

REV.	DATA	OGGETTO DELLA MODIFICA	DIS.	VER.	APP.

COMMITTENTE:



**PROLOGIS ITALY II REIF - FIA gestito da
Prologis Management II S.à.r.l.**

Sede Legale: Via Marina 6 - 20121 Milano (MI)
CF/P.IVA 09244750965
pec: prologismanagementiisarl@legalmail.it
Legale Rappresentante: Innocenti Sandro

PROGETTO:

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA

PROVINCIA DI MILANO

***Proposta di Modifica al Piano Attuativo denominato
"Variante di Piano Attuativo per l'attuazione del Piano di
Lottizzazione produttivo - artigianale denominato PAV 4
quale ambito della Città' da Consolidare produttiva, artigianale
industriale del vigente Piano delle Regole – Ambito ARU 3 e
Ambito della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali"***

presso strada 103 dir – Nuova Cassanese di cui alla Convenzione
Urbanistica stipulata in data 01 ottobre 2019 rep. n. 46.315 racc n.
21.262 nel comune di Pozzuolo Martesana in Variante al Piano delle
Regole del P.G.T. vigente – specificazione delle NTA

PROGETTISTI:



Geom. Salvatore Ragona

Iscrizione n. 2785 all'Albo dei Geometri
della provincia di Novara

Corso XXIII Marzo 91 - 28100 Novara
Mobile: +39 348 5256 968
Phone +39 0321860168
e-mail pec: salvatore.ragona@geopec.it
e-mail: sragona@sragona.com

Arch. Angelica Bocchio Ramazio

Iscrizione n. 1403 all'Ordine degli Architetti,
Paesaggisti e Pianificatori della provincia di Novara

Via Roma 4 - 28075 Grignasco (NO)
Mobile: +39 340 8208685
Phone +39 0321860168
e-mail pec: angelica.bocchioramazio@archiworldpec.it
e-mail: abocchio@xbtsrl.com

TITOLO ELABORATO:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

DATA:

COMM.:

TAVOLA N°:

SCALA:

A

SOMMARIO

1. PREMESSE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESTINAZIONE DELLE AREE IN VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE	2
2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	13
3. LA VARIANTE ALLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	14
4. ELENCO TAVOLE:	19

1. PREMESSE - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESTINAZIONE DELLE AREE IN VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO VIGENTE

L'area oggetto di intervento è ubicata a Nord-Est del centro abitato del comune di Pozzuolo Martesana, tra la strada provinciale n. 103 dir e la ex strada provinciale n. 180 via "Pieregrosso" ora di competenza comunale di Pozzuolo Martesana ed in prossimità del territorio comunale di Inzago.

La presente proposta si configura come variante al Piano Attuativo PAV 4 ex "Tp2" e "Comparto 3", approvato con D.C.C. n. 69 del 23/5/2013 e alla sua successiva variante approvata con D.C.C. n.41 del 09/09/2019.

Il Piano attuativo vigente, convenzionato con atto 01 ottobre 2019 rep. n. 46.315 e racc. n. 21.262, prevede una Superficie Lorda di Pavimento pari a 39.833,37 mq e una Superficie Coperta pari a 37.211,86 mq, individuata in un unico corpo di fabbrica. Il perimetro del Piano definisce una superficie territoriale complessiva pari a mq 83.562,51 che include i seguenti ambiti urbanistici:

1. Ambito della Città da Consolidare – Piani Attuativi Vigenti – PAV 4;
2. Ambito di Riqualificazione Urbana ARU3 per una superficie territoriale pari a mq 4.440,92;
3. Ambito Consolidato artigianale produttivo industriale per una superficie pari a mq 2.558,52.

La presente Proposta di Variante conferma le previsioni urbanistiche di Superficie Territoriale, Superficie Lorda di Pavimento e Superficie Coperta, come definite con il Piano Attuativo vigente. Le aree interessate dal Piano sono oggi così identificate catastalmente al Comune di Pozzuolo Martesana:

- Prologis Italy Il Reif (FIA gestito da Prologis Management II S.à.r.l.) - Foglio 3 mappali: 660, 794, 814, 723, 613, 708, 709, 711, 712, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 621, 627, 632, 634, 636, 619, 754, 755, 756, 759, 763, 765, 766, 776, 778, 782, 730, 737, 741, 770, 787, 757, 758, 760, 764, 784 e 785;
- Prologis Italy Il Reif (FIA gestito da Prologis Management II S.à.r.l.) – AREE ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO - Foglio 3 mappali: 814, 723, 755, 756, 759, 763, 765;

- Prologis Italy II Reif (FIA gestito da Prologis Management II S.à.r.l.) – AREE DA RETROCEDERE – Foglio 3 mappale 723
- Comune di Pozzuolo Martesana per AREE CEDUTE – Foglio 3 mappali: 777, 668, 669, 779, 673, 788, 789, 771, 772, 738, 739, 742, 743, 682, 658.

La società Prologis Italy II Reif, divenuta unica proprietaria delle aree, in considerazione della unitarietà dell'intervento assunta con la precedente Variante al piano attuativo, approvata in data 09/09/2019 con D.C.C. n.41, e della forte vocazione dell'area, suffragata dalla altrettanto forte richiesta di mercato, a magazzino per uso "Logistico", intende avanzare la presente Proposta di modifica al suddetto Piano Attuativo allo scopo di ampliare la possibilità di destinare le superfici in progetto alla categoria "b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere", dall'attuale limite del 70% della Superficie Lorda di Pavimento convenzionata, portandolo al 100 % della Superficie Lorda di Pavimento convenzionata. La presente Proposta si configura quindi come variante agli atti del P.G.T. ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto comporta la modifica dell'art. 24 dell'elaborato "PR04 – Norme Tecniche" del Piano delle Regole.

Il progetto prevede quindi di mantenere inalterate:

- La superficie lorda di pavimento convenzionata;
- La superficie coperta convenzionata.

Ne consegue quindi una immutata quantità di consumo di suolo rispetto al Piano Attuativo vigente.

Come conseguenza del più alto grado di dettaglio del progetto allegato ai titoli abilitativi che si sono conseguiti successivamente alla approvazione della Variante approvata con D.G.R. n.41 del 09/09/2019, il progetto prevedere la revisione delle superfici a verde privato drenante garantendo comunque il minimo previsto dal P.G.T. vigente.

La presente Proposta prevede inoltre la retrocessione di una parte delle aree private assoggettate all'uso pubblico con convenzione rep. 46.315, racc. 21.262, stipulata in data 01/10/2020 e destinate a parcheggio, di superficie pari a 4.522,68 mq, da destinare a parcheggi privati a servizio dell'attività di logistica/produttiva che si è insediata. Come conseguenza della retrocessione, la presente Proposta

non è in grado di garantire la quantità di aree per servizi pubblici minime previste dal Piano vigente e convenzionate con il precedente atto citato sopra. A fronte delle minori aree per servizi, il Proponente si impegna a compensare il valore economico delle suddette aree retrocesse attraverso una serie di opere di riqualificazione di edifici e piazze, sino alla concorrenza del valore economico delle aree retrocesse, come meglio chiarito nella Schema di Convenzione allegata alla presente Proposta di modifica.

L'area inquadrata nel Piano di governo del Territorio all'art. 24 – città da consolidare, Piani Attuativi Vigenti (PAV4) è già stata soggetta a titoli abilitativi in rispetto del piano attuativo vigente, che di seguito riportati:

- SCIA per opere di cantierizzazione (recinzione, scolturamento, allestimento cantiere) presentata il 26/11/2018 prot. N. 13201 e successiva SCIA in variante per scavi di fondazione e ampliamento area di scolturamento presentata il 25/02/2019 prot. N. 2358;
- SCIA per spostamento di tratto di canale irriguo privato all'interno dell'area PAV4 presentata il 15/01/2019 prot. N. 664 e successiva fine lavori presentata il 28/01/2019, alla cui pratica è stata anche presentata una richiesta di Cessata funzionalità idraulica del tratto dismesso il 24/01/2019 prot. 937 e rilascio Cessata funzionalità idraulica del tratto dismesso il 28/01/2019 prot. 1115/2019;
- SCIA alternativa al permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo magazzino con sistemazione di aree esterne a verde e parcheggi privati in sviluppo al piano attuativo vigente PAV 4 presentata il 28/02/2019 prot. N. 2497 a rispetto degli indici vigenti pari a mq. 16.483,29 di Superficie lorda di pavimento;
- Autorizzazione da parte del Settore Ambiente ed Ecologia del taglio degli alberi ad alto fusto rilasciata il 28/03/2019 prot.n.3442/2019, a seguito della cessata funzionalità idraulica del tratto di canale dismesso.
- Richiesta di Autorizzazione paesaggistica per la trasformazione del vincolo bosco trasformabile insistente su un'area interna al lotto fatta a Città metropolitana il 19/03/2019 prot. N.66044 e

- successiva autorizzazione paesaggistica ordinaria rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana il 28/06/2019 prot.n.7296/2019;
- Richiesta di trasformazione del bosco inoltrata a UTR Milano il 09/09/2019 prot.n. AE07.2019.0021584 e rilascio autorizzazione con Decreto di trasformazione n.14147 del 04/10/2019;
 - SCIA alternativa al permesso di Costruire in variante per l'ampliamento del magazzino e sistemazione aree esterne n.133/2019 presentata il 25/09/2019 prot. N. 10730 alla SCIA alternativa al permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo magazzino con sistemazione di aree esterne a verde e parcheggi privati in sviluppo al piano attuativo vigente PAV 4 n.34/2019 presentata il 28/02/2019 prot. N. 2497;
 - SCIA alternativa al permesso di Costruire in variante per l'ampliamento del magazzino e sistemazione aree esterne n.136/2019 presentata il 02/10/2019 prot. N. 10793 alla SCIA alternativa al permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo magazzino con sistemazione di aree esterne a verde e parcheggi privati in sviluppo al piano attuativo vigente PAV 4 n.34/2019 presentata il 28/02/2019 prot. N. 2497;
 - SCIA di variante finale per piccole modifiche interne al magazzino presentata il 01/09/2020 prot.n.7522 pratica n.71/2020;
 - Fine lavori parziale dell'area Deposito 01 il 23/03/2020 prot.n. 2990 e agibilità parziale per la stessa area il 23/03/2020 prot.n.3023;
 - Fine Lavori parziale dell'intero magazzino il 26/10/2020 prot.n.9363 e agibilità parziale per la stessa area il 06/11/2020 prot.n.9832;
 - SCIA alternativa al permesso di Costruire per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione per aree che saranno assoggettate a uso pubblico in attuazione alla variante di piano attuativo approvato con DGC n. 41 del 09/09/2019 n.178/2019 presentata il 27/12/2019 prot. N. 13996;
 - Fine Lavori Parziale per la cabina Elettrica presentata il 09/03/2020 prot.n. 2623 e agibilità parziale per la stessa presentata il 09/03/2020 prot.n.2649;

- Richiesta di modifica del progetto di estensione della rete fognaria inerente lo sviluppo di variante di piano attuativo presentata il 31/12/2019 prot. N. 14054 e approvato con DGC n. 14 del 26/05/2020;
- Istanza di richiesta di parere tecnico preventivo relativamente al progetto esecutivo delle opere fognarie di urbanizzazione comprese nel Piano Urbanistico fatta il 02/01/2020 prot.n.24 e rilascio di parere tecnico preventivo da CAP Holding Spa inerente allaccio alla pubblica fognatura ricevuto il 20/01/2020 prot. N. 414 Rif. PTP/003/2020;
- Richiesta a Città Metropolitana di nuovo accesso carraio dalla SP103 dir come da variante a piano attuativo presentata il 10/12/2019 prot. N. 291249 e rilascio concessione per realizzazione di accesso carraio a servizio di nuova attività logistica il 25/02/2020 RC n. 1394.
- Voltura dei titoli abilitativi da Prologis Italy XXXIX Srl a Prologis Italy Il Reif – Fia gestito da Prologis Management S.à.r.l in data 02/12/2022 a seguito di Atto di conferimento a fondo di investimento alternativo immobiliare Riservato;
- Comunicazione di Fine lavori parziale prot. del 02/12/2022 per parte delle Opere inerenti all'istanza prot.13996 pratica n. 178/2019-0;
- Richiesta di Collaudo parziale per le Opere al punto precedente indicate;
- Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata in variante ai sensi dell'art.146 comma 9 del D.Lgs. 42/2004 alla Autorizzazione Paesaggistica n.9392/2019 del 27/08/2019;
- SCIA condizionata al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata prot. 12531 del 10/12/2021 per interventi di mitigazione e piantumazione previsti nello Sviluppo della Variante al piano Attuativo;
- SCIA Alternativa al Permesso di Costruire per la realizzazione di un ampliamento dell'immobile esistente prot. 3117 del 28/03/2022.
- Istanza di richiesta di avvio al procedimento di modifica alla Variante di Piano attuativo al Comune di Pozzuolo Martesana prot. n. 12534 del 10/12/2021)

- Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 02-05-2022 avente in oggetto: "AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO - ARTIGIANALE DENOMINATO PAV4 E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS;
- Invio al comune di Pozzuolo Martesana del Rapporto Preliminare relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione Ambientale Strategica tramite PEC il 05/09/2022 prot n. 9091/2022 del 06/09/2022;
- Avvio del procedimento da parte del Comune di Pozzuolo Martesana della variante al piano attuativo denominato pav4 unitamente alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) in data 04/11/2022;
- Pubblicazione sul portale SIVAS da parte del Comune di Pozzuolo Martesana il 12/12/2022
- Verbale di Conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS in data 13/12/2022 in cui si ritiene di non dover assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la suddetta Variante.
- Verifica di assoggettabilità alla Valutazione d'impatto Ambientale del progetto di Ampliamento di ambito produttivo-logistico – Piano Attuativo PAV4, in Comune di Pozzuolo Martesana a città metropolitana il 07/04/2023 prot. 56879 e pubblicazione sul sito SILVIA il 12/04/2023;
- SCIA in variante alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire prot. 3117 del 28/03/2022 consegnata al comune di Pozzuolo Martesana il 27/04/2023 prot. 4765;
- Fine Lavori parziale e SCA parziale inerente esclusivamente la parte di immobile in ampliamento con prot.4844 del 02/05/2023.

La redazione della presente variante al Piano attuativo vigente si rende dunque necessaria per le seguenti motivazioni:

- I. Incremento della destinazione b4 fino al limite del 100% della Slp convenzionata e nel rispetto del rapporto di Copertura convenzionato, in variante rispetto a quanto individuato

dall'art. 24 – Città da Consolidare – Piani Attuativi Vigenti (PAV) delle Norme Tecniche del Piano delle Regole vigente.

- II. Retrocessione di una porzione delle aree assoggettate all'uso pubblico e destinate a parcheggi pubblici e definizione delle misure di compensazione del valore economico delle aree retrocesse.

Di seguito si riportano gli indici e i parametri del piano Attuativo convenzionato e della proposta di

Variante al piano attuativo convenzionato:

VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

INDICI E PARAMETRI individuati nella convenzione stipulata il 01/10/2020 rep. 46.315, racc. 21.262, Notaio Dr Angelo Busani			
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	ST	m ²	83.562,51
SUPERFICIE FONDIARIA	SF	m ²	71.092,94
SF PAV 4 + SF amb.consolidato + SF ARU3 + SF ex roggia		m ²	63,381,10 + 2,558,52 + 4.440,92 + 712,40
SLP convenzionata	SLP conv.	m ²	39.833,37
SLP PAV 4 + SLP ambito consolidato + SLP ARU3		m ²	37,000,00 + 1.876,80 + 956,57
di cui			
SLP a destinazione b4 ai sensi delle NT vigenti (70% di 37.000,00 mq SLP convenzionata)		m ²	25.900,00
SLP a destinazione produttivo artigianale		m ²	13.933,37
SC convenzionata	SC conv.	m ²	37.211,86
AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONVENZIONATE	SP prog	m ²	10.741,01
di cui:			
a) per parcheggi asserviti all'uso pubblico e viabilità di connessione		m ²	8.666,57
b) aree per pista ciclabile interne al PA		m ²	536,95
d) aree per pista ciclabile esterne al PA		m ²	960,00

e) aree a verde pubblico		m ²	577,49
SUPERFICIE A VERDE DRENANTE MINIMA		m ²	12.534,38
SUPERFICIE A VERDE DRENANTE CONVENZIONATO		m ²	12.773,84
VERDE ECOLOGICO PRIVATO CONVENZIONATO	Ve prog	m ²	8.778,04
NUMERO ALBERATURE CONVENZIONATO	Alberi conv,	n°	115
PARCHEGGI PRIVATI MINIMO		m ²	11.950,01
PARCHEGGI PRIVATI CONVENZIONATI		m ²	12.436,20
Altezza fabbricati		m	12,00
Distanza dalle strade (S.P. n°103)	DS	m	30,00
Distanza dalle strade - di tipo B	DS	m	20,00
Distanza dalle strade - comunali	DS	m	10,00
Distacco tra fabbricati	DE	m	H edificio più alto
Distacco da fontanile		m	10,00
Distacco da testata fontanile		m	50,00

INDICI E PARAMETRI AMMESSI DA PGT VIGENTE		
SUPERFICIE TERRITORIALE convenzionata PAV4		m ² 83.562,51
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	ST	m² 83.562,51
SUPERFICIE FONDIARIA convenzionata PAV4		m ² 71.092,94
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	SF	m² 71.092,94
SLP convenzionata PAV4		m ² 39.833,37
SLP TOTALE ammessa	SLP max	m² 39.833,37

SC convenzionata PAV4		m ²	37.211,86
SC TOTALE ammessa	SC max	m ²	37.211,86
SLP DESTINAZIONE B4 70% SLP convenzionata (di 37.000,00mq)		m ²	25.900,00
AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONVENZIONATE		m ²	10.741,01
di cui:			
a) per parcheggi asserviti all'uso pubblico e viabilità di connessione		m ²	8.666,57
b) aree per pista ciclabile interne al PA		m ²	536,95
d) aree per pista ciclabile esterne al PA		m ²	960,00
e) aree a verde pubblico		m ²	577,49
AREE PER SERVIZI PUBBLICI TOTALI		m ²	10.741,01
SUPERFICIE A VERDE DRENANTE MINIMA (15% della ST)		m ²	12.534,38
SUPERFICIE A VERDE ECOLOGICO CONVENZIONATO	Ve conv.	m ²	8.778,04
NUMERO ALBERATURE CONVENZIONATO	Alberi conv.	n°	115
PARCHEGGI PRIVATI MINIMI		m ²	11.950,01
IN TUTTI GLI AMBITI			
Altezza fabbricati		m	12,00
Distanza dalle strade (S.P. n°103)	DS	m	30,00
Distanza dalle strade - di tipo B	DS	m	20,00
Distanza dalle strade - comunali	DS	m	10,00
Distacco tra fabbricati	DE	m	H edificio più alto
Distacco da fontanile		m	10,00
Distacco da testata fontanile		m	50,00

INDICI E PARAMETRI DI VARIANTE			
SUPERFICIE TERRITORIALE convenzionata PAV4		m ²	83.562,51
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	ST	m ²	83.562,51

SUPERFICIE FONDIARIA convenzionata PAV4 Parcheggi asserviti all'uso pubblico da retrocedere per uso privato		m ²	71.092,94
		m ²	4.522,68
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	SF	m ²	75.615,62
SLP convenzionata PAV4		m ²	39.833,37
S.L.P.in progetto	SLP conv	m ²	39.833,37
di cui			
SLP a destinazione b4, ai sensi delle NT in variante (100% della SLP convenzionata)		m ²	39.833,37
SLP a destinazione produttivo artigianale		m ²	0,00
SC convenzionata		m ²	37.211,86
S.C. in progetto	SC conv	m ³	37.211,86
AREE PER SERVIZI PUBBLICI convenzionati PAV4		m ²	10.741,01
AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN PROGETTO	SP prog	m ²	6.218,33
a) per parcheggi asserviti all'uso pubblico e viabilità di connessione		m ²	4.143,89
b) aree per pista ciclabile interne al PA		m ²	536,95
d) aree per pista ciclabile esterne al PA		m ²	960,00
e) aree a verde pubblico		m ²	577,49
AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN RETROCESSIONE DA MONETIZZARE IN PROGETTO	SP prog	m ²	4.522,68
SUPERFICIE A VERDE DRENANTE MINIMA (15% della ST)		m ²	12.534,38
SUPERFICIE A VERDE DRENANTE DA PROGETTO		m ²	12.773,84
VERDE ECOLOGICO PRIVATO CONVENZIONATO = IN PROGETTO	Ve prog	m ²	8.778,04
NUMERO ALBERATURE CONVENZIONATO = IN PROGETTO	Alberi prog	n°	115
PARCHEGGI PRIVATI MINIMO		m ²	11.950,01
PARCHEGGI PRIVATI CONVENZIONATI		m ²	15.883,16
Parcheggi asserviti all'uso pubblico da retrocedere per uso privato		m ²	4.522,68

PARCHEGGI PRIVATI DI PROGETTO TOTALE	m ²	15.883,16
---	----------------	------------------

IN TUTTI GLI AMBITI

Altezza fabbricati		m	12,00
Distanza dalle strade (S.P. n°103)	DS	m	30,00
Distanza dalle strade - di tipo B	DS	m	20,00
Distanza dalle strade - comunali	DS	m	10,00
Distacco tra fabbricati	DE	m	H edificio più alto
Distacco da fontanile		m	10,00
Distacco da testata fontanile		m	50,00

VERIFICHE

S.L.P.

Prevista in progetto (invariata) < SLP max ammessa (convenzionata) 39.833,37 = 39.833,37 m²

S.C.

Prevista in progetto (invariata) < max ammessa (convenzionata) 37.211,86 = 37.211,86 m²

AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Previste in progetto (convenzionate) 6.218,33
 Parcheggi asserviti all'uso pubblico da retrocedere per uso privato e compensare con altra forma di pagamento (da convenzionare) 4.522,68
 TOTALE > minime da reperire (convenzionate) 10.741,01 = 10.741,01 m²

VERDE ECOLOGICO PRIVATO

Previsto in progetto (invariato) > minimo da reperire (convenzionato) 8.778,04 = 8.778,04 m²

NUMERO ALBERATURE

Previsto in progetto (invariato) > minimo da reperire (convenzionato) 115 = 115 n°

AREE A VERDE DRENANTE

Previsto in progetto (invariato) > minimo da reperire (Sve2, Sve3 + verde privato ecologico e drenante)	12.773,84	>	12.534,38 m ²
---	-----------	---	--------------------------

PARCHEGGI PRIVATI

Previsto in progetto > minimo da reperire	15.883,16	>	11.950,01 m ²
---	-----------	---	--------------------------

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La presente Proposta di modifica alla Variante al Piano Attuativo vigente, approvato con D.C.C. n. 41 del 09/09/2019, non modifica le previsioni plano-volumetriche, tipologiche e distributive previste dal Piano vigente, confermandone ogni previsione. Per tali argomenti, si rimanda alla relazione allegata al Piano vigente.

La presente Proposta di Modifica, infatti, prevede:

- Di ampliare la possibilità di destinare le superfici in progetto alla categoria “b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere”, dall’attuale limite del 70% della Superficie Lorda di Pavimento convenzionata, portandolo al 100 % della Superficie Lorda di Pavimento convenzionata.
- In ragione delle aumentate esigenze di parcheggio dei mezzi pesanti a servizio dell’attività di logistica, di retrocedere parte dei parcheggi assoggettati all’uso pubblico e destinarli di conseguenza all’uso privato, per la sosta dei mezzi pesanti in attesa dell’ordine di carico e scarico delle merci presso il punto di carico comandato.

La presente Proposta di modifica alla Variante, conferma:

- Il corpo di fabbrica unico, con la previsione di sviluppo unitario, confermando la SLP e la SC convenzionata.
- L’accesso principale al lotto dalla S.P. 103-dir e l’accesso di emergenza dalla via Livorno.
- La previsione delle opere a verde quali mitigazioni dell’area di intervento.

- I parcheggi di uso pubblico, per la porzione non oggetto di retrocessione.

In particolare, la presente Proposta di Variante conferma le previsioni di traffico indotto avanzate con l'analisi elaborata ed allegata al Piano Attuativo vigente che, infatti, era stata elaborata cautelativamente per una superficie a destinazione logistica di gran lunga superiore a quanto la presente Proposta intende attuare. Inoltre, lo stesso traffico indotto simulato dalla relazione allegata al Piano vigente è inferiore rispetto al traffico indotto valutato dalla VAS allegata al PGT vigente, come conseguenza della previsione in termini assoluti di numero di addetti e di mezzi impiegati, molto più cautelativa nella relazione allegata alla VAS rispetto alla relazione allegata al Piano Attuativo vigente, quest'ultime valutate con specifico riferimento all'attività insediata. La presente Proposta di variante non produce di conseguenza alcun maggiore impatto sull'ambiente rispetto a quanto è già stato valutato dalla VAS allegata al PGT.

3. LA VARIANTE ALLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Come già sopra descritto, la presente Proposta modifica l'art. 24 delle norme tecniche allegate al Piano delle Regole per la parte che definisce la possibilità di destinare le superfici in progetto alla categoria "b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere", dall'attuale limite del 70% della Superficie Lorda di Pavimento convenzionata, portandolo al 100 % della Superficie Lorda di Pavimento convenzionata esclusivamente per l'ambito PAV4.

Si riporta di seguito l'estratto delle norme tecniche allegate al Piano delle Regole approvato e la sua proposta di Variante.

Art. 24 CITTA' DA CONSOLIDARE - Piani Attuativi Vigenti (PAV)

(ORIGINALE)

Il Piano delle Regole identifica nell'elaborato grafico PR01 – "Classificazione del territorio comunale" con la sigla "PAV" gli ambiti soggetti a piani attuativi già approvati o adottati in base ai precedenti strumenti

urbanistici ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di prossima realizzazione. Si tratta di ambiti appartenenti al sistema/tessuto dello spazio costruito della Città da consolidare e sono così definiti:

- ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo;
- ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano di Recupero (città storica);
- ambiti di rilocalizzazione delle funzioni esistenti soggetti a piano attuativo;
- ambiti a prevalente destinazione produttiva artigianale –industriale soggetti a piano attuativo;

I PAV così individuati sono articolati per ambiti differenziati perimetrati, ed identificati nella PR01–*“Classificazione del territorio comunale”* con i numeri da 1 a 12.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Valgono le norme convenzionali e i parametri dei piani attuativi già adottati o approvati. Sarà sempre possibile utilizzare l’edificabilità residua data dalla differenza tra quella ammissibile e quella convenzionata, per come individuata nella tabella 2 alle presenti norme, previa variante al piano attuativo vigente, nei termini della propria efficacia.

Disposizioni particolari

Per i seguenti PAV a prevalente destinazione residenziale, entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e previa variante al piano attuativo convenzionato, è prevista la possibilità d’incremento dell’edificabilità convenzionata secondo le quantità di seguito individuate:

PAV 6 – Via Carducci: mc. 3.500,00

PAV 7 – Via Picasso: mc. 1.260,00

PAV 12 – Via per Albignano: mc. 557,38

Le quantità sopra individuate stabiliscono l’incremento stabilito con riferimento alla volumetria ammissibile individuata nelle rispettive convenzioni. Detta ulteriore edificabilità dovrà svilupparsi nel rispetto dei parametri urbanistici individuati nel patto convenzionale stipulato.

Per i seguenti PAV a prevalente destinazione artigianale/produttiva entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e previa variante al piano attuativo convenzionato, è prevista la possibilità d’incremento della destinazione “b4” nel rispetto del Rapporto di Copertura (Rc) e della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) convenzionata, quantità che pertanto dovranno rimanere invariati:

PAV 1 – SP 103 “vecchia Cassanese”: incremento della destinazione “b4” fino al limite del 100% della Slp convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato;

PAV 4 - SP 103 “nuova Cassanese”: incremento della destinazione “b4” fino al limite del 70% della Slp convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato.

Le trasformazioni successive al piano attuativo realizzato o scaduto, sono regolate dalla normativa dell’Ambito urbanistico di riferimento, segnatamente:

- Ambiti della città consolidata residenziali (art.19 delle presenti NT) per i PAV a destinazione residenziale e/o rilocalizzazione delle funzioni esistenti;
- Ambiti della città storica residenziali (art. 17 delle presenti NT) per i PAV a destinazione residenziale soggetti a Piano di recupero;
- Ambiti della città consolidata produttivi artigianali – industriali (art. 21 delle presenti NT) produttivo artigianale-industriale per i PAV a destinazione produttiva-artigianale;

ad esclusione dei parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura - Rc - e del Volume/SLP che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo stesso.

Sono inoltre fatti salvi inoltre, i parametri urbanistici (RC e Volume/SLP) con riferimento alle quantità ammesse individuati nelle rispettive convenzioni, previsti nei PAV vigenti, anche nel caso in cui intervengano:

- modifiche e/o revisioni dei predetti piani attuativi entro il termine di vigenza della convenzione;
- nuove modalità di calcolo e verifica degli indici di cui agli articoli 9 delle NTA, in particolare per quanto attiene al calcolo della SLP e relative esclusioni, intervenute successivamente all'approvazione del PAV. In tali casi negli ambiti PAV ci si potrà avvalere delle nuove normative intervenute, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura - Rc e del Volume/SLP propri del PAV;

Note particolari

Il perimetro dei PAV ha valore indicativo e vale come perimetro urbanistico di massima: per l'identificazione dello stesso si dovrà fare riferimento alle specifiche tavole di piano attuativo che in quella sede ha valore vincolante.

Nei PAV, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle tavole del Piano delle Regole e specificatamente nei relativi allegati progettuali dei rispettivi piani attuativi.

Art. 24 CITTA' DA CONSOLIDARE - Piani Attuativi Vigenti (PAV)

(VARIANTE)

Il Piano delle Regole identifica nell'elaborato grafico PR01 – "Classificazione del territorio comunale" con la sigla "PAV" gli ambiti soggetti a piani attuativi già approvati o adottati in base ai precedenti strumenti urbanistici ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di prossima realizzazione. Si tratta di ambiti appartenenti al sistema/tessuto dello spazio costruito della Città da consolidare e sono così definiti:

- ambiti a prevalente destinazione residenziale soggetti a Piano Attuativo;
- ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a Piano di Recupero (città storica);
- ambiti di rilocalizzazione delle funzioni esistenti soggetti a piano attuativo;
- ambiti a prevalente destinazione produttiva artigianale –industriale soggetti a piano attuativo;

I PAV così individuati sono articolati per ambiti differenziati perimetrati, ed identificati nella PR01– "Classificazione del territorio comunale" con i numeri da 1 a 12.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Valgono le norme convenzionali e i parametri dei piani attuativi già adottati o approvati. Sarà sempre possibile utilizzare l'edificabilità residua data dalla differenza tra quella ammissibile e quella convenzionata, per come individuata nella tabella 2 alle presenti norme, previa variante al piano attuativo vigente, nei termini della propria efficacia.

Disposizioni particolari

Per i seguenti PAV a prevalente destinazione residenziale, entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e previa variante al piano attuativo convenzionato, è prevista la possibilità d'incremento dell'edificabilità convenzionata secondo le quantità di seguito individuate:

PAV 6 – Via Carducci: mc. 3.500,00

PAV 7 – Via Picasso: mc. 1.260,00

PAV 12 – Via per Albignano: mc. 557,38

Le quantità sopra individuate stabiliscono l'incremento stabilito con riferimento alla volumetria ammissibile individuata nelle rispettive convenzioni. Detta ulteriore edificabilità dovrà svilupparsi nel rispetto dei parametri urbanistici individuati nel patto convenzionale stipulato.

Per i seguenti PAV a prevalente destinazione artigianale/produttiva entro il termine di vigenza della convenzione stipulata e previa variante al piano attuativo convenzionato, è prevista la possibilità d'incremento della destinazione "b4" nel rispetto del Rapporto di Copertura (Rc) e della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) convenzionata, quantità che pertanto dovranno rimanere invariati:

PAV 1 – SP 103 "vecchia Cassanese": incremento della destinazione "b4" fino al limite del 100% della Slp convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato;

PAV 4 - SP 103 “nuova Cassanese”: incremento della destinazione “b4” fino al limite del 100% della Slp convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato.

Le trasformazioni successive al piano attuativo realizzato o scaduto, sono regolate dalla normativa dell'Ambito urbanistico di riferimento, segnatamente:

- Ambiti della città consolidata residenziali (art.19 delle presenti NT) per i PAV a destinazione residenziale e/o rilocalizzazione delle funzioni esistenti;
- Ambiti della città storica residenziali (art. 17 delle presenti NT) per i PAV a destinazione residenziale soggetti a Piano di recupero;
- Ambiti della città consolidata produttivi artigianali – industriali (art. 21 delle presenti NT) produttivo artigianale-industriale per i PAV a destinazione produttiva-artigianale;

ad esclusione dei parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura - Rc - e del Volume/SLP che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo stesso.

Sono inoltre fatti salvi inoltre, i parametri urbanistici (RC e Volume/SLP) con riferimento alle quantità ammesse individuati nelle rispettive convenzioni, previsti nei PAV vigenti, anche nel caso in cui intervengano:

- modifiche e/o revisioni dei predetti piani attuativi entro il termine di vigenza della convenzione;
- nuove modalità di calcolo e verifica degli indici di cui agli articoli 9 delle NTA, in particolare per quanto attiene al calcolo della SLP e relative esclusioni, intervenute successivamente all'approvazione del PAV. In tali casi negli ambiti PAV ci si potrà avvalere delle nuove normative intervenute, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici relativi al rapporto di copertura - Rc e del Volume/SLP propri del PAV;

Note particolari

Il perimetro dei PAV ha valore indicativo e vale come perimetro urbanistico di massima: per l'identificazione dello stesso si dovrà fare riferimento alle specifiche tavole di piano attuativo che in quella sede ha valore vincolante.

Nei PAV, fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nell'ambito come identificato nelle tavole del Piano delle Regole e specificatamente nei relativi allegati progettuali dei rispettivi piani attuativi.

4. ELENCO TAVOLE:

- * Tavola 01 - Inquadramento territoriale - Estratti della Carta Tecnica Regionale, ortofoto, estratto catastale;
- * Tavola 02 - Inquadramento urbanistico - Estratti del P.G.T. del Comune di Pozzuolo Martesana - Piano delle Regole. Classificazione del territorio e vincoli amministrativi Piano delle Regole - Vincoli storico Amministrativi Reticolo idrico minore - Stralcio tavola 1B;
- * Tavola 03 - Estratto della classificazione acustica del territorio vigente;
- * Tavola 04 - Estratto catastale con individuazione proprietà;
- * Tavola 05 – Planivolumetrico proposta di variante;
- * Tavola 06 – Planivolumetrico stato comparativo;
- * Tavola 07 – Planimetria di individuazione aree destinate a servizi pubblici in cessione ed in asservimento pubblico;
- * Tavola 08 – Planimetria di Individuazione Aree destinate a servizi pubblici in asservimento pubblico e aree in retrocessione;
- * Tavola 09 – Planimetria delle superfici verdi e drenanti;
- * Tavola 10 – Verifica Analitica Superficie Coperta;
- * Tavola 11 – Verifica Analitica della Superficie a parcheggio privato;
- * Tavola 11b – Progetto delle Reti private di raccolta delle acque bianche e delle acque nere_ Parte A;
- * Tavola 11c - Progetto delle Reti private di raccolta delle acque bianche e delle acque nere_ Parte B;
- * Tavola 12 – Tipi Edilizi;
- * Tavola 13 - Opere di urbanizzazione primaria: parcheggio asservito all'uso pubblico e area retrocessa ad uso privato;

- * Tavola 14 - Opere di urbanizzazione primaria: parcheggio asservito all'uso pubblico;
- * Tavola 14b - Opere di urbanizzazione primaria: parcheggio asservito all'uso pubblico_ Sezioni;
- * Tavola 15 - Opere di urbanizzazione primaria: planimetria schema delle rete acquedotto e telefonica;
- * Tavola 16 - Opere di urbanizzazione primaria: Planimetria delle rete fognaria e delle acque meteoriche;
- * Tavola 17 - Opere di urbanizzazione primaria: Progetto della rete energia elettrica e pubblica illuminazione;
- * Tavola 18 - Opere di urbanizzazione primaria: Progetto della rete SNAM;
- * Tavola 19 - Opere di urbanizzazione primaria: Profili longitudinali delle reti