

TIGROS s.p.a.
Via del lavoro, 45 - 21048 Solbiate Arno (VA)
c.f. 00753150127
p.iva: 12790620152

Lux Innovation s.r.l.
Corso Vittorio Emanuele II, 15 - 20122 Milano (MI)
c.f. e p.iva: 08630390964

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMMERCIALE
DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AREA 33" -
NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AT 16a"**

IN COMUNE DI CASORATE PRIMO (PV)

Elaborato n.

all 01

Titolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Scala:

Data

Aggiornamenti

04 dicembre 2020

30 aprile 2021

La Proprietà

.....

I Tecnici incaricati

.....

Il Responsabile del procedimento

.....

Dott. Arch. GIUSEPPE SCARRI

via Urbino, 52 - 26013 Crema (CR)
Tel. 0373.86084
e-mail: studio_gs@beppescarri.it

Dott. Arch. TAMBORINI ROBERTO

via Molino vecchio, 50 - 20080 Moncucco di Vernate (MI)
Tel. 3386894129
e-mail: roberto.tamborini@tiscali.it

PREMESSA

In data 26 Giugno 2020 è stata protocollata l'Istanza di Variante al Piano di Lottizzazione denominato "Area 33" – TR16a; **la presente Variante prevede la sostituzione dei seguenti elaborati:**

- Tav. 01 Stralcio strumento urbanistico
- Tav. 02 Planimetria d'inquadramento territoriale
- Tav. 03 Documentazione fotografica
- Tav. 04 Planimetria e profili stato di fatto
- Tav. 05 Progetto Planivolumetrico
- Tav. 06 Progetto Planivolumetrico
- Relazione Tecnica
- Verifica di compatibilità con il PTCP
- 01 Relazione illustrativa Variante PGT
- 02 PdR disciplina
- 03 PdR consumo.

RELAZIONE

STATO DI FATTO

Il presente Piano di Lottizzazione in variante al P.G.T., denominato "Area 33" di Iniziativa Privata è stato approvato, in primis, il 31 luglio 2018 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 e sottoscritto l'8 febbraio 2019 con Convenzione Urbanistica Rep. n. 2438, Racc. n. 2222.

A seguito di nuove disposizioni in materia di Invarianza Idraulica si è attuata una PRIMA Variante al Piano approvata il 5 novembre 2019 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 136 e sottoscritta il 12 novembre 2019 con Convenzione Urbanistica Rep. N. 2735, Racc. n. 2491.

In data 17 dicembre 2019 viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 149/19 relativo alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione ed Inizio Lavori il 23 gennaio 2020.

Il piano si attua mediante la formazione di tre lotti commerciali denominati "Subcomparti 1, 2 e 3", la formazione di strada di servizio (con adiacente pista ciclopedonale), parcheggi pubblici e verde piantumato.

Ogni subcomparto al suo interno prevede le aree da cedere quali standards urbanistici, l'area edificabile e l'area relativa al bacino di laminazione per l'invarianza idraulica in giusta proporzione con la Slp edificabile prevista.

In data 13 febbraio 2020 le società attuatrici alienano il lotto edificabile del subcomparto 1 alla società Tigros Spa che opera nel settore della grande distribuzione.

Successivamente si richiede il Permesso di Costruire per la realizzazione di un supermercato, quale media struttura di vendita, pari a mq. 2.150 di Slp. che viene

rilasciato con pratica n.00753150127-26112019-1438 - SUAP 4535 ed il 03 giugno 2020 ne vengono iniziati i lavori.

In data 20-10-2020 prot. 10140 viene comunicata la fine parziale delle opere ed il 20-10-2020 prot. 10150 ne viene chiesto il collaudo, successivamente rilasciato il 23-10-2020.

MOTIVAZIONI

La società Tigros Spa, sempre in data 13 febbraio 2020 acquista anche una porzione di area di mq. 3450 ca., contraddistinta al n. 3353 del foglio n. 5, con destinazione agricola, precisamente "Ambito agricolo a tutela dell'edificato"; esterna al perimetro del Piano in oggetto, adiacente al subcomparto 1 per il lato nord.

A seguito di sopraggiunte esigenze distributive e gestionali dettate dalle dinamiche del commercio della grande distribuzione e dalla richiesta di offrire più servizi alla clientela nasce la necessità di realizzare un maggior numero di parcheggi del supermercato.

Avendo a disposizione un'area adiacente all'edificio commerciale si è pensato alla trasformazione della stessa da agricola a parcheggio; infatti il mappale n. 3353 di complessivi mq. 3.450,00 verrebbe trasformato in parcheggio per mq. 2000,00 ed i rimanenti mq. 1.450, lasciati ad area agricola con destinazione verde inerbito a prato.

LA VARIANTE

Quanto su esposto detta e motiva la presente VARIANTE al Piano Attuativo in quanto, le variazioni di necessità non riscontrano le condizioni a favore del comma 12 dell'art. 14 della LR 12/2005; il procedimento proposto costituisce altresì Variante al PGT Vigente come di seguito illustrato.

Si afferma che il procedimento intrapreso è svolto con riferimento al correlato della "Valutazione ambientale dei piani" di cui all'art. 4 della LR 12/2005.

Come già detto la presente Variante al Piano Attuativo convenzionato nasce, essenzialmente, dalla necessità (espressa dai soggetti attuatori dello stesso) di aumentare le superfici da adibire a parcheggi posti a servizio del subcomparto 1 di 2.000 mq; detto incremento di superfici è ottenuta mediante la trasformazione di un'area confinante posta ad ovest, fra il limite del piano stesso e la strada Provinciale n. 190/via Circonvallazione, con conseguente riduzione di superficie di uno degli areali individuati quale "Ambito agricolo a tutela dell'edificato" nel PGT vigente, disciplinato dall'art.52.04 delle Norme del Piano delle Regole.

Al fine di non determinare "consumo di suolo" la presente Variante prevede la "ridestinazione" di una pari superficie, interna al perimetro del Piano Attuativo "TR16a", ad ambito agricolo a tutela dell'edificato come quello oggetto di riduzione.

Tale aerale viene pertanto stralciato dal piano attuativo e conseguentemente ridestinato ad ambito agricolo e quindi annoverato fra le aree della "superficie non urbanizzabile", garantendo così alla variante in parola un "bilancio ecologico del suolo" pari a zero.

LA FORMAZIONE DI NUOVO MARCIAPIEDE

A seguito della presente Variante al Piano di Lottizzazione, con istanza prot. n. 5932 del 24/06/2020; quale vantaggio pubblico gli attuatori del piano propongono la formazione

del marciapiede, di seguito descritto, manifestato dall'Amministrazione Comunale con comunicazione n. 3452 del 30/03/2021.

L'opera si può presentare come suddivisa in due tratti: il primo dal parcheggio pubblico in via Besate (in corrispondenza del n. 48 della pubblica via) fino al corrispondente n. 37; il secondo fino alla nuova ciclopedonale di via Belloni. Entrambe i tratti insistono sul lato nord della pubblica via.

L'opera viene meglio dettagliata nella relazione All 01 allegata allo specifico progetto.

Elenco elaborati costituenti la Variante:

ALL 01 – Relazione Illustrativa

ALL 02 – Computo Metrico Estimativo

Tav 01 – Inquadramento Tecnico Regionale CTR

Tav 02 – Estratto Aerofotogrammetrico, individuazione area di intervento

Tav 03VAR – estratto Catastale e PGT

Tav 04 – Rilievo Altimetrico Edifici Esistenti

Tav 05 – Inquadramento territoriale e funzioni pubbliche

Tav 06 – Planimetria generale, riprese fotografiche

Tav 07VAR – Estratti mappa catastali e Perimetro P.L.

Tav 08 – Stato di fatto urbanizzazioni

Tav 09 – Rilievo Celerimetrico e calcolo analitico delle superfici

Tav 10 – Urbanizzazioni, Rilievo stato di fatto – sezioni stradali stato di fatto

Tav 11 – Particolari urbanizzazioni stato di fatto

Tav 12 VAR – Planivolumetrico comparto

Tav 13 – Sezioni di progetto

Tav 13 VAR – Sezioni di progetto

Tav 14 VAR – Aree in cessione

Tav 15 VAR – Poligoni di edificabilità

Tav 16 quater VAR - Schema opere di urbanizzazione primaria, rete fognature

Tav 17 VAR - Schema opere di urbanizzazione primaria, rete elettrica, rete telefonica-fibra ottica, illuminazione

Tav 19VAR – Particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria, sezione strada-pista ciclabile-marciapiedi

Tav 20 VAR – Progetto aree a verde

Tav 21 VAR – Elenco specie arboree

Tav 22 VAR- Elenco specie arboree (dettagli tecnici)

Tav 23 – Manutenzione Parco del Lazzaretto – Elenco Opere

Tav 24 – Progetto urbanizzazioni primarie, planimetria segnaletica stradale

Tav 25 – Simulazione Fotorealistica

INVARIANZA IDRAULICA

Tav INVAR 01 VAR_Relazione di calcolo

Tav INVAR 02 VAR_Autorizzato Planimetria

Tav INVAR 03 VAR_Progetto Planimetria

Tav INVAR 04 VAR_Comparato Planimetria

Tav INVAR 05 VAR_Profilo longitudinali

Tav INVAR 06 VAR_Particolari Costruttivi

- **Elaborati grafici Nuovo Marciapiede:**

- All 01 Relazione tecnica
- All 02 Computo elettrico estimativo
- All 03 Quadro economico
- All 04 Cronoprogramma

Tav. 01 Estratti, planimetria generale fotografie

Tav. 02 Stato di Fatto Piante

Tav. 03 Stato di fatto sezioni

Tav. 04 Stato di progetto piante

Tav. 05 Stato di progetto sezioni

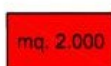
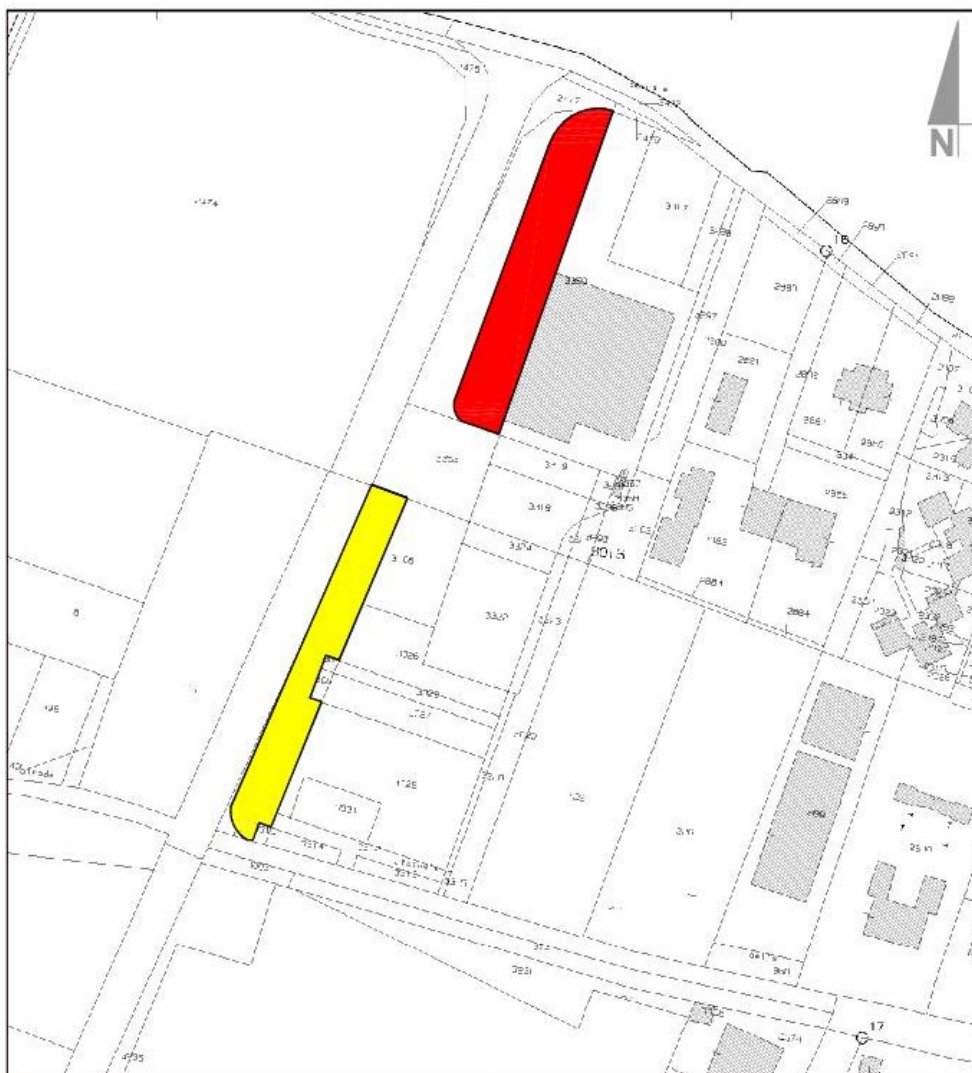
Tav. 06 Stato comparato piante

Tav. 07 Stato comparato sezioni

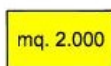
Lì, 30 aprile 2021

Architetti: Giuseppe Scarri – Roberto Tamborini

SCHEMA GRAFICO DIMOSTRATIVO DEL "BILANCIO ECOLOGICO" PARI A ZERO



SUPERFICIE "AMBITI AGRICOLI A TUTELA DELL'EDIFICATO TRASFORMATA DALLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE



SUPERFICIE URBANIZZATA ED URBANIZZABILE RIDESTINATA A SUPERFICIE AGRICOLA DALLA PRESENTE VARIANTE PARZIALE

BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO: $(2.000 - 2.000) = 0$ (zero)