



STUDIO TECNICO D'ARCHITETTURA  
VARINI ASSOCIATI

di Varini dr.arch. Franco — Mirabelli dr.arch. Matteo  
Via Sforza n. 20 — Mortara (PV)

COMUNE DI VIGEVANO (PV)  
Corso Argentina e Via Podgora

PROPONENTE: C.L. Srl Costruzioni  
Garlasco (PV) - Piazza Repubblica n°22  
P IVA 01784340182

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO  
COMMERCIALE ALIMENTARE E NON

Relazione tecnica - Economica

PRATICA: Piano di Lottizzazione in variante al PGT

IL PROPONENTE	IL PROGETTISTA	NR. TAVOLA
		—

COMMESSA: DISEGNATO DA:	DATA: MAGGIO_2019 SCALA:	Rev: 0
----------------------------	-----------------------------	--------

## RELAZIONE D'INTERVENTO

### STATO DI FATTO

La presente proposta progettuale si prospetta quale richiesta di Piano di Lottizzazione in variante al PGT relativo alla realizzazione di insediamento di media struttura di vendita. Il Soggetto attuatore ha presentato in data 18/09/2018, con nota del P.G. 56717/18, proposta preliminare quale richiesta di avvio del procedimento. La Giunta Comunale, con Delibera n.61 del 01/03/2019 ha espresso parere favorevole all'istanza presentata.

La proposta interessa un'area collocata in fregio a Corso Argentina, al civico 83, ed alla via Podgora in prossimità della rotatoria sulla via Podgora e compatibile da un punto di vista viabilistico.

Le aree interessate dall'intervento risultano di proprietà della Sig.ra Belisori Carmen nata a Vigevano il 30 ottobre 1960 e residente a Vigevano in C.so Argentina n.83– Codice Fiscale: BLSCMN60R70L872Z, e promesse in vendita alla Impresa IMPRESA C.L. S.R.L. COSTRUZIONI, con sede legale a Garlasco - Piazza Repubblica n. 22 – Partita IVA e Codice Fiscale: 01784340182.

In forza di detto contratto preliminare di compravendita, sottoscritto in data 10 agosto 2018, il Piano oggetto della presente sarà promosso dalla IMPRESA C.L. S.R.L. COSTRUZIONI nella persona del signor Savini Lorenzo, nato a Pavia il 21/08/1977 - Codice Fiscale: SVNLNZ77M21G388L, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentate.

Trattasi di terreni e fabbricati che, nel presente progetto, fanno parte di una più ampia lottizzazione suddivisa in lotto A e lotto B, attualmente a destinazione d'uso "Ambito di trasformazione per insediamenti integrati", sita nel Comune di Vigevano (PV) in Corso Argentina n. 83 e precisamente (vedi TAV.1):

- il lotto A, risulta catastalmente individuata al foglio 36, mappali 91, 497, 501, 828, 829, 3961, di mq. 7648, indentificato nel Documento di Piano del P.G.T. Vigente quale "Ambito di trasformazione per Insediamenti Integrati i12", oltre ai mappali 498, 4028, 2216, 3960 di complessivi mq 955, area identificata residenziale nel piano delle regole del Vigente P.G.T.; il tutto avente la superficie catastale di mq. 8603
- Unitamente a quest'area, sempre facente parte del lotto A, la proposta prevede l'acquisizione di porzione di area limitrofa indicata al N.C.E.U al Fg. 36 particella 3671 e particella 4064 per una superficie catastale di circa mq 426, di proprietà della Società "MASTROVITO SRL", con sede in Vigevano (PV) in Strada Cavo Gambolò n.22, Codice Fiscale e Partita IVA 01798420186,, in forza di preliminare stipulato in data 25/07/2018 dalla IMPRESA C.L. S.R.L. COSTRUZIONI.

Il lotto A di intervento risulta pertanto pari a mq 8.603 + mq 426 = mq 9.029 catastali. Dalle misurazioni della planimetria comunale su base aerofotogrammetrica, confermate dal rilievo, risulta invece una superficie di intervento pari a mq 9.205,23.

- il lotto B, risulta catastalmente individuato in Catasto Terreni al foglio 36, mappali 43, 45, 351, di mq. 6.386, catastali. Dalle misurazioni della planimetria comunale su base aerofotogrammetrica, confermate dal rilievo, risulta invece una superficie di intervento pari a mq 6.261 di cui: parte, per mq 5.308,74, sono indentificati nel Documento di Piano del P.G.T. Vigente quale “Ambito di trasformazione per Insediamenti Integrati i13” e parte, pari a mq 952,26, risulta area identificata residenziale nel piano delle regole del Vigente P.G.T. La proposta progettuale prevede la cessione, nel lotto B, di mq 6.063 al Comune di Vigevano, con la realizzazione di un’area a verde attrezzato come onere di qualità.

## TIPO DI INTERVENTO

Il progetto prevede il recupero di un’area sita in Vigevano – via Podgora, individuata nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione – Allegato 2 del Documento di Piano – quale “*Ambito di Trasformazione per insediamenti integrati, i12 – i13*” per il quale è previsto:

Ripartizione funzionale:      Se = 40% ST  
  Ve = 20% ST  
  Vp = 40% ST

### Mix funzionale:

Funzioni Residenziali = max 90 % SUL

Funzioni Commerciali e terziarie = max 30 % SUL

*“L’Amministrazione Comunale si riserva di imporre una quota maggiore di SUL per funzioni terziarie e commerciali in rapporto alle necessità esistenti e future relative all’area d’intervento”*

Indice e parametri:              ET = 0,30 mq/mq  
  Ip = 50%  
  Altezza massima H= 12,80 m  
  Da = 1 albero / 200 mq ST  
  Dar = 1 arbusto / 100 mq ST

Catastalmente la superficie complessiva (lotto A + lotto B) risulta di mq 15.415; dalle misurazioni della planimetria comunale su base aerofotogrammetrica, confermate dal rilievo, risulta invece:

### Area di intervento (superfici dedotte dalla scheda d’ambito – riferimento TAV.1):

- Ambito di trasformazione i12	ST	mq 6.976,12 circa
- Ambito di trasformazione i13	ST	<u>mq 5.308,74 circa</u>
Area interna all’ambito		mq 12.284,86 circa
- Area residenziale esterna all’ambito		<u>mq 3.181,37circa</u>
- Totale area interessata dall’intervento		mq 15.466,23 circa

L’area residenziale, esterna e contigua con gli ambiti di trasformazione, ricade nel “Tessuto aperto a medio bassa densità” così come definito dall’art.33 delle NA del PdR; l’indice di edificabilità fondiaria prevista è pari a 0.50 mq/mq.

## DESCRIZIONE DI INTERVENTO

Il Piano delinea un progetto di riqualificazione urbana volto alla riorganizzazione e valorizzazione del tessuto di questa parte consolidata di città con particolare riferimento al problema degli spazi pubblici ed alle problematiche della sosta. Obiettivo del progetto, alla luce del protrarsi di questo periodo di crisi economica ed occupazionale, è anche l'incentivazione di posti di lavoro, l'apertura di nuove attività lavorative in una logica di servizio di prima necessità.

La riqualificazione urbana comporta un radicale riassetto dell'area, con la conseguente diminuzione della superficie insediabile sui lotti di intervento (mq 2.113 previsti a progetto contro i mq 5.276,14 insediabili nello stato di fatto come da verifica di seguito riportata) e la previsione di un'ampia zona a verde pubblico attrezzato oltre a parcheggi privati ad uso pubblico.

Per limitare l'impatto sull'attuale rete viaria, dovuto anche al traffico indotto dall'attività commerciale, senza recare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione, la proposta progettuale prevede l'accesso e l'uscita sia dal Corso Argentina che dalla via Podgora, servendosi della rotonda esistente quale svincolo viabilistico per le differenti direzioni, così da evitare accodamenti e occupazioni della sede stradale.

Il fronte dell'area, a margine di Corso Argentina ed a margine della via Podgora, viene riqualificato attraverso la realizzazione di un'ampia aiuola a verde con funzione di mitigazione ambientale.

La dotazione di reti tecnologiche di base è già presente ai limiti dell'area. Da una prima verifica effettuata presso gli Enti erogatori dei servizi, risultano disponibili idonee portate e potenze. Pertanto saranno necessarie le sole opere di allacciamento e distribuzione interna.

Come indicato nelle tavole di progetto, sono inoltre previste opere complementari e di finitura corrispondenti alla piantumazione, ai parcheggi ed alle zone di arredo stradale, comprendenti, oltre agli oneri che rivestono un contributo importante alla pubblica Amministrazione:

- delimitazione dell'area di intervento con recinzione e cancelli;
- fornitura e stesa di terra da coltivo;
- formazione di tappeto erboso;
- fornitura e messa a dimora di alberature e di arbusti;
- esecuzione di segnaletica orizzontale per delimitazione di parcheggi, corsie stradali, ecc.;
- posa in opera di segnaletica verticale secondo le indicazioni del Comune di Vigevano;
- posa in opera di arredo urbano

La proposta progettuale si presenta come variante alle previsioni del PGT per le seguenti motivazioni:

- ripermimetrazione degli ambiti di trasformazione con integrazione di una parte d'area inserita nel piano delle regole (circa mq 3.181,37 di area residenziale);
- verifica dell'intervento, denominato come Lotto A, come "Ambito di Trasformazione per Medie Strutture di Vendita";

- modifica del mix funzionale proprio dell'ambito con previsione di insediamento di un'unica media struttura di vendita di prodotti alimentari e non (mq 2.039 di cui: mq 1.148 area di vendita e mq 891 a deposito, locale tecnici e di servizio, laboratori).
- cessione gratuita al comune, ed inserimento nel piano dei servizi, dell'area denominata Lotto B quale area a verde attrezzato.
- *all'interno dell'ambito i12 di circa mq 6.976,12 e dell'area di circa mq 2.229,11 (per un totale di circa mq. 9.205,23 \_denominato lotto A):*
  - si prevede la concentrazione della SIp attraverso la realizzazione di edificio ad uso commerciale alimentare per una Sul di circa mq 2.039 (MD Spa),
  - saranno ricavati sull'area parcheggi privati e privati ad uso pubblico in misura della funzione che si andrà ad insediare (a progetto n.156 posti auto); opportunamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale per quanto riguarda gli orari di apertura e chiusura, di questi una parte rimarrà accessibile al pubblico anche nelle ore notturne, o di chiusura del supermercato, per garantire ed implementare l'offerta di parcheggio ai residenti.
- *all'interno dell'ambito i13 di circa mq 5.308,74 e dell'area di circa mq 952,26 (per un totale di circa mq 6.261 \_denominato lotto B):*
  - si prevede di concentrare l'intera area di cessione. Il progetto prevede la realizzazione di un'ampia area a verde attrezzato della superficie di circa mq 6.063, con funzione a parco di quartiere, con previsione di parcheggi, area cani, zone funzionali per le differenti fasce di età con l'inserimento di giochi per i più piccoli e attrezzature sportive per adulti e adolescenti; la realizzazione di un campo sportivo polivalente; di un'area pic-nic e l'inserimento di una "casa dell'acqua" a servizio degli abitanti del quartiere. Vista la presenza di numerose specie arboree autoctone se ne prevede il mantenimento e la valorizzazione attraverso un armonico inserimento delle strutture ludiche e dei sentieri (questi ultimi realizzati in materiale naturale e permeabile) nella rete vegetazionale presente oltre all'inserimento di nuove piante che verranno poste a "filtro" tra il parcheggio e le proprietà limitrofe.

La proposta, ampiamente valutata con gli uffici comunali preposti, prevede che l'accesso all'ambito in cessione avvenga dalla via Spalato e dalla via Podgora (classificate nel Piano dei Servizi ad uso pubblico) attraverso interventi viabilistici puntuali.

#### Valore dell'intervento a progetto:

Oltre alla quota di verde pubblico attrezzato e parcheggi previsti nel Lotto B, realizzati a cura e spese del proponente ed interamente ceduti al Comune per una superficie di circa mq 6.063, la proposta progettuale sul Lotto A prevede:

- una forte diminuzione della Superficie insediabile sul lotto  
a progetto mq 2.113 < mq 4.602,62
- un sensibile aumento della superficie ad uso pubblico data dai parcheggi e dal verde

a progetto mq 5.257 > mq 2.039

- un sensibile aumento della superficie permeabile nel rispetto della recente norma sulla invarianza idraulica e idrologica di cui al Regolamento Regionale n.7 ai sensi dell'art.58bis della L.R. 12/2005: a progetto mq 6.333 > mq 2.761,57.
- Misure perequative e compensative per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita  
Superficie di vendita mq 1.148 x €/mq 146,25 = € 167.895: le relative opere, definite con l'Amministrazione Comunale consistono nella riqualifica della viabilità pedonale di Viale della Libertà con il rifacimento dei marciapiedi, con la previsione di nuovi attraversamenti pedonali e sono riportate nelle tavole n.10 e n.11 del presente piano.
- Totale oneri comunali dovuti per circa € 600.000

## CONSIDERAZIONI NORMATIVO URBANISTICHE

Vengono di seguito riportate alcune considerazioni di carattere generale che supportano la proposta di variante sotto il profilo normativo ed alla luce della componente commerciale del Documento di Piano vigente.

E' ormai assodato che, in tema di liberalizzazione delle attività economiche, sono state approvate varie disposizioni di legge volte alla determinazione che gli atti di programmazione economica, in linea di principio, non possono più essere fonte di limitazione all'insediamento di nuove attività.

Il Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006/2008 riportato nella relazione al Documento di Piano del vigente PGT, riportava già, quale condizione "preferibile", che gli interventi sulle medie strutture di vendita fossero realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale in cui sono inserite aggiungendo altresì che *"Dovrà essere data priorità agli insediamenti allocati in aree urbane dismesse o sottoutilizzate o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica con funzioni ambientali"*.

Le norme di attuazione del PGT relative agli Ambiti di Trasformazione per insediamenti integrati, ammettendo seppure a seguito di trasferimento, l'allocazione di attività di vendita esistenti, comprovano sotto il profilo urbanistico la vocazione anche commerciale degli stessi.

L'analisi svolta con l'allegato 5 al DdP del vigente PGT, con riferimento al settore delle medie strutture, prevede che le ipotesi di modernizzazione dovranno ammettere sia l'ampliamento dell'esistente sia l'inserimento di nuove strutture riconoscendo quale forte elemento di rigidità, in questo periodo di crisi economica, il concentrare le possibilità di espansione della rete commerciale.

Il PTCP, all'art.IV-22 delle Norme di Attuazione prevede quale indirizzo che: *"Le nuove medie strutture di vendita sono preferenzialmente localizzate in aree dismesse o urbanizzate, o in aree interne, o contigue e continue, al tessuto urbano consolidato, anche con la finalità di contribuire al recupero di situazioni di degrado urbano, ivi compreso il rilancio dei negozi di vicinato, e un significativo miglioramento della qualità urbana, ambientale e sociale dei quartieri e del tessuto insediativo in cui vengono collocate"*.

In quest'ottica normativa si inserisce la proposta progettuale: riqualifica e recupero di un'area sottoutilizzata all'interno di un intervento più ampio di riqualificazione urbanistica con finalità di tutela dell'ambiente urbano e riordino dell'assetto territoriale.

## CONSIDERAZIONI AMBIENTALI GENERALI

*(si rimanda nello specifico alla Relazione Ambientale allegata)*

La documentazione europea e nazionale a livello ambientale fornisce criteri di sostenibilità tarati sull'oggetto della valutazione, sulla sua sfera di influenza, e sulla tipologia di territorio nel quale si opera. Questi si possono così riassumere:

*1 Contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione*

*2 Riqualificare e rifunzionalizzare il tessuto urbano consolidato intervenendo in particolare sulle aree degradate, sottoutilizzate o dismesse*

*3 Compattare la forma urbana*

*4 Contribuire ad un miglioramento della qualità dell'aria*

*5 Incentivare il risparmio idrico (sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi) e la tutela delle acque superficiali e sotterranee*

*6 Incentivare il risparmio energetico, sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi*

*7 Contribuire ad un miglioramento del clima acustico*

*8 Migliorare il sistema viabilistico locale e ridurre la pressione del traffico sui centri abitati, incentivando al contempo la mobilità dolce*

*9 Conservare e migliorare la qualità ecologica complessiva del contesto anche tramite interventi che contribuiscano all'attuazione delle Reti Ecologiche di livello regionale e provinciale*

*10 Tutelare e valorizzare i caratteri identitari del territorio dal punto di vista paesaggistico ed ambientale*

*11 Valorizzare il contesto rurale a livello paesaggistico e ambientale*

*12 Mitigare i rischi di origine naturale e antropica*

Il PTR di Regione Lombardia, all'obiettivo tematico TM 4.6, invita a *“riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili.”* Questo attraverso l'incentivazione e/o la promozione di specifiche azioni locali.

Il PTCP vigente della Provincia di Pavia, nella relazione generale, affronta il “governo della risorsa suolo” assumendo quale strategia quella di (cito) *“sollecitare i comuni ad adottare soluzioni di riutilizzo del tessuto consolidato o di riorganizzazione del territorio programmato e non ancora attuato. Una grande parte dei comuni possiede nella pianificazione aree programmate, a volte da molti anni, e non attuate, per le quali non esiste ormai più da tempo l'interesse per l'attuazione delle previsioni per le quali originariamente erano state programmate”*. L'art.4.22 delle Norme di Attuazione definisce, al comma 4, i contenuti da approfondire nella proposta di progetto per una



media struttura di vendita. Riguardano temi come la priorità al riuso delle aree dismesse, l'accessibilità, anche ciclopedonale, il controllo degli effetti sul traffico locale e sovralocale, l'adozione di misure per il contenimento del consumo energetico e idrico, la progettazione di parcheggi e la previsione di misure di mitigazione e inserimento territoriale e ambientale

L'Allegato al rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica del PGT Vigente individua le aree di intervento (Ambito di trasformazione "i12" ed "i13") in un'unica scheda denominata "Area 4" e ne evidenzia alcune problematiche (cito dalla "*scheda ambiti di trasformazione per insediamenti integrati – area 4*"):

- *La trasformazione pianificata per questi ambiti prevede un consumo di suolo non edificato con conseguente impermeabilizzazione; tuttavia, essendo per lo più interclusi nel contesto residenziale esistente, le previsioni che li riguardano risultano coerenti con le finalità di compattazione della forma urbana;*
- *La sensibilità intrinseca complessiva dell'area è molto bassa; il livello di penalizzazione all'edificazione residenziale è nullo. Tuttavia, la trasformazione, prevista dal PGT, (omissis) induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione dei rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico indotto.*

Alla luce di quanto sopra riportato la proposta di progetto si configura, conformemente alla normativa citata, quale occasione di riqualifica e recupero di un'area sottoutilizzata all'interno di un intervento più ampio di riqualificazione urbanistica con finalità di tutela dell'ambiente urbano e riordino dell'assetto territoriale. Questa azione è determinata da una minore occupazione di suolo ed una sensibile riduzione della volumetria a progetto, nel rispetto delle indicazioni normative nazionali e regionali; la scelta della modificazione dell'ambito da "*mix funzionale prevalente residenziale*" a "*commerciale*" si configura come un adeguamento alle esigenze della popolazione residente ed ai trend demografici recenti che vedono una forte contrazione della crescita di abitanti. La Variante non comporta il consumo di ulteriori porzioni di suolo non edificato oltre quelle già previste dal PGT vigente, anzi, toglie superficie edificabile dalle previsioni del PGT in luogo di un intervento di riqualificazione ambientale con previsione di un'area a verde di completa cessione al pubblico. La riduzione delle superfici a progetto con la previsione della sola funzione commerciale permette, diversamente di quanto riportato nel rapporto ambientale, di avere un minor impatto sui consumi idrici, una minore produzione dei rifiuti, un minore impatto delle acque da smaltire.

Lo studio specifico allegato alla valutazione del traffico indotto dalla presenza della nuova funzione commerciale si conclude con le seguenti affermazioni:

“Le verifiche effettuate tra il traffico dello Stato di fatto ed il traffico indotto dall’intervento commerciale mostrano incrementi aventi un impatto non significativo sulla rete stradale nell’intorno dell’intervento, sia nei confronti degli elementi stradali lineari (archi) sia per quanto riguarda i nodi principali della rete viaria prossima all’area in questione. Per la valutazione dell’impatto con il sistema della viabilità, alla luce di quanto visto, è possibile pertanto considerare un impatto del traffico di progetto compatibile rispetto all’assetto viabilistico con effetti limitati del traffico di progetto sul traffico attuale. I risultati delle verifiche della capacità del sistema di smaltire tutti i flussi previsti portano a concludere che la soluzione progettuale proposta, dal punto di vista dell’impatto viabilistico, risulta corretta e funzionale”.

La realizzazione di questo edificio non produce effetti dannosi su suolo, acqua e aria.

Oltre al rispetto delle norme sopra citate, il progetto segue le linee guida dettate da le “*indicazioni generali per la riduzione delle nuove pressioni*” riportate nel Rapporto Ambientale della V.A.S. e nell’allegata “*ceck list*”; nello specifico:

- . Per quanto riguarda l’Ambito “i12”, trattandosi di area fortemente degradata sia dal punto di vista ambientale che architettonico, la previsione progettuale è volta alla riduzione dell’impatto paesistico con l’arretramento dell’unico edificio in progetto rispetto la viabilità principale con la previsione di ampie superfici piantumate con essenze arboree e arbustive lungo il fronte di corso Argentina ovvero la previsione di fasce a verde di separazione dei parcheggi e della struttura commerciale rispetto alle aree residenziali contigue.
- . In riferimento all’Ambito “i13”, trattandosi di area praticamente interclusa, la proposta vede azzerate le previsioni di sviluppo residenziali in luogo di un intervento di riqualificazione ambientale di completa cessione con previsione di un’area a verde attrezzato, con finalità di aggregazione, e di un parcheggio pubblico a servizio della residenza presente nell’intorno dell’intervento.
- . L’illuminazione del parcheggio pubblico e del parcheggio privato sono progettate in conformità ai criteri antinquinamento luminoso, secondo le direttive della LR 17/200 e LR 38/2004;
- . Trattandosi di nuovo insediamento commerciale è stato imposto dal Gestore la realizzazione di una nuova cabina di distribuzione dell’energia elettrica dedicata all’attività per meglio gestire i consumi richiesti. E’ comunque previsto l’inserimento di pannelli fotovoltaici in copertura al fine di ridurre l’impatto ambientale attraverso l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Nel rispetto del D.Lgs 257/2016, che ha modificato il D.P.R. 380/2001, è prevista la predisposizione per installare colonnine di ricarica dei veicoli elettrici.
- . L’approvvigionamento idrico avverrà mediante acquedotto comunale; gli scarichi alla pubblica fognatura saranno unicamente inerenti le acque nere; secondo le indicazioni del gestore. Le acque di natura meteorica da piazzale e le acque meteoriche da pluviale verranno raccolte e convogliate negli strati superficiali del sottosuolo mediante pozzi perdenti garantendo costante

apporto di acqua piovana alla falda così come indicato nello Studio dell'Invarianza Idraulica allegato al presente;

- . E' prevista un'ampia dotazione di aree a verde privato, piantumato con essenze arboree e arbustive autoctone, e di aree permeabili;
- . Sono state previste fasce vegetazionali lungo i fronti perimetrali;
- . Vista la conformazione dell'area e per l'adeguato approntamento del cantiere, non si garantisce la messa a dimora delle essenze già dalle prime fasi di realizzazione dell'intervento ma si cercherà di provvedere almeno per la fascia posta lungo il confine est verso l'edificato esistente;
- . Gli accessi al parcheggio privato ad uso pubblico ed a quello privato a servizio dell'attività commerciale sono previsti separati ed avvengono direttamente su Corso Argentina, in mano destra, e sulla via Podgora con accesso ed uscita separati mantenendo la posizione dei passi carrai già esistenti.
- . Sono già presenti in prossimità dell'ambito, sia sulla via Podgora (a ridosso dell'area di intervento) che su Viale Argentina (a meno di cento metri dall'area di intervento), due fermate della linea di trasporto urbana: questo garantisce l'accessibilità all'area non solo con mezzi privati e può essere considerato come fattore positivo al fine della riduzione dell'impatto reale sul traffico della viabilità locale.

Dall'interpretazione della Carta idrogeologica allegata al P.G.T. del Comune di Vigevano, l'area di studio, avente quota topografica di m. 103,0 s.l.m si trova in corrispondenza di un livello freatico massimo posto a m. 94 sul livello del mare, pari a - m. 9 dal piano campagna. Durante le indagini ambientali e le indagini penetrometriche realizzate per la redazione della relazione geotecnica, il livello freatico non è stato intercettato.

Si precisa inoltre che l'area circostante è destinata ad uso residenziale.

Si riscontra pertanto che il progetto, così come proposto nel suo insieme, potrebbe avere le seguenti influenze positive sul contesto in cui si inserisce:

- Rispetto alla previsione di PGT che prevede il potenziale insediamento di 67 nuovi residenti (cfr. Rapporto Ambientale del PGT vigente – area 4), la proposta di Variante riduce la previsione a 0 abitanti insediabili ponendosi anche in linea col trend demografico rilevato che, negli ultimi anni ha avuto una battuta di arresto nella crescita. A ciò si aggiunge la considerazione che l'introduzione di un'attività commerciale nell'ambito costituisce elemento di qualificazione configurandosi come servizio per la residenza dell'intero quartiere oltre che, con effetto volano, elemento di rilancio agli esercizi commerciali di vicinato.
- La Variante non comporta interferenze con il reticolo idrico irriguo.

- Modificando nella sostanza la capacità insediativa potenziale ammessa per l'ambito oggetto di analisi si presume che i consumi idrici potranno essere ridotti in quanto, per l'attività commerciale, i consumi idrici sono limitati alle necessità igieniche di dipendenti e fruitori ed alle attività di lavaggio degli spazi interni.
- Il progetto si riferisce ad un ambito per il quale è già stata assentita la possibilità edificatoria in coerenza con quanto definito dallo studio geologico del PGT vigente. La riduzione della volumetria implica una maggiore presenza di superfici non coperte in grado di garantire un'efficiente quota di permeabilità del suolo; superiore a quanto oggi in previsione, così come dimostrato nelle verifiche urbanistiche riportate di seguito.
- La Variante incide su un ambito già previsto di trasformazione che non si trova in prossimità di elementi sensibili dal punto di vista paesaggistico né dal punto di vista storico-architettonico, né da quello naturale. La collocazione arretrata del fabbricato commerciale consente di evitare l'effetto di barriera visuale, mentre la presenza dei parcheggi e di un'area a verde nella porzione in fregio alla viabilità consente di mantenere una certa permeabilità visiva.
- L'area oggetto di analisi si sviluppa in continuità con il tessuto urbanizzato consolidato del quale costituisce un'estensione, di conseguenza non si connota come barriera allo sviluppo di connessioni ecosistemiche. L'ambito non ha alcuna prossimità con gli elementi portanti delle reti ecologiche regionale o provinciale e non induce pressioni tali da inficiarne la funzionalità.
- La distribuzione dell'edificazione internamente al comparto e l'intervento previsto di riqualificazione ambientale di completa cessione migliorano e potenziano, secondo le previsioni del PGT, il reperimento di aree verdi pertinentziali che possano contribuire ad arricchire la rete verde comunale.

## CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

### *Elementi tecnici da normativa Comunale – stato di fatto*

Nello stato di fatto l'area di intervento è composta da aree ricomprese negli "Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati" e da aree ricomprese nel Piano delle Regole nel "tessuto a medio – bassa densità". Le potenzialità edificatorie nello stato di fatto sono date dalla seguente verifica.

### PGT approvato – Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati - DdP

ST a progetto mq 12.284,86, così ottenuta:

- Ambito di trasformazione i12	ST	mq 6.976,12 circa
- Ambito di trasformazione i13	ST	<u>mq 5.308,74 circa</u>
Area interna all'ambito		mq 12.284,86 circa

mq 12.284,86 x 40% = mq 4.913,94 Verde pubblico

mq 12.284,86 x 20% = mq 2.456,97 Verde privato

mq 12.284,86 x 40% = mq 4.913,94 Superficie edificabile

Indice e parametri: ET = 0,30 mq/mq  
Ip = 50%  
Altezza massima H= 12,80 m  
Da = 1 albero / 200 mq ST  
Dar = 1 arbusto / 100 mq ST

mq 12.284,86 x 0,30 = mq 3.685,46 = Sul massima edificabile

Superficie permeabile richiesta = mq (12.284,86 – 4.913,94) x 50% = mq 3.685,46

Da = 1 albero / 200 mq ST = 12.284,86 / 200 = n°61

Dar = 1 arbusto / 100 mq ST = 12.284,86 / 100 = n°123

### PGT approvato – "Tessuto aperto a medio bassa densità" – art 33 PdR

Sf a progetto mq 3.181,37 (lotto A mq 2229,11 + lotto B mq 952,26)

Indice e parametri: EF = 0,50 mq/mq  
Ip = 40%  
Altezza massima H= 10,40 m  
Da = 1 albero / 200 mq SF  
Dar = 1 arbusto / 200 mq SF

mq 3.181,37 x 0,50 = mq 1.590,68 = Sul massima edificabile

Superficie permeabile richiesta = mq 3.181,37 x 40% = mq 1.272,55

Da = 1 albero / 200 mq SF = 3.181,37 / 200 = n°16

Dar = 1 arbusto / 200 mq SF = 3.181,37 / 200 = n°16

Pertanto, dalla verifica sopra riportata, risulta che sull'area oggetto di intervento, data dalla sommatoria tra le superfici degli ambiti di trasformazione i12 ed i13 e della superficie ricompresa nel tessuto a medio bassa densità, secondo l'attuale normativa si possa prevedere:

Sul massima edificabile mq 3.685,46 + mq 1.590,68 = mq 5.276,14

Superficie permeabile richiesta mq 3.685,46 + mq 1.272,55 = mq 4.958,01

## PGT approvato – Ambiti di trasformazione per medie strutture di vendita – DdP

- ST a progetto mq 9.205,23 così ottenuta:
- Ambito di trasformazione i12 ST mq 6.976,12 circa
- Area residenziale esterna all'ambito mq 2.229,11 circa
- Totale area interessata dall'intervento mq 9.205,23 circa

Indice e parametri: IC = 50% ST mq/mq  
Ip = 30%  
Altezza massima H= 12,00 m  
Da = 1 albero / 500 mq ST  
Dar = 1 arbusto / 600 mq ST

$$\text{Dar} = 1 \text{ arbusto} / 100 \text{ m}^2 \text{ ST} = 9.205,23 / 600 = \text{n}^\circ 15$$

SUL = mq 2.039 di cui: mq 1.148 area di vendita suddivisa in mq 948 alimentare e mq 200 non alimentare  
mq 891 deposito, locale tecnici e di servizio, laboratori

Da a progetto            n°35 alberi    > n°18

Dar a progetto            n°70 arbusti   > n°15

A conclusione delle verifiche sopra esposte si evidenzia che, oltre alla quota di verde pubblico di mq 6.063, interamente ceduto con il lotto B, che risulta comunque maggiore di quanto sarebbe stato ceduto seguendo le previsioni del PGT (mq 4.913,94) e verificando gli ambiti quali “Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati”, la proposta progettuale prevede:

- una forte diminuzione della Superficie insediabile sul lotto; a progetto mq 2.113  
mq 2.113 < mq 5.276,14 (realizzabili nello stato di fatto) < mq 4.602,62 (realizzabili nello stato di progetto)
- un sensibile aumento della superficie ad uso pubblico data dai parcheggi e dal verde;  
a progetto mq 5.257 > mq 2.039
- un sensibile aumento della superficie permeabile e delle aree a verde pubblico anche in luce alla recente norma sulla invarianza idraulica e idrologica di cui al recente Regolamento Regionale n.7 ai sensi dell'art.58bis della L.R. 12/2005: a progetto mq 6.333  
mq 6.333 > mq 4.958,01 (richiesti nello stato di fatto > mq 2.761,57 (richiesti nello stato di progetto)).

## RELAZIONE ECONOMICA

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono quantificati in base alle tariffe vigenti in Comune di Vigevano (Approvato con delibera della Consiglio Comunale n. 15 del 26/05/2018, esecutiva dal 15/05/2018) ed ammontano, secondo l'utilizzo delle superfici in previsione a:

- Urbanizzazioni Primarie

Commerciale                      €/mq 70,38 x mq 2.039 = € 143.504,82

- Urbanizzazioni Secondarie

Commerciale                      €/mq 57,02 x mq 2.039 = € 116.263,78

Totale Oneri    € 259.768,60

- Misure perequative e compensative per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita

Superficie di vendita mq 1.148 x €/mq 146,25 = € 167.895 (le relative opere, definite con l'Amministrazione Comunale, consistono nella riqualifica della viabilità pedonale di Viale della Libertà con il rifacimento dei marciapiedi e con la previsione di nuovi attraversamenti pedonali così come sono riportate nelle tavole n.10 e n.11 del presente piano).

- Il contributo relativo al costo di costruzione verrà determinato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti, ed assumendo a base di calcolo le tariffe regionali e comunali all'epoca in vigore; in via indicativa oggi è di € 160.000 pari al 10% del costo puro dell'opera costruita (stimato in € 1.600.000).

- La cessione gratuita di mq 6.063 di verde pubblico, con accesso dalla via Spalato e dalla via Podgora attraverso interventi viabilistici puntuali, per un valore in opere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione come indicato in convezione, di circa € 448.430,65 così come riportato nell'allegato computo metrico estimativo.

Il Tecnico