
27029 Vigevano

**VARIANTE AL PREVIGENTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA CARAROLA-VIA EL ALAMEIN
(APPROVATO CON D.C.C. N. 34 DEL 9 GIUGNO 2011), IN VARIANTE *IN PARTE QUA* ALLA
SCHEDA D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT COMUNALE
INTEGRAZIONI CONSEGUENTI A QUANTO RICHIESTO AL PUNTO 5) DELLA
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 48 DEL 27.09.2018, ALLA NOTA
COMUNALE P.G. 63243/2018, NONCHE' AI PARERI RESI - POST ADOZIONE - DAGLI ENTI E
DAI SOGGETTI COMPETENTI**



A00 - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA GENERALE
AGGIORNAMENTO APRILE 2019

Progettisti: Arch. Sandro Rossi, Arch. Bruna Vielmi, Arch. Lucia Mainardi
Project Management: STORE S.r.l.
Opere Viabilistiche: M2P S.r.l. – Ing. Mauro Trincheri
Fattibilità geologica: Essevi Studio Visconti S.n.c.
Compatibilità Ambientale: Arch. Mauro Maggia
Studio Impatto Commerciale: Società di Ricerca e Pianificazione di Anzini Mauro e C. S.n.c.
Studio Impatto acustico: Ing. Elisabetta Claus

Indice

1.	Premessa.....	3
2.	Identificazione della proprietà e dell'ambito di intervento (<i>rif. Visura catastale e planimetria</i>).....	5
3.	Destinazione urbanistica vigente, vincoli e servitù (<i>rif. Tav. n. 1A</i>).....	6
4.	Descrizione dell'area	7
5.	Contenuti della variante	8
6.	Raffronto con il PL approvato	11
7.	Compatibilità urbanistico-commerciale (<i>vedi anche "Componente commerciale . Studio dell'impatto socio-economico della variante"</i>).....	12
8.	Compatibilità ambientale (<i>vedi anche "Inquadramento territoriale ambientale"</i>).....	12
9.	Impatto acustico (<i>vedi anche "Valutazione previsionale di impatto acustico" in allegato</i>)	13
10.	Compatibilità geologica-geotecnica preliminare (<i>vedi anche "Relazione geologica, idrogeologica, sismica, geotecnica" in allegato</i>)	13
11.	Rapporto di compatibilità viabilistica (<i>vedi anche "Studio di impatto viabilistico" in allegato</i>)	14
12.	Opere pubbliche: viabilità, reti tecnologiche e aree a verde pubblico	14
13.	Normativa del P.L. in variante	17
14.	Stima di massima oneri dovuti, percentuale sul costo di costruzione e oneri di compensazione....	18
15.	Opere a scomputo	19

1. Premessa

La presente Relazione è posta a corredo di Variante (relativamente ai soli profili urbanistico-commerciali) a pregresso Piano di Lottizzazione, già a suo tempo approvato giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 0.6.2011.

In particolare, la Variante al PL (del pari che l'originario strumento di pianificazione attuativa) inerisce il compendio immobiliare localizzato tra il Viale Industria e la via El Alamein, a sua volta ricompreso tra le Aree di Trasformazione per Attività previste dal Documento di Piano vigente al momento dell'originaria approvazione.

Ciò premesso, si dà atto che la Variante al PL ha ad oggetto, in particolare, la modifica della tipologia distributiva commerciale di prevista allocazione in sito. In particolare, la proposta di pianificazione attuativa in variante cui la presente Relazione accede prevede l'allocazione in sito di 4 medie strutture di vendita, tra loro distinte, autonome a funzionalità ed accessibilità separata, non concretanti la fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, così come definita dalla DGRL n. X/1193 del 20.12.2013¹. Oltre alle suddette attività

¹ In merito alla qualificazione dell'insediamento commerciale, si dà atto della **non ricorrenza**, nel caso di che trattasi, della fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, così come definita dal par. 2, lett. f) della DGRL n. X/1193 del 20.12.2013, che ne reca la seguente regolamentazione: "(...) una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi anche gestiti unitariamente". Orbene, gli esercizi commerciali di media struttura di vendita previsti nella variante di PL si sostanziano in strutture di vendita tra loro del tutto distinte, autonome ed a funzionalità separata. A comprova di ciò, infatti, si dà atto che le quattro medie strutture di vendita previste in progetto (aventi, ciascuna, superficie di vendita contenuta entro il limite dimensionale di mq. 2.500 di SV) hanno accessi tra loro in toto separati, così come sono separati (e tra loro non comunicanti) i parcheggi (pubblici e privati pertinenziali), le aree di carico e scarico merci, non essendo previsti né spazi comuni di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi, né spazi o servizi gestiti unitariamente, né - tantomeno - dotazioni impiantistiche comuni e /o unitarie. In tal senso, dunque, le medie strutture di vendita previste in progetto non concretano né la fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, né la tipologia distributiva del "centro commerciale", ovvero del "parco commerciale", non sussistendone le caratteristiche normativamente previste. Ciò trova conferma anche nei precedenti della giurisprudenza amministrativa formatasi al riguardo (cfr. TAR Lombardia - Milano, Sez. II, sentenza n. 730/2011 del 14.3.2011; TAR Lombardia - Sez. IV, sentenza n. 3668/2005 del 20.9.2005), che "ha individuato quale elemento caratterizzante del centro commerciale, l'esistenza di servizi ed infrastrutture comuni agli esercizi commerciali che costituiscono il centro stesso". In particolare, il TAR Lombardia, con la citata sentenza n. 730/2011 ha correttamente ritenuto non ricorrente la fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria nel caso di medie strutture di vendita "distinte fisicamente, con sedi diverse (diversi sono, infatti, anche gli indirizzi) con ingressi separati (...)" e con parcheggi e percorsi pedonali "distinti ed autonomi", così come "anche le reti ed i sottoservizi (...)". Del tutto coerentemente con quanto sopra, le medie strutture di vendita previste in progetto sono effettivamente (e non artificiosamente) tra loro distinte, autonome, a funzionalità separata: infatti, le medesime hanno tra loro ingressi nettamente separati direttamente dalla viabilità pubblica, così come sono distinti ed autonomi i parcheggi, che verranno tra loro delimitati (in correlazione alle diverse strutture di vendita) dalla viabilità pubblica con siepi e/o recinzioni/staccionate; analogamente, anche i percorsi pedonali di accesso alle singole strutture commerciali saranno tra loro separati, così come sono autonome e dedicate le reti ed i sottoservizi. Conseguentemente, non si concreta, nel caso di che trattasi, la fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, per la tipologia distributiva del centro commerciale, ovvero del parco commerciale. Né a conclusioni diverse può pervenirsi in rapporto a quanto disposto dal medesimo TAR Lombardia - Milano con sentenza n. 2239/2018 del 13.6.2018 (che ha statuito la ricorrenza della grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria relativamente alla fattispecie in cui "la distinzione dei due lotti non corrisponde ad una divisione funzionale né reale tra i due lotti e ancora meno tra gli immobili che fanno parte del comparto: i consumatori possono, parcheggiando nella stessa area, accedere a tutte le strutture di vendita collocate nel comparto, come avviene nella grandi strutture di vendita; infatti i parcheggi non risultano distinti per lotti, ma sono sostanzialmente condivisi e utilizzabili per qualsiasi struttura. (...) L'accessibilità avviene per entrambi i lotti dal varco lungo la S.P.105: pur in assenza di percorsi pedonali predisposti, i consumatori, partendo dal parcheggio comune, possono facilmente accedere a tutte le strutture, indifferentemente"), atteso che, nel caso di specie, la netta separazione tra le medie strutture di vendita è effettiva e funzionale; i parcheggi di dette medie strutture non sono "condivisi", essendo, di contro, tra loro effettivamente distinti ed autonomi, sia sotto il profilo funzionale che nella autonoma dotazione ai fini della verifica degli standard di legge, non potendo i visitatori "parcheggiando nella stessa area, accedere a tutte le strutture di

di vendita, l'odierna proposta di interventi prevede, altresì, l'allocazione in sito di edificio per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Si segnala, peraltro, che le capacità edificatorie e funzionali previste in progetto dall'odierna Variante al PL hanno dimensionamento (in termini di SUL) nettamente inferiore a quelle massime ammissibili in base allo strumento urbanistico, nonché a quelle dedotte nel pregresso PL, generandosi,

*vendita collocate nel comparto". Analogamente, non sussistono percorsi pedonali comuni, e l'accessibilità alle medie strutture di vendita è parimenti distinta ed autonoma. A conferma della non ricorrenza, nel caso di che trattasi, della fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, si richiamano, altresì, le recenti statuizioni del TAR Lombardia - Brescia (sez. I, dec. n. 1158/2018 del 14.11.2018), che ha precisato quanto segue: "Secondo la giurisprudenza, non può ravvisarsi l'esistenza di un centro commerciale nel caso di due strutture comunicabili le quali '... pur caratterizzate da vicinanza, sono distinte, materialmente separate e prive di collegamenti nonché dotate ciascuna di propri servizi e destinate ad autonoma e separata gestione, risultano isolate l'una dall'altra per l'esistenza di una alta recinzione, che impedisce ogni accesso e comunicazione tra un complesso e l'altro, sono dotate di una autonoma centralina elettrica, di un separato impianto di condizionamento e sistema antincendio, di un separato sistema di raccolta delle acque reflue e sono dotate di una autonoma viabilità esterna, di ingressi separati e di distinti parcheggi privi di collegamento (oltre a non avere in comune gallerie, aree di carico e scarico, magazzini, uffici, o altro)' (T.A.R. Marche – 22/5/2015 n. 416 e la giurisprudenza dei giudici d'appello ivi citata). Elementi caratteristici sono, dunque, **la destinazione specifica della struttura, composta da più esercizi commerciali, e la gestione unitaria di infrastrutture e spazi comuni di cui essi usufruiscono** (Consiglio di Stato, sez. IV – 23/8/2016 n. 3672, inammissibilità del ricorso per Cassazione, sez. unite civili – 3/8/2018 n. 20531): la norma statale impone un collegamento materiale e gestionale, che **esclude la configurabilità del 'centro commerciale' tutte le volte in cui le strutture commerciali si presentino come comunicabili, non usufruiscano di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente** [Consiglio di Stato, sez. IV – 29/1/2014 n. 451, secondo il quale manca l'unicità della gestione di due imprese facenti parte di un unico gruppo societario, che non sia avvalorata da alcuna pratica commerciale comune (ad esempio, pubblicitaria) né da elementi materiali di collegamento a fini commerciali (quali la presenza di gallerie, di ingressi o di altre infrastrutture comuni), né da una gestione unitaria mirante ad economie di scala (ad esempio, nell'assunzione di personale o nella gestione comune di ordinativi, di contratti di somministrazione o di fornitura, di servizi di qualunque genere) da cui desumere un collegamento funzionale tra le due strutture']. Si è precisato che l'unitarietà strutturale con specifica destinazione e la gestione unitaria di infrastrutture e servizi costituiscono requisiti congiunti e non alternativi (Consiglio di Stato, sez. IV – 23/8/2016 n. 3672, che li ha ritenuti insussistenti nel caso esaminato in quanto era 'carente l'elemento dell'unitarietà della struttura architettonica, trattandosi di due distinti corpi di fabbrica, dei quali non è in alcun modo provata la destinazione specifica; le infrastrutture rimangono separate in quanto l'accesso ai due esercizi è distinto e autonomo (l'uno da via Foscolo e l'altro da via Pavese); sono distinti i parcheggi pertinenziali. D'altro canto, non essendo stata avviata alcuna attività commerciale, non è nemmeno possibile sostenere che vi sia gestione unitaria dei servizi'). Per configurare un Centro commerciale in senso proprio '... non è sufficiente che la struttura sia 'comunque caratterizzata dalla presenza di più servizi ed infrastrutture comuni tra cui un parcheggio, un punto informativo, luoghi di ristoro e di svago nonché di un bancomat' (§ 4.7 della sentenza di primo grado), qualora non vi sia traccia di un centro di riferimento o di un accordo organizzativo della presunta gestione unitaria, tenuto conto che il parcheggio è pubblico" (Consiglio di Stato, sez. IV – 22/3/2018 n. 1838). La stessa Regione Lombardia, interpellata dal Comune di Telgate sulla vicenda controversa, si è espressa con nota del 5/5/2017, affermando da un lato che 'le valutazioni in ordine alla configurabilità di una struttura di vendita organizzata in forma unitaria (sia di grande struttura di vendita, sia di media dimensione) sono di competenza comunale e devono essere effettuate sulla base delle disposizioni di cui alla dgr n. 1193/2013', e che "... per poter effettuare una valutazione esaustiva del carattere di unitarietà il Comune dovrebbe, nel caso concreto, verificare sia che tra le singole strutture di vendita previste/ipotizzate risultino o meno separate dal punto di vista fisico (degli accessi, dei parcheggi ecc.) sia che l'attività di gestione dell'aggregato, soprattutto da un punto di vista delle attività di servizio, promozione commerciale e organizzazione, risulti o meno effettuata in modo comune tra i singoli punti vendita'. Nelle 'infrastrutture comuni' possono essere sussunti parcheggi, marciapiedi, gallerie, corridoi, totem pubblicitari, impianti di riscaldamento e condizionamento, apparecchi fotovoltaici, ascensori, scale mobili, zone carico-scarico merci, mentre tra gli "spazi di servizio gestiti unitariamente" rientrano servizi igienici, uffici, vigilanza, pratiche pubblicitarie e più in generale iniziative commerciali condivise. Ciò premesso, nel caso di specie il Collegio è dell'avviso che non siano riscontrabili le illegittimità denunciate, e che l'amministrazione intimata abbia correttamente autorizzato l'apertura di due medie strutture di vendita. **I titoli abilitativi contestati afferiscono a due distinti corpi di fabbrica, presso i quali l'unica infrastruttura condivisa dai due esercizi commerciali avviati è costituita dal parcheggio (che risulta essere pubblico), mentre neppure affiorano spazi di servizio 'gestiti unitariamente' dalle due strutture, tra di loro non comunicanti e dunque indipendenti e con accesso autonomo e separato**".*

Nel caso di specie gli esercizi commerciali di media struttura di vendita sono di prevista allocazione a valere su corpi di fabbrica tra loro distinti ed autonomi, così come sono distinti, autonomi e non comunicanti i parcheggi (pubblici e privati pertinenziali) al servizio delle singole medie strutture, non sussistendo servizi gestiti unitariamente, ed essendo, altresì, gli esercizi medesimi comunque indipendenti e con accesso dalla pubblica viabilità autonomo e separato.

Conseguentemente, ed alla luce delle argomentazioni che precedono, non si ravvede la ricorrenza, nel caso di che trattasi, della fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, per la tipologia distributiva del centro commerciale, ovvero del parco commerciale.

conseguentemente, una significativa riduzione del complessivo carico antropico in previsione.

Posto quanto sopra, si segnala che a corredo della Variante al PL è posta la documentazione tecnica normativamente prescritta, ivi compresa la progettazione definitiva (comprensiva di computo metrico estimativo) delle opere di urbanizzazione e delle opere previste a titolo perequativo. Ulteriormente, alla presente Relazione è annesso specifico "Elaborato di ottemperanza", che fornisce riscontro e previsioni di adeguamento in correlazione ai rilievi formulati dagli Enti competenti (Regione Lombardia², Provincia di Pavia³, ARPA Dipartimento di Pavia e Lodi⁴, Parco del Ticino⁵) in sede di espressione dei pareri di rispettiva competenza resi ai sensi dell'art. 12, comma 5 della LR 12/2005.

In tal senso, si dà atto che la presente relazione - oltre ad evidenziare (in conformità a quanto richiesto al punto 5 del dispositivo della deliberazione C.C. n. 48 del 27.9.2018 di adozione della Variante di PL, nonché a quanto indicato nella nota dell'Amministrazione comunale di Vigevano P.G. 63243/2018) gli interventi di miglioramento della viabilità esistente, costituita, in particolare, dalla prevista realizzazione di una rotonda che ottimizza gli ingressi e le uscite sulla via El Alamein - contiene anche le ulteriori implementazioni di carattere viabilistico ed infrastrutturale previste in ottemperanza al reso da Regione Lombardia (Settore viabilità e trasporti) con DGRL n. XI/1255 del 12.2.2019, così come meglio rappresentate nell'apposita Revisione (Rev.03) dello Studio viabilistico posto a corredo della Variante al PL.

2. Identificazione della proprietà e dell'ambito di intervento (rif. Visura catastale e planimetria)

L'area in oggetto della Variante al PL versa nella titolarità della società FI.MA. s.r.l., con sede legale a Vigevano, Via D'Avalos 20,22 (Codice Fiscale 02235700180, PEC amministrazione@pec.fimapec.it), rappresentata legalmente dalla Dott.ssa Elena Galbiati (C.F. GLBLNE68C51L872G), residente a Vigevano, in viale dei Mille, 95.

I sedimi ricompresi nell'ambito di pianificazione attuativa - aventi (così come nel pregresso PL) estensione complessiva (calcolata su base catastale) pari a mq. 60.378 - sono catastalmente al Loglio 49, particelle nn. 1091, 1207, 1209, 1211, 1213, 1215, 1217. L'area è la risultante di un frazionamento effettuato per la realizzazione della pista ciclabile lungo il viale Industria e la via El Alamein, attualmente in corso di cessione. La superficie territoriale

² Regione Lombardia ha reso il parere di competenza con DGRL n. XI/1255 del 12.2.2019.

³ Provincia di Pavia ha reso parere favorevole di compatibilità della Variante al PL al PTCP con Decreto Presidenziale n. 4 del 14.1.2019.

⁴ ARPA ha reso parere favorevole - con prescrizioni - all'intervento oggetto di Variante al PL con provvedimento Class. 6.3, Fascicolo 2018.7.43.

⁵ Il Parco del Ticino ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, con provvedimento trasmesso con nota prot. n. 0001789 del 12.2.2019.

dell'Ambito oggetto di Variante al PL, calcolata da elaborazione digitale è pari a mq. 59.358,34.

3. Destinazione urbanistica vigente, vincoli e servitù (rif. Tav. n.1A)

In base al Documento di Piano del vigente PGT comunale, le aree oggetto di Variante al PL sono ricomprese in "Ambiti di Trasformazione per Attività", secondo la regolamentazione contenuta nella correlata Scheda d'Ambito.

Come già citato in premessa, il compendio in questione ha formato oggetto di intervenuta approvazione di pregresso Piano di Lottizzazione, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 0.6.2011.

In particolare, il suddetto Piano di Lottizzazione prevedeva l'allocazione in sito di attività industriali e commerciali, queste ultime nella forma distributiva degli esercizi di vicinato, per una capacità edificatoria complessiva pari a mq. 29.376,65 di SUL - Superficie Utile Lorda, articolata dal punto di vista delle destinazioni funzionali nei termini qui di seguito riportati:

- | | | | |
|--|-----|-----------|---------------------------|
| - Funzioni produttive e manifatturiere | mq. | 14.705,04 | pari al 50,10% della SUL; |
| - Funzioni terziarie e commerciali CuB | mq. | 14.671,61 | pari al 49,90% della SUL. |

Oltre a ciò, il suddetto Piano di Lottizzazione del 2011 prevedeva la realizzazione di per parcheggi pubblici per una superficie in estensione complessiva pari a mq. 8.862,37 (dotazione da intendersi comprensiva anche dei parcheggi asserviti all'uso pubblico), corrispondente a circa 445 parcheggi, e una superficie a verde pubblico in estensione pari a mq. 11.517,07.

Quanto alle aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria (viabilità) il suddetto PL ne prevedeva la cessione in estensione pari a mq. 3.047,58.

Oltre a quanto sopra, nella convenzione correlata al suddetto strumento di pianificazione attuativa del 2011 era prevista la cessione gratuita all'Amministrazione comunale della sia della strada di accesso e uscita, sia dei parcheggi pubblici e delle aree a verde destinate a parco, essendo, altresì, previsto lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione per le opere di prevista realizzazione a valere sulle suddette aree in cessione.

La convenzione stipulata individuava inoltre:

- una servitù di passaggio di linee elettriche (tramite scrittura privata), insistente sul fondo dell'area al mappale 1091, trascritta dal Notaio Brambilla di Milano presso la Conservatoria RR.II. di Vigevano in data 22 gennaio 1997 ai nn. 516/435;

- una servitù di passo carraio e pedonale a favore della società Immobiliare Colombarola a valere su una porzione di 3 m. circa di larghezza insistente sui sedimi localizzati a partire dal Viale Industria e con sviluppo lungo la Roggia Mora;
- servitù di non edificandi a favore della società Immobiliare Colombarola a valere su una striscia di terreno di estensione pari a m. 1,5, a confine con la strada campestre di proprietà della stessa Immobiliare per il passaggio dei mezzi agricoli.

Sulla base delle superfici da edificare previste nel Piano di Lottizzazione 2011 e dei valori tabellari degli oneri urbanizzativi vigenti alla data di approvazione del PL medesimo, la convenzione ha fornito - nei termini qui di seguito riportati - stima degli importi relativi a:

• oneri di urbanizzazione primaria	€	1.143.148
• oneri di urbanizzazione secondaria	€	963.943
• smaltimento rifiuti	€	42.792
• <u>percentuale costo di costruzione</u>	€	<u>440.148</u>
	€	2.590.031

A fronte degli importi di cui sopra, il valore delle opere ammesse allo scomputo - così come definito nel computo metrico estimativo del Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione (documenti entrambi posti a corredo del suddetto PL 2011) - è stato fissato in convenzione nei termini qui di seguito riportati:

• importo opere di urbanizzazione primaria a scomputo	€	736.437,64
• importo opere di urbanizzazione secondaria a scomputo	€	397.370,29
per un totale di	€	1.133.807,93.

4. Descrizione dell'area

Il comparto oggetto dell'odierna variante (con effetti di variante urbanistica) al PL del 2011 inserisce un'area posta lungo la circonvallazione sud di Vigevano, che si configura come una porzione residuale del tessuto di transizione tra il contesto edificato e la campagna: allo stato attuale il terreno è libero da edificazioni ed incolto.

Esso è delimitato, oltre che dalla circonvallazione (viale Industria), su cui si innesta la pista ciclabile proveniente dal centro cittadino in direzione strada dei Rebuffi, dalla via El Alamein di nuova realizzazione e dalla strada campestre che conduce alla Cascina Colombarola; recentemente è stata ultimata la pista ciclabile che corre parallela al viale Industria, alla via El Alamein e che confina con l'area oggetto di intervento.

L'attuale conformazione altimetrica del terreno risulta essere pressoché costante ed in parte ad una quota ribassata di circa cm. 100 rispetto alla carreggiata della ex SS 494. In conformità con quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, il comparto oggetto di Piano

di Lottizzazione non include nel relativo perimetro l'accesso alla Cascina Colombarola (anch'essa esterna al perimetro dello strumento di pianificazione attuativa).

Nella documentazione sullo stato attuale posta a corredo della Variante di PL sono riportate le reti tecnologiche esistenti prossime all'area oggetto di intervento.

5. Contenuti della variante

La variante al PL approvato, avente, altresì, effetti di variazione *in parte qua* alla correlata Scheda dell'Ambito di Trasformazione, è soggetta all'iter approvativo di cui all'art. 14, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

In particolare, le variazioni urbanistiche correlate al PL in variante riguardano la modifica della tipologia distributiva delle attività commerciali di prevista allocazione in sito: a fronte, infatti, dell'originaria previsione di esercizi di vicinato, il PL in variante contempla la realizzazione di esercizi commerciali di media struttura di vendita tra loro distinti, autonomi, a funzionali e ad accessibilità separata dalla viabilità pubblica.

Ulteriormente, il PL in variante prevede l'allocazione in sito di funzioni terziarie e di un'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

A fronte della modifica della tipologia distributiva commerciale, il progetto contemplato nella proposta di pianificazione attuativa in variante prevede una significativa e sostanziale riduzione della SUL di prevista realizzazione in sito. A fronte, infatti, di una SUL prevista nel PL del 2011 pari a mq. 29.376,65, l'odierna variante contempla una complessiva capacità edificatoria pari a mq. 11.900,00 di SUL, che costituisce circa 1/3 della superficie utile lorda prevista nel PL approvato.

Conseguentemente, si dà atto che l'odierna proposta di intervento persegue obiettivi di minimizzazione e di riduzione del carico antropico.

Nello specifico, il peso insediativo urbanistico dell'intervento proposto riguarda l'insediamento di 5 edifici posti in linea e tra loro distinti, autonomi e separati - quanto ad accessibilità, a parcheggi e dotazioni di verde - da strade pubbliche che ne individuano singolarmente comparti autonomi sia per le dotazioni di servizi (parcheggi e aree a verde), che per gli accessi.

Edificio	Sul		Verde pubblico	Parcheggi asserviti uso pubblico	Totale aree per servizi	Parcheggi privati
	mq.		mq.	mq.	mq	mq.
A	3.000,00		2.274,00	2.447,00	4.721,00	800,00
B	3.000,00		3.829,00	3.317,00	7.146,00	836,00
C	3.000,00		2.209,00	3.317,00	5.526,00	836,00
D	2.300,00		654,00	4.967,00	5.621,00	602,00
E	600,00		2.896,00	948,00	3.844,00	316,00

Le superfici di vendita di prevista attivazione a valere su ciascun edificio potranno variare senza però mai superare, per ogni corpo di fabbrica, il dimensionamento massimo di mq. 2.500 di SV.

Nello specifico, potranno essere attivate:

- a valere su ciascun edificio: 1 autorizzazione commerciale di media superficie non alimentare, con SV massima di mq. 2.500;
- a valere su uno specifico edificio: 1 autorizzazione di media struttura di vendita superficie alimentare, con superficie di vendita massima pari a mq. 1.500..

Le opzioni indicate sulla configurazione delle superfici di vendita vengono definite in sede di normativa del variate al PL.

Si precisa che in sede attuativa, ovverosia in fase di richiesta di rilascio dei titoli edilizi abilitativi alla realizzazione degli edifici in progetto verrà assicurato il rispetto del principio di contestualità tra procedimento edilizio e procedimento autorizzatorio commerciale. Alle istanze di rilascio dei titoli edilizi abilitativi verranno, infatti, correlate corrispondenti istanze (ex art. 8 D.Lgs. 114/98) di rilascio di corrispondenti autorizzazioni commerciali di media struttura di vendita, che verranno emesse contestualmente ai titoli edilizi.

Le istanze di rilascio delle singole autorizzazioni commerciali di media struttura di vendita saranno corredate dalla documentazione prevista dalla DGRL n. VII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i., qualora non già assolta nella presente fase di pianificazione attuativa.

Nel complesso, su un totale di SUL pari a mq. 11.900 a destinazione commerciale e terziaria, vengono recuperate aree Vp per verde e servizi pubblici in dimensionamento pari a mq. 26.858,00 (di cui mq. 11.862,00 a verde pubblico a parco e mq. 14.996,00 a parcheggi asserviti all'uso pubblico), ovverosia una dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico superiore al 225 % della Superficie Utile Lorda prevista.

Coerentemente alla normativa vigente degli Ambiti di trasformazione per medie strutture di vendita, negli edifici previsti potranno essere insediate anche attività di tipo terziario e di servizio alla famiglia.

Ciò posto, e con specifico riferimento all'articolazione distributiva delle medie strutture di vendita di prevista allocazione in sito, si dà atto che ogni attrezzatura commerciale sarà distinta, autonoma e funzionalmente separata dalle altre; ulteriormente, ogni singola media struttura di vendita sarà accessibile dal parcheggio pubblico autonomamente dedicato, essendo fisicamente separata dalle altre strutture commerciali dalla viabilità pubblica. Anche dal punto di vista dell'esercizio di dette attività, le medesime non potranno essere pubblicizzate unitariamente, né potranno avere formule di vendita in comune, sussistendo, anche sotto tale profilo, una netta separazione funzionale e gestionale.

La circolazione carrabile all'interno dell'intervento è garantita da un anello di viabilità pubblica, che interseca tracciati pubblici di viabilità trasversali, al servizio sia dei parcheggi pubblici, sia degli spazi pertinenziali per i parcheggi privati ed alle zone di carico e scarico merci; gli accessi principali all'area di intervento, localizzati in modo contrapposto, avvengono dalla strada ex ss 494 e dalla via El Alamein in sola mano destra, il deflusso carrabile è posizionato lungo la via El Alamein, strada secondaria. Al fine di garantire l'accesso e il deflusso dall'area sulla via El Alamein è stata accolta l'indicazione formulata dall'Amministrazione comunale di prevedere una rotonda che rende indipendente gli ingressi e le uscite. Parimenti, è stato accolto quanto richiesto dalla competente Direzione Generale di Regione Lombardia in merito alla necessità di potenziare e di razionalizzare il sistema viabilistico (ex ss 494) prospiciente l'ambito di intervento.

Dal punto di vista morfologico e compositivo l'insediamento proposto evidenzia un allineamento unico dei fabbricati; questi ultimi saranno caratterizzati da un'unica tipologia costruttiva, con possibilità di diversificazione per adeguare i fronti alle peculiari caratteristiche delle attività commerciali in esito alla commercializzazione delle stesse.

Le zone a verde, sia pubbliche che private, saranno piantumate a prato, con la prevista messa a dimora alberi ed arbusti autoctoni; in particolare per quanto riguarda la zona sud in adiacenza alla campagna, verranno predisposti filari di alberi a schermatura dell'insediamento.

Sempre con riferimento al verde di ambientazione e di schermatura, si dà atto che il progetto recepisce le prescrizioni impartite dal Parco del Ticino (con parere prot. n. 0001789 del 12.2.2019), e ciò sia con riferimento all'ampliamento della fascia arboreo-arbustiva di mitigazione sul confine sud-est, sia in relazione alla messa a dimora di specie autoctone arboree e arbustive, scelte tra quelle dell'Elenco degli alberi e arbusti del Parco del Ticino. Compatibilmente con le attività di cantiere, verrà data, altresì, applicazione al principio del *preverdissement*.

Le aree per urbanizzazione primarie relative alle strade di cessione, in correlazione all'inserimento della rotonda sulla via El Alamein, aumentano rispetto a quanto

originariamente previsto, risultando essere pari a mq. 11.596,00 di cui mq. 507 per pista ciclabile.

6. Raffronto con il PL approvato

PL APPROVATO					PROPOSTA DI VARIANTE AL PL			
Sul ind.	Sul terz.	Sul comm.	SV	Aree per servizi	Sul comm. terz.	Sul terz.	SV.	Aree per servizi
mq.	mq.	mq.	tipologia	mq.	mq.		tipologia	mq.
14.705,04	4.352,88	10.318,73	Esercizi di vicinato	20.379,00	11.300,00	600	Medie strutture di vendita	26.858,00
29.376,65					11.900,00			

Nel confronto tra la Variante al PL ed il PL approvato e si evidenziano sinteticamente i seguenti aspetti:

- riduzione di circa due terzi della Superficie Utile Lorda (nella Variante pari a mq. 11.900 rispetto agli originari mq. 29.376,22);
- inserimento della destinazione d'uso *U2/2 Medie strutture e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita da 250 mq. a 2.500 mq) (CuM)* rispetto alla sola destinazione *U2/1 Esercizi di vicinato e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita fino a 250 mq) (CuB)* ammessi dal PL approvato.

Si precisa, a tal proposito, che successivamente alla sottoscrizione della Convenzione del PL approvato, è intervenuta una Variante al PGT nel 2014 che ha introdotto nelle “Aree di Trasformazione per attività” la destinazione *U2/2 Medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 500 mq (CuM)*.

- aumento delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, che soddisfano pienamente (superandoli di gran lunga) i parametri previsti dalla legge e della normativa di PGT vigente. (nella Variante al PL, infatti, la dotazione di aree per servizi pubblici reperita è pari a mq. 26.858,00 a fronte di un fabbisogno di mq. 20.379,00);
- leggero aumento del numero dei parcheggi (475 circa rispetto ai 445 tra quelli asserviti all'uso pubblico e quelli privati pertinenziali);
- aumento della dotazione economica complessiva da corrispondersi alla Amministrazione comunale.

L'impianto progettuale dell'intervento proposto dalla Variante al PL evidenzia, inoltre, aspetti morfologici e compositivi che riducono l'impatto volumetrico e visivo dell'insediamento rispetto all'impianto definito nel PL approvato che tendeva a saturare il lotto rispetto all'indice di copertura ammesso dalla normativa dell'ambito di trasformazione.

Per quel che concerne, in particolare, la preservazione della visibilità della Cascina Colombarola, si dà atto che - a seguito delle risultanze dell'intervenuto espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (conclusasi con provvedimento di esclusione prot. n. 53848 del 3.9.2018) - l'altezza dell'Edificio contrassegnato in progetto con la lettera E è stata ridotta da m. 7,50 a m. 6,00. Ulteriormente, ed al fine di assicurare un ancor maggiore inserimento di detto corpo di fabbricato nel contesto riferimento, in sede attuativa - e mediante ricorso all'applicazione dei disposti di cui all'art. 14, comma 12 della LR 12/2005 - il suddetto edificio E verrà traslato, proprio al fine di incrementare ulteriormente la visibilità della Cascina Colombarola.

7. Compatibilità urbanistico-commerciale (*vedi anche "Componente commerciale . Studio dell'impatto socio-economico della variante"*)

Lo studio di compatibilità urbanistico-commerciale definisce sul piano degli aspetti normativi la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista della conformità urbanistico-commerciale.

Valuta inoltre l'intervento rispetto alle coerenze con il "*piano commerciale*" sia sul piano delle ipotesi di sviluppo e di trasformazione delle tipologie delle superfici di vendita.

Si rimanda al documento specifico in allegato alla variante al PL in oggetto a firma del Dott. Mauro Anzini.

8. Compatibilità ambientale (*vedi anche "Inquadramento territoriale ambientale"*)

Il documento fornisce elementi conoscitivi e interpretativi sul piano ambientale al fine delle valutazioni da parte della Amministrazione comunale per la verifica di assoggettabilità a VAS.

Si rimanda al documento in allegato a firma dell'Arch. Mauro Maggia, precisandosi che con provvedimento comunale prot. n. 53848 del 3.9.2018 è stata disposta l'esclusione da VAS della Variante al PL.

In merito all'intervenuto espletamento della procedura di verifica di esclusione da VAS, si segnala che l'Allegato 1 alla DGRL n. IX/761 del 10.11.2010 prevede la possibilità di espletare (in luogo della VAS) procedura di verifica di esclusione da VAS (cfr. par. 2.2.) relativamente alle seguenti fattispecie: "*La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle seguenti fattispecie: a) P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali); b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti. Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo*

12 del D.Lgs. se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente".

Premesso quanto sopra, si dà atto che i profili di variante urbanistica correlati alla variante di PL di che trattasi si sostanziano in "*modifiche minori*" alle originarie previsioni della Scheda d'Ambito del Documento di Piano, che - a sua volta - regola lo sviluppo di un compendio qualificabile come "piccola area a livello locale".

Conseguentemente, l'intervenuto espletamento della procedura di verifica di esclusione dal VAS (di cui al provvedimento comunale prot. n. 53848 del 3.9.2018) risulta essere in toto coerente con i disposti di cui al paragrafo 2.2 del citato Allegato 1) alla DGRL n. IX/761 del 10.11.2010, tenuto, altresì, conto del fatto che la variante alla Scheda d'Ambito non definisce "*il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, che producano impatti significativi sull'ambiente*".

9. Impatto acustico (vedi anche "*Valutazione previsionale di impatto acustico*" in allegato)

Vengono valutati gli effetti acustici determinati dal nuovo insediamento a partire dai rilievi fonometrici effettuati sul campo anche con riferimento alla zonizzazione acustica del Comune di Vigevano.

Si rimanda al documento specifico in allegato alla variante al PL in oggetto a firma dell'Ing. Elisabetta Claus.

N.B. Si è riscontrato nell'analisi del Piano di zonizzazione acustica comunale l'incongruenza tra la destinazione del Piano Acustico stesso (residenziale) e quella definita dal PGT (Ambito di trasformazione per attività). In conformità con quanto richiesto da ARPA nel proprio parere, si richieda che l'Amministrazione comunale provveda a sanare l'incongruenza rilevata.

10. Compatibilità geologica-geotecnica preliminare (vedi anche "*Relazione geologica, idrogeologica, sismica, geotecnica*" in allegato)

Lo studio tratta gli aspetti geologici, geotecnici, idrogeologici e sismici basati su indagini effettuate sul campo; ha quindi la funzione di rappresentare in via preliminare le caratteristiche del sito rispetto alla fattibilità dell'intervento con riferimento alle normative vigenti.

Si rimanda al documento specifico in allegato alla variante al PL in oggetto a firma del Dott. Maurizio Visconti.

Si precisa che in conformità con quanto richiesto dalla Provincia di Pavia, detto studio è stato aggiornato:

- alla normativa di riferimento vigente (DM 17.1.2018, Ministero Infrastrutture e Trasporti – Nuove Tecniche di Costruzione 2018) ed è stato corredato da approfondimenti sismici di 3 livello.
- Il progetto esecutivo, in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi, sarà redatto secondo le disposizioni in merito all'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica di cui ai regolamenti regionali n. 7 del 23/11/2017 e n.7 del 29/06/2018

11. Rapporto di compatibilità viabilistica (vedi anche “Studio di impatto viabilistico” in allegato)

Lo studio ha il compito di evidenziare, rispetto al PL approvato, l'eventuale maggiore carico di traffico indotto dall'intervento proposto, tenendo conto delle nuove attività insediabili e della dotazione di parcheggi pubblici e privati. Le verifiche si baseranno a partire dalle rilevazioni dei flussi di traffico sulla viabilità esistente effettuate nelle giornate e momenti di maggior traffico.

Si rimanda al documento specifico in allegato alla variante al PL in oggetto a firma dell'Ing. Mauro Trinchieri della Società M2p s.r.l.

Come richiesto dalla Amministrazione comunale, a seguito dell'introduzione della rotonda sulla via El Alamein, è stata redatta (vedi Relazione Tecnica in accompagnamento alla modifica della viabilità) un'analisi delle code che conferma l'assenza di rigurgiti alla viabilità principale.

Oltre a quanto sopra, si segnala che in ottemperanza a quanto richiesto nel parere reso da Regione Lombardia con DGRL n. XI/1255 del 12.2.2019, si dà atto che a seguito dell'incontro istruttorio tenutosi presso Regione Lombardia in data 29.1.2019, è stato predisposto specifico aggiornamento (Rev.02) dello Studio viabilistico, recante le analisi integrative richieste, anche riferite ai rapporti flussi/capacità delle rotatorie, effettuate in rapporto ai maggiori flussi viabilistici attesi.

Alla luce delle ulteriori richieste contenute nel provvedimento regionale sopra richiamato, è stato predisposto ulteriore aggiornamento (Rev.03) dello Studio viabilistico, che riporta - al proprio interno - la previsione dei richiesti interventi di riconfigurazione geometrica e di riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi esistenti.

Le risultanze dell'aggiornamento dello Studio viabilistico (Rev.03) hanno formato oggetto di disamina congiunta tra soggetto proponente, Regione Lombardia, e Comune di Vigevano nel contesto dello specifico incontro tenutosi presso Regione Lombardia in data 28.2.2019, e sono state trasmesse al Comune di Vigevano per il successivo invio a Regione Lombardia ed alla Provincia di Pavia per l'acquisizione del parere finale indicato nell'Allegato A alla citata DGRL n. XI/1255 del 12.2.2019.

12. Opere pubbliche: viabilità, reti tecnologiche e aree a verde pubblico

Il progetto delle opere pubbliche comprende:

- La viabilità pubblica di progetto costituita:
 - da un anello di strada con innesto dalla infrastrutturale principale da viale Industria e uscita ed ingresso dalla via El Alamein tramite la rotonda prevista;
 - da strade di connettivo trasversali all'anello stradale interno, che separano i vari edifici.
 - dalla nuova rotatoria sulla via El Alamein.

Relativamente al progetto definitivo delle strade pubbliche in cessione, degli innesti viabilistici all'area di progetto e delle opere di miglioramento su via ex SS 494, si rimanda alla relazione specialistica ed integrativa (REV. 03 Studio di Impatto Viabilistico), agli elaborati grafici aggiornati, nonché alla stima economica delle opere aggiornata a firma dell'Ing. Mauro Trincheri della società M2p s.r.l..

Al riguardo, si segnala che la Variante al PL è corredata dai seguenti elaborati che individuano:

- il tracciato planimetrico della viabilità in cessione;
- le sezioni tipo ed i particolari costruttivi;
- la segnaletica orizzontale e verticale;
- la distribuzione dell'impianto di illuminazione dei tracciati viari;
- lo schema di raccolta e smaltimento delle acque.

I costi delle opere relative alle strade in cessione saranno oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

- Parcheggi asserviti all'uso pubblico, distinti ed autonomi per ciascun edificio sia sotto il profilo funzionale che nell'autonoma dotazione ai fini della verifica degli standard di legge, con accessi ed uscite indipendenti centrale dalla viabilità pubblica in cessione; ogni zona di parcheggio è quindi separata dalla viabilità di connettivo e costituisce, come detto, dotazione distinta ed autonoma per ogni edificio e verrà delimitata dalla pubblica viabilità con siepi e/o recinzioni/staccionate.

Le corsi stradali di accesso agli stalli di parcheggio saranno realizzate in conglomerato bituminoso, mentre gli spazi per le auto saranno in autobloccanti filtranti; sono previste aiuole lungo i parcheggi per consentire la piantumazione di alberi di medio-basso fusto funzionali all'ombreggiatura dei posti auto.

Anche le zone di parcheggio saranno dotate di segnaletica verticale ed orizzontale ed illuminazione su pali. I costi delle opere relative ai parcheggi asserviti all'uso pubblico non saranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

- Verde pubblico a parco in cessione: le relative aree verranno piantumate a prato e corredate dalla messa a dimora di alberi e di arbusti scelti tra le essenze autoctone della zona, con particolare riferimento a quelle del Parco del Ticino. Oltre a quanto sopra, si segnala che saranno interamente filtranti anche le zone di camminamento e di sosta attrezzate con sedute. L'illuminazione pubblica sarà realizzata con sistemi di illuminazione a palo distribuita sui camminamenti pedonali.

Le aree a verde saranno dotate di irrigazione diffusa sia per quanto riguarda gli alberi, gli arbusti ed il tappeto erboso. Per l'innaffiatura, verranno utilizzati prioritariamente sistemi di riutilizzo delle acque piovane.

I costi delle opere relative alle aree a verde pubblico saranno oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

- Sottoservizi tecnologici:

Distribuzione acqua: viene derivata dal tracciato prossimo all'area posizionato sul viale Industria. I costi opere di allacciamento sono esposti sulla base di una stima preliminare fornita dalla Azienda ASM di Vigevano, titolare della fornitura.

Rete elettrica: sarà necessario predisporre - tre cabine di trasformazione per la fornitura dell'energia elettrica in funzione - delle potenze che verranno richieste dalle future attività; dalle cabine verranno derivate le linee ad ogni edificio ed alle aree pubbliche.

Rete telefonica: verrà derivata dal punto più prossimo e tracciata fino ad ogni edificio.

Rete Fognaria: distinte tra acque nere e acque bianche

- Acque nere, il punto di raccolta della rete fognaria comunale è posto su spartitraffico della rotonda prevista sulla via El Alamein, a circa 400 m di distanza: conseguentemente, l'allacciamento dovrà prevedere opere murarie di raccordo tra la zona del PL e l'innesto. Verranno realizzate con tubazioni (sezioni vedi elaborato grafico), lungo la strada pubblica in cessione) in pvc classe SN8 KN/m2 conforme alle norme UNI EN 1401-1, con giunzioni a bicchiere e guarnizioni incorporate, con pozzetti di ispezione lungo il tracciato. Il tracciato è stato concordato con l'Ufficio tecnico ASM competente.

- Acque bianche:

Le acque meteoriche vengono separate tra quelle derivanti dalle zone pubbliche e quelle private, in particolare,

- le acque provenienti dalle strade pubbliche verranno convogliate in pozzetti disperdenti laterali e le acque di troppo pieno verranno convogliate in fossi drenanti laterali alle strade. Vedi relazione specifica a cura dell'Ing. Mauro Trincheri, società M2p s.r.l..
- Le acque provenienti dalle aree dei parcheggi asserviti all'uso pubblico e dalle zone di carico e scarico, saranno convogliate ad impianto di desoleazione e disabbiazione e quindi convogliate ai pozzi perdenti.
- Le acque piovane derivanti dalle coperture degli edifici verranno convogliate con reti separate ai dispersori in sottosuolo (pozzi perdenti).

Si precisa che:

- in fase attuativa si provvederà ad ulteriormente implementare le previsioni inerenti i sistemi di drenaggio urbano, al fine di assicurarne una ancora maggiore sostenibilità; detti sistemi saranno opportunamente integrati al disegno paesaggistico ed alla componente ecologica del progetto, anche ai fini del recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde, così come richiesto nei citati Parere Arpa e Parco Lombardo della Valle del Ticino.
- In sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi verrà predisposta apposita verifica di invarianza idraulica, idrologica, di cui alla LR 4/2016, che sarà predisposta con applicazione delle disposizioni di cui alla DGR 6829/2017, così come richiesto nel citato Parere Arpa

Rete gas

Saranno oggetto di scomputo dalle urbanizzazioni primarie i costi relativi a:

- allacciamenti idrici e gas
- cavidotti energia elettrica e telefonica
- rete di fognatura acque nere.

13. Normativa del P.L. in variante

Ai fini della possibilità di conseguire una maggiore definizione in sede esecutiva delle previsioni del P.L. in variante, oggetto della presente convenzione, viene definita la normativa del piano attuativo:

1. Destinazioni d'uso ammesse:

- U2/2 Medie strutture di vendita (distinte, autonome a funzionalità ed accessibilità separate dalla via pubblica) e relativi depositi e magazzini (superficie di vendita da 250 mq. a 2.500 mq.) (CuM), con le seguenti limitazioni per il settore alimentare:
 - n. 1 Autorizzazione alimentare con Superficie di vendita SV massima di 1.500 mq.
- U3/1 Terziario pubblici esercizi;
- U3/2 Terziario diffuso;
- U3/3 Artigianato di servizio alla famiglia;
- U3/5 banche, sportelli bancari e uffici postali;
- U3/6 limitatamente alle palestre.

2. L'altezza dei fabbricati è definita fino ad un massimo di 12 m., ad eccezione dell'edificio E, limitrofo alla Cascina Colombarola, che potrà avere un'altezza massima pari a 6m. In fase attuativa, ed in applicazione di quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della LR 12/2005, l'edificio E potrà essere traslato al fine di assicurare una migliore visibilità alla Cascina Colombarola.

3. L'intervento previsto potrà attuarsi per i singoli lotti di intervento anche in fasi temporali successive.

4. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, LR 12/2005, in sede di progettazione esecutiva potranno essere introdotte, senza necessità di variante al P.L., modifiche alle previsioni planivolumetriche che non alternino le caratteristiche tipologiche di impostazione del PL stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

5. Nella tavola A05 si indicano gli aspetti architettonici degli edifici che si considerano indicativi rispetto ai successivi progetti dei Permessi di costruire.

6. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli interventi previsti nel Piano di lottizzazione in variante devono essere realizzati entro il termine massimo di 10 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.
7. Al fine di garantire condizioni di sicurezza gli accessi alle aree a parcheggio asservite all'uso pubblico possono essere regolamentati, prevedendone la chiusura negli orari di chiusura delle attività commerciali. Verrà comunque garantita, in qualunque occasione, la possibilità di utilizzo a favore dell'Amministrazione comunale, anche negli orari di chiusura delle attività commerciali, previa richiesta della stessa con preavviso almeno di 15 giorni dalla data di effettivo utilizzo.

14. Stima di massima oneri dovuti, percentuale sul costo di costruzione e oneri di compensazione

In via presuntiva, vengono indicati gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo afferente il costo di costruzione calcolati sulla base dei valori tabellari per la funzione commerciale (media struttura di vendita) e terziaria allo stato vigenti. A tal riguardo, si dà atto che SUL complessiva a destinazione terziario commerciale prevista nella Variante al PL ammonta a mq. 11.900.

Sulla base del dimensionamento di cui sopra, sono dovuti i seguenti contributi concessori:

• Oneri di urbanizzazione primaria (€ 68,26/mq.)	€.	812.294,00
• Oneri di urbanizzazione secondaria (€ 55,31/mq.)	€.	658.189,00
• Percentuale sul costo di costruzione, su computo stimato in modo parametrico in € 600/mq pari a € 7.140.000,00 x 10%	€.	714.000,00

Agli oneri di legge l'operatore corrisponderà, a titolo di compensazione per il maggior carico insediativo indotto dal solo cambio delle destinazioni del PL, un contributo per standard qualitativo di €. 1.011.500,00 da versare attraverso opere pubbliche così indicate dalla Amministrazione:

- a) riqualificazione della via Rocca Vecchia, per un importo pari ad euro 333.572,00;
- b) realizzazione della rotatoria nella frazione Piccolini in luogo dell'attuale incrocio tra Corso Europa e Via Gravellona, per un importo pari ad euro 411.000,00;
- c) riqualificazione infrastrutture stradali, per un importo pari ad euro 445.428,00; si specifica che dette opere di riqualificazione infrastrutturale sono comprensive degli interventi definiti (d'intesa con Regione Lombardia e con la Provincia di Pavia) al fine di dare ottemperanza a quanto richiesto dalla medesima regione Lombardia con la già più volte citate DGRL n. XI/1255 del 12.2.2019, costituiti, più precisamente:

- da interventi sulla rotatoria 2 Via Cararola/El Alamein – ex SS 494, consistenti nel relativo miglioramento geometrico mediante la realizzazione di una doppia attestazione in corrispondenza del ramo 1 (El Alamein) e del ramo 2 (Via Industria – ex SS 494);
- da interventi sulla rotatoria Via Morosini – ex SS 494, consistenti nel relativo miglioramento geometrico mediante la realizzazione di una doppia attestazione in corrispondenza del ramo 2 (Via Industria – ex SS 494);
- dall'adeguamento e dalla messa in sicurezza del sistema di regolamentazione degli accessi nell'area (ex SS 494) compresa tra le rotatorie 2 e 3, mediante:
 - potenziamento della segnaletica orizzontale;
 - creazione di una controstrada nella zona di maggior presenza di attività.

L'ammontare degli interventi previsti a titolo di opere perequative è stimato in euro 1.190.000,00. Tale importo, ribassato del 15%, ammonta ad Euro 1.011.500,00.

Complessivamente, a titolo di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e contributo perequativo verranno corrisposti alla Amministrazione comunale importi pari a € 3.195.983,00.

15. Opere a scomputo

Sulla base dei criteri esplicitati precedentemente per la realizzazione delle opere pubbliche e sulla base delle stime delle opere e del riepilogo, gli importi da scomputare sono stati aggiornati, a seguito della modifica richiesta dalla Amministrazione comunale, per la realizzazione della rotonda sulla Via El Alamein:

- Opere di urbanizzazione primaria aumentano a € 1.468.939,00, e riguardano:
 - le opere relative alle strade in cessione ed alle reti a loro connesse: illuminazione e smaltimento acque piovane ed agli innesti stradali(stima viabilista M2p € 1.117.597,00).
 - Le opere relative alla fognatura acque nere in tracciato sulla strada in cessione e gli allacciamenti per acqua, energia elettrica e telefonia (stima Rossi-Vielmi € 351.342,00)
- Opere di urbanizzazione secondaria € 305.873,00 (stima Rossi-Vielmi), risultando costituite da opere di verde pubblico in cessione e relative reti di illuminazione e di irrigazione.

Arch. Bruna Vielmi