

Comune di Sannazzaro dè Burgondi

Provincia di Pavia



2° VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

“Loreto- Ambito A” IN PARZIALE VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

Oggetto:

ALLEGATO N° 2-A

RELAZIONE TECNICO - URBANISTICA

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 - Sig. Adolfo Nicrosini - Sig.ra Silvana Nicrosini - Sig.ra Maria Maddalena Bobba - Sig. Vito Borella - Sig.ra Anna Maria Campeggi - Sig. Marco Tagliacarne - Sig.ra Maria Lucia Tagliacarne.

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

SOMMARIO

1)	Premessa	pag. 1
2)	Identificazione catastale e proprietà	pag. 2-3
3)	Inquadramento territoriale area esterna al comparto oggetto di Variante	pag. 3-4
4)	Inquadramento urbanistico vigente delle aree oggetto di Variante	pag. 4-5
5)	Individuazione vincoli area esterna al comparto oggetto di Variante	pag. 5-6
6)	Sensibilità Paesistica area esterna al comparto oggetto di Variante	pag. 6
7)	Finalità e coerenza della proposta di Variante Urbanistica	pag. 7-12
8)	Descrizione del Progetto di Variante	pag. 12-13
9)	Dimensionamento e Capacità edificatoria progetto di Variante	pag. 13-15
10)	Reperimento Standard Urbanistici progetto di Variante	pag. 15-17
11)	Oneri di urbanizzazione progetto di Variante	pag. 17-18
12)	Costo di Costruzione progetto di Variante	pag. 18
13)	Regime delle Aree Progetto di Variante	pag. 18

RELAZIONE TECNICO- URBANISTICA

1) PREMESSA

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 e successivamente, con delibera di Giunta Comunale n° 75, in data 04/09/2025, una variante al Piano Attuativo, convenzionata con atto notaio Davide Micella stipulato in data 11/09/2025, rep. n° 40, raccolta n° 37.

Tale Piano prevede il completamento di un comparto di trasformazione commerciale ubicato tra via De Gasperi e viale Loreto, 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.

Considerata l'importanza di garantire al comparto commerciale tale accesso, la società proponente si è attivata per acquisire delle aree fuori comparto, sulle quali richiedere:

- all'Ente Provinciale, per quanto di sua competenza, un parere preliminare riguardo alla proposta progettuale di un nuovo accesso carraio dalla SP 206 (via De Gasperi) in sola entrata, con manovra di svolta a destra;
- all'Amministrazione Comunale una 2° Variante al Piano Attuativo Convenzionato in Variante al PGT Vigente finalizzata alla realizzazione di modifiche alla viabilità interna al comparto ed alla realizzazione della nuova viabilità extra comparto.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROPRIETA' DEI MAPPALI OGGETTO DI VARIANTE

A seguito dei frazionamenti eseguiti le aree oggetto della presente proposta di Variante sono catastalmente identificate come segue:

Aree interne al perimetro del Piano Attuativo convenzionato

- Nct. Fg. 8 mappali n° 51- 308 – 1525 (ex 48 parte) di proprietà del signor:
 - Viola Giuseppe nato a Pavia il 09/10/1959 C.F.: VLIGPP59R09G388Z;
- Nct. Fg. 8 mappale n° 1529 (ex 67/parte) di proprietà dei signori:
 - Viola Giuseppe nato a Pavia il 09/10/1959 C.F.: VLIGPP59R09G388Z;
 - Viola Gabriele Angelo nato a Sannazzaro dè Burgondi il 05/11/1966 C.F.: VLIGRL66S05I048N;
 - Chillelli Pietro nato a Genova (GE) il 22/07/1994 C.F.: CHLPTR94L22D969T;
 - Chillelli Irene nata a Genova (GE) il 29/12/1991 C.F.: CHLRNI91T69D969T.
- Nct. Fg. 8 mappale n° 1531 (ex 79/parte) di proprietà della società One Italy SRL

Aree esterne al perimetro del Piano Attuativo convenzionato

- Nct. fg. 8 mappale n° 1523 di proprietà dei signori:
 - Nicrosini Adolfo, nato a Sannazzaro dè Burgondi in data 11/04/1949
C.F.: NCRDLF49D11I048W;
 - Nicrosini Silvana, nata a Sannazzaro dè Burgondi (PV) in data 13/03/1948
C.F.: NCRSVN48C53I048H;
 - Bobba Maria Maddalena, nata a Sannazzaro dè Burgondi (PV) in data 10/12/1928
C.F.: BBBMMD28T50I048V;
 - Borella Vito, nato a Sannazzaro dè Burgondi (PV) in data 12/07/1944
C.F.: BRLVTI44L12I048P;
 - Campeggi Anna Maria, nata a Ottobiano (PV) in data 16/07/1938
C.F.: CMPNMR38L56G194B;
 - Tagliacarne Marco, nato a Pavia in data 06/11/1965
C.F.: TGLMRC65S06G388D;
 - Tagliacarne Maria Lucia, nata a Sannazzaro dè Burgondi (PV) in data 28/04/1964
C.F.: TGLMLC64D68I048V.

Proprietà ai fini del presente procedimento qui rappresentate dal Signor Isaia Agosti, nato a Capriolo (BS) il 17/05/1965 (C.F.: GSTSAI65E17B711K), in qualità di Amministratore unico della società "ONE ITALY SRL" con sede a Milano, viale Abruzzi n° 13/A, (C.F. e n° di iscrizione 11361150961) in forza dei seguenti mandati:

- 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 28/06/2024, rep. n° 8777, raccolta n° 6711, registrato Agenzia Entrate di Pavia in data 28/06/2024 al n° 10502;

- in autentica del Notaio Angelo Lauria e del Notaio Alessandra Radaelli, rep. 17.007, raccolta n. 10.391, registrato a Milano DP II in data 16/04/2025 al n° 30.205 serie 1T;

3) INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA ESTERNA AL COMPARTO OGGETTO DI VARIANTE

L'area esterna al perimetro del Piano Attuativo convenzionato, interessata dalla variante in oggetto è costituita da un lotto di terreno di forma trapezoidale, identificata al catasto terreni con foglio 8 mappale n° 1523 di mq. 2.120.

Risulta delimitata:

- a nord ed a est da aree agricole di altra proprietà, classificate nel P.G.T. Vigente come "zone di filtro ambientale";
- a sud dal comparto commerciale oggetto di Piano Attuativo;
- a ovest da via De Gasperi (tracciato viario provinciale - SP. 206 -).

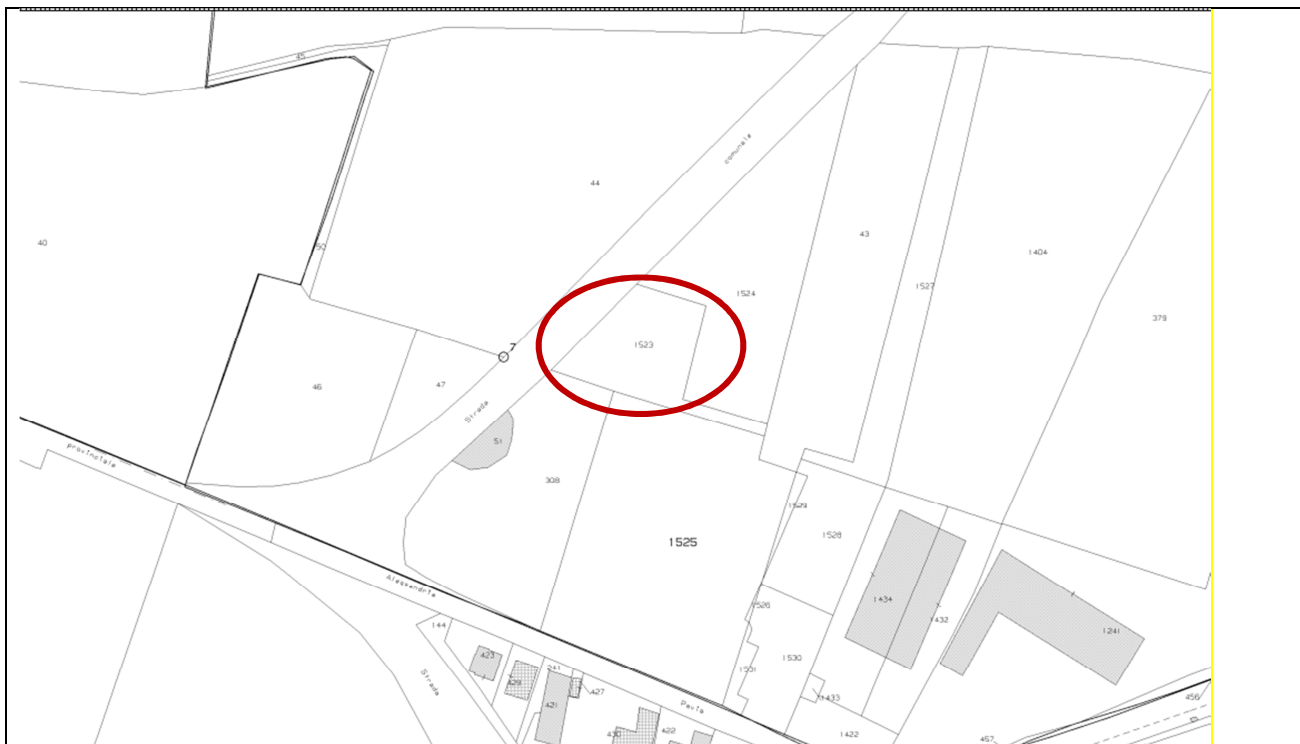
Rappresenta una porzione marginale di un'ampia zona di mitigazione ambientale, classificata nel P.G.T. Vigente come "Zona di filtro Ambientale", che separa il comparto commerciale dal contesto residenziale posto in lato nord-est.

Dal punto di vista paesaggistico l'area in oggetto non presenta vincoli di natura ambientale; è invece interessata dal vincolo di rispetto stradale della SP. 206 nonché dal vincolo di rispetto di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile.

Seguono: - estratto fotografico satellitare ed estratto di mappa catastale.



Estratto fotografico satellitare



Estratto di mappa Catastale

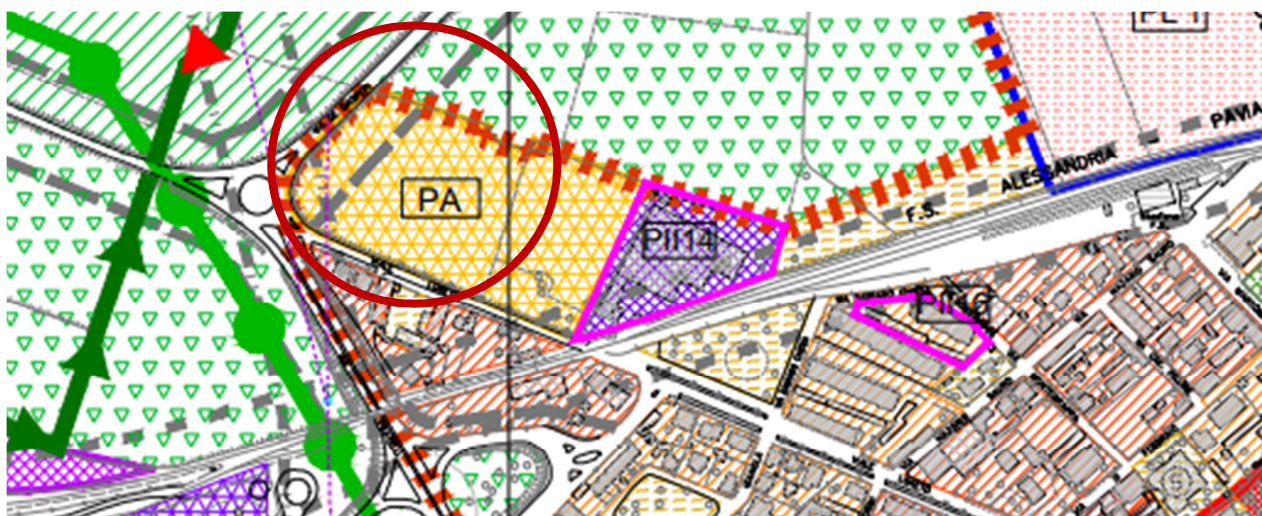
4) INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE DELLE AREE OGGETTO DI VARIANTE

L'area interessata dalla richiesta in oggetto interessa sia le aree interne al comparto, già oggetto del P.A. convenzionato, che l'area esterna interessata dalla nuova infrastruttura.

Tali aree sono attualmente classificate nelle tavole del PGT Vigente come segue:

a) Comparto commerciale oggetto di Piano Attuativo convenzionato

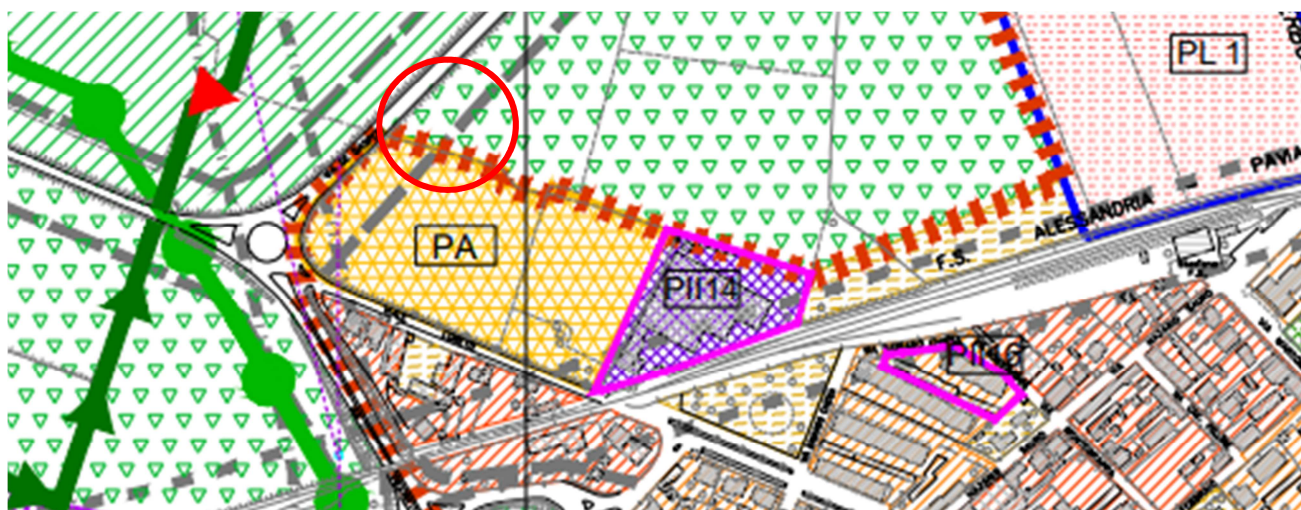
Classificazione P.G.T. Vigente: "Zona commerciale di espansione" (Pdr Tav. n° PR 2a)



Estratto P.G.T. - Piano delle Regole - Tav. n° PR 2a



b) Area esterna al perimetro del Piano Attuativo interessata dalla nuova viabilità di variante
 Classificazione PGT Vigente: "Zona di filtro Ambientale" (Nta Pdr art. n° 75)



Estratto P.G.T. - Piano delle Regole - Tav. n° PR 2a



5) INDIVIDUAZIONE VINCOLI AREA ESTERNA AL COMPARTO

L'area esterna al comparto oggetto di variante non è gravata da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, sismica, idrogeologica o da altri vincoli previsti da leggi speciali.

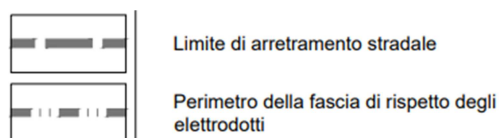
Si evidenziano comunque i seguenti vincoli di rispetto:

- Stradale – 30 mt. dalla Sp. 206 via De Gasperi;
- Limite di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile. (Doc. di Piano tav. DP3).

Il tutto come riportato nei seguenti estratti

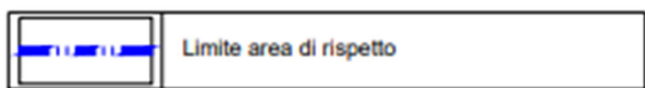


Documento di Piano Estratto Quadro Conoscitivo Tav. QC 10c - tavola dei vincoli-





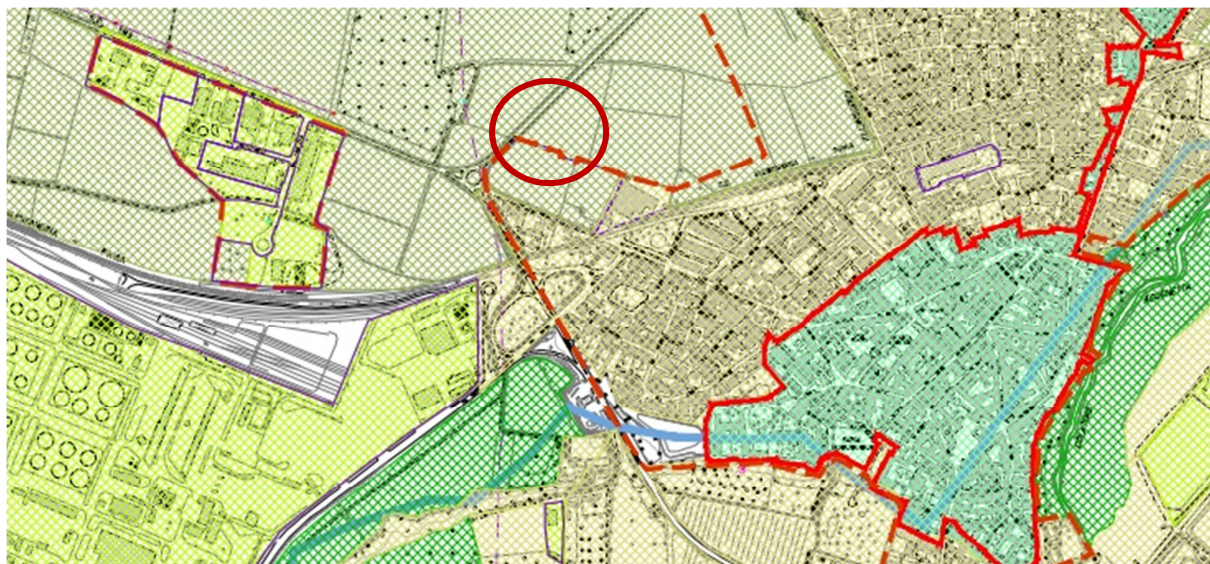
Estratto Doc. di Piano Tavola DP3 Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile



6) SENSIBILITA' PAESISTICA AREA ESTERNA AL COMPARTO

L'area oggetto di variante è inserita in un contesto territoriale privo di vincoli o criticità di natura idro-geologica, ambientale, urbanistica o culturale.

E' classificata nel Quadro conoscitivo del Documento di Piano "Carta di Sensibilità Paesaggistica" tav. n° QC 12C con il grado di "Sensibilità Bassa" come da estratto di cartografia di seguito riportato.



D.D.P. Quadro conoscitivo ESTRATTO CARTA DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA TAV. QC 12C



7) FINALITA' E COERENZA DELLA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

La Variante al Piano Attuativo in oggetto, denominata "2° VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "LORETO –AMBITO A" IN PARZIALE VARIANTE AL P.G.T.", prevede la richiesta di realizzare uno svincolo stradale esterno al perimetro del Piano Attuativo, finalizzata a garantire al comparto commerciale un nuovo accesso carraio da via de Gasperi, Strada Provinciale SP. 206, nonché la modifica delle opere di urbanizzazione interne al comparto necessarie a garantire la connessione della nuova infrastruttura al contesto viario previsto.

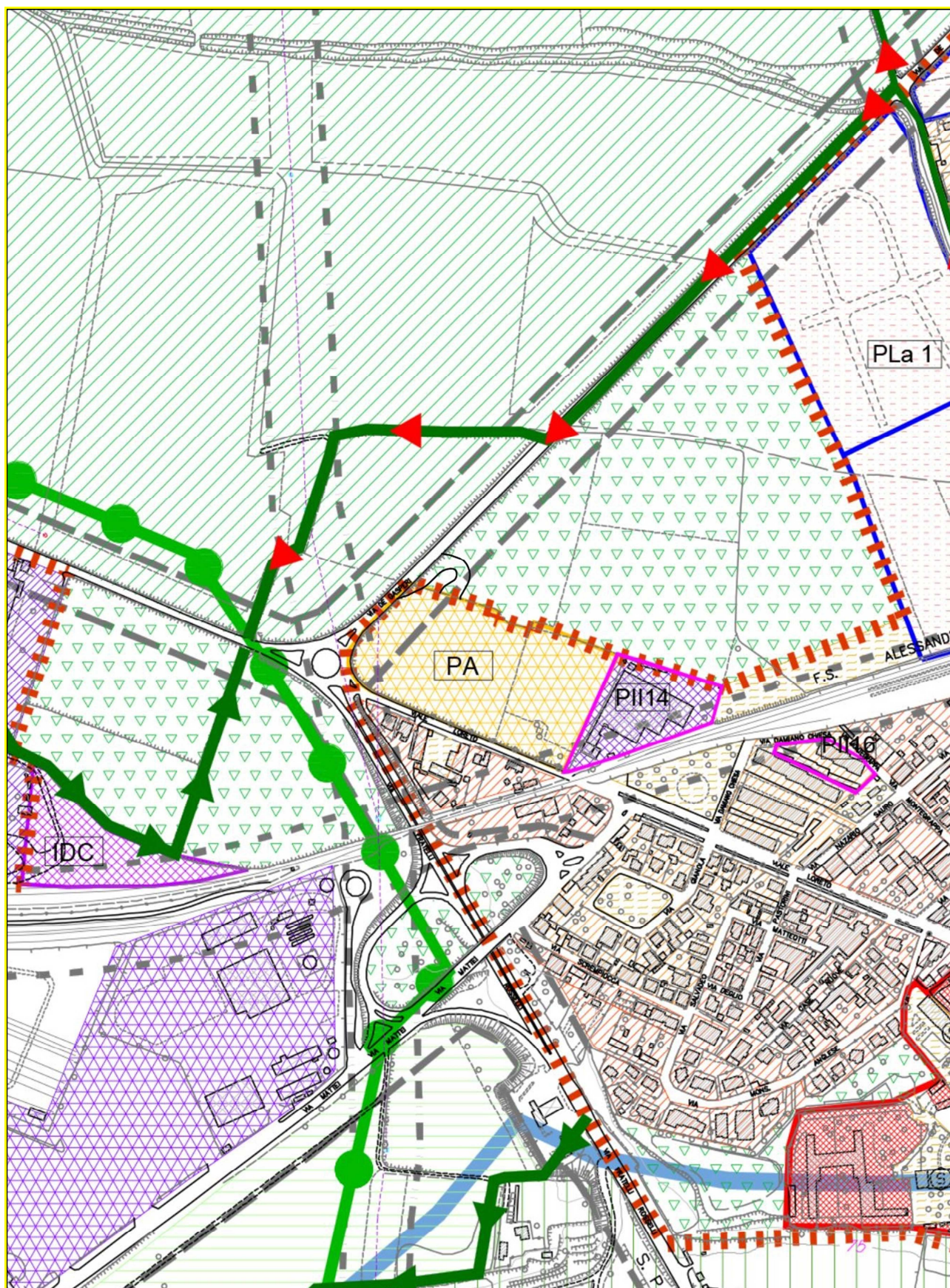
Viene richiesto in parziale Variante al P.G.T. Vigente, ai sensi degli artt. 13-14 della L.R. 12/2005, in quanto l'area interessata dall'intervento risulta esterna alla perimetrazione del Piano Attuativo e classificata nel P.G.T. Vigente come "Zona di filtro Ambientale" (riferimento Art. 75 N.t.a.- Pdr).

La variante urbanistica, costituente anche variante al P.A. non contempla la modifica dell'azzoneamento delle tavole operative del vigente Piano delle Regole, ma introduce un'opera di urbanizzazione primaria extra-comparto, quale l'infrastruttura di cui sopra, progettata secondo le indicazioni preventivamente concordate con i preposti uffici provinciali.

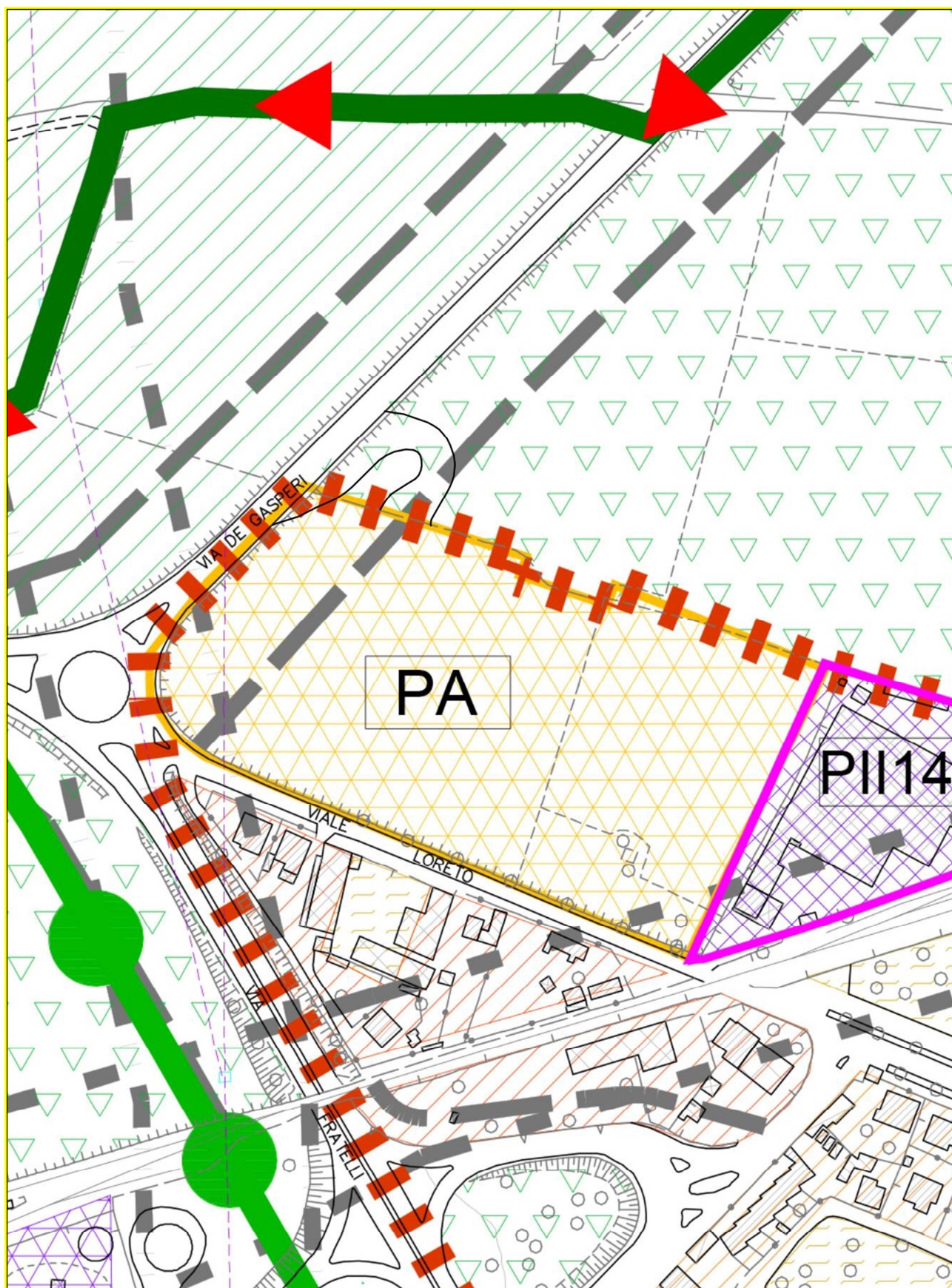
Nello specifico, l'inserimento della nuova previsione nelle tavole grafiche operative del PGT si rende necessaria per confermare la destinazione della nuova infrastruttura viabilistica al PGT vigente.

In tal senso, la previsione infrastrutturale viene integrata nelle tavole di merito del PGT (ed in particolare nella tavola PR 2a "Disciplina dell'uso del suolo – Scenario urbano ed extraurbano quadrante Nord" e nella tavola PR 3c "Disciplina dell'uso del suolo – Scenario urbano ed extraurbano") in aderenza alle rappresentazioni analoghe già integrate nella struttura grafica dello strumento urbanistico comunale vigente.

Seguono estratti di P.G.T. Vigenti e di Variante.



Estratto della tavola PR 2a "Disciplina dell'uso del suolo – Scenario urbano ed extraurbano quadrante Nord" (scala 1:5.000) variata



Estratto della tavola PR 3c "Disciplina dell'uso del suolo – Scenario urbano ed extraurbano" (scala 1:2.000) variata

Se, da un punto di vista dell'operatività del PGT, l'integrazione delle previsioni nelle tavole del progetto del Piano delle Regole risolve l'attuabilità delle opere extra-compartuali legate al Piano Attuativo e se, parimenti, il confronto con i preposti uffici sovraordinati ne conferma la sostenibilità ambientale e paesistico-ecologica, è comunque necessario verificarne la proponibilità rispetto ai vincoli determinati dalla normativa vigente in materia di consumo di suolo, aspetto potenzialmente dirimente in termini di coerenza urbanistica.

Alla luce della vigente normativa in materia, quanto contenuto nel perimetro del Piano Attuativo convenzionato attiene a previsioni di consumo di suolo già integrate nel compendio previsionale del PGT originario e reiterate in egual modo dal PGT della prima revisione generale, che costituisce attualmente lo strumento urbanistico comunale vigente.

Le previsioni viarie in variante, però, intervengono quasi nella totalità su aree che, sempre ai sensi delle norme vigenti in materia, qualificano superfici naturali ed agricole.

Al lordo di tutte le opere correlate all'infrastrutturazione, il progetto di variante al P.A. computa prudenzialmente un intervento **su aree naturali ed agricole per una superficie pari a 1.308,45 mq.** Tale quota, interessando aree agricole che si propongono per un'urbanizzazione irreversibile, attiene a nuova previsione di consumo di suolo con un'incidenza positiva sul bilancio ecologico del suolo di pari misura.

Nella fattispecie, i contenuti progettuali proposti in variante prevedono la realizzazione di un'opera di urbanizzazione primaria (strada) extra-comparto definita superficie urbanizzabile ai sensi della lettera f) del punto 2 del capitolo 4.2 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 (delibera Consiglio Regionale n. XI/411 del 19/12/2018) e, nello specifico, tale previsione introduce nuovo suolo urbanizzato, intervenendo su aree classificabili come agricole o naturali ai sensi del punto 2 del capitolo 4.2 dei Criteri suddetti.

Dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente si rileva che il Piano di Governo del Territorio del Comune di Sannazzaro De' Burgondi non è adeguato alla normativa regionale in materia di consumo di suolo, in particolare alla Legge Regionale 31/2014.

Diviene pertanto necessario procedere ad una verifica capillare ed alla successiva comparazione delle previsioni di Piano vigenti ai due termini temporali previsti dalla norma e dalla relativa prassi applicativa.

La finalità è comprendere se, nella variante successiva all'entrata in vigore della summenzionata legge regionale (di riferimento per il tema del consumo di suolo), le variazioni operate al Piano previgente abbiano determinato una "scorta" di aree "consumabili" a cui attingere, per la proponibilità degli interventi qui trattati, a garanzia di un bilancio ecologico dei suoli negativo o pari a zero.

In ragione della complessità e della metodicità scientifica di approccio al tema, la presente relazione dedica all'aspetto del consumo di suolo un capitolo specifico, integrante la presente relazione, cui si rimanda per le verifiche del caso. (Allegato n°3-A *Analisi sul consumo di suolo*)

In questa sede si anticipa che, da un punto di vista del consumo di suolo, le previsioni della presente Variante al Piano Attuativo, appaiono completamente sostenibili.

Infatti, in ragione delle variazioni effettuate con la prima revisione del PGT originario, il Comune ha retrocesso al patrimonio naturale ed agricolo aree in misura ampiamente sufficiente ad assorbire le irrisorie quote di nuovo consumo di suolo previste dall'intervento in variante.

Si anticipa in tal senso che il bilancio ecologico del suolo, comprensivo delle previsioni di Variante (+1.308,45 mq.), porta il bilancio ecologico del suolo complessivo del Comune, computato a partire dal PGT originario secondo lo stato di attuazione al 2/12/ 2014, a -15.516,55 mq.

Un bilancio ecologico significativamente negativo che attesta con tutta evidenza la coerenza della nuova proposta con i contenuti dell'articolo 5, comma 4, della già richiamata LR 31/2014.

Si precisa che la Variante al Piano Attuativo proposta non prevede modifiche dei parametri urbanistici convenzionati e garantisce il pieno reperimento degli standard urbanistici previsti dalla legislazione vigente, verificati complessivamente sull'intero Ambito e singolarmente per ogni sub-Ambito, come già previsto nel progetto di Piano Attuativo e successiva variante precedentemente convenzionate.

Il tutto come espressamente riportato nella tav. n° 04-Var2 "Standard Urbanistici" e nella Tav. n°05-Var2 "Schemi di Verifica", parti integranti della proposta di Variante in oggetto.

8) DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

La proposta di Variante al Piano Attuativo convenzionato prevede modifiche alle opere di urbanizzazione interne al comparto e nuove opere di urbanizzazione extra comparto.

Relativamente alle opere di urbanizzazione extra comparto, finalizzate alla realizzazione del nuovo accesso carraio da via De Gasperi "SP 206", la proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo tracciato viario costituito di una corsia di decelerazione rettilinea inserita parallelamente al tracciato stradale provinciale esistente, con successiva deviazione curvilinea ed innesto sulla viabilità interna del comparto stesso.

Il nuovo tracciato verrà realizzato a corsia unidirezionale con larghezza pari a 3,75 m., con banchina in lato destro di 1,25 m. ed in lato sinistro di 0,50 m., delimitate esternamente da cordoli a raso.

Tale corsia prevede il mantenimento della quota stradale esistente fino alla curvatura di deviazione, per poi declinare altimetricamente fino alla quota della viabilità interna prevista nel punto di innesto.

L'intervento verrà dotato di un fosso di guardia perimetrante la scarpata interna dell'intero tracciato con la funzione di collettore delle acque meteoriche provenienti dalle superfici non permeabili della carreggiata.

Considerato che la zona di intervento è soggetta a vicolo di salvaguardia di captazione delle acque ad uso idropotabile, le acque meteoriche così raccolte verranno convogliate nel sistema di raccolta e smaltimento interno al comparto, all'uopo ridimensionato nel rispetto dei criteri di invarianza idraulica previsti dalla nuova relazione (Allegato. n° 8-Var2).

Si precisa che la nuova infrastruttura è stata dimensionata nel rispetto del D.Lgs 30/04/1992 (Nuovo Codice della Strada) e del D.M. 19 aprile 2006 (norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali) ottenendo parere preliminare favorevole della Provincia di Pavia. (Allegato n° 6-A)

Il tutto come puntualmente descritto e graficamente riportato nel "DOCFAP", redatto ai sensi dell'Art. 41 del D.Leg. 36/2023 (Allegato n°1-A)

Relativamente alle modifiche interne al comparto, la proposta progettuale prevede:

- lievi modifiche alla viabilità ed alle aree destinate a standard urbanistici, finalizzate ad uniformare la precedente proposta progettuale alla nuova infrastruttura richiesta;
- la sostituzione in lato sud del comparto (zona prospiciente via Loreto) di un tratto di rete fognaria pubblica, con relativo adeguamento dimensionale, in ottemperanza alle prescrizioni indicate dell'ente gestore del servizio idrico integrato (Pavia Acque) in sede di richiesta di allaccio in pubblica fognatura degli scarichi relativi alle acque provenienti dal sistema di invarianza idraulica previsti a progetto (tav. n°06-Var2).

Il tutto come puntualmente riportato nelle tavole di Variante allegate ed economicamente quantificate nel computo metrico estimativo relativo alle opere di variante (Allegato n°4-A).

Pur mantenendo invariati i parametri urbanistici convenzionati e garantendo il pieno reperimento degli standard urbanistici richiesti, la variante in oggetto prevede un atto integrativo di aggiornamento della convenzione urbanistica stipulata (Allegato n° 5-A), apportando alla stessa i nuovi contenuti progettuali ed urbanistici della variante e le garanzie economiche aggiuntive a copertura delle nuove opere previste .

9) DIMENSIONAMENTO 2° VARIANTE E CAPACITA' EDIFICATORIA

La 2° Variante al Piano Attuativo proposta prevede:

a) la stessa perimetrazione dell'ambito attuativo originario, mantenendo una Superficie territoriale complessiva "St" pari a mq. 14.165,90, suddivisa nei due sub. Ambiti:

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

b) una superficie fondiaria "Sf." di variante complessiva pari a mq. 8.697,37 suddivisa nei due Sub. Ambiti:

- "Sf" di variante Sub. Ambito "A1" = mq. 6.331,00
- "Sf" di variante Sub. Ambito "A2" = mq. 2.366,37

c) una capacità edificatoria invariata rispetto al P.A. convenzionato pari a mq. 3.217,89, corrispondente alla SIp complessiva di progetto dei due distinti edifici commerciali proposti:

- Edificio "A1 " SIp = mq. 2.274,00
- Edificio "A2" SIp = mq. 943,89

PARAMETRI EDILIZI RICHIESTI DALLA 2° VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "LORETO AMBITO A"

- Pdr 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 pertinenziale richiesta - $SPp = 3 \text{ mq.}/10 \text{ mq. Slp}$
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 = $\text{mq. } 482,68;$
- Sup. a Verde permeabile richiesta - $SVp = 1/40 \text{ della Sf}$
 $SVp = Sf \text{ mq. } 8.697,37 / 40 = \text{mq. } 217,43;$
- Dotazione alberi per sup. permeabile reperita: $n^\circ 1 \text{ ogni } 40 \text{ m}^2$
 $SVp \text{ } 217,43 / 40 \text{ (arrotondamento)} = \text{minimo } n^\circ 6$

PARAMETRI EDILIZI DI PROGETTO - 2° VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "LORETO AMBITO A":

- Superf. lorda di pavimento - $Slp \text{ a progetto} = \text{mq. } 3.217,89 < \text{mq. } 3.478,95 \text{ ammessa}$
- Superficie coperta a progetto = $\text{mq. } 3.217,89 < \text{mq. } 3.478,95 \text{ ammessa}$
- Parcheggi Pertinenziali - $SPp \text{ a progetto} = \text{mq. } 3.495,37 > \text{mq. } 965,37 \text{ richiesti}$
Parch. Pert. ad uso pubblico a progetto = $\text{mq. } 703,63 > \text{mq. } 482,68 \text{ richiesti}$
- Superf. Verde permeabile - $SVp \text{ a progetto} = \text{mq. } 552,58 > \text{mq. } 217,43 \text{ richiesta}$
dotazione alberi $\text{mq. } 552,58/40 = n^\circ 14$
nuovi alberi previsti = $n^\circ 22 > n^\circ 14 \text{ richiesti}$
- Altezza massima edifici - $H \text{ a progetto} = \text{m. } 7,00 < \text{m. } 9,00 \text{ ammessa}$

VERIFICA PARAMETRI EDILIZI PROGETTO 2° VARIANTE PER SINGOLO Sub. AMBITO:

Sub. AMBITO "A1"

- Superficie Fondiaria prevista " Sf " = $\text{mq. } 6.331,00$
- S.L.P. a Progetto = $\text{mq. } 2.274,00$
- Ut. Ammessa = $0,40 \text{ della Sf} = \text{mq. } 6.331,00 \times 0,4 = \text{mq. } 2.532,40$
S.L.P. a progetto = $\text{mq. } 2.274,00 < \text{mq. } 2.532,40 \text{ ammessa}$
- RC Ammessa = $40\% \text{ della Sf} = \text{mq. } 6.331,00 \times 40\% = \text{mq. } 2.532,40$
Sup. Coperta a progetto = $\text{mq. } 2.274,00 < \text{mq. } 2.532,40 \text{ ammessa}$

SPp richiesta = 3 mq./10 mq. SIp = mq. 2.274,00 x 3/10 = mq. 682,20
di cui 50% ad uso pubblico = mq. 341,10

Parcheggi Pertinenziali reperiti = mq. 2.454,53 > 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. 158,28
SVp. a progetto = mq. 353,29 > mq. 158,28 richiesta

Dotazione alberi richiesta n°1 ogni 40 m2 SVp= 353,29/40 = n° 9
Dotazione alberi a progetto = n° 17 > n°9 richiesti
(Riferimento tavola n° 04-Var2 - standard urbanistici)

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. 946,54
S.L.P. a progetto = mq. 943,89 < 946,54 ammessa

RC Ammessa = 40% della Sf = mq. 2.366,37 x 40% = mq. 946,54
Sup. Coperta a progetto = mq. 943,89 < mq. 946,54 ammessa

SPp richiesta = 3 mq./10 mq. SIp = mq. 943,89 x 3/10 = mq. 283,17
di cui 50% ad uso pubblico = mq. 141,58
Parcheggi Pertinenziali reperiti = mq. 1.040,87 > 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-Var2 - standard urbanistici)

10) REPERIMENTO STANDARD URBANISTICI PROGETTO DI 2°VARIANTE : "AMBITO A"

Sulla base della capacità edificatoria proposta, le norme di piano prevedono il reperimento all'interno del comparto oggetto di Variante al Piano Attuativo convenzionato della seguente dotazione di standard urbanistici:

STANDARD URBANISTICI RICHIESTI PROGETTO 2° VARIANTE:

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 SIp = mq. 3.217,89;
di cui almeno il 50% a parcheggio = mq. 1.608,94;

- 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. 1.608,94;

- 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;

VERIFICA REPERIMENTO STANDARD URBANISTICI SULL'INTERO AMBITO PROGETTO 2° VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO LORETO AMBITO A":

Standard urbanistici a verde e parcheggio reperiti a progetto = mq. 3.325,51 > 3.217,89 richiesti

Superficie a parcheggio pubblico reperita a progetto "P2" = mq. 1.884,61 > 1.608,94 richiesti

Superficie a Verde pubblico reperita a progetto = mq. 1.440,90 > 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 tav. n° 09-Var2). Come sopra precisato e puntualmente riportato nelle tavole n°04-Var2 (Standard Urbanistici di variante) e n° 05-Var2. (Schemi di verifica standard urbanistici di variante), l'intervento proposto rispetta tutti gli indici e le dotazioni richieste con il completo reperimento, all'interno del comparto, degli standard urbanistici previsti dalle norme in relazione alla natura dell'intervento proposto.

Considerato il pieno reperimento degli standard urbanistici richiesti la proposta di Variante al Piano Attuativo in oggetto non prevede nessuna monetizzazione compensativa.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI PROGETTO 2° VARIANTE PER SINGOLO Sub. AMBITO:

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

Superf. minima a verde 2.274,00 x 3/100 = mq. 68,22

Standard urbanistici a verde e parcheggio reperiti a progetto = mq. 2.349,98 > 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. 949,15 > 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

Superf. minima a verde 943,89 3/100 = mq. 28,32

Standard urbanistici a verde e parcheggio reperiti a progetto = mq. 975,53 > 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. 491,75 > 28,32 min. richiesti

(Riferimento tavola n° 04-Var2 standard urbanistici)

11) CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

PROGETTO DI 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

Totale oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria richiesti = €. 210.578,72

Considerato che:

- le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo originario convenzionato, pari ad euro 579.118,47, sommate alle opere di urbanizzazione primaria previste nella 2° Variante in oggetto, come quantificate nel computo metrico estimativo opere di Variante pari ad euro 228.460,86 (Allegato n°4-A), ammontano complessivamente ad €. 807.579,33;

- I costi delle opere di urbanizzazione primaria previste complessivamente a 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, si ritengono pienamente assolti attraverso lo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo adottato e nella presente Variante.

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.

12) ONERI DI COSTRUZIONE PROGETTO 2° VARIANTE : "AMBITO A"

In merito 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.

13) REGIME DELLE AREE PROGETTO 2° VARIANTE: "AMBITO A"

Come convenuto con l'Amministrazione Comunale, le aree interne ed esterne 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.

Il tutto come riportato dalla tavola n° 11-Var 2 "Regime delle Aree".

Cazzago San Martino, Settembre 2025

Il tecnico