



COMUNE DI MANTOVA

PIANO ATTUATIVO
“4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST”
ATTUAZIONE DEL P.A. PER STRALCI FUNZIONALI

VARIANTE N° 2

B. 1 - RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA
DELLA VARIANTE N° 2

Mantova, ottobre 2017

SOGGETTO ATTUATORE:

GHISIOLO S.R.L. (p.iva 02274240205)
via Parma n° 8 - Mantova

TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosolino Pigozzi (c.f.: PGZRLN46S14B612V)
Via Gradaro, 18 – Mantova
Tel. 0376 220852 – fax: 0376 289392
Mail: studio@architetto pigozzirosolinomn.191.it

1 – PREMESSE

Il Piano Attuativo denominato "4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST" è stato approvato, in via definitiva, dal comune di Mantova con d.c.c. n° 22 del 11/04/2011.

Successivamente, il piano è stato modificato dalla VARIANTE N. 1 approvata in via definitiva con d.g.c. n° 220 del 30/09/2014.

In fase di convenzionamento, il Soggetto attuatore ha richiesto all'Amministrazione Comunale l'applicazione del comma 6-bis dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'art. 17, comma 4, legge n. 164/2014, ottenendo la suddivisione del P.A. in tre stralci funzionali e funzionanti.

La convenzione urbanistica del P.A. è stata sottoscritta in data 17/07/2015 con atto di Rep. n. 33466 del Augusto Prof. Chizzini notaio in Viadana, registrato a Mantova in data 30/07/2015.

Il primo stralcio funzionale ha già avuto attuazione.

2 –OBIETTIVI DELLA VARIANTE N. 2

Obiettivo n. 1

Il P.A. vigente, prevede che 5.000 mq della SI realizzabile nel comparto B possano essere destinati alla realizzazione di n. 1 Media Struttura di Vendita (di seguito MSV) definita, ai sensi dell'art. 10 del PRG previgente al PGT, cui l'originario P.L. si uniformava, come medio-grande struttura di vendita – MGVS o centro commerciale, con Superficie di Vendita (di seguito SV) ≤ 2.500 mq.

Con la Variante n. 1, ferme restando le destinazioni d'uso precedentemente ammesse, ivi compresa la MSV organizzata in forma singola o di centro commerciale con SV ≤ 2.500 mq, si procedeva, unitamente ad altre varianti, ad adeguare il P.L. al nuovo Piano dei Servizi che incrementava la dotazione di standard sia per le MSV organizzate in forma singola che per quelle organizzate in forma unitaria.

In quella sede, il lottizzante, in ragione della domanda di mercato riteneva di tarare lo standard sulla MSV organizzata in forma singola e cioè in ragione del 130% della Superficie lorda (di seguito SI), valore che il Piano dei Servizi attribuisce alle sole MSV organizzate in forma singola.

Detta previsione veniva tuttavia ben presto superata dal rapido evolversi della domanda commerciale sempre più orientata verso superfici di vendita contenute e possibilmente inserite in un contesto commerciale aggregato capace di potenziarne la forza attrattiva.

In ragione di quanto sopra, la presente variante procede a ritarare lo standard del P.A. per adeguarlo alla MSV organizzata nella forma unitaria del centro commerciale aggregato o multifunzionale e cioè al 200% della Superficie lorda (di seguito SI), valore che il Piano dei Servizi attribuisce alle MSV organizzate in forma unitaria.

Per assicurare, come si vedrà nel prosieguo, la necessaria dotazione di aree standard al comparto B, la variante trasferisce infine 680 mq di SI dal comparto B al comparto C.

Si ritiene utile rammentare che, in sede di rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di una MSV organizzata nella forma unitaria del centro commerciale aggregato o multifunzionale, dovrà essere verificata l'eventuale assoggettabilità della stessa a VIA ai sensi della legislazione vigente in materia.

Obiettivo n. 2

La contrazione delle attività direzionali, la difficoltà di far accettare alle attività commerciali l'ubicazione di attività terziarie ai piani superiori delle stesse e la rarefazione delle attività interessate a collocarsi ai piani superiori, rende oltremodo difficile lo sfruttamento in verticale della SI ammessa dal piano sia nel comparto B che nel comparto C.

In ragione di ciò, la variante, al fine di consentire un miglior utilizzo in orizzontale della SI ammessa, amplia il limite di edificabilità dei comparti B e C.

Dall'ampliamento dei limiti di edificabilità deriva anche un notevole miglioramento dell'ubicazione dei parcheggi pertinenziali e di parte di quelli d'uso pubblico che vengono ad essere concentrati:

- nel caso del comparto B, in uno slargo centrale decisamente più funzionale all'accessibilità delle attività commerciali e terziarie insediabili;
- nel caso del comparto, in posizione perimetrale sicuramente meno frammista e meno invasiva rispetto al sedime delle attività insediabili.

Obiettivo n. 3

In sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio è stato accertato che l'ampiezza di curvatura del tratto stradale in uscita dal P.A. prima della immissione sulla strada provinciale, è tale da rendere difficoltoso il transito dei mezzi pesanti.

In ragione di quanto sopra, la presente variante prevede l'ampliamento delle curve stradali interessate.

Obiettivo n. 4

La convenzione vigente stabilisce che il Soggetto attuatore debba realizzare le seguenti opere di urbanizzazione extra-comparto:

- Opere di ripavimentazione di P.zza Cavallotti;
- Pavimentazione di tratto di corso Vittorio Emanuele;
- Completamento delle aree verdi adiacenti alla ferrovia in Porta Pradella;
- Tratto di ciclabile da via P. Pozzo alla strada della Favorita come meglio individuato dagli elaborati di p.a.

L'Amministrazione Comunale ha chiesto di sostituire dette opere con le seguenti:

- Riqualificazione strada Madonnina
- Ciclabile Virgiliana-Frassino
- Tratto di ciclabile da via P. Pozzo alla strada della Favorita come meglio individuato dagli elaborati di p.a.

Non avendo il soggetto attuatore nulla da eccepire, la variante prevede che le nuove opere indicate dall'Amministrazione Comunale vadano a sostituire le precedenti.

3 – AZIONI DI VARIANTE

Le modifiche introdotte nel P.A. dalla presente Variante, lasciano sostanzialmente inalterato il precedente impianto urbanistico fatto salvo il piccolo assestamento legato all'obiettivo n. 3 che produce un lieve incremento della superficie delle strade a discapito delle aree a verde privato esterne ai comparti.

DESTINAZIONE DI ZONA	SUPERFICI TOTALI VIGENTI	SUPERFICI TOTALI ADEGUATE
	mq	mq
Superficie fondiaria (Sf)	24.096	22.561
Aree verdi attrezzate / attrezzature di interesse comune	7.206	7.206
Parcheggi privati asserviti all'uso pubblico in sede propria	7.256	8.816
Aree a verde privato esterne ai comparti	3.252	3.071
Impianti tecnologici e depositi carrelli di vendita	30	125
Strade	8.358	8.419
Superficie territoriale	50.198	50.198

La vera innovazione introdotta dalla presente variante è quella connessa all'obiettivo n. 1 che adegua gli standard, precedentemente tarati su di una MSV organizzata in forma singola, su quelli di una MSV organizzata in forma unitaria. Ciò suggerisce di meglio precisare, all'interno dell'articolo 6 delle N.T.A, stante il difficile percorso di ricostruzione delle originarie definizioni del PRG ultrattive in forza del recepimento del P.A. nel PGT, che il termine generico di MSV è riferito anche a quelle organizzate in forma unitaria (centro commerciale):

Art. 6 - Parametri ed Indici di utilizzo

Nell'ambito del Piano dovranno essere applicati, in attuazione e ad ulteriore specifica dei Parametri e degli Indici massimi imposti dal PGT, i Parametri e gli Indici di seguito riportati dentro o fuori dalle tabelle:

Superficie lorda di pavimento (Sl)

La superficie lorda di pavimento massima assegnata ai singoli comparti edificabili e, all'interno di questi, alle diverse tipologie edilizie ed ancora alle alla MSV **organizzata anche in forma unitaria** è la seguente:

COMPARTO	SUPERFICIE	If (valido ai soli fini di verifica)	Sl max	H max complessiva	Distribuzione della Sl per Tipologia Edilizia		Distribuzione della Sl per destinazioni d'uso	
	mq	mq/mq	mq in arr.	m	Tipologia	mq	Destinazioni	mq per destinazione
A	6.083 6.173	0,082 0,081	500	6,00	Edifici a piastra	500	AE4-AE6-S	500
B	10.369 8.744	0,626 0,666	6.500 5.755	9,00	Edifici a piastra	5.000 5.220	AE5	5.000 3.800 per MSV organizzata anche nella forma unitaria del centro commerciale aggregato o multifunzionale con SV<2500mq
							AE3-AE4-AE6-S	1.420
				14,00	Edifici a torre, ancorché sovrapposti ad edifici a piastra	1.500 535	AE3-AE4-AE6-S	1.500 535
C	7.644	0,771 0,869	5.900 6.645	12,00	Edifici a piastra	5.900 6.645	AE3-AE4-AE6-S	5.900 6.645
				8,00	Edifici a corpo semplice isolato		AE5 (limitatamente agli esercizi di vicinato purché realizzati in forma singola) AE3-AE4-AE6-S	
TOT	24.096 22.561	0,535 0,572	12.900	-	-	12.900	-	12.900

Tabella n° 1

Non è ammessa la cessione di Sl fra i diversi comparti.

Le N.T.A. vengono inoltre modificate con l'introduzione del nuovo Art. 9bis finalizzato a recuperare la riduzione del verde privato conseguenti all'obiettivo n. 3. Il nuovo articolo così recita:

Art. 9bis- Prescrizioni mitigative

In fase di attuazione del comparto C, è fatto obbligo di individuare, all'interno della Sf dello stesso, 181 mq da destinare obbligatoriamente ad "area a verde privato" o, in alternativa, realizzare "tetti verdi" per analoga superficie.

Anche le tavole A11, A12 e A13 vengono variate al fine di:

- ubicare e dimensionare i nuovi parcheggi privati di uso pubblico necessari all'adeguamento delle aree standard conseguenti all'obiettivo n. 1;
- aggiornare i dati superficiali e delle destinazioni d'uso del comparto B sempre all'obiettivo n. 1;
- modificare il limite di edificabilità previsto dall'obiettivo n. 2;

- ampliare i raggi di curvatura delle strade di cui all'obiettivo n. 3;
- potenziare, come evidenziato nella Relazione paesaggistica (elaborato B7), l'area a verde attrezzata con la messa a dimora dei sei alberi mancanti nei nuovi parcheggi di uso pubblico.

Per una migliore comprensione delle varianti agli elaborati grafici si riporta, per stralci l'evidenziazione comparativa degli stessi:

Azioni conseguenti all'Obiettivo n. 1: riduzione da 5.000 a 3.800 mq della SI della MSV; trasferimento di 680 mq di SI dal comparto B al comparto C e inserimento di nuovi parcheggi di uso pubblico nel comparto B al fine di ritrarre gli standard su di una MSV organizzata in forma unitaria.



COMPARTO B :
USO COMMERCIALE (limitatamente N°1
MSV<=2500 mq SV)/
DIREZIONALE/ RICETTIVO/
ATTREZZATURE PRIVATE
 SUP. FONDIARIA MQ. 10.369
 S.L. DI PROGETTO MQ. 6.500

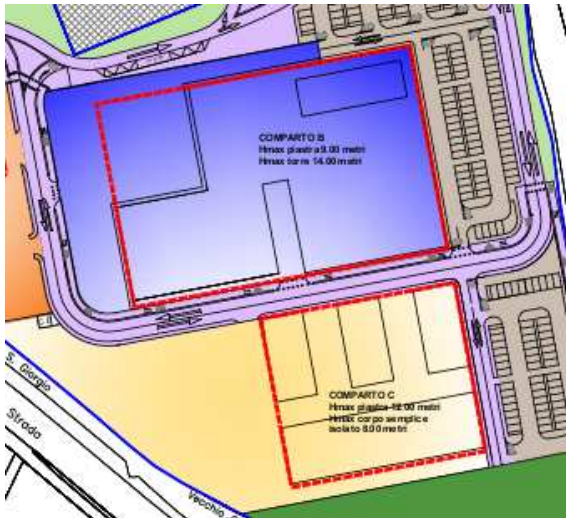
estratto dalla
 Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni
 d'uso" Vigente



COMPARTO B :
USO COMMERCIALE (per MSV
organizzata anche nella forma unitaria del
centro commerciale aggregato o
multifunzionale e con SV<=2500
mq)/DIREZIONALE/ RICETTIVO/
ATTREZZATURE PRIVATE
 SUP. FONDIARIA MQ. 8.744
 S.L. DI PROGETTO MQ. 5.755

estratto dalla
 Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni
 d'uso" Variata

Azioni conseguenti all'Obiettivo n. 2: modifica del limite di edificabilità del comparto B e C.



estratto dalla
Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni
d'uso" Vigente



estratto dalla
Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni
d'uso" Variata

Azioni conseguenti all'Obiettivo n. 3: modifica delle curvature stradali in uscita e conseguente riduzione di 181 mq di area a verde privato che verrà compensata con l'individuazione, all'interno della Sf del comparto C, di analoga "area a verde privato" o, in alternativa, con la realizzazione, per la stessa superficie, di "tetti verdi" sempre all'interno del comparto C.



estratto dalla
Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni
d'uso" Vigente



estratto dalla
Tav. "A11 – planimetria delle destinazioni
d'uso" Variata

4 - CONFORMITA' DELLA VARIANTE AL PGT

Poiché il PGT fa salve, le previsioni contenute nel P.A., la conformità delle modifiche apportate con il PGT è da ritenersi verificata in quanto le stesse, non solo riconfermano integralmente la precedente VARIANTE N. 1 al P.A. denominato "4.4. GHISIOLO - COMPARTO EST", ma incrementano i parcheggi privati vincolati all'uso pubblico.

In ragione di quanto sopra la conformità delle modifiche apportate con il PGT deve ritenersi verificata.

5 – FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI

5.1 – CALCOLO E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICI E DI USO PUBBLICO O GENERALE

Considerando che le modifiche apportate ammettono che 3.800 mq della SI, possano essere destinati alla realizzazione di una medio - grande Struttura di Vendita organizzata nella forma unitaria del centro commerciale aggregato o multifunzionale, per la quale il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard pari al 200% della SI, e che la restante SI del P.A., pari a mq 9.100, venga utilizzata a direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), ricettivo (AE6) ed esercizi di vicinato (AE5), destinazioni queste per cui il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard corrispondente al 100% della SI, si ricava che, la dotazione minima di aree standard da individuare è la seguente:

- Standard per medio-grandi SV:	3.800 mq (SI) x 220/100	=	7.600 mq
- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:	9.100 mq (SI) x 100/100	=	9.100 mq
	Sommano		16.700 mq

La presente variante individua all'interno del comparto la seguente dotazione di aree per servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale (standard):

DESTINAZIONE	SUPERFICIE mq
Aree a verde attrezzato/attrezzature di interesse comune	7.206
Parcheggi privati in sede propria asserviti all'uso pubblico	8.816
Parcheggi privati da individuare nel "comparto A" asserviti all'uso pubblico	1.244
Sommano	17.266

Poiché 17.266 mq (standard individuato) > 16.700 mq (standard dovuto da PdS), **la dotazione di aree standard del P.A. modificato risulta verificata ed interamente assolta all'interno del piano attuativo.**

Volendo ora verificare la congruità della dotazione di "aree per servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale" del piano in corrispondenza dell'attuazione cronologica dei singoli stralci funzionali, si dovrà verificare che siano soddisfatte, in prima battuta, le previsioni insediative del solo stralcio n° 1, in seconda battuta, le previsioni insediative degli stralci n° 1 e n° 2 ed infine, le previsioni insediative di tutti e tre gli stralci e quindi le previsioni insediative integrali del P.A.

Verifica della dotazione di aree standard all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 1:

Considerando che nello stralcio funzionale n° 1 rientra il solo "Comparto A" che ammette una SI massima = 500 mq da destinarsi alle attrezzature private (AE4) e all'uso Ricettivo (AE6), destinazioni

d'uso per le quali il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard corrispondente al 100% della SI, si ricava che, la dotazione minima di aree standard necessarie ad assicurare la funzionalità dello Stralcio n° 1 è la seguente:

- Standard attrezzature private e ricettivo: $500 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = 500 \text{ mq}$

Poiché la presente variante impone che all'interno del "comparto A", vengano individuati, e convenzionati col comune, nuovi "parcheggi privati di uso pubblico" nella quantità minima di mq 1.244 > 500 mq richiesti, **la dotazione di aree standard di competenza dello Stralcio n° 1 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno dello stralcio.**

Verifica della dotazione di aree standard all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 2:

L'attivazione dello stralcio n° 2 impone che risulti verificata la dotazione complessiva degli stralci n° 1 e n° 2.

Considerando che nello stralcio funzionale n° 2 rientra il solo "Comparto B" che ammette una SI = 3.800 mq da destinarsi alla realizzazione di una medio - grande Struttura di Vendita organizzata nella forma unitaria del centro commerciale aggregato o multifunzionale, per la quale il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard pari al 200% della SI, ed una ulteriore SI = 2.070 mq da destinare a direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), ricettivo (AE6), tutte destinazioni per le quali il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard corrispondente al 100% della SI, si ricava che, la dotazione minima di aree standard necessarie ad assicurare la funzionalità del piano all'attivazione dello Stralcio n° 2 è la seguente:

Standard afferente il solo Stralcio n° 2:

- Standard per medio-grandi in forma unitaria: $3.800 \text{ mq (SI)} \times 200/100 = 7.600 \text{ mq}$

- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:
 $1.955 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = 1.955 \text{ mq}$

Standard dovuto per lo Stralcio n° 1: 500 mq

Sommano 10.055 mq

La presente variante impone che in fase di attuazione dello stralcio n° 2, vengano realizzati tutti i parcheggi di uso pubblico indicati in sede propria nelle tavole di piano. Se si somma la superficie di questi, che assomma a 8.816 mq con quelli di uso pubblico da individuare nello stralcio n° 1 che è pari a 1.244 mq, si ricava che gli standard assommano a 10.060 mq con una eccedenza di 5 mq rispetto a quelli richiesti. Ne deriva che **la dotazione di aree standard necessaria all'attivazione dello Stralcio n° 2 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno degli stralci n° 1 e 2.**

Verifica della dotazione di aree standard all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 3:

L'attivazione dello stralcio n° 3 impone che risulti verificata la dotazione complessiva di aree standard degli stralci n° 1, n° 2 e n° 3.

Considerando che nello stralcio funzionale n° 3 rientra il solo "Comparto C" che ammette una SI = 6.580 mq da destinare a direzionale (AE3), attrezzature private (AE4), ricettivo (AE6), ed esercizi di vicinato, tutte destinazioni per le quali il Piano dei Servizi (art. C3 co. 3.2) impone uno standard corrispondente al 100% della SI, si ricava che, la dotazione minima di aree standard necessarie ad assicurare la funzionalità del piano all'attivazione dello Stralcio n° 3 è la seguente:

Standard afferente il solo Stralcio n° 3:

- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:
 $6.645 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = 6.645 \text{ mq}$

Standard afferente il solo Stralcio n° 2:

- Standard per medio-grandi in forma unitaria: $3.800 \text{ mq (SI)} \times 200/100 = 7.600 \text{ mq}$

- Standard direzionale, attrezzature private, ricettivo ed esercizi di vicinato:
 $1.955 \text{ mq (SI)} \times 100/100 = 1.955 \text{ mq}$

Standard dovuto per lo Stralcio n° 1: 500 mq

Sommano 16.700 mq

Poiché la presente variante impone che, in concomitanza con l'attuazione del "comparto C", venga sistemata e ceduta l'area standard destinata a verde attrezzato/attrezzature di interesse comune la cui superficie assomma a mq 7.256, se si somma la stessa con quella dei parcheggi di uso pubblico da individuare nello stralcio n° 1 e quelli in sede propria da attrezzare nello stralcio n° 2, si ricava che gli standard complessivi individuati assommano a 17.266 mq > 16.700 mq. Ne deriva che **la dotazione di aree standard necessaria all'attivazione dello Stralcio n° 3 deve ritenersi verificata, che la stessa eccede lo standard complessivo richiesto dal Piano Attuativo e che lo standard è interamente assolto all'interno del piano.**

5.2 – CALCOLO E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE ATTREZZATE A PARCHEGGI

Il Piano dei Servizi (art. C3 co.3.2) dispone che per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione di aree per parcheggi non debba essere inferiore al 50% dello standard prescritto per le stesse in funzione della specifica tipologia commerciale.

Nulla, per contro, il Piano dei Servizi dispone circa la dotazione di parcheggi da attribuire alle attività direzionali (AE3), alle attrezzature private (AE4) e a quelle ricettive (AE6). In ragione di ciò, si ritiene che la dotazione di parcheggi per queste ultime attività sia lasciata alla pianificazione attuativa. In base alla manualistica ma anche ai disposti dell'abrogata L.R. 1/2001 che, indistintamente stabiliva sia per il commerciale che per il terziario, una dotazione minima di parcheggi \geq al 50% della SI, si ritiene corretto confermare tale indice.

In base a quanto sopra, la dotazione minima di parcheggi da individuare risulta la seguente:

- Parcheggi per medio-grandi strutture di vendita:

$$3.800 \text{ mq (SI per medio-grandi strutture di vendita)} * (200/100) / 2 = 3.800 \text{ mq}$$

- Parcheggi per esercizi di vicinato, attività direzionali, ricettive e attrezzature private:

$$9.100 \text{ mq (SI)} * (100/100) / 2 = 4.550 \text{ mq}$$

Sommano

$$8.350 \text{ mq}$$

Poiché la dotazione di parcheggi privati asserviti all'uso pubblico assomma a [mq 8.816 (in sede propria) + mq 1.244 (da individuare all'interno del Comparto A)] = mq 10.060 > mq 8.350 (parcheggi dovuti o comunque ritenuti necessari), **la dotazione di aree per parcheggi risulta verificata.**

Se si passa a verificare la dotazione dei parcheggi per stralci funzionali si ricava quanto segue:

Verifica della dotazione di parcheggi all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 1:

Poiché, come si è visto, il Piano dei servizi impone una dotazione minima di parcheggi \geq al 50% della SI, la dotazione di parcheggi richiesta dallo stralcio n° 1 risulta la seguente:

- Parcheggi per attività ricettive e attrezzature private:

$$500 \text{ mq (SI)} * (100/100) / 2 = 250 \text{ mq}$$

Poiché la presente variante impone che all'interno del "comparto A", vengano individuati, e convenzionati col comune, nuovi "parcheggi privati di uso pubblico" nella quantità minima di mq 1.244 > 250 mq richiesti, **la dotazione di parcheggi dello Stralcio n° 1 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno dello stralcio.**

Verifica della dotazione di parcheggi all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 2:

L'attivazione dello stralcio n° 2 impone che risulti verificata la dotazione complessiva di parcheggi degli stralci n° 1 e n° 2.

Poiché, come si è visto, il Piano dei servizi impone una dotazione minima di parcheggi \geq al 50% della SI, la dotazione di parcheggi richiesta dallo stralcio n° 2 risulta la seguente:

Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 2:

- Parcheggi per medio-grandi strutture di vendita:

$$3.800 \text{ mq (SI per medio-grandi strutture di vendita)} * (200/100) / 2 = 3.800 \text{ mq}$$

- Parcheggi per esercizi di vicinato, attività direzionali, ricettive e attrezzature private:

$$1.955 \text{ mq (SI)} * (100/100) / 2 = 978 \text{ mq}$$

Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 1:

$$= 250 \text{ mq}$$

Sommano

$$5.028 \text{ mq}$$

La presente variante impone che in fase di attuazione dello stralcio n° 2, vengano realizzati tutti i parcheggi di uso pubblico indicati in sede propria nelle tavole di piano = mq 8.816. Se a questi si sommano quelli di uso pubblico individuati nello stralcio n° 1 = 1.244 mq, si ricava che i parcheggi assommano complessivamente a mq 10.060 > 5.028 richiesti.

Ne deriva che **la dotazione di parcheggi necessaria all'attivazione dello Stralcio n° 2 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno degli stralci n° 1 e 2.**

Verifica della dotazione di parcheggi all'attivazione dello Stralcio funzionale n° 3:

L'attivazione dello stralcio n° 3 impone che risulti verificata la dotazione complessiva di parcheggi degli stralci n° 1, n° 2 e n° 3.

Poiché, come si è visto, il Piano dei servizi impone una dotazione minima di parcheggi \geq al 50% della SI, la dotazione di parcheggi richiesta dallo stralcio n° 3 risulta la seguente:

Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 3:

- Parcheggi per, esercizi di vicinato attività direzionali, ricettive e attrezzature private:

$$6.645 \text{ mq (SI)} \times (100/100) / 2 = 3.323 \text{ mq}$$

Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 2:

- Parcheggi per medio-grandi strutture di vendita:

$$3.800 \text{ mq (SI per medio-grandi strutture di vendita)} \times (200/100) / 2 = 3.800 \text{ mq}$$

$$1.955 \text{ mq (SI)} \times (100/100) / 2 = 978 \text{ mq}$$

Parcheggi afferenti il solo Stralcio n° 1:

$$= 250 \text{ mq}$$

$$\text{Sommano} \quad 8.351 \text{ mq}$$

Poiché con gli stralci n° 1 e n° 2 sono stati realizzati complessivamente mq 10.060 > 8.351 richiesti, **la dotazione di parcheggi necessaria all'attivazione dello Stralcio n° 3 deve ritenersi verificata ed interamente assolta all'interno degli stralci n° 1 e 2.**

6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Poiché la presente Variante n° 2 conferma l'assetto stradale del Piano Attuativo vigente, non vengono apportate modifiche alle opere di urbanizzazione primaria (*N.B.: i nuovi parcheggi, come già i precedenti, sono privati di uso pubblico*), in ragione di ciò non si rende necessaria alcuna revisione dei computi metrici e delle relative garanzie fideiussorie.

7 – OPERE EXTRA-COMPARTO

Come già evidenziato, il Piano Attuativo prevede che, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria, vengano realizzate ulteriori opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto (standard di qualità) in ragione di un importo complessivo, comprensivo di somme a disposizione ed IVA, di € 1.285.106,00 ripartite per stralci secondo gli specifici criteri indicati nella Variante n. 1 suddivisa per stralci.

In coerenza con l'obiettivo n. 4, la presente Variante recepisce la richiesta del Comune di sostituire le precedenti opere con le seguenti:

- stralcio I – II: *riqualificazione e realizzazione pista ciclo-pedonale, di strada Madonnina tra gli abitati di Virgiliana e Frassino;*
- stralcio III: *realizzazione collegamento ciclo-pedonale di Via Pozza e Viale Favorita e degli abitati di Formigosa e Castelletto Borgo.*

8 – CONVENZIONE ED ELABORATI GRAFICI

Poiché la presente variante modifica alcune destinazioni d'uso, integra le aree standard, sostituisce gli standard di qualità esterni al comparto ed aggiorna alcune superfici, si ritiene opportuno sostituire anziché aggiornare l'originaria convenzione al fine di evitare il ricorso a complesse ricostruzioni negli atti che ne conseguono.

Per quanto riguarda gli elaborati grafici vengono sostituiti e presentati solo quelli oggetto di variante.