

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°9 - VAR

ESAME PAESISTICO

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.”

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045

Al Responsabile dell'Area
Edilizia Privata ed Urbanistica
del Comune di Sannazzaro dè Burgondi

Proprietario e committente dell'immobile:

Il sottoscritto:

Signor Isaia Agosti nato a Capriolo (BS) il 17/05/1965 C.F.: GSTSIA65E17B711U Amministratore Unico Legale Rappresentante della società ONE ITALY SRL codice fiscale p.iva 11361150961 con sede legale in Viale Abruzzi 13/A MILANO

In qualità di **PROPONENTE ATTUATORE** con potere di firma in forza dei "Mandati con Rappresentanza":

- in autentica del Notaio Alessandra Radaelli, stipulato a Milano in data 09/05/2024 rep. 15.672, raccolta n° 9.550, registrato a Milano DP II in data 09/05/2024 al n° 34.570 serie 1T;
- in autentica del Notaio Gherardo Flaviano Stimolo, stipulato a Sannazzaro dè Burgondi in data 24/06/2024, rep. n° 8777, raccolta n° 6711, registrato Agenzia Entrate di Pavia in data 28/06/2024 al n° 10502.

Dati dell'immobile:

(indirizzo) compreso tra Via de Gasperi e Viale Loreto; 27039 Sannazzaro dè Burgondi (PV)

Catasto terreni: Aree interne al perimetro del PA: N.C.T. Fg. 8 mappali n° 51, 308, 1525 (ex 48/parte), 1531 (ex 79/parte), 1529 (ex 67/parte);

PGT Vigente ambito "Zona commerciale vigente di espansione" (ex zona omogenea D9) – comparto "Loreto"

Tipo intervento	Tipo Pratica
☐ Recupero sottotetto ☐ Nuova Costruzione ☐ Ristrutturazione edilizia ☐ Ampliamento ☒ Variante al Piano Attuativo ☐ Altro	☐ D.I.A. ☐ Permesso di Costruire ☐ Sanatoria ☐ CILA ☒ Altro VARIANTE AL Piano Attuativo

Grado di sensibilità del sito: 2 - BASSA	Grado di incidenza del progetto: 2 -BASSA
---	--

IMPATTO PAESISTICO: VALORE 4

Il Proponente Attuatore: _____

(firma)

Il progettista: _____

(firma)

Curno, Giugno 2025

DETERMINA L'ENTITÀ DELL'IMPATTO PAESISTICO DELL'INTERVENTO
sulla base della seguente tabella

(da compilarsi riportando i giudizi complessivi relativi alla sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto così come determinati seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti")

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito (tab. 1 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti")	Grado di incidenza del progetto (tab. 2 - "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti")				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

soglia di rilevanza: 5, soglia di tolleranza: 16

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

da 5 a 15 : impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

da 16 a 25 : impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

L'entità dell'impatto paesistico corrisponde al seguente valore: **4**

Modalità di presentazione

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato nella parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalle "linee guida" pubblicate sul BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto *la sensibilità del sito* di intervento e, quindi, *l'incidenza del progetto* proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta.

Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico.

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori.
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

<i>Modi di valutazione</i>	<i>Chiavi di lettura</i>	<i>SI</i>	<i>NO</i>
1. Morfologico/strutturale	– APPARTENENZA/CONTIGUITA' A SISTEMI PAESISTICI: – di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. – di interesse storico agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; – di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche..; – di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria; – APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE – quartieri o complessi di edifici; – edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; – edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. – APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLE DI RIQUALIFICAZIONE	☐ ☒ ☐ ☐ ☐ ☒	☒ ☐ ☒ ☒ ☒ ☐
2. Vedutistico	– Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; – Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...); – Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. – Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari.	☐ ☒ ☐ ☒	☒ ☐ ☒ ☐
3. Simbolico	– Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. – luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici). – luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).	☐	☒

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

Tabella 1B – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi
Sintesi da compilarsi a cura del progettista

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
Morfologico-strutturale	Il PGT vigente nel PdR classifica l'area come "Zona commerciale vigente di espansione" (ex zona omogenea D9) – comparto "Loreto". L'area in oggetto è costituita infatti da un'area a trasformazione commerciale soggetta a piano attuativo, parzialmente attuato. L'area è collocata ad ovest del territorio comunale, in una zona di margine rispetto al tessuto urbanizzato, ma abbastanza vicina alla zona del centro storico. Si rileva la presenza a nord di area un'agricola classificata come area agricola di salvaguardia ambientale, nello specifico in parte considerata zona a filtro e in parte zona di consolidamento delle attività agricole.	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Vedutistico	Nello specifico l'area su cui insiste il nostro intervento è classificata a bassa sensibilità (valore numerico 2). L'area si trova incastonata tra via de Gasperi e via Loreto, che rappresentano due importanti arterie del sistema viabilistico. Inoltre è limitrofa al ramo ferroviario della F.S. "Alessandria/Pavia", che attraversa questo territorio comunale. L'intervento, oggetto di variante, non interferisce però con visuali storiche consolidate. Si inserisce in un tessuto marginale a nord di una zona a destinazione residenziale, ma nelle strette vicinanze di una importante area produttiva destinata a raffineria. Il nostro intervento è collocato a nord del centro abitato di Sannazzaro de' Burgondi, in una edificazione che può definirsi di margine. Nello stesso tempo ci troviamo ad un passo dal centro.	☐ Molto bassa ☐ Bassa ☒ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Simbolico	Via de Gasperi (S.P. 206) è considerata un elemento di primo livello all'interno della rete ecologica del territorio e tutte le aree agricole a nord del comparto sono classificate come aree agricole di valenza ambientale a supporto di tale rete, o comunque aree di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi. Lungo la S.P. 206 è inoltre prevista la realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale.	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Giudizio complessivo	Dall'analisi sopra esposta possiamo assegnare a questo sito una sensibilità paesistica bassa, confermata anche dalla tavola del PGT, cui si associa valore numerico pari a 2.	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 1A

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto

Criterio di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	- ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO: Il progetto comporta modifiche: - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici - dell'andamento dei profili - dei profili di sezione urbana - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. - dell'articolazione dei volumi - ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI: Il progetto prevede: - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. - introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe. - ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☒	☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	- CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO	☐	☒
3. Incidenza visiva	- INGOMBRO VISIVO - OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI - PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI	☐ ☐ ☒	☒ ☒ ☐
4. Incidenza simbolica	- INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO	☐	☒

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto
Sintesi da compilarsi a cura del progettista

<i>Criterio di valutazione</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</i>	<i>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale</i>
☐ Incidenza morfologica e tipologica	Il progetto presentato con VARIANTE al Piano Attuativo approvato denominato "Loreto – Ambito A" propone: • Introduzione di una barriera fisica che impedisca ogni collegamento pedonale o carraio diretto tra i comparti. Questa barriera sarà costituita da un'aiuola verde formata da e/o siepi; • Nuova distribuzione dei parcheggi nella porzione a sud dell'edificio denominato "A-2" e realizzazione di un nuovo accesso carraio da viale Loreto, per garantire ingressi separati alle due strutture; • Modifica delle reti tecnologiche e dei sottoservizi per garantire una gestione completamente indipendente delle due strutture.	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
☐ Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Siamo in una zona di margine all'interno del perimetro del centro abitato e la proposta intende produrre meno conflitti possibili con i modi linguistici presenti nel contesto. Pertanto si propongono tipologie costruttive similari a quelle presenti nel contesto più prossimo e utilizzo di materiali il più possibile consoni al contesto.	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
☐ Incidenza visiva	Sostanzialmente il progetto prevede una ridistribuzione dei parcheggi situati a sud dell'edificio denominato "A-2", con creazione di una barriera arborea verde a delimitare tale area rispetto alla viabilità prevista internamente al comparto. Inoltre verrà realizzato un nuovo accesso carraio da Viale Loreto, per consentire l'accesso a questo parcheggio e all'edificio "A-2". Non vi è realizzazione di volumi fuori terra, ma solamente di una intersezione stradale. Dal punto di vista ambientale si evidenzia che la situazione rimarrà pressoché inalterata.	☐ Molto bassa ☒ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
☐ Incidenza simbolica	L'intervento non interferisce con nessun valore simbolico, essendo una zona di margine.	☒ Molto bassa ☐ Bassa ☐ Media ☐ Alta ☐ Molto alta
Giudizio complessivo	Dall'analisi sopra esposta possiamo associare all'intervento una incidenza paesistica bassa, cui si associa valore numerico pari a 2.	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A:

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta.

N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
	<i>Grado di incidenza del progetto</i>				
<i>Classe di sensibilità del sito</i>	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16.

- Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza.
- Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza.
- Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

Quando l'**impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando l'**impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza**, gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi d'interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione Edilizia che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest'ultimo caso la Commissione Edilizia potrà richiedere modifiche progettuali.

Quando l'**impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza**, si applicano le medesime procedure descritte al punto precedente e il giudizio della Commissione Edilizia può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l'eventuale DIA presentata sarà ritenuta inefficace.

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione di seguito indicata:

- Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, ai materiali, ai colori e ai sistemi costruttivi.

L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica.

Si allega relazione paesistica.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'art. 25 comma 6 NTA P.T.P.R.

Proponente Attuatore : Agosti Isaia in qualità di Legale Rappresentante della
società ONE ITALY SRL con sede in Viale Abruzzi, n°13/A - Milano

Immobile: Sannazzaro dè Burgondi (Pv) Viale Loreto – Via de Gasperi (S.P. 206)

Zona omogenea: “Zona commerciale di espansione (ex zona omogenea D9)”

Classe di sensibilità paesistica: Bassa - Valore 2

**OGGETTO: VARIANTE AL PIAN ATTUATIVO “LORETO - AMBITO A” PER
INSERIMENTO DI NUOVO ACCESSO DA SP 206.**

1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Su richiesta della società One Italy s.r.l., in qualità di Proponente Attuatore, il Comune di Sannazzaro dè Burgondi con delibera di Giunta Comunale n° 28 del 20/03/2005 ha approvato in via definitiva un Piano Attuativo denominato “Loreto Ambito A”, convenzionato con atto notaio Angelo Lauria rep. N° 3.730, racc. n° 2.583 in data 26/03/2025, registrato a Milano -DP II in data 31/03/2025 al n° 31679.

Tale Piano Attuativo prevede il completamento di un comparto di trasformazione commerciale ubicato tra via De Gasperi e viale Loreto, individuato nelle tavole del P.G.T. come “Zona commerciale di espansione (ex zona omogenea D9)”, finalizzato alla realizzazione di due edifici funzionalmente indipendenti, destinati ad attività commerciali di Media Struttura di Vendita Alimentare e non alimentare di categoria U2/2.

L'ambito interessato dal Piano Attuativo Vigente è costituito da un lotto di terreno di forma trapezoidale, perimetrato in lato sud ed ovest da un sistema infrastrutturale che prevede uno svincolo rotatorio di interconnessione tra due importanti rami del sistema viario urbano ed extraurbano: a sud Strada comunale denominata viale Loreto; ad ovest Strada Provinciale SP. 206 denominata via De Gasperi.

Attualmente il Piano Attuativo convenzionato prevede l'accessibilità al comparto commerciale esclusivamente in lato sud su viale Loreto, in quanto la sua estensione in lato ovest non consentiva

di mantenere le distanze minime dallo svincolo rotatorio per permettere un accesso anche dalla SP 206.

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: edificio 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: edificio 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 garantita da 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.

Per chiarire in modo inequivocabile la completa separazione materiale e funzionale delle due strutture commerciali e per semplificare la gestione delle aree a servizi in capo all'attuatore, si propone una Variante al Piano Attuativo che prevede unicamente modifiche interne al comparto e più precisamente alla porzione di aree a standard che sono prospicienti il lato sud dell'edificio produttivo denominato "A-2".

Nello specifico, gli interventi riguardano:

- Introduzione di una barriera fisica che impedisca ogni collegamento pedonale o carraio diretto tra i comparti. Questa barriera sarà costituita da un'aiuola verde formata da e/o siepi;
- Nuova distribuzione dei parcheggi nella porzione a sud dell'edificio denominato "A-2" e realizzazione di un nuovo accesso carraio da viale Loreto, per garantire ingressi separati alle due strutture;
- Modifica delle reti tecnologiche e dei sottoservizi per garantire una gestione completamente indipendente delle due strutture.

La nuova aiuola verrà realizzata lungo il confine tra l'area pertinenziale dell'edificio "A-2" e la nuova strada asservita all'uso pubblico, fino a viale Loreto. Tale scelta progettuale risponde a motivazioni architettoniche e ambientali, finalizzate a garantire un armonico inserimento dell'intervento nel contesto complessivo. La barriera fisica costituita dall'aiuola, oltre a impedire ogni collegamento pedonale o carraio diretto tra i comparti A1 e A2, assume anche una valenza paesaggistica e compositiva coerente con l'impostazione generale del piano.

L'aiuola avrà le seguenti caratteristiche costruttive:

- Sarà realizzata con doppio cordolo in cls sporgente dal piano di calpestio esterno per cm. 15;
- Avrà una profondità pari a 1 metro lineare, analogamente a quanto già previsto per elementi analoghi del comparto, consentendo un'agevole piantumazione;
- Sarà piantumata con siepe di bosso (*Buxus sempervirens*) o altra essenza equivalente, scelta per le sue caratteristiche di compattezza, adattabilità all'ambiente urbano e semplicità di manutenzione.

La separazione tra i due comparti ha imposto una riorganizzazione e distribuzione dei parcheggi pertinenziali dell'edificio "A-2" e una semplificazione della viabilità interna, con l'introduzione di un nuovo accesso carraio diretto su viale Loreto. Si evidenzia che:

- La nuova configurazione non comporta alcuna riduzione della superficie destinata a parcheggi pertinenziali rispetto a quanto già previsto dal piano approvato.
- La dotazione complessiva di parcheggi resta largamente superiore agli standard urbanistici minimi richiesti per la tipologia di intervento.
- È confermata la piena conformità alle normative vigenti in materia di stalli riservati ai diversamente abili, sia per numero che per collocazione.

La Variante interviene anche sulle reti e sui sottoservizi al fine di assicurare una completa autonomia funzionale e gestionale dei due sub Ambiti A1 e A2.

Poiché la variante proposta esclude l'accessibilità carrabile dalla nuova strada asservita all'uso pubblico al sub Ambito A2, la quale assumerà la funzione di accesso esclusivo per il sub Ambito A1 e per le aree standard a uso pubblico, si rende necessario intervenire sulle infrastrutture per garantire che ciascun ambito sia totalmente indipendente anche nella gestione dei relativi sottoservizi.

Considerando le dimensioni e le caratteristiche degli interventi proposti e l'obbligo di manutenzione e gestione delle aree e dei servizi asserviti all'uso pubblico sono a carico del proponente attuatore, si è ritenuto opportuno prevedere una separazione funzionale delle reti che preveda l'affidamento della gestione delle aree asservite all'uso pubblico e delle relative reti e sottoservizi sulla base dell'utilità di utilizzo per sub Ambito. Tale separazione assicura una gestione chiara e operativa, facilitando la manutenzione e garantendo autonomia tecnica a ciascun Ambito.

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 invariato e continua a essere soggetto a convenzionamento.

Le modifiche planimetriche, ovvero 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 non necessita di modifiche alla convenzione urbanistica, poiché non vi sono variazioni significative rispetto alla configurazione originariamente approvata.

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.

2. EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

La qualità compositiva del progetto si presenta in rapporto con l'intorno. Il progetto presentato non è di ingombro visivo e non si sviluppa in altezza, non prevedendo nuovi volumi ma solo l'inserimento di una intersezione stradale per consentire un ulteriore accesso da via Loreto e ulteriori arbusti/siepi in continuità con quelle previste, oltre alla modifica delle reti e dei sottoservizi che sono però opere realizzate nel sottosuolo.

Dal punto di vista ambientale non altera la fruizione complessiva del contesto paesistico in cui è inserito, in quanto si trova nella zona di margine di un contesto già urbanizzato a livello residenziale, ma anche a livello produttivo (nelle prossime vicinanze sorge la raffineria ENI) e commerciale (questa porzione fa parte di un comparto già in parte attuato). Le opere da realizzare sono opere a basso impatto poiché trattasi di realizzazioni da eseguire a livello della superficie stradale.

3. ELEMENTI DI MITIGAZIONE

Dal punto di vista ambientale, la modifica alla viabilità interna al comparto e alle aree destinate agli standard per la porzione di area prospiciente l'edificio denominato "A-2", verrà mitigata da un filare di arbusti/siepi che avrà la doppia funzione di mitigare, collegando la porzione a verde esistente a sud, parallela rispetto a Viale Loreto, oltre che rendere autonoma ed indipendente questa porzione di parcheggio destinata al comparto A2 rispetto a quella del comparto A1.

Cazzago San Martino, Giugno 2025

Il Tecnico