

G.B. & PARTNERS S.r.l.

PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI

Società unipersonale

via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)
Tel : 0377. 436099 - 34691 Fax : 0377. 436654
e.mail: progettazione@gbpartners.com
web site: www.gbpartners.it
REGISTRO IMPRESE DI LODI n° 05966150962
PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 i.s.



Comune di Vigevano

Provincia di Pavia

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE A PIANO DI
LOTTIZZAZIONE E IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
COMUNE DI VIGEVANO (PV)
Corso Milano**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INDICE

| | |
|---|---------|
| 1. Quadro di riferimento normativo | pag. 2 |
| 2. Inquadramento territoriale | pag. 2 |
| 3. Regime urbanistico e stato dei luoghi dell'area | pag. 4 |
| 4. Proposta di Piano Attuativo in Variante al PL approvato e al PGT Vigente | pag. 8 |
| 5. Opere di urbanizzazione | pag. 11 |
| 6. Considerazioni generali di carattere normativo ed urbanistico | pag. 12 |

1. Quadro di riferimento normativo

Il Comune di Vigevano è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 08/02/2010. In data 16/04/2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 è stata adottata la Variante Parziale al PGT definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 10/11/2014.

Alla luce di quanto sopra la proposta di Piano Attuativo si inserisce in una quadro urbanistico comunale in fase di evoluzione, fattore che determina il regime di salvaguardia per le proposte di intervento sul territorio avanzate in questa fase del processo di approvazione della nuova Variante Parziale al PGT.

La presente ipotesi progettuale risulta in variante al PGT vigente ed altresì alla stessa Variante Parziale appena adottata. Pertanto ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 "Legge per il governo del territorio" si propone l'attuazione dell'iter di Piano Attuativo in Variante al PGT, seguendo il procedimento previsto dalla stessa Legge Regionale lombarda.

2. Inquadramento territoriale

L'area interessa dal presente Piano Attuativo in Variante al PGT vigente è situata nella porzione nord-ovest della città di Vigevano all'interno di un quartiere compreso tra Via San Giovanni e Corso Milano affacciandosi su quest'ultimo.



Fig. 1 - Estratto Carta Tecnica Regionale

L'area ha una un'estensione territoriale di 14.710,00 mq ed una superficie catastale di 15.494,00 mq

contraddistinta dai seguenti mappali:

| | | | |
|-----------|-------------------------|---|-------------|
| Foglio 17 | Mappale 2119 | (Comune di Vigevano) | 478,00 mq |
| Foglio 17 | Mappale 2120 | (Lidl Italia Srl) | 7.198,00 mq |
| Foglio 17 | Mappale 2171 | (Comune di Vigevano) | 1.918,00 mq |
| Foglio 17 | Mappale 2176 | (Werwerkaf Kaffe Veredelungs Werk Italiana Spa) | 1.958,00 mq |
| Foglio 17 | Mappale 2223 | (Comune di Vigevano) | 2.475,00 mq |
| Foglio 17 | Mappale 2225 sub. 1-2-3 | (Sig. Terrani e Sig.ra Saini) | |
| | Mappale 2225 sub. 5-6 | | 1.467,00 mq |

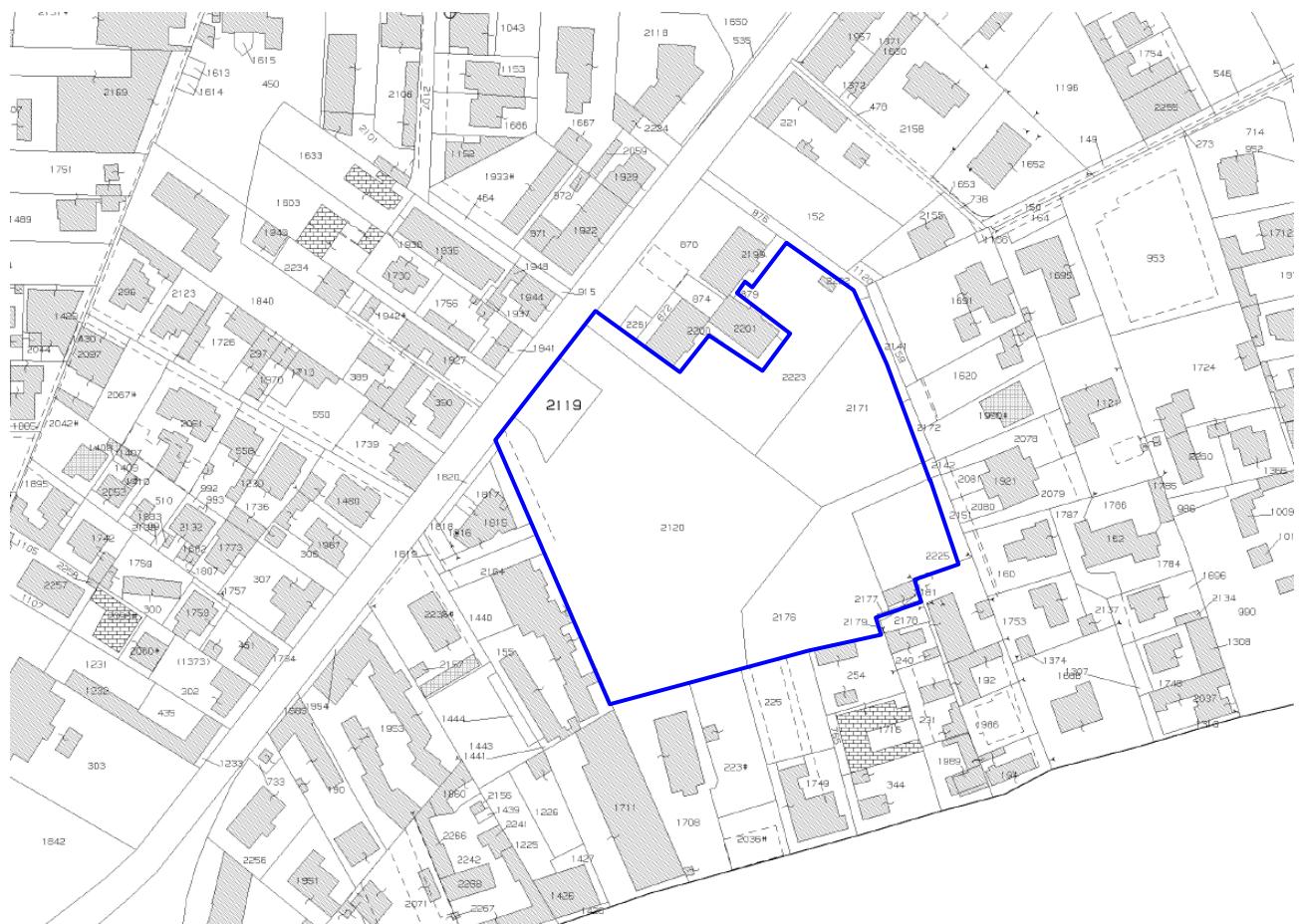


Fig. 2 - Estratto di Mappa Catastale

3. Regime urbanistico e stato dei luoghi dell'area

L'area oggetto della presente proposta progettuale è individuata nel Piano di Governo del Territorio Vigente del Comune di Vigevano come *Ambito di trasformazione per Insediamenti Integrati* ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche. La Variante Parziale al PGT approvata dal Consiglio Comunale conferma tale classificazione per l'area. Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT vigente.

Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati

Ripartizione funzionale

- Se = 40% ST
- Ve = 20% ST
- Vp = 40% ST

Mix funzionale

- Funzioni residenziali (U1/1 e U1/2) = max. 90% SUL
- Funzioni commerciali e funzioni terziarie con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato (U2/1), i pubblici esercizi (U3/1), il terziario diffuso (U3/2) e l'artigianato di servizio alla famiglia (U3/3a) = max. 30% SUL
- L'Amministrazione Comunale si riserva di imporre consentire la realizzazione di una quota maggiore o minore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all'area di intervento

Indice e parametri

- ET = 0,30 m2/m2
- IP = 50%
- Altezza max H = 12,80 m, compresi i piani attico o mansarda
- Da = 1 albero/200 m2 ST
- Dar = 1 arbusto/100 m2 ST

Destinazioni d'uso escluse

- Funzioni commerciali con Cu M e A, ovvero medie e grandi strutture di vendita (U2/2 e U2/3)
- Funzioni terziarie limitatamente a discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale (U3/8)
- Funzioni produttive e manifatturiere, ovvero le funzioni U4/1 e U4/2
- Funzioni agricole, ovvero le funzioni U6/1, U6/2, U6/3 e U6/4

Commercio

- È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali esistenti da ricollocarsi senza aumento della superficie di vendita, qualora si configuri un miglioramento delle condizioni urbanistiche in termini di accessibilità e dotazione di parcheggi
- Dalla data del rilascio del titolo autorizzatorio conseguente il trasferimento dell'attività le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità relativi alle aree per attività commerciali (art. 36 NA del PdR) su cui sono originariamente insediate le attività commerciali oggetto di ricollocazione, non possono rimanere quelli previsti dall'art. 36 ma devono essere quelli previsti per i tessuti e per gli AT confinanti. Tale prescrizione dovrà avere specifico riferimento nella convenzione attuativa del PAC o PII per l'AT.

- Qualora le attività commerciali oggetto di ricollocazione non fossero originariamente insediate nel tessuto per attività commerciali (art. 36 NA del PdR), sull’area di origine dell’attività potrà essere insediata la funzione commerciale consentita dall’articolo delle NA del PdR relativo all’area stessa.

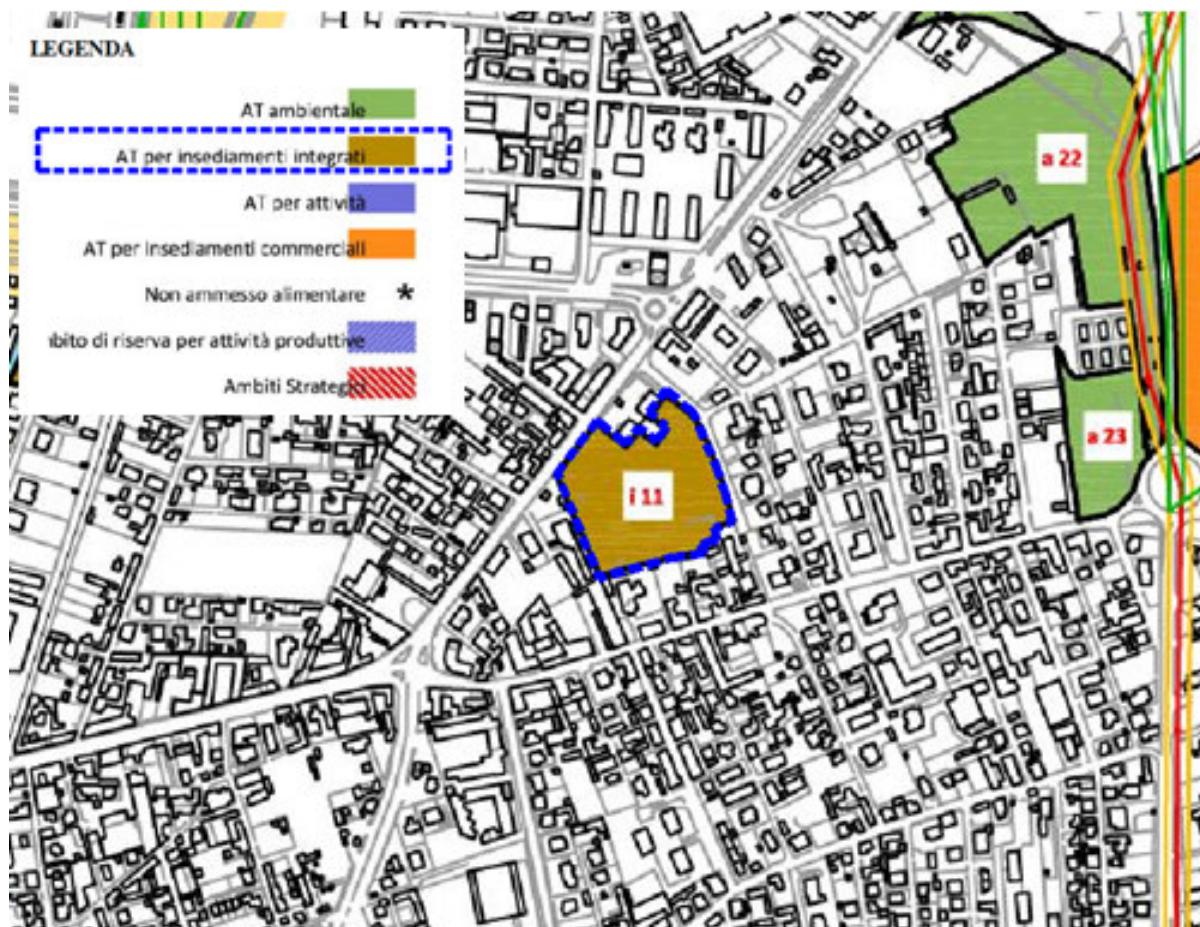


Fig. 3 - P.G.T. Estratto Inquadramento generale Ambiti di Trasformazione

Con Delibere di Giunta Comunale n. 167 del 12/07/2011 e n. 199 del 13/09/2011 è stato prima adottato e poi approvato un Piano di Lottizzazione che prevede la realizzazione di un edificio residenziale e di un insediamento commerciale per la collocazione di una media struttura di vendita al dettaglio della Società Lidl Italia Srl.

La Convenzione Urbanistica (N. Rep. 132063 e N. Rac. 48416 stipulata in data 07/12/2011) legata al Piano approvato, riporta quanto disciplinato dall’art. 14 delle Norme Tecniche relativamente agli Ambiti di trasformazione per Insediamenti Integrati, disponendo che la possibilità di realizzare all’interno di tale ambito una nuova struttura commerciale è condizionata al trasferimento della superficie autorizzata dell’insediamento commerciale esistente della medesima Società Lidl Italia Srl di Corso Genova.



Fig. 4 - Planivolumetrico Piano di Lottizzazione approvato

In data 08/05/2013 è stato presentato Permesso di Costruire (Prat. N. 392/2013) per la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale, a seguito del quale è stato rilasciato titolo abilitativo ad eseguire le opere.

Nel 2012 per ragioni legate al mutamento delle dinamiche di mercato interne al settore economico della media distribuzione commerciale, le quali sottendono alle scelte di localizzazione sul territorio, la Società LIDL ITALIA Srl ha manifestato la necessità ed espresso la volontà di potenziare la propria presenza nel Comune di Vigevano, valorizzando al tempo stesso i punti vendita esistenti, in linea con la politica attuata in questi ultimi anni dalla Società su scala nazionale volta all'implementazione ed allo sviluppo dei servizi offerti in relazione alla diversificata e costante crescita della domanda.

L'iniziativa privata si rivela altresì, alla luce anche della conclamata difficoltà in cui versa il sistema economico e produttivo generale, quale occasione di rivitalizzazione del tessuto produttivo della città e soprattutto quale opportunità dal punto di visto occupazionale per il contesto urbano locale.

In questo senso sono state prima presentate due istanze in seguito all'avvio del procedimento per la redazione della Variante Parziale al PGT e successivamente è stato aperto un tavolo di confronto con

l’Amministrazione Comunale al fine di valutare l’iter autorizzativo da seguire al fine di consentire il soddisfacimento delle mutate esigenze di Lidl Italia Srl ed al contempo di predisporre quelle misure ed interventi ritenuti necessari per il perseguimento dell’interesse pubblico.

Dalle valutazioni effettuate in merito allo status urbanistico/autorizzativo riguardante l’Ambito, è emerso che al fine di poter modificare i contenuti del Piano di Lottizzazione Convenzionato in essere, si rende necessaria la redazione di un Piano Attuativo in Variante al Piano di Lottizzazione ed altresì in variante al Piano di Governo del Territorio vigente.

Il mutare delle esigenze commerciali ha di fatto condizionato l’attuazione dell’intervento previsto, determinando una situazione di stallo e la conseguente valutazione di ipotesi alternative di intervento da parte della Società proponente. Ciò trova riscontro nel fatto che ad esclusione delle aree a standard previste dal Piano di Lottizzazione e disciplinate con la Convenzione Urbanistica già cedute al Comune di Vigevano, il resto dell’ambito risulta attualmente ancora inedificato.

4. Proposta di Piano Attuativo in Variante al PL approvato e al PGT Vigente

Il progetto ipotizzato prevede la possibilità di realizzare una nuova media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non, all'interno dell'Ambito di Trasformazione per Insediamenti Integrati n. i11 di Corso Milano, svincolandolo dalla condizione "sine qua non" dell'obbligo di trasferimento della superficie della filiale Lidl Italia Srl esistente in Corso Genova pari a 980,00 mq.

La proposta avanzata con il P.A. in Variante presuppone l'inserimento di una norma speciale per l'Ambito in oggetto all'interno delle Norme Tecniche del Vigente PGT, mantenendone comunque le caratteristiche generali attribuite agli *Ambiti per Insediamenti Integrati* confermate anche dalla Variante parziale al PGT recentemente approvata dal Consiglio Comunale di Vigevano.



Indici e Parametri Urbanistici per l'Ambito di trasformazione per Insediamenti Integrati n. i11

| | | |
|--|-----------|----|
| a) Sup. Territoriale (Lotto) | 14.710,00 | mq |
| b) Sup. min. verde pubblico (40% Sup. Lotto) | 5.884,00 | mq |
| c) Sup. min. verde privato (20% Sup. Lotto) | 2.942,00 | mq |
| d) Sup. edificabile (40% Sup. Lotto) | 5.884,00 | mq |
| e) Da (1 arbusto/100 mq Sup. Territoriale) | 147 | n. |
| f) IP (50% Sup. non edificabile) | 4.413,00 | mq |
| g) S.U.L. max (30% Sup. Territoriale) | 4.413,00 | mq |
| h) S.U.L. max Residenza (90% S.U.L. Totale) | 3.971,70 | mq |
| i) S.U.L. max Comm./Terz. assentita dal Piano di Lottizzazione | 1.799,00 | mq |
| l) Parch. pubbl. o ad uso pubbl. min. per destinazione Commerciale (80% S.U.L.) | 1.439,20 | mq |
| m) Standard min. per destinazione Commerciale (100% S.U.L.) | 1.799,00 | mq |
| n) Parch. Privati pertinenziali min. per destinazione Commerciale (20% S.U.L.) | 359,80 | mq |
| l) Parch. pubbl. o ad uso pubbl. min. per destinazione Residenziale (10% S.U.L.) | 261,40 | mq |
| n) Parch. Privati pertinenziali min. per destinazione Commerciale (30% S.U.L.) | 784,20 | mq |

VERIFICHE - Proposta di P.A. in Variante al P.L. e al P.G.T.

| | | |
|--|----------|----|
| a1) Sup. verde pubblico in progetto (di cui): | 5.884,00 | mq |
| ceduta | 4.860,00 | mq |
| monetizzata | 1.024,00 | mq |
| h1) S.U.L. Residenziale assentita con PL approvato | 3.971,70 | mq |
| S.U.L. Residenziale assentita con PdC n. 492/12 (edifici A1-A2-A2.1) | 2.614,00 | mq |
| S.U.L. Residenziale realizzata con PdC n. 492/12 (edificio A2.1) | 55,21 | mq |
| S.U.L. Residenziale in variante | - | mq |
| S.U.L. Commerciale assentita con PL approvato | 1.633,00 | mq |
| S.U.L. Terziaria assentita con PL approvato | 166,00 | mq |
| S.U.L. Commerciale realizzata | - | mq |
| S.U.L. Terziaria realizzata | - | mq |
| S.U.L. Commerciale in variante | 1.799,00 | mq |
| i1) S.U.L. Totale (Commerciale + Terziaria) | 1.799,00 | mq |

Destinazione Commerciale

| | | |
|--|----------|----|
| l1) Sup. parch. pubbl. o ad uso pubblico in progetto | 2.490,00 | mq |
| m1) Sup. standard in progetto | 2.490,00 | mq |
| n1) Sup. parch. privati pertinenziali in progetto | 3.669,00 | mq |

Destinazione Residenziale

| | | |
|--|----------|----|
| l2) Sup. parch. pubbl. o ad uso pubblico in progetto | 2.490,00 | mq |
| n2) Sup. parch. privati pertinenziali in progetto | 784,20 | mq |



Fig. 6 - Planimetria generale Piano Attuativo in Variante al P.L. ed al P.G.T.

Come si evince i dati planivolumetrici riferiti all'Ambito di trasformazione per Insediamenti Integrati in oggetto rimangono pressoché invariati. La S.U.L. complessiva terziario/commerciale prevista dal PL, pari a 1.799,00 è confermata: rispetto al PL scompare la superficie a destinazione terziaria di 166,00 mq, che viene trasformata e inglobata alla superficie commerciale prevista dal PL approvato.

Il venir meno dell'obbligo di trasferimento della licenza di Corso Genova (980,00 mq), consente di realizzare una superficie di vendita maggiore, nel rispetto comunque del limite di 1.500,00 mq stabilito dalle norme per le medie strutture di vendita.

5. Opere di urbanizzazione

Il Piano Attuativo in variante presuppone quale opera di urbanizzazione la riqualificazione di Via Riberia e Via Cairoli mediante la sostituzione della pavimentazione esistente e la posa di cubetti in porfido. L'opera proposta consente di valorizzare una zona centrale della città, contraddistinta dalla presenza di numerose attività di vicinato. Il Soggetto privato, tenendo conto del progetto preliminare redatto dal Servizio Lavori Pubblici del Comune di Vigevano, si farà carico di redigere specifico progetto definitivo dell'opera. Ad avvenuto rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio commerciale di Corso Milano ed approvato il progetto, Lidl Italia provvederà all'esecuzione dell'opera contestualmente ai lavori per la costruzione del nuovo punto vendita.



Fig. 7 - Planimetria generale progetto rifacimento pavimentazione Via Cairoli e Via Riberia

6. Considerazioni generali di carattere normativo ed urbanistico

Di seguito si riportano, per sommi capi, alcune ulteriori considerazioni di carattere generale che supportano l'ipotesi avanzata nella presente proposta progettuale, sia sotto il profilo urbanistico che normativo.

- a) Dal 2011, data di sottoscrizione della Convenzione del PL, in avanti sono state approvate varie disposizioni di legge in tema di liberalizzazione delle attività economiche che hanno fissato una netta distinzione fra atti di programmazione economica - che in linea di principio non possono più essere fonte di limitazioni all'insediamento di nuove attività - e atti di programmazione aventi natura non economica, i quali, invece, nel rispetto del principio di proporzionalità, possono imporre limiti rispondenti ad esigenze annoverabili fra i motivi imperativi di interesse generale (art. 11, comma 1, lett. e) del D.lgs. n. 59 del 2010, art. 34, comma 3, lett. a) del D.lgs. 201/2011). Tale distinzione deve essere operata anche nell'ambito degli atti di programmazione territoriale, i quali non vanno esenti dalle verifiche prescritte dalla direttiva servizi per il solo fatto di essere adottati nell'esercizio del potere di pianificazione urbanistica, dovendosi verificare se in concreto essi persegano finalità di tutela dell'ambiente urbano o, comunque, riconducibili all'obiettivo di dare ordine e razionalità all'assetto del territorio, oppure persegano la regolazione autoritativa dell'offerta sul mercato dei servizi attraverso restrizioni territoriali alla libertà di insediamento delle imprese.
- b) Le norme di attuazione del PGT relative agli Ambiti di Trasformazione per Insediamenti Integrati, ammettendo seppure solo a seguito di trasferimento, l'allocazione di attività di vendita esistenti senza limiti dimensionali comprovano, sotto il profilo urbanistico, la vocazione (anche) commerciale di detti Ambiti; il problema, pertanto, è stabilire se vincolare l'insediamento di medie e grandi strutture alle sole ipotesi di trasferimento di esercizi preesistenti sia proporzionato rispetto all'interesse pubblico perseguito, o se invece sottenda una forma di illegittimo contingentamento delle attività commerciali.
- c) Le ragioni addotte per motivare il trasferimento della struttura commerciale esistente in Corso Genova previsto in Convenzione, discendono dalla tutela dell'interesse pubblico legato alle problematiche attinenti la viabilità di accesso ed le condizioni urbanistiche della stessa; il raggiungimento dell'interesse pubblico sopraccitato non implica necessariamente la de-localizzazione di una attività di vendita esistente, ancor di più, se una Società (come in questo caso ha dimostrato di esserlo Lidl Italia Srl) è disposta ad impegnarsi ad intervenire per migliorarne l'accessibilità e i parcheggi come condizione per ottenere il rilascio di una nuova autorizzazione commerciale.
- d) L'aggiornamento del Quadro conoscitivo del territorio comunale relativamente alla componente commerciale legato alla Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio fornisce poi alcuni ulteriori elementi rilevanti circa le opportunità e le strategie di sviluppo del settore commerciale espresse dall'Amministrazione Comunale, che vanno nella stessa direzione entro cui si muove la proposta progettuale oggetto del Piano Attuativo in Variante.

Le ipotesi di sviluppo del sistema distributivo commerciale contenute nel documento riportano che *“Le scelte riguardanti la programmazione e lo sviluppo del settore commerciale elaborate nel corso della prima metà del 2011, avevano quale obiettivo prioritario quello di confermare e potenziare, anche per questo settore, la funzione di centralità di Vigevano.”* Proseguendo nel documento si afferma che, in particolare, *“Per le medie strutture di vendita, si era ritenuto di “incoraggiare” il ruolo di questa tipologia dimensionale, che spesso riesce a collocarsi anche all'interno o comunque a margine del*

tessuto urbano consolidato, attraverso l'individuazione di alcuni ambiti dove concentrare lo sviluppo delle attività. Sì è trattato di una scelta finalizzata a potenziare l'offerta di prossimità e riqualificare, razionalizzare, ed ammodernare il sistema distributivo all'interno del tessuto urbano consolidato, e quindi assolutamente da riconfermare, anche se da rileggere alla luce delle dinamiche indotte dalla crisi economica che ha investito Vigevano e l'intero Paese. Quindi, con riferimento al settore delle medie strutture, le ipotesi di modernizzazione dovranno ammettere sia l'ampliamento dell'esistente sia l'inserimento di nuove strutture", precisando ulteriormente che "...si dovranno introdurre elementi di maggiore flessibilità nella programmazione urbanistica vigente, che permettano un riutilizzo commerciale degli edifici nei quali la funzione commerciale era storicamente presente, eventualmente individuando vincoli dimensionali legati alla possibilità di dotare l'ambito di intervento di adeguate aree a parcheggio" e "...valutare la possibilità di trasferire le possibilità di attivazione di nuove medie strutture di vendita dagli ambiti territoriali di concentrazione già individuati dal PGT vigente distribuendoli sulla generalità delle aree produttive, dismesse o in fase di dismissione."

Il Tecnico Progettista

Codogno (LO), 23/02/2015