

## RELAZIONE D'INTERVENTO

Il presente progetto prevede l'attuazione del “**Piano di Recupero n° 7 in Variante al PGT vigente per la realizzazione di una Media Struttura di Vendita alimentare MSV (supermercato)**” relativa all'area in Comune di Pandino in via Milano n. 13, censita nel NCEU alla particella n. 145 del foglio n. 18; di proprietà dell'Impresa Edile Merico Giuseppe e Palmiro S.n.c. con sede a Ripalta Cremasca in via Partigiani n.11 che con procura delega, quale richiedente, la società “**DP REAL ESTATE Srl**” con sede a Milano in C.so di Porta Vittoria n. 46 alla presentazione della documentazione necessaria all'iter approvativo del presente piano.

## LO STATO DI FATTO

L'immobile oggetto d'intervento è stato la sede del Consorzio Agrario, i cui fabbricati sono stati demoliti nel 2011 con Denuncia di Inizio Attività.

Il lotto di proprietà, pari a mq. 4.640 (di catastali mq. 4610), si presenta come un rettangolo regolare libero da costruzioni, con accesso direttamente dalla pubblica via Milano al civico n. 37 a mezzo di ampio cancello carrale.

Sulla pubblica via Milano sono presenti tutte le reti tecnologiche di cui l'area necessita per la futura costruzione e precisamente:

- Rete fognatura acque miste con tubo in cls diam. 40 cm. interrato ad un quota di – mt. 1.00 sotto il marciapiede adiacente il lato nord dell'area
- Rete acquedotto con tubo in acciaio diam. 80 mm interrato sotto la corsia nord della via Milano
- Rete pubblica illuminazione con tubazione interrata sotto il marciapiede adiacente il lato nord dell'area;
- Rete Enel con tubazione interrata sotto il marciapiede adiacente il lato nord dell'area;
- Rete Metano con tubo in acciaio diam. 80 mm interrato sotto la corsia nord della via Milano
- Rete Telefonica con tubazione interrata sotto il marciapiede adiacente il lato nord dell'area.

Il lotto confina: a nord con la pubblica via Milano (in primis con la sede ciclopedonale, poi aiola e sede stradale); a est con area condominiale particella n. 107; a sud con proprietà comunale Parco Stella particella n. 648 ad ovest con abitazione dismessa particella n. 336.

## AZZONAMENTO

Il vigente P.G.T. ha destinato l'area oggetto del presente progetto a “**Piano di Recupero PR7 – Via Milano**” con i seguenti parametri progettuali specificati nell'art. 14.7 capo II, titolo IV delle NTA:

- **le destinazioni d'uso:**
  - . ammesse sono il residenziale fino ad un massimo del 70% della Slp, il

- terziario commerciale ed il direzionale;
- **le tipologie edilizie** consentite
  - . sono palazzine isolate o in linea;
- **I parametri di riferimento** sono:
  - . la Superficie territoriale: da catastale
  - . la Densità massima realizzabile sui singoli lotti (If): 2 mc/mq
  - . il Rapporto di copertura Rc: 40%
  - . l'Altezza massima H max: mt. 10,00 – 3 piani
  - . Rapporto di permeabilità Rp: 50%
- **Conferimento aree per servizi:**
  - . quantità da calcolare in base al Titolo III, Capo II, art. 3;
  - . cessione minima: 100% delle aree standard da destinare a parcheggio
- **Altre prescrizioni particolari:**
  - . all'interno dell'ambito individuato dovranno essere inseriti parcheggi d'uso pubblico facilmente accessibili da via Milano e collegati con le piste ciclabili esistenti.

**Dati che andranno variati in funzione della seguente ipotesi progettuale.**

**IL PROGETTO**

L'attuazione del presente Piano di Recupero denominato PR7 è in Variante al P.G.T. vigente ai sensi della L. R. 12 del 11 Marzo 2005 e successive modificazioni.

Completato l'iter approvativo del piano di recupero il progetto, successivamente, prevede la costruzione di un edificio commerciale di mq. 2.000 quale Media struttura di Vendita del tipo "MSV" alimentare (cioè un Supermercato) con Area di Vendita non superiore a mq. 1.500.

L'edificio del tipo prefabbricato presenterà il fronte principale a nord cioè l'accesso visibile dalla via Milano, a sud vi saranno gli accessi di servizio per il carico e scarico e lateralmente saranno posizionate le uscite di sicurezza; l'altezza interna prevista sotto capriata è di mt. 7,50.

Le facciate avranno pannelli prefabbricati con finiture che richiamano materiali tradizionali quali mattoni a vista ed intonaco al fine di un migliore e gradevole inserimento ambientale con l'intorno costruito.

Verrà realizzato un parcheggio pubblico di mq. 2.000,00 in fregio alla via Milano, completo di ogni urbanizzazione ad uso esclusivo della clientela del supermercato.

Il complesso sarà dotato di nuovo ingresso ed uscita sulla via Milano (agli estremi opposti del lotto) in modo che la fruizione, ad un senso, non invada mai la corsia opposta della pubblica via.

Parte integrante del presente Piano è anche un progetto per la riqualificazione di via Europa, al vaglio dell'Amministrazione che ne sta valutando l'aspetto economico al fine di poterlo realizzare con le risorse generate dal questo piano stesso.

## **STANDARD**

Gli standard previsti nel comparto sono quelli in ottemperanza con gli art. 3 e 6, Capo II del Titolo III delle NTA:

*“per le destinazioni (Tc) terziario commerciali: 1,00 m2 per ogni m2 di SIp” e specificatamente:*

*“I nuovi insediamenti commerciali devono assicurare una dotazione minima di aree da destinare a spazi pubblici o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura indicata dal precedente art.3; il 50% di tali spazi deve essere destinato a parcheggi d'uso pubblico”*

Precisamente si ha:

- **Slp mq. 2.000,00 x 1mq. = mq. 2.000,00 di STANDARD destinato a PARCHEGGIO in loco**

I parcheggi saranno in ottemperanza con quanto prescritto dalle Norme Tecniche, **ad uso esclusivo della clientela della struttura di vendita** e sarà prevista opportuna piantumazione con specie autoctone in ragione di almeno un albero ogni quattro posti auto.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano sono la realizzazione del parcheggio pubblico pari a mq. 2.000 ad uso esclusivo della clientela della struttura di vendita. Questo parcheggio presenta accesso ed uscita sulla via Milano posti agli estremi opposti del lato nord del lotto in modo che la fruizione, ad un senso, non invada mai la corsia opposta della pubblica via.

Il calcolo degli Oneri riferiti alle Urbanizzazioni Primarie è il seguente, tenuto conto che il valore al mq. è di €. 39,66 come da deliberazione n. 32 del 28-07-2014:

- **Slp mq. 2.000 x €. 39,66 = €. 79.320,00**

Il presente importo sarà interamente assorbito dal costo per la realizzazione del parcheggio pubblico di cui importo è pari ad €. 167.702,00 come da computo metrico estimativo allegato.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria nel comparto in oggetto.

Il calcolo degli Oneri riferiti alle Urbanizzazioni Secondarie è il seguente, tenuto conto che il valore al mq. è di €. 11,24 come da deliberazione n. 32 del 28-07-2014:

- **Slp mq. 2.000 x €. 11,24 = €. 22.480,00**

Il presente importo sarà destinato alle opere di riqualificazione di via Europa come sopra detto.

### **OPERE DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA**

In forza all'art. 14 Capo II delle Norme Tecniche di Piano è prevista della compensazione ecologica. E' costituita da una fascia boscata o verde alberato in ragione di un albero ad alto fusto di essenze autoctone per ogni 80 mq. di superficie impermeabilizzata. Dette opere saranno realizzate su area di proprietà comunale che l'Amministrazione avrebbe individuato in fregio alla via Europa facenti parte del progetto di riqualificazione della stessa.

Il calcolo di questa compensazione è il seguente: si considera il 10% della superficie impermeabile **Simp** del progetto (pari a mq. 4640) il cui valore va diviso per 80mq (superficie comparata ad ogni albero), il risultato è il numero degli alberi da destinare alla compensazione ecologica; precisamente:

- **Simp mq. 4640 x 10% = mq. 464 : mq. 80/albero = n° 6 alberi** (n.5,80 arrotondati a 6)

Tale valore è disciplinato in convenzione che ricomprende anche gli oneri di manutenzione degli alberi messi a dimora per almeno anni 7, come previsto dalle Nta vigenti.

### **STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA**

Così come prevede il PGT nel Titolo III, Capo II ed art. 4 in merito alla qualità aggiuntiva:

*“Nei piani attuativi riguardanti nuove aree libere a destinazione prevalentemente residenziale e dove previsto dalla normativa del comparto, devono essere previste aree e/o opere, meglio definite come “standard di qualità aggiuntiva” finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e infrastrutture, anche non direttamente a servizio dell'ambito territoriale oggetto del piano attuativo stesso”.*

a titolo di concorso delle risorse per l'attuazione delle previsioni di cui sopra ed in concerto con l'Amministrazione Comunale si convogliano, tali risorse, nelle opere di riqualificazione di via Europa con la presente quantificazione espressa dalla seguente formula:

- **$Vm = Rt - Kp / q^n$**

Vm = Valore di mercato del terreno da edificare

Rt = Ricavi attesi dall'intervento di trasformazione

Kp = Costi di Produzione

$q^n$  = fattore di anticipazione =  $(1+r)^n$

- **$Vm = 3.100.000 - 2.400.000 : 1+15\% = 228.146,79$**  (valore di mercato dell'intera area)

Da qui ne deriva un valore dell'area pari ad €. 114,07 al mq.

La presente somma di €. 228.146,79 è pari al valore dello standard di qualità aggiuntiva e sarà convogliata a copertura dell'esecuzione delle opere di riqualificazione della via Europa così come confortato dallo stesso art. 4 al comma 3

*“riqualificazione della viabilità, dei marciapiedi e di attraversamenti protetti”.*

L'amministrazione comunale sta vagliando un progetto, che specificherà importi e dettagli costruttivi per la riqualificazione di via Europa, presentato dal medesimo richiedente e parte integrante del presente Piano Attuativo.

## PARCHEGGIO PRIVATO

in ottemperanza della normativa vigente all'interno del comparto saranno reperii i parcheggi privati in ragione di 1mq. ogni 10 mc. di volume, ove per volume di costruzioni commerciali si intende la Slp moltiplicata per un altezza virtuale di mt. 3,00, precisamente si ha:

-  **Parcheggio Privato = mq. 2.000 x mt. 3,00 = mc. 6.000 x 10% = mq. 600**

Individuati all'interno del Piano in posizione sud del lotto.

## COMPARAZIONE NORMATIVA

La variante al PGT non riguarda la cartografia del Piano bensì solo la normativa espressa dagli articoli 14.7 e 13.1 delle NTA, così schematizzato nella seguente tabella:

MODIFICA NORMATIVA PER VARIANTE PGT		
	ARTICOLO 14.7 - PR7 - VIA MILANO PGT VIGENTE	ARTICOLO 14.7 - PR7 - VIA MILANO PGT IN VARIANTE
1	<b>Destinazioni Ammesse</b> residenziale - fino a un massimo del 70% della Slp - terziario commerciale e direzionale <b>Non ammesse:</b> produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio(Pas) e pubblici esercizi), sale gioco e sale scommesse, comunque denominate, commerciali di media e grande dimensione e agricole	<b>Destinazioni Ammesse</b> commerciale (MSV) Medie Strutture di Vendita di cui una obbligatoriamente alimentare con superficie di vendita inferiore a mq 1.500 <b>Non ammesse</b> produttive (con eccezione per le attività artigianali di servizio(Pas) e pubblici esercizi), sale gioco e sale scommesse, comunque denominate, e agricole
2	<b>Tipologie edilizie</b> palazzine isolate o in linea	<b>Tipologie edilizie</b> edifici prefabbricati isolati
3	<b>Parametri di riferimento:</b> <b>Superficie territoriale:</b> da catastale <b>Densità massima territoriale:</b> 2,0 mc/mq salvo esistente assentito <b>Rc:</b> 40% salvo esistente assentito <b>H max:</b> m 11,25 - 3 piani salvo esistente assentito <b>Rp:</b> 50% salvo esistente assentito	<b>Parametri di riferimento:</b> <b>Superficie territoriale:</b> fondiaria rilevata <b>Densità massima territoriale:</b> 1,0 mq Slp/mq <b>Rc:</b> 60% salvo esistente assentito <b>H max:</b> m 7,50 - 2 piani <b>Rp:</b> 100%
4	<b>Conferimento aree per servizi:</b> quantità da calcolare in base al precedente TITOLO III, CAPO II, art.3; <b>Cessione minima:</b> 100% delle aree standard da destinare a parcheggio	<b>Conferimento aree per servizi:</b> quantità da calcolare in base al precedente TITOLO III, CAPO II, art.3; <b>Cessione minima:</b> 100% delle aree standard da destinare a parcheggio pubblico ad uso escluso della clientela della struttura commerciale
5	<b>Altre prescrizioni particolari:</b> All'interno dell'ambito individuato dovranno essere inseriti parcheggi d'uso pubblico facilmente accessibili da via Milano e collegati con le piste ciclabili esistenti.	<b>Altre prescrizioni particolari:</b> All'interno dell'ambito individuato dovranno essere inseriti parcheggi d'uso pubblico della clientela della struttura facilmente accessibili da via Milano.

	ARTICOLO.13 Ambiti soggetti a Piani di Recupero PGT VIGENTE	ARTICOLO.13 Ambiti soggetti a Piani di Recupero PGT IN VARIANTE
1	<p><b>13.3 Destinazioni d'uso:</b></p> <p>1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, nonché le destinazioni terziario- commerciali per esercizi di vicinato (EV), Tr e direzionali (Td), (Pas) produttive; l'insediamento di nuove medie strutture di vendita non alimentari è consentito all'interno degli ambiti espressamente indicati negli elaborati grafici del Piano delle Regole; sono altresì ammesse MSV alimentari solo per trasferimento da altre localizzazioni con chiusura definitiva delle stesse.</p> <p>2. Non sono ammesse destinazioni (P) produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio (Pas)), sale gioco e sale scommesse, comunque denominate e (A) agricole e in generale le destinazioni che possono produrre effetti negativi sulle condizioni acustiche, sulla qualità dell'aria, sul traffico e la mobilità.</p>	<p><b>13.3 Destinazioni d'uso:</b></p> <p>1. Le destinazioni principali in tali ambiti comprendono la residenza e le destinazioni accessorie, nonché le destinazioni terziario- commerciali per esercizi di vicinato (EV), Tr e direzionali (Td), (Pas) produttive; l'insediamento di nuove medie strutture di vendita non alimentari è consentito all'interno degli ambiti espressamente indicati negli elaborati grafici del Piano delle Regole; sono altresì ammesse MSV alimentari solo per trasferimento da altre localizzazioni con chiusura definitiva delle stesse.</p> <p>2. Non sono ammesse destinazioni (P) produttive (ad eccezione dell'artigianato di servizio (Pas)), sale gioco e sale scommesse, comunque denominate e (A) agricole e in generale le destinazioni che possono produrre effetti negativi sulle condizioni acustiche, sulla qualità dell'aria, sul traffico e la mobilità.</p> <p>3. nel PdR7 - via Milano è consentito l'insediamento di Medie Strutture di Vendita di cui una obbligatoriamente alimentare</p>

## VALUTAZIONE ECONOMICA

La seguente tabella riassume tutti gli importi relativi ad opere ed oneri messi in gioco per l'attuazione del Piano:

VALUTAZIONE ECONOMICA - PR7 - VIA MILANO			
<b>CONTEGGI ECONOMICI/ URBANISTICI - PR7</b>			
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>			
S.L.P. (mq)			2000,00
Sf (mq)			4640,00
ONERI UU. PP.	mq 2.000 X € 39,66	€	79.320,00
ONERI UU. SS.	mq 2.000 X € 11,24	€	22.480,00
<b>TOTALE ONERI UU. PP. INTERO COMPARTO</b>		<b>€</b>	<b>79.320,00</b>
<b>TOTALE ONERI UU. SS. INTERO COMPARTO</b>		<b>€</b>	<b>22.480,00</b>
<b>MONETIZZAZIONE STANDARD</b>			
			<b>PR7</b>
<b>STANDARD URBANISTICO</b>			
DA REPERIRE - MSV 100% S.L.P.			2000,00
REPERITO IN LOCO			2000,00
<b>STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA</b>			
STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA = STANDARD URBANISTICO = mq 2.000			
VEDI STIMA AREE STANDARD		€	228.146,79
<b>OPERE DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA</b>			
AREE DI COMPENSAZIONE PARI AL 10% DELLA SUPERFICIE IMPERMEABILE			
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq		4.640,00
SUPERFICIE IMPERMEABILE totale	mq		4.640,00
AREA DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA mq 4.640 x 10% =	mq		464,00
COMPENSAZIONE ECOLOGICA mq 464,00/ 80 mq = 5,80 = 6 alberi			
<b>CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
mq 2.000 X € 800/mq X 5%		€	80.000,00
<b>TOTALE ONERI UU. PRIMARIE + STANDARD Q.A. + CONTR. COSTR.</b>		<b>€</b>	<b>409.946,79</b>
<b>TARIFFA Oneri di Urbanizzazione</b>			
OO.UU.PP.			39,66 €/mq.
OO.UU.SS.			11,24 €/mq.
<b>IMPORTE ASSORBITE DAL COSTO DELLE OPERE (come da computo) DI € 167.702</b>			
<b>IMPORTE CONVOGLIANTE NELLE OPERE DI VIALE EUROPA PER (come da computo) € 558.561,07</b>			
<b>STIMA AREE A STANDARD</b>			
$V_m = (R_t - K_p) / q^n$			
V <sub>m</sub> = Valore di mercato del terreno da edificare			
R <sub>t</sub> = Ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia			
K <sub>p</sub> = Costi di Produzione			
q <sup>n</sup> = Fattore di anticipazione			
n = Valore stimato in 2 anni			
$V_m = (3.100.000 - 2.400.000) / 1 + 15\% = € 228.146,79$			
<b>VALORE DI COMPARAZIONE AREA PER STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVA</b>			
<b>IMPORTE CONVOGLIANTE NELLE OPERE DI VIALE EUROPA PER € 228.146,79</b>			
<b>DA POSIZIONARE IN VIALE EUROPA</b>			
<b>IMPORTE CONVOGLIANTE NELLE OPERE DI VIALE EUROPA PER € 80.000</b>			
<b>IMPORTE OPERE DEL PRIMO STRALCIO DI VIALE EUROPA DI € 558.561,07</b>			

In evidenza di colore rosso è l'importo totale dell'operazione pari ad €. 409.946,79, destinato ad essere arrotondato a €. 558.561,07 quale costo stimato per finanziare le opere "del primo stralcio lato nord" per la riqualificazione di via Europa è, infatti, ferma volontà dell'Amministrazione Comunale, condivisa dalla Committenza, destinare le risorse generate dal presente Piano attuativo in quelle opere necessarie e sentite anche dalla cittadinanza.

Il progetto definitivo, come già detto al vaglio dell'ufficio tecnico, sarà allegato al presente Piano di Recupero non appena definito dall'Amministrazione Comunale.

Il Progettista

---