COMUNE DI VILLA CORTESE

PROCEDURA S.U.A.P. IN VARIANTE AL P.G.T. PER L'INSEDIAMENTO DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE ALL'INGROSSO IN "ZONA PRODUTTIVA ASSOGGETTATA A PIANO ATTUATIVO"

RELAZIONE URBANISTICA

SINDACO
Alessandro BARLOCCO

RESPONSABILE AREA TECNICA
Ing. Sergio Guido FERRETTI

GIUGNO 2018

ELABORATO A

Indice

PREMESSA....3
1 SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE....3
2 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO....3
Elaborati costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato 3
Localizzazione e descrizione dell'area di intervento....4
3 CONTENUTI URBANISTICI IN VARIANTE....7
4 ART.26 P.G.T. VIGENTE....7
5 ART.26 P.G.T. VARIATO (TERZO COMMA)....9
5 VARIAZIONI DELLO STANDARD URBANISTICO....10

PREMESSA

Il presente documento riguarda i contenuti urbanistici alla procedura s.u.a.p. del Comune di Villa Cortese per l'insediamento di un'attivita' commerciale all'ingrosso in "zona produttiva assoggettata a piano attuativo".

1 SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Villa Cortese ha approvato il Piano di Governo del Territorio con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 22.03.2011. IL Piano è stato successivamente pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL) il giorno 09.09.2011.

2 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Di seguito si riportano i contenuti del progetto nonché l'analisi dei contenuti che determinano variante alle NTA del P.G.T. vigente.

Elaborati costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato

- **TAV. 1** Estratto mappa catastale e di P.G.T.
- **TAV. 2** Area di Trasformazione
- **TAV. 3** Calcolo Planivolumetrici
- **TAV. 4** Stato di fatto Pianta
- **TAV. 5** Stato Misto Pianta
- **TAV. 6** Progetto Pianta
- **TAV. 7** Eliminazione Bariere Architettoniche
- **ELABORATO 1** Modello richiesta Permesso di Costruire
- **ELABORATO 2** Relazione Tecnica
- **ELABORATO 3** Relazione E.B.A.
- **ELABORATO 4** Legge 10/91
- **ELABORATO 5** Schema di convenzione.
- **ELABORATO 6** Compromesso.

- **ELABORATO 7** Delega della Proprietà

Localizzazione e descrizione dell'area di intervento

L'area è collocata in un comparto artigianale esistente sito in Via Padre Kolbe n. 68.

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di una attività di commercio all'ingrosso collocata in un comparto artigianale esistente che prevede spazi destinati a deposito, area spedizioni, ufficio , area destinata alla vendita al dettaglio di mq. 105,52 e locali spogliatoio e bagni .

L'intervento prevede la trasformazione della destinazione d'uso di una parte del piano terra di un immobile in Zona Produttiva assoggettata a Piano Attuativo (disciplinato dall'Art.11 del Piano delle Regole) da funzione produttiva a destinazione commercio all'ingrosso con una ridotta parte di vendita al dettaglio.

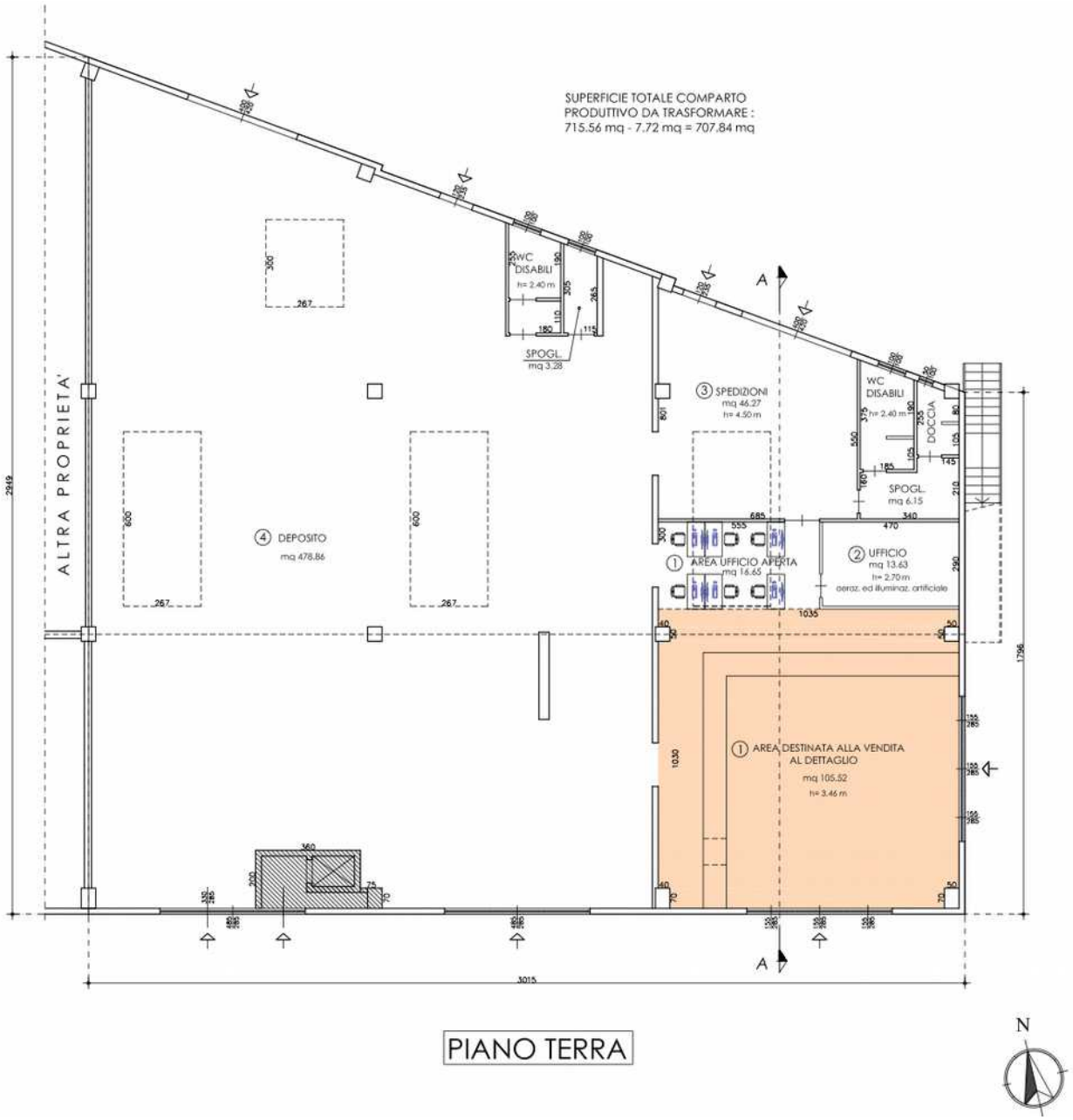
estratto di mappa fg.4 mapp.343 sub.704-2

Estratto azzonamento Piano delle Regole del Comune di Villa Cortese Tav.C1B

L'area di intervento è caratterizzata dai seguenti parametri edilizi:

- Superficie totale comparto oggetto di variante urbanistica mq. 707,84
- Superficie utile Area destinata alla vendita al dettaglio mq. 105,52
- Superficie utile Uffici mq. 30,28
- Superficie utile Deposito mq. 478,86
- Superficie utile Area Spedizioni mq. 46,27

- Superficie utile bagni spogliatoi mq. 24,97
- Superficie a parcheggio di competenza, 100% sup. Area vendita mq. 105,52



PIANO TERRA

pianta piano terra dell'edificio con individuazione delle destinazioni d'uso

3 CONTENUTI URBANISTICI IN VARIANTE

1. La variante urbanistica relativa alla procedura SUAP consiste esclusivamente nella modifica al terzo comma dell'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole consentendo per l'edificio oggetto della richiesta la possibilità di insediare una attività di commercio all'ingrosso e di una sucerficie di vendita al dettaglio di max 150 mq.
2. L'intervento rigurda un edificio esistente attualmente dismesso e questa modifica consente quindi il recupero di una struttra esistente contribuendo al contenimento del consumo di suolo.
3. Poichè la norma è limitata a questo specifico insediamento non si determinano effetti indotti in altre parti delle aree industriali.
4. L'intervento non prevede aumento delle superfici esistenti ne altre trasformazioni dell'assetto degli edifici esistenti.
5. L'intervento non modifica nessuno dei parametri urbanistici che possano alterare la sostenibilità con il PTCP.
6. Di seguito si riporta il contenuto normativo dell'Art. 26 delle NTA del Piano delle Regole:

4 ART.26 P.G.T. VIGENTE

ART. 26. Medie superfici di vendita: criteri e norme per il rilascio delle autorizzazioni
Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.

Nella Zona A e B (B1 e B2) del P.G.T. sono consentite superficie di vendita fino a 300 mq previo adeguamento degli oneri di urbanizzazione e standard urbanistico.

Nelle Zone Produttive D e D1 sono consentite medie superfici di vendita fino a 300 mq a condizione che si prevadano opere di urbanizzazione primaria e vi sia la cessione delle aree a standard di competenza.

Esclusivamente nella zona produttiva D2 compresa tra la strada provinciale SP 12 e il Viale dell'Industria è consentita la creazione di medie superficie di vendita (con l'esclusione della tipologia alimentare) fino a 300 mq., maggiore superfici potranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale e a condizione che si adeguino le urbanizzazioni e gli standard di competenza.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici (standard) nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal vigente P.G.T., secondo quanto specificato in questo articolo e nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 300 mq, e fino ai 600 mq devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita di qualunque dimensione non è consentita la monetizzazione.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del ermesso di costruire, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le
determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.

Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.

L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.

Le richieste di insediamento e di ampliamento di medie e grandi strutture di vendita sono sempre sottoposte a valutazione di ammissibilità preventiva da parte degli uffici comunali preposti, finalizzata a considerare e a valutare positivamente:

- *la compatibilità con il PGT;*
- *il livello di accessibilità veicolare e pedonale;*
- *l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano e agli spazi aperti di uso pubblico;*
- *la salvaguardia dei beni ambientali e architettonici e della loro fruizione e percezione;*
- *la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;*
- *che non siano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;*
- *che non sia diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;*

Il trasferimento di esercizi commerciali di media superficie di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal vigente P.G.T.. a specifica destinazione commerciale compatibile con tale esercizio.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano comunque alle Medie superfici di vendita anche se collocate in altra zona di P.G.T.., per quanto non incompatibile con le specifiche norme di zona: in caso di incompatibilità tra quanto previsto dal presente articolo e quello della norma relativa alla zona omogenea di P.G.T.. prevale la prescrizione più restrittiva.

5 ART.26 P.G.T. VARIATO (TERZO COMMA)

ART. 26. Medie superfici di vendita: criteri e norme per il rilascio delle autorizzazioni
Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.

Nella Zona A e B (B1 e B2) del P.G.T. sono consentite superficie di vendita fino a 300 mq previo adeguamento degli oneri di urbanizzazione e standard urbanistico.

Nelle Zone Produttive D e D1 sono consentite medie superfici di vendita fino a 300 mq a condizione che si prevadano opere di urbanizzazione primaria e vi sia la cessione delle aree a standard di competenza.

Esclusivamente
-nella Zona produttiva assoggettate a Piano attuativo compresa tra la strada provinciale SP 12 e il Viale dell'Industria è consentita la creazione di medie superficie di vendita (con l'esclusione della tipologia alimentare) fino a 300 mq.,maggiore superfici potranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale e a condizione che si adeguino le urbanizzazioni e gli standard di competenza.;
-nella Zona produttiva assoggettata a Piano attuativo compresa tra la SP 129 e Via Padre Kolbe e specificatamente nel comparto produttivo catastalmente identificato al foglio 4, mappale 343 sub. 2-704 sito nell'esistente area artigianale è consentita la creazione di attività di commercio all'ingrosso con inclusa una superficie massima di mq. 150 di vendita al dettaglio.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici (standard) nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal vigente P.G.T., secondo quanto specificato in questo articolo e nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 300 mq, e fino ai 600 mq devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita di qualunque dimensione non è consentita la monetizzazione.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del ermesso di costruire, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le
determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.

Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.

L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.

Le richieste di insediamento e di ampliamento di medie e grandi strutture di vendita sono sempre sottoposte a valutazione di ammissibilità preventiva da parte degli uffici comunali preposti, finalizzata a considerare e a valutare positivamente:

- *la compatibilità con il PGT;*
- *il livello di accessibilità veicolare e pedonale;*
- *l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano e agli spazi aperti di uso pubblico;*
- *la salvaguardia dei beni ambientali e architettonici e della loro fruizione e percezione;*
- *la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;*
- *che non siano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;*
- *che non sia diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;*

Il trasferimento di esercizi commerciali di media superficie di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal vigente P.G.T.. a specifica destinazione commerciale compatibile con tale esercizio.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano comunque alle Medie superfici di vendita anche se collocate in altra zona di P.G.T.., per quanto non incompatibile con le specifiche norme di zona: in caso di incompatibilità tra quanto previsto dal presente articolo e quello della norma relativa alla zona omogenea di P.G.T.. prevale la prescrizione più restrittiva.

5 VARIAZIONI DELLO STANDARD URBANISTICO

La previsione di una struttura commerciale relativa alla vendita al dettaglio determina una previsione di nuove aree a standard a servizio dell'attività.
Ai sensi del vigente Piano di Governo del territorio, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all' intervento sono state quantificate in relazione alla Superficie massima teorica di vendita al dettaglio che è pari a mq. 150,00.
Tenendo conto dell'organizzazione del sistema urbano e delle dimensioni dell'area di cessione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla monetizzazione ai sensi dell'art. 46, comma 1a, della L.R. 12/05 con il quale, in alternativa della cessione, si può prevedere la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.