



CITTA' DI VIGEVANO

Sindaco _arch. Andrea Sala

Assessore all'Urbanistica _dott. Andrea Ceffa

Dirigente Settore Territorio _dott.ssa Mariadelaide Delfino

Responsabile del Procedimento _ arch. Paola Testa

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE



Gruppo di Progettazione

_arch. Paola Testa

con:

_dott. Riccardo Cinà

_geom. Enrico Fassi

_geom. Antonella Maccaferri

**Scheda
Informativa**

**marzo
2015**

**EL
01**

P.G.T. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il 12.11.2014 si è dato avvio al procedimento di variante al Piano di Lottizzazione approvato il 13.9.11.

La variante è finalizzata a consentire la già prevista realizzazione di una media struttura di vendita in corso Milano senza però l'obbligo di trasferimento (reso obbligatorio dalla vigente normativa) e conseguente chiusura di una media struttura localizzata in corso Genova (LIDL).

Infatti la disciplina urbanistica vigente, ai sensi della quale è stato approvato il PL, relativa all'area oggetto di variante (scheda-norma del Documento di piano relativa agli *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati*) contempla la possibilità di insediamento di medie strutture di vendita negli Ambiti di trasformazione solo nel caso di ricollocazione e conseguente chiusura di attività esistenti.

Nel giugno 2012 sono pervenute da parte di LIDL Italia due istanze in seguito all'avvio di procedimento di una variante al PGT, e successivamente, dopo l'adozione della variante, due osservazioni nel luglio 2014. Uno dei principali obiettivi della variante al PGT è stata la predisposizione di una nuova disciplina per le funzioni commerciali al fine di favorire e rilanciare lo sviluppo del settore unitamente al settore produttivo e terziario, in modo che questi costituiscano elemento trainante per lo sviluppo del territorio.

Con le suddette istanze e osservazioni veniva richiesto, nell'ambito del PL, di consentire la già prevista realizzazione della media struttura di vendita in corso Milano senza l'obbligo di trasferimento del supermercato LIDL localizzato in corso Genova.

Il contenuto delle richieste presentate da LIDL, pur essendo coerente con gli obiettivi della variante e con i contenuti del "Quadro conoscitivo del territorio comunale – componente commerciale", aggiornato in concomitanza alla predisposizione della variante al PGT, che prevede la sostenibilità urbanistica nel territorio comunale dell'inserimento di nuove medie strutture di vendita, non ha potuto essere recepito nella variante

La modifica richiesta è infatti relativa ad un PL in fase di attuazione.

E' stato quindi individuato come procedimento adeguato all'accoglimento della richiesta di LIDL la predisposizione di una variante al PL già approvato, con la quale è possibile prevedere anche la modifica della convenzione: la variante è quindi composta dalla nuova disciplina urbanistica e dal nuovo PL con lo schema di convenzione modificato.

Nella scheda-norma nuova viene individuata una clausola di attuazione relativa alla realizzazione delle opere pubbliche aggiuntive previste, che consistono nella realizzazione della pavimentazione delle Vie Cairoli e Riberia, in sintonia con la previsione della D.C.R 187 del 12.11.2013 che dispone che le

nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita concorrano alla realizzazione degli interventi previsti dal piano di mobilità e del traffico.

Nelle ipotesi allo studio per il Piano Urbano del Traffico si prevede infatti la riqualificazione delle suddette vie anche in prospettiva dell'introduzione del calmieramento della velocità a 30 Km/ora per i veicoli.

Il nuovo PL prevede quindi la riqualificazione delle vie Cairoli e Riberia tramite realizzazione di una nuova pavimentazione in porfido ad archi contrastanti e la sostituzione delle lastre in granito laterali che risultano sconnesse o non posizionate a regola d'arte, per un costo complessivo di 320.000 euro, in sostituzione dell'attuale pavimentazione in asfalto e lastroni in pietra con numerose parti sconnesse.

L'intervento di sistemazione della pavimentazione si rende indispensabile per consentire anche un successivo intervento di arredo urbano.

Si è inoltre preso atto della richiesta pervenuta da parte di un centinaio di cittadini finalizzata ad evitare la chiusura dell'attività commerciale esistente in C.so Genova.

In seguito all'avvio del procedimento è pervenuta una istanza da parte della Nuova Zeta srl, società che gestisce il Carrefour Market di Viale Leopardi 21. Nell'istanza si manifesta parere contrario all'apertura della media struttura in corso Milano, poiché si ritiene la zona già satura e quindi la nuova apertura potrebbe comportare la chiusura del Carrefour esistente.

Rispetto all'obiezione manifestata è necessario precisare che non è pertinente alla variante, in quanto l'insediamento della media struttura di vendita è già previsto dal PL vigente. La variante infatti, come già specificato, non ha l'obiettivo di prevedere l'insediamento, già comunque realizzabile, della struttura commerciale in corso Milano, ma di consentire il proseguimento dell'attività del LIDL localizzato in corso Genova.

La variante non implica ulteriore consumo di suolo, non implica modifiche alla quantità di superficie utile già essentita con il PL vigente, quindi non implica modifiche sull'impatto ambientale e pertanto sono confermati i contenuti della VAS vigente.

Contenuto della variante:

Il PL vigente prevede le seguenti quantità:

Superficie utile lorda (Sul) per medie strutture di vendita: mq 1.633 (di cui 980 di vendita)

Sul per funzioni residenziali: mq 2.614

Sul per funzioni terziarie: mq 166

Per un totale di Sul realizzabile pari a mq 4.413

La variante prevede le seguenti quantità:

Sul per medie strutture di vendita: mq 1.799 (con Superficie di vendita di 1.146 mq)

Sul per funzioni residenziali: mq 2.614

Sul per funzioni terziarie: 0

Per un totale di Sul realizzabile pari a mq 4.413

Le superfici utili ad oggi realizzate sono pari a mq 55 (per funzioni connesse alla residenza); pertanto la Sul ancora realizzabile è di 4.358 (di cui 2.559 per funzioni residenziali e 1.799 per funzioni commerciali)

Gli adempimenti, previsti dalla convenzione attuativa del PL, relativi alla realizzazione delle opere pubbliche e alla consegna delle aree pubbliche al Comune sono già stati assolti.

Il PL è stato attuato ai sensi della scheda-norma del Documento di piano che consente l'insediamento di media struttura di vendita attraverso ricollocazione di attività esistente.

Viene pertanto individuata una nuova scheda-norma relativa ad *Ambito di trasformazione per residenza e commercio*

Ambito di trasformazione per residenza e commercio

Ripartizione funzionale

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

Mix funzionale

- Funzioni residenziali (U1/1 e U1/2)
- Funzioni commerciali e funzioni terziarie con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato (U2/1), è consentito l'insediamento di una media struttura di vendita con Sul di mq 1.799 e superficie di vendita di mq 1.146.
- pubblici esercizi (U3/1), il terziario diffuso (U3/2) e l'artigianato di servizio alla famiglia (U3/3a) = max. 30% SUL

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 A ovvero grandi strutture di vendita (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.

Clausole di attuazione

La realizzazione della media struttura di vendita consentita ai sensi della presente scheda-norma è subordinata alla sistemazione della pavimentazione stradale delle vie Cairoli e Riberia, nei tratti a nord di via Saporiti.

La realizzazione della suddetta pavimentazione deve essere disciplinata da specifici articoli della convenzione attuativa del PL.