

Comune di Sannazzaro dè Burgondi

Provincia di Pavia



VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO “LORETO-AMBITO A”

IN CONFORMITA' AL PGT VIGENTE

Modifiche allo schema distributivo e nuovo accesso carraio su Viale Loreto
(Sannazzaro dè Burgondi, via Loreto- via De Gasperi)

Oggetto:

ALLEGATO N°2 - VAR

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA DI VARIANTE

PROPRIETA': Sig. Giuseppe Viola - Sig. Gabriele Angelo Viola - Sig.ra Irene Chilelli -
Sig. Pietro Chilelli - Sig.ra Angela Campioni - Sig.ra Antonella Grazia
Cremonesi - Sig. Cesare Alberto Cremonesi

PROPONENTE – ATTUATORE: Società “ONE ITALY S.R.L.”

RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

Premesse

Con delibera di Giunta Comunale n. 28 del 20/03/2025, il Comune di Sannazzaro dè Burgondi ha approvato il Piano Attuativo denominato "Loreto – Ambito A", in conformità al P.G.T. vigente. Il piano prevede il completamento di un comparto di trasformazione commerciale, individuato nelle tavole del P.G.T. come "Zona commerciale di espansione (ex zona omogenea D9)", finalizzato alla realizzazione di due distinti edifici destinati a Media Struttura di Vendita (alimentare e non alimentare).

In data 26/03/2025, con atto del Notaio Angelo Lauria (repertorio n. 3.730, raccolta n. 2.583), registrato a Milano DP II il 31/03/2025 (n. 31679, serie 1T), è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano.

Il Piano Attuativo approvato prevede:

- Un quadro di sviluppo complessivo del comparto commerciale (Quadro d'insieme).
- La suddivisione in due Ambiti di intervento attuabili in fasi distinte: Ambito A e Ambito B.
- L'attuazione esclusiva dell'Ambito A, a sua volta suddiviso in:
 - Sub Ambito A1, che prevede la realizzazione di un immobile commerciale identificato come edificio "A1" destinato alla media struttura di vendita alimentare e non alimentare (SLP: 2.274,00 m², superficie di vendita massima: 1.497,58 m²);
 - Sub Ambito A2, che prevede la realizzazione di un immobile commerciale identificato come edificio "A2" destinato alla sola media struttura di vendita non alimentare (SLP: 943,89 m², superficie di vendita massima: 692,20 m²).

Ogni sub Ambito è urbanisticamente e funzionalmente indipendente, dotato di propria superficie territoriale (St), propri standard urbanistici e propria superficie fondiaria (Sf). La suddivisione fisica tra i due sub Ambiti è stata concepita attraverso la realizzazione di una nuova strada di lottizzazione asservita all'uso pubblico, che si innesta su viale Loreto, prosegue tangenzialmente tra i due edifici e perimetra i confini fondiari, definendo la separazione fisica ed urbanistica tra le due strutture.

La convenzione urbanistica non prevede la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree per standard e servizi, ma il loro asservimento all'uso pubblico, con obbligo di manutenzione e gestione a carico del proponente attuatore o suoi aventi causa.

Finalità ed obiettivi della Variante

La presente Variante ha come obiettivo principale quello di definire in modo chiaro e definitivo la completa indipendenza funzionale, gestionale e fisica del sub-ambito A1 dal sub-Ambito A2 e viceversa e dei rispettivi edifici commerciali, costituenti nell'insieme l'intero contesto del piano attuativo approvato.

L'intervento mira ad eliminare qualsiasi elemento che possa essere interpretato come un collegamento fisico o gestionale tra i due sub ambiti stessi, così da evitare che l'Ambito A nel suo

insieme venga assimilato come un insieme di strutture di vendita tali da poter configurare un Centro Commerciale.

I due obiettivi fondamentali della Variante sono:

- Garantire la piena autonomia materiale dei due sub-ambiti, eliminando ogni forma di interconnessione viabilistica e di passaggio, anche pedonale, tra le strutture commerciali;
- Assicurare l'indipendenza funzionale degli edifici, definendo nel contempo le competenze di gestione delle aree a servizi pubblici destinate all'uso pubblico, convenzionalmente attribuite al soggetto attuatore.

Per raggiungere tali obiettivi, la Variante prevede una serie di modifiche alla configurazione planimetrica del Piano Attuativo, agli accessi dei sub-ambiti (A1 e A2), alle reti tecnologiche, nonché all'involucro edilizio dell'edificio A2. Nello specifico, gli interventi previsti sono i seguenti:

- Realizzazione di una barriera fisica lungo il confine tra il sub-comparto A2 e la nuova strada a uso pubblico, costituita da un'aiuola in doppio cordolo piantumata con siepe. Questa soluzione comporta la chiusura degli attuali accessi carrabili e pedonali, impedendo ogni collegamento, veicolare o pedonale, tra i due sub-comparti;
- Creazione di un nuovo accesso carrabile e pedonale per il sub-ambito A2 direttamente da viale Loreto, in sostituzione di quelli dismessi. In questo modo sarà garantito un accesso autonomo al parcheggio pertinenziale ed ad uso pubblico, dedicato ai clienti del sub-ambito A2, mentre il sub-ambito A1 potrà usufruire in esclusiva dei due ingressi originariamente previsti sullo stesso viale. Entrambi i sub-ambiti potranno così disporre di accessi distinti e pienamente indipendenti;
- Riorganizzazione dei parcheggi pertinenziali a servizio del sub Ambito A2, sia per la parte a destinazione privata che per la parte destinata all'asservimento. La loro distribuzione sarà rivista in funzione del nuovo accesso su viale Loreto e della conseguente ridefinizione della viabilità interna;
- Riorganizzazione delle reti tecnologiche e dei sotto servizi, con l'obiettivo di assicurare la piena indipendenza funzionale e la corretta attribuzione delle competenze gestionali tra i due comparti, come definite nella tavola n. 11 var – "Regime delle aree".
- Ridefinizione dell'involucro edilizio e planimetrico dell'edificio A2, in modo tale che l'accesso dei clienti debba avvenire esclusivamente dal lato sud dell'edificio, attraverso l'area pertinenziale esclusiva. Questa configurazione assicura la completa autonomia funzionale del sub-ambito A2 e impedisce qualsiasi forma di collegamento o passaggio, anche pedonale, verso l'altro sub-ambito A1 e viceversa;

Le modifiche progettuali previste dalla Variante permettono di ridefinire l'assetto attuativo complessivo, introducendo una separazione netta e definitiva tra i due comparti che garantisca a tutti gli effetti la totale autonomia materiale e funzionale dei sub-ambiti, in coerenza con le esigenze urbanistiche, commerciali e funzionali del progetto.

Descrizione degli interventi

La variante proposta prevede i seguenti interventi:

Realizzazione di barriera fisica di separazione dei sub ambiti

La separazione dei sub ambiti è costituita da un'aiuola con siepe realizzata con la finalità di dividere fisicamente i sub ambiti e concepita per rispondere alle esigenze di definizione degli

ambiti funzionali senza introdurre elementi rigidi o di eccessivo impatto sotto il profilo architettonico.

L'intervento è stato pensato per creare una divisione netta tra i comparti, finalizzata ad impedire il passaggio, sia dei veicoli che di pedoni da un sub-ambito all'altro. Il progetto prevede l'utilizzo di un ostacolo fisico efficace e nel contempo non invasivo che contribuisca oltre alla definizione degli ambiti anche alla qualità estetica del progetto, favorendo al tempo stesso un'organizzazione ordinata e funzionale degli spazi.

L'aiuola verrà realizzata in doppio cordolo in cls vibrocompresso, sporgente dal piano di calpestio, a spigolo vivo, di cm. 15, in continuità con gli altri elementi previsti nel progetto, garantendo coerenza materica e compositiva.

L'aiuola avrà una profondità di cm. 100, consentendo agevolmente la stesura della terra di coltivo e la successiva piantumazione della siepe continua, che fungerà da elemento di separazione verde. La siepe sarà costituita da *Ligustrum japonicum* (o altra specie sempreverde a crescita contenuta), selezionata per la sua adattabilità, facilità di manutenzione e capacità schermante.

La doppia cordolatura sporgente a spigolo vivo, unita alla piantumazione continua della siepe, garantirà un ostacolo fisico efficace, non carrabile, in grado di impedire il passaggio dei clienti, anche a piedi, tra un comparto e l'altro, assicurando così il rispetto delle suddivisioni funzionali previste dal progetto.

Realizzazione di nuovo accesso da Viale Loreto

La realizzazione di un nuovo accesso carrabile e pedonale da via pubblica, Viale Loreto, consentirà al sub-ambito A2 di disporre di un accesso autonomo e indipendente.

Tale accesso è collocato a una distanza regolamentare dagli ingressi esistenti e da quelli già previsti dal piano attuativo sul medesimo fronte stradale, garantendo così un'organizzazione funzionale del sistema di ingressi.

Le dimensioni e la profondità dell'imbocco sono state progettate per assicurare la manovrabilità dei veicoli in totale sicurezza, sia in ingresso che in uscita.

L'intervento comporta l'eliminazione di un esemplare arboreo esistente su Viale Loreto, sostituito ampiamente dalle nuove piantumazioni previste all'interno dell'area di intervento.

È inoltre lo spostamento di un palo di illuminazione pubblica presente in corrispondenza del nuovo ingresso proposto. Considerato che lo spostamento è previsto nell'arco di pochi metri, tale spostamento sarà influente sull'efficienza del sistema di illuminazione stradale.

A livello tecnico, l'intervento comprende lo sbancamento del terreno di coltivo, la formazione di una nuova massiciata stradale, la realizzazione della delimitazione laterale tramite cordoli prefabbricati in cls vibrocompresso, la pavimentazione con binder e tappetino di usura, nonché l'installazione della segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Tutte le opere saranno realizzate all'interno del sedime fondiario del sub-ambito A2 e non comporteranno quindi incrementi nei costi di urbanizzazione.

Nuova distribuzione dei parcheggi pertinenziali sub ambito A2

La nuova configurazione dei parcheggi pertinenziali al fabbricato A2 deriva dall'eliminazione degli accessi carrabili dalla nuova strada a uso pubblico e dall'introduzione dell'accesso carraio diretto su Viale Loreto.

L'intervento non modifica le previsioni originarie del piano attuativo approvato, che già destinava a parcheggio le medesime aree, ma prevede unicamente una diversa distribuzione degli stalli, identificati attraverso nuova segnaletica orizzontale.

Si evidenzia che:

- La superficie complessivamente destinata a parcheggio rimane invariata rispetto a quanto già previsto dal piano;
- La dotazione di posti auto pertinenziali continua a superare ampiamente gli standard minimi previsti dalla normativa urbanistica vigente;
- La distribuzione e il numero degli stalli riservati ai diversamente abili risultano pienamente conformi alla normativa di riferimento, sia in termini quantitativi che per quanto riguarda la collocazione.

Modifica delle reti e dei sotto servizi

La variante proposta prevede un adeguamento delle reti e dei sottoservizi finalizzato a garantire la piena autonomia funzionale e gestionale dei due sub-ambiti A1 e A2.

La separazione funzionale delle reti consentirà a ciascun sub-ambito di gestire in maniera autonoma gli impianti e i sotto servizi di pertinenza nonché quelli destinati ad asservimento pubblico definiti per competenza, semplificando le operazioni di manutenzione e gestione.

Considerato che le aree a standard urbanistici e quelle destinate alla viabilità da asservire all'uso pubblico, ivi compresi le relative reti e sotto servizi, rimangono praticamente invariate, le modifiche previste riguardano essenzialmente interventi a servizio degli edifici e delle aree pertinenziali private configurabili quali estendimenti privati di rete o allacci alle reti pubbliche non soggette a convenzionamento.

L'unico costo aggiuntivo previsto dalla nuova soluzione progettuale è costituito dalla sostituzione di un tronco di fognatura pubblica, richiesto dall'ente gestore del servizio, in sede di richiesta di allaccio alla pubblica fognatura, al fine di consentire l'accoglimento delle acque di invarianza idraulica in pubblica fognatura.

Tali costi sono comunque pienamente compensati dalla riduzione dei costi delle opere di invarianza stesse riviste in funzione della nuova riorganizzazione ed al nuovo Regolamento Regionale n°3 del 28 marzo 2025 (vedasi nuova relazione di invarianza idraulica Allegato n° 8 var).

Considerando le dimensioni e le caratteristiche degli interventi proposti, nonché l'obbligo di manutenzione e gestione delle aree e servizi asserviti all'uso pubblico a carico del proponente attuatore, considerato altresì che i due distinti edifici commerciali verranno affidati a gestori diversi, oltre alla separazione funzionale delle reti si è ritenuto opportuno individuare le aree con destinazione pubblica, con i relativi sotto servizi, da affidare per competenza di gestione ad ognuno dei due sub ambiti.

Il tutto come riportato nelle tavole (dalla n° 06 var alla n° 09 var) e nella tavola n° 11 var "Regime delle Aree".

La riorganizzazione delle reti proposta è coerente con gli obblighi del soggetto attuatore in merito alla gestione e manutenzione delle infrastrutture a uso pubblico e trova rappresentazione grafica nelle tavole di progetto (dalla n. 06 var alla n. 09 var) e nella tavola n. 11 var "Regime delle Aree".

Modifica involucro edilizio edificio A2

L'intervento oggetto della presente variante prevede una rotazione speculare dell'involucro dell'edificio A2, finalizzata esclusivamente alla ricollocazione dell'androne d'ingresso principale.

Attualmente, l'ingresso si trova sul lato sud dell'edificio, in prossimità del confine con il sub ambito A2. Con la variante proposta, l'accesso verrà mantenuto sul fronte sud, ma in posizione speculare rispetto all'attuale, ovvero sul lato opposto rispetto al confine con il sub ambito A2.

La modifica consiste quindi in un semplice ribaltamento funzionale dell'accesso destinato alla clientela, senza comportare alcuna variazione delle superfici, dei volumi, delle distanze dai confini o dagli edifici limitrofi.

L'impianto planivolumetrico dell'edificio rimane pertanto invariato.

L'obiettivo dell'intervento è garantire che l'accesso al fabbricato commerciale avvenga esclusivamente dal fronte sud dell'edificio e unicamente attraverso l'area pertinenziale di competenza. Lo spostamento dell'ingresso in posizione speculare, allontanandolo dal confine con il sub ambito A2, elimina qualsiasi possibilità di collegamento, anche indiretto, tra comparti contigui, evitando che la clientela possa transitare liberamente, anche solo pedonalmente, da un comparto commerciale all'altro ed assicurando una chiara separazione funzionale tra gli ambiti.

Dimensionamento della Variante e Capacità Edificatoria : "AMBITO A"

La proposta di variante al P.A. in oggetto interviene all'interno della perimetrazione della Superficie territoriale complessiva "St" pari a mq. 14.165,90, rispettando la suddivisione dei due sub. Ambiti prevista:

- Sub. Ambito "A1" Sup. Territoriale = mq. 10.097,20
- Sub. Ambito "A2" Sup. Territoriale = mq. 4.068,70

L'intervento di variante proposto prevede:

- una superficie fondiaria "Sf." complessiva pari a mq. 8.697,37 suddivisa nei due Sub. Ambiti:
 - "Sf" Sub. Ambito "A1" = mq. 6.331,00
 - "Sf" Sub. Ambito "A2" = mq. 2.366,37
- il mantenimento dello sviluppo edificatorio complessivo pari a mq. 3.217,89, e dei singoli edifici commerciali previsti:
 - Edificio "A1" SIp = mq. 2.274,00
 - Edificio "A2" SIp = mq. 943,89

Parametri Edilizi Complessivi Richiesti - Piano delle Regole N.T.A. Art. 67

- utilizzazione fondiaria ammessa: $Ut = (0,40 \text{ m}^2/\text{mq.Sf.})$
 $Sf \text{ mq. } 8.697,37 \times Ut \text{ } 0,40 = \text{mq. } 3.478,95;$
- rapporto di copertura ammessa: $RC = (40\%) \text{ della Sf.}$
 $Sf \text{ mq. } 8.697,37 \times 40\% = \text{mq. } 3.478,95;$
- altezza massima edificio $H = 9,00 \text{ m}$
- Sup. Parcheggio pert. Richiesta $SPp = 3 \text{ mq.}/10 \text{ mq. SIp}$
50% da destinarsi ad uso pubblico
 $SPp = S.L.P. \text{ mq. } 3.217,89 \times 3/10 = \text{mq. } 965,37;$

- destinati ad uso pubblico = mq. 482,68;
- Sup. a Verde permeabile richiesta $SVp = 1/40$ della Sf
 $SVp = Sf \text{ mq. } 8.697,37 / 40$ = mq. 217,44;
- Dotazione alberi per sup. permeabile reperita: n°1 ogni 40 m2
 $SVp \text{ } 217,43/40$ ragguagliato = minimo n° 6

Verifica Parametri Edilizi progetto di Variante sull'intero "Ambito A":

- Superf. lorda di pavimento - Slp a progetto = mq. 3.217,89 < mq. 3.478,95 ammessa
- Superficie coperta a progetto = mq. 3.217,89 < mq. 3.478,95 ammessa
- Parcheggi Pertinenziali - SPp a progetto = mq. 3.508,11 > mq. 965,37 richiesti
 Parch. Pert. ad uso pubblico a progetto = mq. 703,63 > mq. 482,68 richiesti
- Superf. Verde permeabile – SVp a progetto = mq. 548,78 > mq. 217,43 richiesta
- dotazione alberi mq. 703,63/40 di n°18
 nuovi alberi previsti = n° 22 > n° 18 richiesti
- Altezza massima edifici - H a progetto = m. 7,00 < m. 9,00 ammessa

Verifica Parametri Edilizi progetto di Variante per singolo Sub Ambito

Sub. Ambito "A1"

- Superficie Fondiaria prevista "Sf" = mq. 6.331,00
- S.L.P. a Progetto = mq. 2.274,00
- Ut. Ammessa = 0,40 della Sf = mq. 6.331,00 x 0,4 = mq. 2.532,40
 S.L.P. a progetto = mq. 2.274,00 < mq. 2.532,40 ammessa
- RC Ammessa = 40% della Sf = mq. 6.331,00 x 40% = mq. 2.532,40
 Sup. Coperta a progetto = mq. 2.274,00 < mq. 2.532,40 ammessa
- SPp richiesta = 3 mq./10 mq. Slp = mq. 2.274,00 x 3/10 = mq. 682,20
 di cui 50% ad uso pubblico = mq. 341,10
- Parcheggi Pertinenziali reperiti = mq. 2.467,23 > mq. 682,20 richiesti
 di cui ad uso pubblico = mq. 366,50 > mq. 341,10 richiesti
- SVp Richiesta = 1/40 della Sf = mq. 6.331,00 / 40 = mq. 158,288
 SVp. a progetto = mq. 349,49 > mq. 158,28 richiesta

Dotazione alberi richiesta n°1 ogni 40 m2 SVp= 349,49/40 = n° 9

Dotazione alberi a progetto = n° 17 > n°9 richiesti

Sub. AMBITO "A2"

Superficie Fondiaria prevista "Sf" = mq. 2.366,37

S.L.P. a Progetto = mq. 943,89

Ut. Ammessa = 0,40 della Sf = mq. 2.366,37 x 0,4 = mq. 946,55

S.L.P. a progetto = mq. 943,89 < mq. 946,55 ammessa

RC Ammessa = 40% della Sf = mq. 2.366,37 x 40% = mq. 946,55

Sup. Coperta a progetto = mq. 943,89 < mq. 946,55 ammessa

SPp richiesta = 3 mq./10 mq. Slp = mq. 943,89 x 3/10 = mq. 283,17

di cui 50% ad uso pubblico = mq. 141,58

Parcheggi Pertinenziali reperiti = mq. 1.040,88 > mq. 283,17 richiesti

di cui ad uso pubblico = mq. 337,13 > mq. 141,58 richiesti

SVp Richiesta = 1/40 della Sf = mq. 2.366,37 / 40 = mq. 59,16

SVp. a progetto = mq. 199,29 > mq. 59,16 richiesta

Dotazione alberi richiesta n°1 ogni 40 m2 SVp= 199,29/40 = n° 5

Dotazione alberi a progetto = n° 5= n°5 richiesti

(Riferimento tavola n° 04 var - standard urbanistici)

Verifica Standard Urbanistici progetto di Variante : "AMBITO A"

Sulla base della capacità edificatoria prevista nel progetto di variante, le norme di piano prevedono il reperimento, all'interno del comparto della seguente dotazione di standard urbanistici:

Standard Urbanistici Richiesti:

S.L.P complessiva a Progetto = mq. 3.217,89

Sup. Fondiaria Complesiva a progetto Sf = mq. 8.697,37

- Piano dei servizi comma 7.1.3 - 100% della Slp = mq. 3.217,89;

di cui almeno il 50% a parcheggio = mq. 1.608,95;

- Superficie minima destinata a Parcheggi pubblici

Piano delle Regole Art. 36- comma 5) per destinazione

commerciale U2/2

"P2" = 5 mq./10 mq. di SIp

"P2" = SIp mq. 3.217,89 x 5/10 = mq. 1.608,95;

- Superficie minima da destinarsi a Verde attrezzato

di urbanizzazione - Piano delle Regole Art. 37- comma 3)

destinazione terziario in genere = 3 mq./100 mq. di SIp

Verde Standard = 3.217,89 x 3/100 = mq. 96,54;

Come previsto nel piano attuativo approvato, la proposta attuativa prevede la doppia verifica sul reperimento degli standard urbanistici:

- verifica complessiva sull'intero Ambito di intervento;
- verifica singola per ogni sub Ambito.

Verifica Reperimento Standard Urbanistici progetto di Variante : intero "AMBITO A":

Standard urbanistici a verde e parcheggio reperiti a progetto = mq. 3.369,46 > 3.217,89 richiesti

Superficie a parcheggio pubblico reperita a progetto "P2" = mq. 1.884,61 > 1.608,95 richiesti

Superficie a Verde pubblico reperita a progetto = mq. 1.484,85 > 96,54 min. richiesti

Si precisa che la proposta progettuale prevede il reperimento minimo di posti auto per diversamente abili in ragione di n° 1 posto auto ogni 20 posti auto reperiti (vedasi tavola n° 09 var).

Verifica Reperimento Standard Urbanistici progetto di Variante : suddivisi per sub AMBITI:

Sub. AMBITO "A1"

S.L.P. a progetto = mq. 2.274,00

Standard Richiesti 100% della S.L.P. = mq. 2.274,00

di cui almeno il 50% a parcheggio = mq. 1.137,00

Standard urbanistici a verde e parcheggio reperiti a progetto = mq. 2.323,18 > 2.274,00 richiesti

Superficie a parcheggio pubblico reperita a progetto "P2" = mq. 1.400,83 > 1.137,00 richiesti

Superficie a Verde pubblico reperita a progetto = mq. 922,35 > 68,22 min. richiesti

Sub. AMBITO "A2"

S.L.P. a progetto = mq. 943,89

Standard Richiesti 100% della S.L.P. = mq. 943,89

di cui almeno il 50% a parcheggio = mq. 471,94

Standard urbanistici a verde e parcheggio reperiti a progetto = mq. 1.046,28 > 943,89 richiesti

Superficie a parcheggio pubblico reperita a progetto "P2" = mq. 483,78 > 471,94 richiesti

Superficie a Verde pubblico reperita a progetto = mq. 562,50 > 28,32 min. richiesti

(Riferimento tavola n° 04 var - standard urbanistici)

Come dimostrato nelle verifiche sopra citate, puntualmente riportate nella tavola n°04 var (Standard Urbanistici), l'intervento di variante proposto mantiene invariata la dotazione di aree a standard previste dal P.A. approvato rispettando tutti gli indici e le dotazioni richieste dalla legislazione vigente e dalle norme di piano. Prevede il completo reperimento all'interno del comparto degli standard urbanistici richiesti in conformità al P.A. convenzionato.

Considerato il pieno reperimento degli standard urbanistici richiesti la proposta di variante in oggetto non prevede nessuna monetizzazione compensativa.

Calcolo oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria Variante: "AMBITO A"

Comune di Sannazzaro dè Burgondi

Tabella aliquote relative a nuove costruzioni per zone Commerciali di espansione

- Oneri per urbanizzazione Primaria				
Edificio A1:	€.	46,99 x mq. 2.274,00	= €.	106.855,26
Edificio A2:	€.	46,99 x mq. 943,89	= €.	44.353,39
		oneri urbanizzazione Primaria	= €.	151.208,65
- Oneri per urbanizzazione Secondaria				
Edificio A1:	€.	18,45 x mq. 2.274,00	= €.	41.955,30
Edificio A2:	€.	18,45 x mq. 943,89	= €.	17.414,77
		oneri urbanizzazione Secondaria	= €.	59.370,07
per un totale complessivo pari a	(€.	151.208,65+ 59.370,07)	= €.	210.578,72

Considerato che:

- da computo metrico estimativo, "Allegato n°4 " al Piano Attuativo convenzionato, i costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti ammontano complessivamente ad € 579.118,47;

- Il costo delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto coprono pienamente gli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria come sopra descritti;

Ciò considerato, tutti gli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie richiesti, calcolati in funzione alla SLP definita nella Variante al P.A. si ritengono pienamente assolti attraverso lo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla Variante stessa.

Ai sensi dell'art. 38, comma 37-bis, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire e, nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima.

Oneri di Costruzione intervento di Variante : “AMBITO A”

In relazione a quanto citato nel precedente articolo, gli interventi edilizi relativi alla realizzazione dei due distinti immobili commerciali verranno assoggettati esclusivamente al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria ed al contributo sul costo di costruzione, calcolati in relazione alle tariffe comunali vigenti al momento delle richieste di concessione relative agli interventi stessi.

Si precisa che l'intervento di Variante proposto non prevede incrementi di superficie né volumetrici mantenendo invariati gli obblighi convenzionali assunti.

Regime delle Aree intervento di Variante : “AMBITO A”

Come convenuto con l'Amministrazione Comunale, le aree interne al comparto destinate a viabilità primaria, a standard urbanistici (verde e parcheggio), nonché l'area relativa alla porzione di parcheggio pertinenziale destinato all'uso pubblico, ivi comprese reti tecnologiche e sotto servizi connessi, verranno mantenute private con il vincolo all'uso pubblico con l'obbligo per l'Attuatore o chi per esso al mantenimento ed alla gestione delle stesse.

Per tale motivo la Variante in oggetto ripropone la tavola specifica con la corretta individuazione di tali aree, nella quale vengono altresì individuate le aree di competenza di gestione e manutenzione attribuite ad ogni singolo sub Ambito. (tav. n° 11 var “Regime delle Aree”)

Conclusioni

La variante al Piano Attuativo “Loreto – Ambito A” proposta, si rende necessaria per garantire una netta separazione funzionale e gestionale tra le due strutture commerciali previste nei sub Ambiti A1 e A2.

Le modifiche progettuali, che includono interventi di natura viabilistica, distributiva e impiantistica, mirano a semplificare la gestione operativa dei futuri soggetti gestori, assicurando al contempo il pieno rispetto degli standard urbanistici e delle prescrizioni convenzionali.

L'intervento di variante non prevede modifiche alla tipologia di intervento originariamente prevista, mantiene inalterato il peso insediativo e la dotazione delle aree a standard urbanistici reperiti, che restano conformi agli impegni assunti nella convenzione urbanistica.

Anche l'impianto urbanistico delle aree destinate all'utilizzo pubblico, comprese le relative opere di urbanizzazione, rimane pressoché invariato, salvo la ridefinizione della parte dei parcheggi pertinenziali del sub ambito A2 da destinarsi all'uso pubblico ridefiniti dalla variante in oggetto, come correttamente riportato nella nuova tavola n°11 var "Regime delle Aree", nella quale sono state inoltre individuate le aree di competenza di futura gestione in capo ad ogni sub ambito.

Le modifiche planimetriche, tra cui la realizzazione dell'aiuola divisoria, la redistribuzione dei parcheggi pertinenziali e la formazione del nuovo accesso carraio su viale Loreto e la modifica delle reti tecnologiche, interessano esclusivamente aree pertinenziali private.

Tali interventi non sono da considerarsi opere di urbanizzazione, ma modifiche edilizie ed estensioni di reti private, entrambe non soggette a convenzione.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'intervento di variante in oggetto non necessita dell'approvazione di una nuova convenzione urbanistica in quanto non vi sono variazioni significative rispetto alla configurazione originariamente approvata.

Verrà comunque predisposta una postilla integrativa alla convenzione per il recepimento degli elaborati modificati:

- Variazione Art. 1 comma 4 - elaborati di progetto di Variante al P.A;
- Variazione Art. 4 comma 2 - modifica dati dimensionali previsti dalla Variante al P.A.

Si ritiene pertanto che la variante proposta, sia coerente con gli obiettivi previsti nonché compatibile e pienamente conforme alla normativa vigente, agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale ed al Piano Attuativo approvato.

Cazzago San Martino, luglio 2025

Il tecnico