

Provincia di Pavia

COMUNE DI CASORATE PRIMO

Piano Attuativo in Variante al P.G.T. denominato “**AREA 33**”
Area di Trasformazione TR16 Omino di Ferro

Ai sensi della L.R. 12 del 11 Marzo 2005
e successive modificazioni

RELAZIONE dell'INTERVENTO DATI PLANIVOLUMETRICI RELAZIONE TECNICA

Il progettisti:

Arch. Roberto Tamborini
Via Strina n.8; 20082 BINASCO (MI)



Arch. Giuseppe Scarri
Via Urbino n. 52; 26013 CREMA (CR)



Data: 20 Marzo 2018

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto della proposta di Piano di Lottizzazione denominato “Area 33” in Variante al P.G.T.

La proposta di **Piano Attuativo denominato “Area 33” in variante al P.G.T.** ed individuato quale Area di Trasformazione TR n° 16 Omino di Ferro è redatta in conformità a quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e sue successive integrazioni e modificazioni.

Descrizione generale dell'intervento

La seguente proposta di P.L. Commerciale comprende l'area agricola, coltivata con colture stagionali, ubicata a nord-ovest del centro edificato, compresa tra le vie: Besate, Capo da Vico e la S.P. n. 190; così come compare nella scheda delle aree di trasformazione del P.G.T. “AT 16 Omino di Ferro”.

La presente area identificata al foglio n. 5 con i mappali: n. 3012, 3051, (di proprietà della Soc. Corte Maria Luisa Srl); n. 3014, 3016, 3019, 3020, 3021, 3052, 3053, 3054, (di proprietà della Soc. Roccia Srl); n. 3011, 3013, 3015, prima in carico al Comune di Casorate Primo a mezzo di Convenzione ora annullata da sentenza del TAR ora tornati ai legittimi proprietari i signori Ardemagni Rosangela, Franzosi Enrico, Franzosi Felicita e Franzosi Paolo; il mappale n. 522 è di proprietà della Signora Negri Rosanna.

Tale area è pari a mq. 20.080 di Superficie Territoriale e come già detto coltivata con colture stagionali.

Dalle pubbliche vie Besate a nord e Capo da Vico a sud si deriveranno tutte le urbanizzazioni necessarie alla lottizzazione nonché gli accessi ai fabbricati commerciali proposti nel progetto.

Impianto generale della proposta di lottizzazione commerciale

La proposta urbanistica ha la finalità di riconvertire tale area ad un uso confacente con le attuali esigenze della Pubblica Amministrazione e dell'Operatore Privato, affrontando le tematiche di riqualificazione urbana, migliorando ed ottimizzando nel contempo l'impianto viabilistico e quello delle infrastrutture tecnologiche.

La localizzazione lungo una via di scorrimento periferica e la connessione e vicinanza con il centro urbano, la rende particolarmente vocata all'uso commerciale destinato alle Medie Strutture di Vendita (con superficie di vendita inferiore a mq 1500).

La viabilità , non gravando sulla rete urbana cittadina, non appesantirà gli attuali flussi di traffico e le soluzioni viarie interne permetteranno di disimpegnare l'utenza proponendo percorsi in entrata indipendenti dalle uscite; nonché un funzionale collegamento delle vie Besate e Capo da Vico che costituirà un significativo anello viario senza impegnare la strada

Provinciale. Le strutture saranno inoltre fornite di capienti parcheggi che soddisfano ampiamente i minimi richiesti dalla normativa vigente di P.G.T..

L'insediamento di spazi commerciali potrà favorire alcuni processi sicuramente positivi per Casorate.

Un'attrazione centrifuga verso un " Asse Commerciale " potrà alleggerire il traffico veicolare che grava sulla zona del centro storico, migliorandone la fruibilità complessiva;

Di qualunque natura potranno essere tali spazi commerciali, faranno in modo che una parte del flusso finanziario locale destinato agli acquisti venga consumato in loco;

Saranno di sicura attrazione per utenti dei paesi limitrofi, aumentando il flusso di soldi spesi in Casorate e reale opportunità di impiego per giovani cittadini in cerca di lavoro.

Si stima, infatti, che nelle tre strutture di vendita, precisamente:

- Edificio Commerciale 1 di mq. 2250 con destinazione di supermercato alimentare (con superficie di vendita di mq. 1500);
- Edificio Commerciale 2 di mq. 1500 con destinazione commerciale generica;
- Edificio Commerciale 3 di mq. 1600 con destinazione commerciale generica;

possano trovare l'occupazione circa 30 addetti, privilegiando nelle assunzioni i residenti a Casorate.

Non ultimo le nuove realtà commerciali proposte saranno da stimolo sicuro per la rete commerciale attuale, presente prevalentemente nel centro storico, a specializzarsi ed a migliorare il livello dell'offerta.

Zona di riorganizzazione urbanistica

La zona in oggetto attualmente è un'area agricola coltivata con colture stagionali che lasciano la terra improduttiva per circa sei mesi l'anno, è ubicata al confine dell'edificato e data la sua posizione molto visibile dalla Strada Provinciale n. 190 conferma la sua vocazione commerciale peraltro come previsto anche dall'azzonamento del P.G.T. vigente.

In queste zone **non** sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) la residenza, ad eccezione di una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie lorda pavimentata non superiore a mq. 150, ad uso del custode o del titolare dell'azienda;
- b) gli impianti industriali ed artigianali ricompresi nell'elenco di cui al DM 05-09-1994;
- c) le funzioni amministrative non integrate nell'unità produttiva degli impianti industriali ed artigianali;
- d) le attività commerciali per grandi strutture di vendita;
- e) le attività espositive, ad eccezione di quelle funzionali all'attività produttiva e comunque fino ad un massimo del 30% della S.I.p.

Come si evince dal Piano Governo del Territorio in quest'area è invece possibile l'insediamento di:

- Sistemi commerciali areali SCA, **Aree per medie strutture di livello 2 – SCAPMS2**;

Con le seguenti tipologia commerciali:

- **M2A (supermercato con vendita di Alimentari), M2N, MCU2, MP2, MS2 e MI2**

Sempre con massima superficie destinata all'area vendita non superiore a mq. 1500.
L'altezza massima proposta è pari a mt. 7,00 e due piani fuori terra.

La proposta progettuale prevede la costruzione di tre edifici commerciali:

- **Edificio Commerciale 1** di mq. 2250 con destinazione di supermercato alimentare (con superficie di vendita di mq. 1500);
- **Edificio Commerciale 2** di mq. 1500 con destinazione commerciale generica;
- **Edificio Commerciale 3** di mq. 1600 con destinazione commerciale generica;

serviti da una nuova strada di progetto di collegamento tra le vie Besate e Capo di Vico affiancata da pista ciclopedonale con verde attrezzato.

Gli edifici sono perciò comodamente serviti dalla viabilità di progetto dalla quale sono previsti gli accessi ai parcheggi pubblici e gli accessi di servizio agli edifici.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici il progetto ne prevede quantità che ne verifica ampiamente i minimi richiesti.

DATI PLANIVOLUMETRICI

Area Commerciale "AREA 33"	Superficie	mq 20.080,00
----------------------------	------------	--------------

In progetto:

Superficie Commerciale	mq 5.350,00
------------------------	-------------

STANDARDS RICHIESTI (ex legge 51/75)

Superficie Commerciale	mq 5.350,00
-------------------------------	-------------

N°3 MSV con superficie di vendita < 1.500 mq cad.

STANDARDS 200% della SLP	mq 5.350,00
---------------------------------	-------------

* STANDARD da reperire in loco 100% della SLP	mq 5.350,00
---	-------------

STANDARD da monetizzare (100% della SLP)	mq 5.350,00
--	-------------

VALORE DELLA MONETIZZAZIONE (189,95 €/MQ)	€. 1.016.232,50
--	------------------------

(€ 189,95 x mq. 5.350,00 = € 1.016.232,50)

*** STANDARD reperiti in loco:**

PARCHEGGI	mq 3.567,00
-----------	-------------

SLP x 100% = 5.350 x 100% = mq 5.350

5.350 x 2/3 = mq 3.567,00

VERDE	mq 1.783,00
SLP x 100% = 5.350 x 100% = mq 5.350	
5.350x1/3 = mq 1.783,00	
TOTALE	mq 5.350,00

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Urbanizzazione Primaria (Come da tariffe comunali)

Superficie Commerciale intero comparto mq. 5.350 x €/mq 96,33 = €. **515.365,50**

Urbanizzazione Secondaria (Come da tariffe comunali)

Superficie Commerciale intero comparto mq. 5.350 x €/mq 3,60 = €. **19.260,00**

TOTALE Oneri di Urbanizzazione. 1^a e 2^a per intero comparto €. 534.625,50

Importo di €. 534.625,50 maggiorato del 5% (26.731,28) = €. 561.356,78
completamente assorbito dal costo delle opere

OBBLIGAZIONI NEGOZIALI

B. Costo Opere di Urbanizzazione da computo metrico €. 1.122.221,80

C. Valore Economico/Commerciale dell'intervento (valori OMI) €. 8.292.500,00
Valore OMI x Slp = €. 1.550 x mq. 5.350 = €. 8.292.500,00

S. Superficie Lorda di Pavimento dell'intero comparto mq. 5.350,00

A. Incidenza Percentuale [(B x 100 / C) / 100] % 0,120
(A = 1.122.221,80 x 100 / 8.292.500 / 100) = 0,135

Cu (Delibera G.C. n. 38 e 23/15) = 30,00
(incidenza A = 0,135 < 3,00 – coefficiente Cu da 30,00 a 25,00) = 30,00

VALORE OBBLIGAZIONI NEGOZIALI V = Cu x S €. 160.500,00
(valore V = 30,00 x 5.350,00€ = 10,00 x mq. 5.350,00 Superficie Lorda di pavimento)

VALORE OBBLIGAZIONI NEGOZIALI INCENTIVATO - 20% €. 128.400,00
(importo ridotto del 20% per la realizzazione delle opere in due anni)

CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

In fase di rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, DIA ecc.) dovrà essere versato il Contributo commisurato al Costo di Costruzione (nonché quanto dovuto L.R. 12/05 art. 43 comma 2bis e L.R. 31/14 art. 5 comma 10).

Impegni finanziari conseguenti al piano di lottizzazione

Ai sensi dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e dell'art. 12 comma 1° part. 2 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 60, le Lottizzanti, si assumono in carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria poichè in eccedenza a quanto risultante dall'applicazione delle tariffe comunali.

A totale scomputo degli **Oneri di Urbanizzazione Primaria, pari ad € 515.365,50 + 5%** e quelli di **Urbanizzazione Secondaria, pari ad € 19.260,00 +5%** (totale già maggiorato di **€ 561.356,78**) vi è la realizzazione delle opere specificate nell'allegato Computo Metrico Estimativo per un valore di **€ 1.053.544,69** per le Opere da ascrivere alle UU. Primarie e **€ 68.677,11** per le opere relative alle UU. Secondarie per un totale di **€ 1.122.221,80**.

A totale scomputo dell'importo derivante dalla monetizzazione degli Standards per **€ 1.016.232,50** e dalle **Obbligazioni Negoziali per € 128.400,00** cioè per un totale di **€ 1.144.632,50** gli attuatori si impegnano a realizzare opera/e pubblica/pubbliche individuata/e dal Comune entro e on oltre 30 giorni dalla stipula della Convenzione.

TABELLA RIEPILOGATIVA – QUADRO ECONOMICO

VALUTAZIONE ECONOMICA - TR 16 - OMINO DI FERRO			
CONTEGGI ECONOMICI/ URBANISTICI - TR16			
ONERI DI URBANIZZAZIONE			
	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
S.L.P. (mq)	2250,00	1600,00	1500,00
Sf (mq)	7690	6600	5790
ONERI UU. PP. €	216.742,50	154.128,00	144.495,00
ONERI UU. SS. €	8.100,00	5.760,00	5.400,00
TOTALE ONERI UU. PP. INTERO COMPARTO			€ 515.365,50
TOTALE ONERI UU. SS. INTERO COMPARTO			€ 19.260,00
MONETIZZAZIONE STANDARD			
	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 3
STANDARD URB. DA REPERIRE - MSV 3			
100% S.L.P.	2250,00	1600,00	1500,00
MAX MONETIZZAZIONE 100% IMPORTO MONETIZZAZIONI			
ART. 5 COMMA 4 PDS €	427.387,50	303.920,00	284.925,00
TOTALE ONERI UU. PP. INTERO COMPARTO			€ 1.016.232,50
MAGGIORI OBBLIGAZIONI NEGOZIALI			
COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVENTIVATO			€ 1.122.221,80
VALORE ECONOMICO/COMMERCIALE dell'intervento(OMI 1.550)			€ 8.292.500,00
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	20.080,00	
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO SLP totale	mq	5.350,00	
A= incidenza percentuale			0,135
Cu (G.C. n. 38/14 e 23/15)	< 3,00	da 30 a 25	30,00
VALORE OBBLIGAZIONI NEGOZIALI INTERO COMPARTO Cu x STtotale			€ 160.500,00
VALORE OBBLIGAZIONI NEGOZIALI INCENTIVATO DEL -20%			€ 128.400,00
TARIFFA Oneri di Urbanizzazione			
OO.UU.PP.			96,33 €/mq.
OO.UU.SS.			3,60 €/mq.
IMPORTO ASSORBITO DA LCOSTO DELLE OPERE PER € 917.828,11			
IMPORTO ASSORBITO DA LCOSTO DELLE OPERE PER € 80.493,73			
TARIFFA Monetizzazioni Aree a Standard			
G.C. 36/2014			€ 189,95 €/mq
IMPORTO PER INVESTIMENTI			
€			1.144.632,50

DATI PLANIVOLUMETRICI

VERIFICA STANDARDS dei singoli EDIFICI COMMERCIALI

EDIFICIO COMMERCIALE 1

EC1	SLP	mq	2.250,00
Superficie di Vendita		mq.	1.500,00
STANDARD TOTALE	$\text{mq } 2.250 \times 200\% =$	mq	4.500,00
STANDARD da reperire in loco		mq	2.250,00
PARCHEGGIO richiesto e reperito in loco		mq	1.500,00
SLP 2250 X 200% = 4.500 X 50% = mq 2.250			
SLP 2.250 X 2/3 = mq 1.500,00			
VERDE richiesto e reperito in loco		mq	750,00
SLP 2250 X 200% = 4.500 X 50% = mq 2.250			
SLP 2.250 X 1/3 = mq 750,00			
AREA DA MONETIZZARE		mq	2.250,00
$\text{mq } 2.250 \times 200\% = 4500 \times 50\% = \text{mq } 2.250,00$			
MONETIZZAZIONI		€	427.387,50
$\text{Mq } 2.250 \times € 189,95 = 427.387,50$			
OBBLIGAZIONI NEGOZIALI		€	54.000,00
$\text{Slp mq } 2.250,00 \times € 30,00 = 67.500,00 - 20\%$			

EDIFICIO COMMERCIALE 2

EC2	SLP	mq 1.500,00
Superficie di Vendita		mq. 1.000,00
STANDARD TOTALE mq 1.500 x 200% =		mq 3.000,00
PARCHEGGIO richiesto e reperito in loco SLP 1.500 X 200% = 3.000 X 50% = mq 1.500 SLP 1.500 X 2/3 = mq 1.000		mq 1.000,00
VERDE richiesto e reperito in loco SLP 1.500 X 200% = 3.000 X 50% = mq 1.500 SLP 1.500 X 1/3 = mq. 500		mq 500,00
AREA DA MONETIZZARE 1.500 x 200% = 3.000 x 50% = 1500,00		mq. 1500,00
MONETIZZAZIONI Mq 1.500 x € 189,95 = € 284.925,00		€ 284.925,00
OBBLIGAZIONI NEGOZIALI Slp mq 1.500,00 x € 30,00 = 45.000,00 – 20%		€ 36.000,00

RELAZIONE TECNICA

L'aspetto tecnico della lottizzazione è alquanto semplice e di seguito specificato per opere da realizzare.

- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Strada, Pista ciclo-pedonale e Parcheggi pubblici

Lo stato attuale dei luoghi ove si attuerà la Lottizzazione si presenta con terreni agricoli coltivati stagionalmente la cui quota è più bassa di circa cm.60-70 dalle due strade pubbliche che perimetrano a Nord ed a Sud: la via Besate e la via Capo di Vico.

Per la realizzazione delle opere di cui sopra si prevede uno sbancamento della terra coltiva, un riporto di ghiaia, la formazione di un cassonetto con mista stabilizzata e la finitura con i due strati di asfalto (per la strada ed i parcheggi) ed con elementi autobloccanti in cls (per la pista ciclopedonale). Tali opere porteranno la quota delle nuove strada e parcheggi alla stessa delle due pubbliche vie, di cui sopra.

La nuova strada di progetto è larga mt. 6,50 affiancata ad ovest dal marciapiede di mt.1,50 ad est da un'aiola larga mt. 2,00 quale separazione della pista ciclopedonale di mt. 2,30; l'aiola sarà piantumata con un filare di alberi tipici della pianura, come mitigazione.

Questa opera, come già affermato crea un collegamento diretto (attraverso il comparto in oggetto) tra le vie Besate e Capo di Vico, che migliora di molto la situazione in atto in quanto per transitare da una via all'altra, ora, si è costretti a percorrere (attraversandola) la SP 190 manovra alquanto problematica.

Dalla strada in progetto, in lato ovest sono previsti i due **parcheggi pubblici**: quello a nord di mq. 1.500 sarà di immediato uso del sub-comparto1, quello centrale di mq. 1.067 è prospiciente il sub-comparto 2 e quello a sud di mq. 822 è adiacente al sub-comparto 3 che è servito da un ultimo parcheggio pubblico di mq. 178 in fregio alla via Capo di Vico. I parcheggi previsti sono di facile accesso dalla strada principale e sono distribuiti lungo l'asse di scorrimento in modo da servire la fruizione di utenti dei tre futuri edifici commerciali.

La **pista ciclopedonale** sarà realizzata con elementi in cls autobloccanti e protetta ad ovest, dalla strada carrale, dall'aiola piantumata a filare di pioppi cipressini. Questa ciclabile, (come la strada carrale) ha un'importante funzione di collegamento tra le vie Besate e capo di Vico, cioè permette ai cittadini di transitare da una via all'altra senza passare dalla strada Provinciale n.190; nota alquanto positiva per i ciclisti.

Le reti tecnologiche previste nel piano sono quelle indispensabili e necessarie ai futuri edifici commerciali; tutte derivate dalle reti presenti nelle vie Besate e Capo di Vico, correranno sotto la strada di progetto con andamento nord-sud con stacchi ed allacci previsti in corrispondenza di ogni edificio commerciale. precisamente vi sono:

. la rete elettrica che dovrà soddisfare un fabbisogno stimato di circa 60 Kw per gli edifici commerciali e per l'illuminazione pubblica, sarà supportata dalla cabina Enel presente in via Capo di Vico, senza creare particolari problemi, come già confermato in via preliminare dall'ente gestore "Enel"..

. la rete telefonica e multiservizi, prevista con idonea tubazione a disposizione dell'ente gestore (Telecom) che ne ha già confermato la fattibilità.

. la rete pubblica illuminazione: saranno utilizzati pali in acciaio alti mt. 6,00, sbraccio semplice da cm. 30, corpo illuminante con proiettori tipo Disano a led ottemperanti la normativa regionale vigente (contro la dispersione verso l'alto). Sarà servita da un contatore e fotocelle crepuscolari così come richiesto dall'Ente Gestore.

. rete gas prevista sarà gestita e realizzata dall'Ente Gestore.

. rete acqua potabile sarà gestita e realizzata dall'Ente Gestore.

. rete fognatura acque nere sarà eseguita su indicazioni dell'ente gestore, prevista sotto la strada di progetto, sarà collegata alle reti delle vie Besate e Capo di V. questa urbanizzazione, riferita agli edifici in previsione, non grava in modo preoccupante sulla rete esistente in quanto si ritiene modesto lo scarico riferito agli edifici commerciali.

. rete acque meteoriche sarà realizzata conformemente al progetto in via di elaborazione su indicazioni dell'ente gestore, comunque al fine di non gravare sulle fognature comunali, è prevista la formazione di due vasche di prima pioggia e raccolta nell'angolo sud-ovest del comparto d'intervento (incrocio via Capo di V. con la SP: 190) da queste vasche, mediante un attraversamento della strada provinciale l'acqua verrà convogliata in un laghetto previsto nel parco del Lazzaretto, mitigato da nuove specie arboree e protetto con staccionata in legno. Questa rete non grava affatto sulle esistenti e visto il dimensionamento della vasca di laminazione nel parco può servire ad altri interventi di trasformazione edilizie in zone limitrofe come loro recapito di scarico acque meteoriche.

- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il verde pubblico attrezzato di complessivi mq. 1.783 è distribuito in modo proporzionale nei tre sub-comparti in modo che tutti i fruitori dei singoli edifici commerciali possano godere del verde pubblico. Sarà piantumato con specie arboree autoctone, come compare nelle specifiche tavole del Piano, irrigato con impianto automatizzato goccia-goccia ed a spruzzo per ridurre al minimo il consumo d'acqua; di facile accesso a mezzi meccanici per la manutenzione.

- OPERA/E PUBBLICA/PUBBLICHE

L'opera/e pubblica/pubbliche sarà/saranno individuata/e dal Comune e comunicata/e al Soggetto Attuatore entro quarantacinque giorni dalla stipula della Convenzione, fino alla concorrenza del valore massimo di €. **1.144.632,50** derivante dal valore delle Monetizzazioni e dal valore delle Obbligazioni Negoziali.

Altre informazioni ei possono evincere dagli allegati grafici di progetto.

Il progettisti:

Arch. Roberto Tamborini
Via Strina n.8; 20082 BINASCO (MI)

Arch. Giuseppe Scarri
Via Urbino n. 52; 26013 CREMA (CR)