



RELAZIONE TECNICA

1) Premessa:

La proposta di Variante è finalizzata a richiedere, limitatamente al comparto produttivo esistente in Via Liguria, che l'ammesso uso commerciale - medie strutture di vendita anche in forma unitaria, possa anche includere la merceologia alimentare, e usi complementari al commercio

Di fatto, quindi, la proposta di Variante non va in contrasto con gli obiettivi del Documento di Piano definiti per questa parte di città, ma ne persegue esattamente le finalità, accentuando il carattere commerciale della zona.

La richiesta di Variante propone che, per il comparto esistente sito in Via Liguria, possa essere inclusa anche la merceologia alimentare nelle strutture di media vendita già individuate quale possibili trasformazioni degli immobili produttivi esistenti appartenenti alla Città oltre la Paullese, oltre ad altri usi commerciali.

Poiché, per tutte le aree appartenenti a "La città Oltre la Paullese", l'uso commerciale con la possibilità di insediare medie strutture di vendita è già oggi ammesso dal vigente PGT, significa che in sede di elaborazione del Piano e della relativa VAS tale possibile trasformazione è stata valutata come fattibile e sostenibile anche dal punto di vista ambientale. 1

In virtù di ciò, la valutazione degli effetti attesi dall'eventuale trasformazione del comparto esistente di Via Liguria in una struttura di media vendita commerciale sono già stati valutati in sede di VAS - si forniscono solo gli elementi per la valutazione dei possibili effetti che scaturiscono dall'ipotizzare anche una vendita di merceologia alimentare.

Inoltre si precisa quanto segue:

- La richiesta non comporterebbe alcun consumo di suolo aggiuntivo, poiché verrebbe "sfruttato" l'immobile esistente senza alcuna modifica strutturale, ma progettando un lay-out interno idoneo alle future esigenze di vendita.
- La rete viabilistica esistente è già strutturata per la ricezione di traffico commerciale industriale

Pertanto si esclude la richiesta di parere preventivo all'ASL e all'ARPA



2) Norme tecniche in variante:

Relative all'Istanza di adozione-approvazione di variante puntuale al PGT per integrazione di destinazioni d'uso.

Norme Tecniche di Attuazione Vigente e Norme Tecniche di Attuazione con proposta di modifica in variante

COMPARTO URBANO SITO IN VIA LIGURIANEL COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO (MI) -
Proprietà: Gruppo Basso S.p.a. Via Feltrina 256 - 31100 Treviso

Comune di Peschiera Borromeo
Provincia di Milano
PGT Piano del Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Adottato con delibera C.C.N.6 del 27/02/2012
Approvato con delibera C.C.Cn.43 del 26/07/2012

VIGENTE

CAPO II DOCUMENTO DI PIANO

Art .12 – Incentivi per la trasformazione della città esistente

Al fine di favorire il recupero e la trasformazione della città esistente e la razionalizzazione del patrimonio edilizio, anche sotto il profilo del rendimento energetico degli edifici e del ricorso a fonti di energia rinnovabili, nelle aree individuate con apposita grafia nelle tavole del Documento di Piano sono ammessi gli interventi di cui sotto.

12.3 Città oltre la Paullese

La finalità che il documento di piano persegue è razionalizzare il patrimonio edilizio esistente accentuando il carattere commerciale di questa parte della città e favorire il recupero degli immobili, soprattutto produttivi, realizzati negli anni '60 e '70. Oltre a quanto definito dalla disciplina dettata dal Piano delle regole, all'interno della città industriale sono pertanto ammessi;

- usi commerciali – **medie strutture di vendita con esclusione delle merceologie alimentari.**
L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinato al reperimento all'interno del lotto di una superficie a parcheggi almeno pari al 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad attività commerciali. Gli interventi sono subordinati a pianificazione attuativa;
- incremento pari al 20% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT o dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto dal Piano delle regole per i tessuti urbani consolidati di cui ai successivi artt.17 e 18, ma solo qualora sia contemporaneamente garantito: 1) un rendimento energetico degli edifici superiore al 20% rispetto a quello prescritto dalla legislazione vigente; 2) un



incremento dei valori minimi fissati dalla disciplina vigente per il ricorso a fonti di energia rinnovabile pari al 15%. L'incremento delle capacità edificatoria di cui sopra può essere realizzato anche in deroga dei rapporti di copertura fissati rispettivamente dagli artt.17 e 18.

Per quanto non diversamente specificato si applica la disciplina dagli artt.17 o 18.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE CON PROPOSTA DI MODIFICA

IN VARIANTE

Art .12 – Incentivi per la trasformazione della città esistente

Al fine di favorire il recupero e la trasformazione della città esistente e la razionalizzazione del patrimonio edilizio, anche sotto il profilo del rendimento energetico degli edifici e del ricorso a fonti di energia rinnovabili, nelle aree individuate con apposita grafia nelle tavole del Documento di Piano sono ammessi gli interventi di cui sotto.

12.3 Città oltre la Paullese

La finalità che il documento di piano persegue è razionalizzare il patrimonio edilizio esistente accentuando il carattere commerciale di questa parte della città e favorire il recupero degli immobili, soprattutto produttivi, realizzati negli anni '60, '70 e successivi. Oltre a quanto definito dalla disciplina dettata dal Piano delle regole, all'interno della città industriale sono pertanto ammessi;

- usi commerciali: **medie strutture di vendita, anche in forma unitaria, con esclusione delle merceologie alimentari, ad eccezione della sottozona D2/6*"**, convenzionato con atto del 27 Maggio 2008 n. 99676 di repertorio e n. 10421 di raccolta, per il quale è ammessa anche la vendita di merceologie alimentari e gli esercizi di vicinato.
- **usi complementari al commerciale di cui all'art. 14 punto 6..**
L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinato al reperimento all'interno del lotto di una superficie a parcheggi almeno pari al 100% della superficie lorda di pavimento destinata ad attività commerciali. Gli interventi sono subordinati a pianificazione attuativa, **tranne che per la sottozona D2/6* per la quale è prevista l'attuazione diretta.**
- incremento pari al 20% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT o dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto dal Piano delle regole per i tessuti urbani consolidati di cui ai successivi artt.17 e 18, ma solo qualora sia contemporaneamente garantito: 1) un rendimento energetico degli edifici superiore al 20% rispetto a quello prescritto dalla legislazione vigente; 2) un incremento dei valori minimi fissati dalla disciplina vigente per il ricorso a fonti di energia rinnovabile pari al 15%. L'incremento delle capacità edificatoria di cui sopra può essere realizzato anche in deroga dei rapporti di copertura fissati rispettivamente dagli artt.17 e 18.

Per quanto non diversamente specificato si applica la disciplina dagli artt.17 o 18.



Comune di Peschiera Borromeo
Provincia di Milano
PGT Piano del Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Adottato con delibera C.C.N.6 del 27/02/2012
Approvato con delibera C.C.Cn.43 del 26/07/2012

VIGENTE

CAPO III PIANO DELLE REGOLE

Art. 18 – Tessuto urbano consolidato produttivo

Le aree produttive sono le aree per le quali si conferma la destinazione produttiva e nelle quali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o ad insediare gli usi produttivi e complementari e gli usi terziari e complementari.

A) INDICI E PARAMETRI PER GLI USI PRODUTTIVI

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq
Altezza dei fabbricati: 15 m., fatti salvi impianti di carattere particolare
Rapporto di copertura: 60%
Densità arborea: 5%
Indice di permeabilità: 15%

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi gli usi di cui al **punto 3) e 4)** dell'art.14. Sono vietati gli altri usi di cui all'art.14.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

B) INDICI E PARAMETRI PER GLI USI TERZIARI

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq
Altezza dei fabbricati: 15 m.
Rapporto di copertura: 50%
Densità arborea: 20%.
Indice di permeabilità: 15%

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi gli usi di cui al **punto 7) e 8)** dell'art.14. Sono vietati gli altri usi di cui all'art.14.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le Tavole indicano con apposito segno grafico ove è ammessa unicamente la presenza degli usi terziari e



complementari di cui al punto 7) e 8) dell'art.14 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.14.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE CON PROPOSTA DI MODIFICA

IN VARIANTE

Art. 18 – Tessuto urbano consolidato produttivo

Le aree produttive sono le aree per le quali si conferma la destinazione produttiva e nelle quali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o ad insediare gli usi produttivi e complementari e gli usi terziari e complementari.

A) INDICI E PARAMETRI PER GLI USI PRODUTTIVI

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq

Altezza dei fabbricati: 15 m., fatti salvi impianti di carattere particolare

Rapporto di copertura: 60%

Densità arborea: 5%

Indice di permeabilità: 15%

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi gli usi di cui al punto 3) e 4) dell'art.14. Sono vietati gli altri usi di cui all'art.14.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

B) INDICI E PARAMETRI PER GLI USI TERZIARI

Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq

Altezza dei fabbricati: 15 m.

Rapporto di copertura: 50%

Densità arborea: 20%.

Indice di permeabilità: 15%

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi gli usi di cui al punto 7) e 8) dell'art.14. Sono vietati gli altri usi di cui all'art.14.

MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

C) SOTTOZONA D2/6*

Nella sottozona D2/6*, oltre agli usi di cui ai punti 3), 4), 7) e 8) dell'art. 14, sono ammessi gli usi di cui al punto 5) e 6), ad esclusione delle grandi strutture di vendita.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le Tavole indicano con apposito segno grafico ove è ammessa unicamente la presenza degli usi terziari e complementari di cui al punto 7) e 8) dell'art.14 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.14.

Segue estratto cartografia vigente e con proposta di modifica



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Quadro strategico di piano - Tavola 1 dp

ADOZIONE con Delibera del C.C. n. 6
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 43

del 27/02/2012
del 26/07/2012

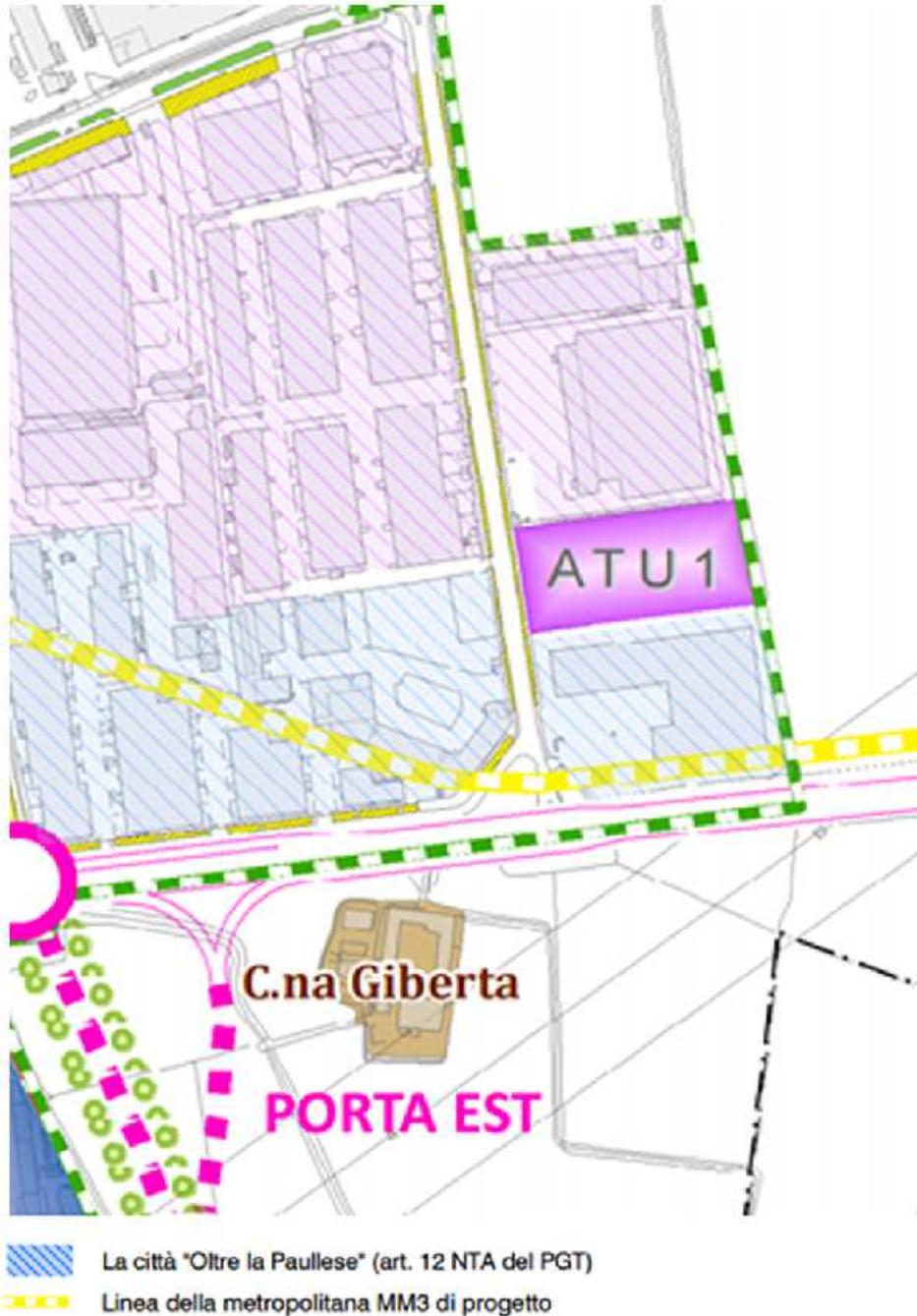
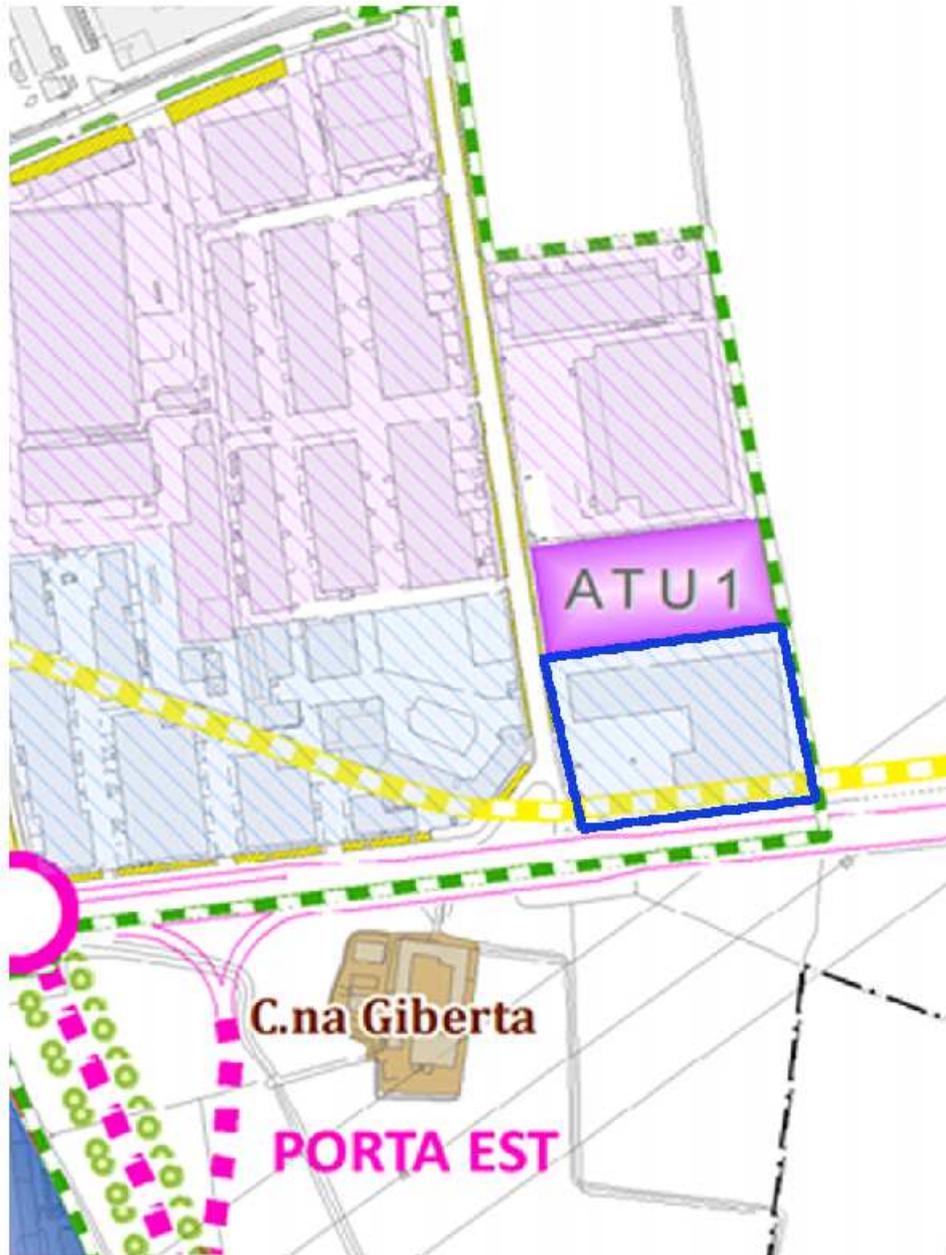


Tavola 01
Estratto P.G.T. vigente



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
Quadro strategico di piano - Tavola 1dp



-  La città "Oltre la Paullese" (art. 12 NTA del PGT)
-  Linea della metropolitana MM3 di progetto
-  "Comparto D2/6"

Tavola 02
Estratto P.G.T. con
proposta di modifica
di variante

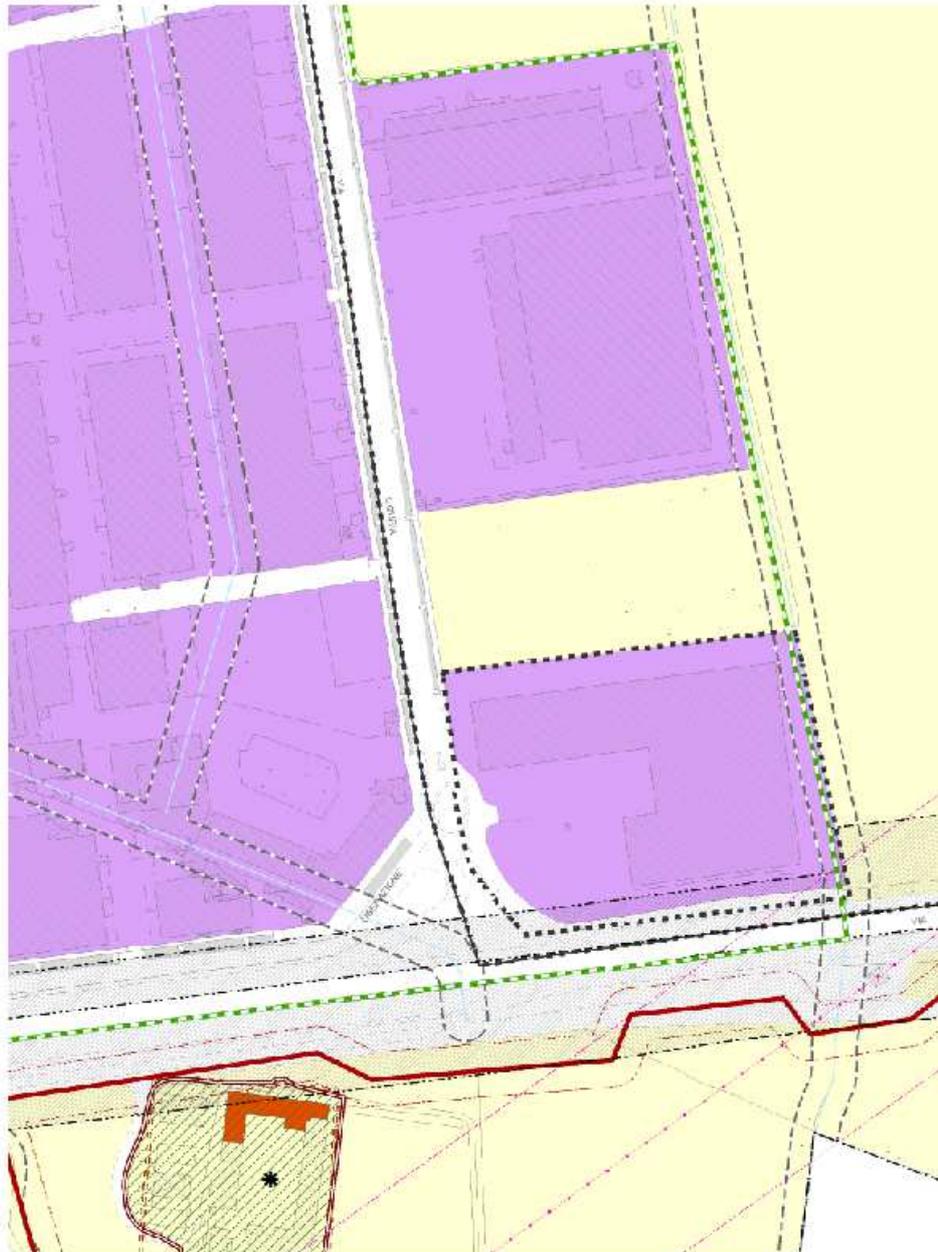


PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

Classificazione del territorio in ambiti omogenei - Tavola 2.3 pr

ADOZIONE con Delibera del C.C. n. 6
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 43

del 27/02/2012
del 26/07/2012



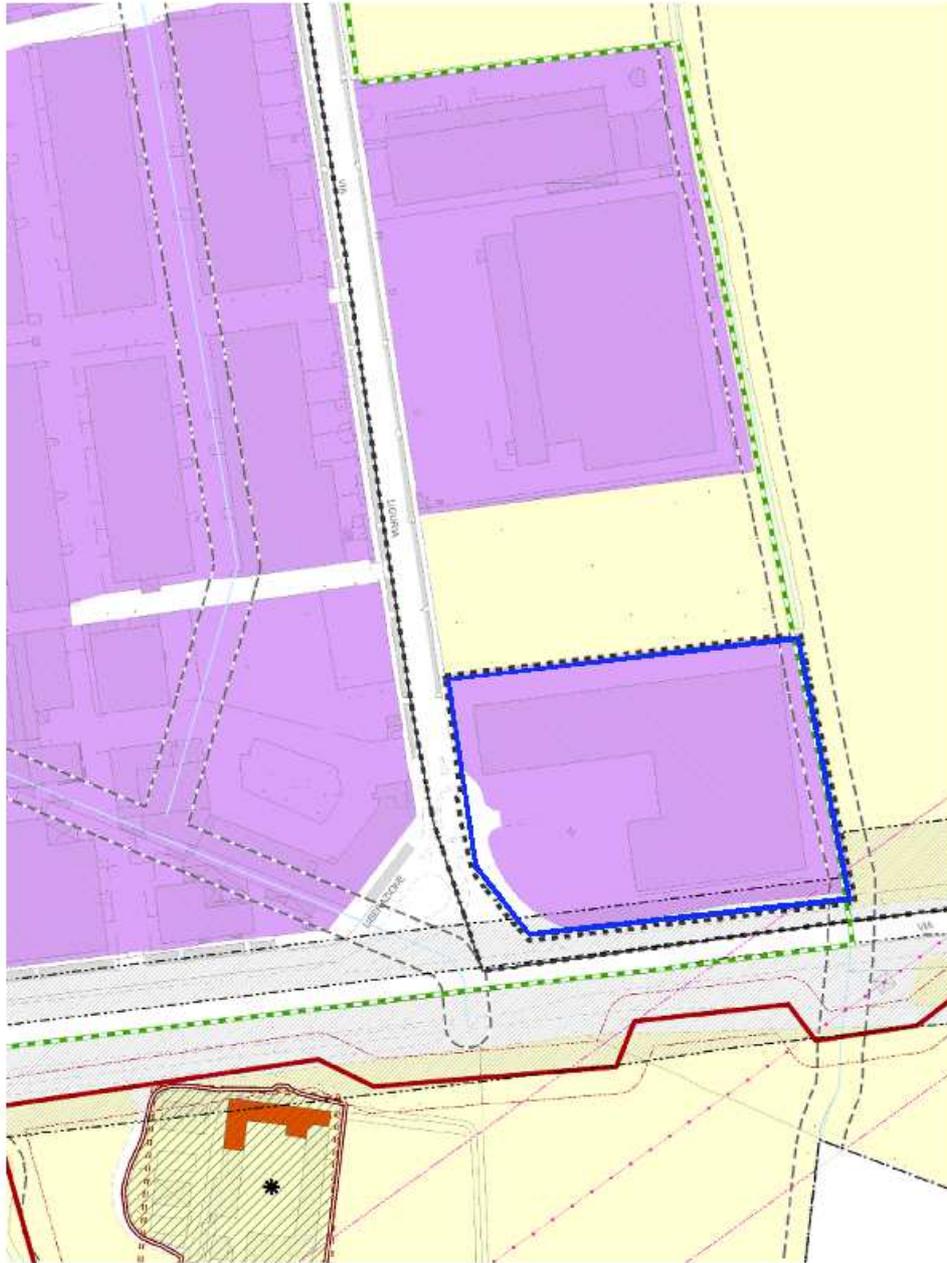
 Tessuto urbano consolidato produttivo (art. 16 NTA del PGT)

 Pianificazione attuativa vigente (art. 93 NTA del PGT)

Tavola 01
Estratto P.G.T. vigente



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE
Classificazione del territorio in ambiti omogenei - Tavola 2.3 pr



-  Tessuto urbano consolidato produttivo (art. 18 NTA del PGT)
-  Pianificazione attuativa vigente (art. 33 NTA del PGT)
-  "Comparto D2/6"

Tavola 02
Estratto P.G.T. con proposta di
modifica in Variante