



# Città di Gorgonzola

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Variante n. 1 al Piano delle  
Regole e al Piano dei Servizi  
del vigente Piano di Governo  
del Territorio (P.G.T.) e  
correzioni di errori materiali

luglio 2012

Adozione DCC \_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2012

Approvazione  
DCC \_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2012



SINDACO Walter Baldi

VICE SINDACO ASSESSORE Matteo Pedercini  
Pubblica Istruzione, Cultura ed Eventi, Sport, Comunicazione, Ascolto della Gente

ASSESSORE Fabrizio Camerata  
Bilancio, Turismo ed Expo 2015

ASSESSORE Giovanni Santacroce  
Sviluppo del Territorio

ASSESSORE Federico Carrozza  
Commercio, Attività Produttive, Formazione, Giovani, Pari Opportunità

ASSESSORE Maurizio Nava  
Servizi alla Persona, Sanità

ASSESSORE Vittorio Pauciullo  
Lavori Pubblici, Demanio, Patrimonio, Edilizia Pubblica, Personale

ASSESSORE Marco Pisoni  
Sicurezza, Servizi Demografici, Vigilanza Urbana, Viabilità, Ecologia, Protezione Civile, Parchi Urbani, Verde Pubblico



Lorenzo Sparago - progettista incaricato

Prassicoop - Piano delle Regole - Politiche per il commercio e valutazioni economiche

Federico Acuto - Piano del Servizi, infrastrutture e trasporti

Walter Coccia - Elaborazioni grafiche

---

---

## Piano dei Servizi - Relazione:

### 1.1. Oggetto della variante con riferimento al PS

La variante riguarda un cambiamento di classificazione di un'area dell'estensione di 12.396,55 m<sup>2</sup>, posta in fregio alla SS11, parte delle DOP, identificate coi nn. 85 e 103, nonché una integrazione/modificazione delle previsioni viabilistiche del medesimo intorno.

Il mutamento di destinazione porterà alla formazione di una zona denominata D3 – Tessuto Urbano per le attività Commerciali, nella quale è previsto l'insediamento di strutture commerciali come meglio specificato nelle NTA per le attività commerciali e assimilate alle quali si rimanda integralmente.

Dal punto di vista strettamente urbanistico, la variante va correttamente inquadrata come propedeutica alla compiuta realizzazione della 2° fase (o 2° lotto) del Centro sportivo e delle relative infrastrutture di accesso, ovvero solo secondariamente al cambiamento di destinazione funzionale mediante nuovo azionamento commerciale.

Tale destinazione, verificate le compatibilità ambientali, costituisce fattore chiave per la sostenibilità economica degli investimenti necessari (in termini di infrastrutture, soprattutto) per rendere effettivamente fruibili le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Dal punto di vista legato alla DOP ovvero ai sistemi delle attività di vita associata, possiamo prendere in considerazione due elementi principali interessati: le dotazioni a verde e la rete infrastrutturale.

### 1.2. Coerenza con le politiche di PS: sistema del verde

Al fine di focalizzare i contenuti della variante è opportuno riprendere quanto indicato dalla Relazione di PS, al capitolo 5 relativo alle "politiche di intervento" toccate.

Alla pag. 171, paragrafo 5.4 *Verso un nuovo parco urbano polifunzionale: il polo sportivo e il "Campus della Martesana"*, si legge: "Come già sottolineato il Parco urbano Martesana costituisce il fulcro delle politiche del PS; il parco si connota per una straordinaria concentrazione di dotazioni pubbliche e di uso pubblico prevalentemente destinate ai giovani.

Per un verso – come già definito al paragrafo precedente – è prevista la realizzazione del "Campus scolastico Martesana" ovvero della nuova sede della scuola secondaria di I grado; per altro verso è prevista la costruzione di un nuovo "centro per lo sport", proprio nell'area posta a cavallo tra Naviglio e SS11.

Si profila la realizzazione di un vero e proprio parco attrezzato polifunzionale, nel quale le diverse dotazioni interagiscono tra di loro integrandosi funzionalmente (scuola, sport e attività libere).

Come da atto del Consiglio Comunale n. 63 del 29/06/2009 "Concessione di costruzione e gestione del centro sportivo in località Molino Vecchio", si tratta di un intervento complesso sviluppato per fasi:

- a) prima fase: ristrutturazione palestra esistente, costruzione nuova palestra con tribune, costruzione piscina coperta (tre vasche) e piscina scoperta con solarium, due palestrine e zona fitness, 4 campi calcetto/tennis, 1 campo calcio a 11 in sintetico, e area ludica con pubblico esercizio;
- b) seconda fase: campi da tennis/calcetto, tribune campo di calcio e spogliatoi, campo bocce, eventuale commerciale specializzato".



Ed ancora, poche pagine prima (p. 153, paragrafo *Politiche ambientali e per il verde urbano*) si legge : "In terzo luogo, il PS indica come obiettivo prioritario la realizzazione del "Parco della Martesana", inteso come parco urbano di grandi dimensioni strettamente integrato con il previsto Campus dell'istruzione e con le attrezzature sportive e del tempo libero in corso di realizzazione.

Si tratta dunque di un parco urbano fortemente connotato da diverse tipologie di attrezzature pubbliche, tale da porsi come connettivo tra la zona sud e il previsto "parterre" (giardino lineare) che attraversa il nuovo quartiere a est (ATP1).

La realizzazione di questo parco urbano, all'interno della attuazione dell'ambito IC2, così come normato dal DP, potrà prevedere:

- la realizzazione di infrastrutture per l'accessibilità e ulteriori quote di parcheggio in relazione alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico insediate;
- la realizzazione di quote residenziali per la ricucitura e la riqualificazione dei margini urbani, così come identificato nelle norme di DP".

In sostanza, le politiche di PS, hanno messo assunto il chiaro indirizzo amministrativo di considerare questa estesa porzione del quadrante urbano sud-est, identificabile con il "triangolo" definito dalla SS11, la via Trieste e la via Toscana, un'estesa area di trasformazione (Sigla IC3) con la dichiarata finalità di consolidare un vero e proprio "parco urbano attrezzato", connotato dalla presenza di diverse tipologie di servizi ed attrezzature pubbliche, nonché da alcuni completamenti residenziali.

Si tratta di una visione precisa, con al centro un consistente connettivo di aree e percorsi pubblici a verde (i cui la funzione di raccordo tra aree a nord e Parco Agricolo diviene strutturante), caratterizzato da una forte integrazione con una serie di funzioni urbane (DOP), tra cui con diversa rilevanza:

- campus scolastico di nuova previsione;
- attrezzature sportive in concessione, in corso di realizzazione
- attività commerciali (indicate come connesse alle destinazioni sportive
- completamenti residenziali

In sostanza l'attuazione delle previsioni relative a questa parte di città, coerentemente con le indicazioni del PS, si fonda sulla possibilità di dar luogo ad un mix funzionale di tipo "urbano", nella quale la destinazione a verde giochi un ruolo essenziale ma non esclusivo.

Non si deve pertanto fare riferimento ad un'idea di verde naturalistico o agricolo, peraltro previsto verso il Parco del Molgora, né di riportare tale area, già separata dal Parco Sud dal tracciato della SS11, a condizioni "agricole", quanto piuttosto da un "parco urbano fortemente connotato da diverse tipologie di attrezzature pubbliche", come recita correttamente la Relazione di PS.

Inoltre, l'esplicitazione degli obiettivi di interesse pubblico assegnati al comparto IC3, dichiarava con chiarezza, già in Relazione di PS, i due punti fondamentali, di cui il primo assunto è confermato dalla presente variante:

- *la realizzazione di infrastrutture per l'accessibilità e ulteriori quote di parcheggio in relazione alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico insediate;*
- la realizzazione di quote residenziali per la ricucitura e la riqualificazione dei margini urbani, così come identificato nelle norme di DP".



Dunque, ai fini delle motivazioni della presente variante, è utile ribadire che la connotazione urbanistica principale dell'area è fondamentalmente quella di un "parco urbano attrezzato", con una forte intensità d'uso e caratterizzato da un "mix funzionale" articolato; in ogni caso, la bassa densità, l'imposizione di parametri particolarmente severi in tema di acquisizione di aree per abitante insediato (400m<sup>2</sup>/ab, cfr. pag. XXX), ne dimostrano e confermano la vocazione prevalente.

Si ricorda, infine, che l'area è soggetta al vincolo del Naviglio della Martesana, ovvero al vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, secondo le modalità specificate all'art. 17 delle NTA.

La specifica connotazione "polifunzionale" – senza voler usare impropriamente questo termine – fa sì che le previsioni di carattere commerciale, limitate nelle dimensioni e nelle caratteristiche di codesta variante, non costituiscano elemento significativo di cambiamento di indirizzo generale, né contraddizione puntuale.

In termini meramente quantitativi, le dotazioni a verde del PGT vigente assommano a circa 420 mila m<sup>2</sup>, tali da costituire un consistente patrimonio con oltre 20 m<sup>2</sup>/ab. (popolazione attuale) e una previsione di 17,90 m<sup>2</sup>/ab. con popolazione prevista.

Con la variante proposta la tabella alla pag. 130 del PS vigente sarà così modificata, anche alla luce di quanto riportato al paragrafo 4.5 dello stesso:

Standard	previsto mq	PGT mq	PGT ab
Istruzione	17.542,44*	127.760,69	5,44
Interesse comune	0,00*	132.342,23	5,63
Verde attrezzato e sport	0,00*	408.184,59	17,37
Parcheggi	10.601,57*	110.884,20	4,72
PA/ATU	203.562,49**	203.562,49**	8,66
Aree compensazione	107.372,60	107.372,60	4,57
	abitanti		23.500
<b>Totale</b>	<b>339.079</b>	<b>1.090.107</b>	<b>46</b>
cui si aggiungono			
<b>aree nord</b>		<b>1.008.337</b>	

\* sono escluse le quantità di dotazioni previste negli ambiti di trasformazione, calcolate complessivamente alla specifica voce.

\*\* cui si sommano 19.355 mq generati da AT non residenziali per un totale effettivo disponibile di 222.918 mq (ante osservazioni 225.011 mq).

Si tratta pertanto di modificazioni del tutto ininfluenti al fine del mantenimento dell'alto livello di dotazioni a verde presente nel comune.

### 1.3. Coerenza con le politiche di PS: sistema infrastrutturale

L'area di intervento si colloca a ridosso della SP/SS 11 Padana superiore che costituisce asta della rete fondamentale di Gorgonzola; l'asse della SS11 che contiene il tessuto edificato a sud del nucleo urbano e definisce il limite del Parco Agricolo Sud, è connesso alla SP 12 della Cerca e sarà svincolato ad est con il nuovo tracciato della TEEM.

Il punto di interscambio con la rete urbana è costituito dalle vie Melzo e Parini, quest'ultima sottopassante la SP/SS11, circa 600 m a ovest dell'area interessata dagli interventi.

A ovest, via Parini si connette con le vie del Parco, Buonarroti (poi Restelli) costituendo uno dei principali assi urbani nord-sud (interquartiere), mentre ad est, la via Toscana, che scavalca la Martesana con un ponte carrabile, si aggancia con la via Trieste e la via Bellini.



All'interno del quadrante urbano, a nord, le vie Umbria e Molino Vecchio distribuiscono il traffico in senso est-ovest, a sud, la via Emilia Romagna "chiude" e raccorda le traverse interne e svolge ruolo di "arroccamento" rispetto al traffico locale.

Si tratta di un tessuto prevalentemente residenziale, cui si aggiungono le funzioni pubbliche del plesso scolastico di via Molino Vecchio. Tale assetto funzionale è destinato a mutare significativamente in relazione alle previsioni di piano; in particolare si prevede:

- la realizzazione del Centro Sportivo (Palazzetto, Piscina coperta e scoperta, fitness e servizi annessi) con relativi parcheggi;
- la realizzazione della nuova Scuola secondaria di primo grado (625 allievi) e relativi parcheggi;
- la trasformazione dell'attuale struttura scolastica obsoleta, mediante alienazione e realizzazione di residenza;
- la collocazione di una media superficie di vendita e relativi parcheggi, oggetto specifico della presente verifica.

#### 1.4. Dati di traffico

In questa fase preliminare esplorativa si è proceduto all'analisi dei dati di traffico provenienti dal PGTU redatto con il PGT nel 2010.

Sono disponibili:

- i conteggi della postazione C3 e relative interviste ai conducenti (INT 4);
- i conteggi dei flussi nelle intersezioni contrassegnate con I7, I8 e I9, rispettivamente via Parini-del Parco, via Emilia-Da Vinci, via Toscana-Trieste.

Per quanto riguarda la postazione al cordone (C3) si riprendono i commenti del PGTU.

#### ***C3. Via Parini (confine comunale sud)***

Ora di punta della mattina 7.45-8.45; i rilevamenti hanno mostrato che questa direttrice di accesso è tra le più problematiche, sia per l'entità dei flussi (superiori ai 1000 vph), sia per la presenza di un traffico operativo attorno al 5%, sia per la componente del tutto "anomala" di traffico di attraversamento (cfr. dati interviste), che si attesta attorno al 37,7% del totale.

Ora di punta della sera (17.30-18.30); anche nelle ore serali i flussi si mantengono su livelli significativi con 756 vph, con volumi in ingresso attestati sui 464 vph.

Le peculiari caratteristiche della postazione rimandano al problema dei flussi N-S che tentano di evitare la congestione della SP13 utilizzando la viabilità minore.

Si riprendono, inoltre alcune considerazioni puntuali relative all'area (Cfr. Relazione del PGTU, § 3.2.2 *Criticità puntuali*):

- a) *problema intersezione SS11 con via Abeti; tale intersezione non può essere analizzata solo dal punto di vista dei flussi (che non giustificerebbero interventi di potenziamento), quanto piuttosto per la adiacenza del polo caserma Vigili del Fuoco e Polizia Locale; infatti, le esigenze di pronto intervento rendono inevitabile una diversa soluzione (a rotatoria) la sola capace di svincolare direttamente i flussi in tutte le direzioni;*



b) *problema accessibilità Campus istruzione “Martesana” e centro sportivo; si devono valutare eventuali effetti negativi sulla scorrevolezza della SS11 ovvero verificare con la Provincia di Milano le eventuali previsioni su di una strada di sua competenza. Per altro verso, non si deve assolutamente sottovalutare l’impatto sul quartiere residenziale di un ingresso dalla via Parini, con conseguente transito sulla via degli Abeti, Emilia Romagna e Toscana.*

Per quanto riguarda i valori rilevati nell’ora di punta della mattina (7.45-8.45), si rileva sinteticamente quanto segue:

- dalla via Melzo-Parini, si hanno 591 vph (IN) e 422 vph (OUT), flussi che si distribuiscono sulla via Buonarroti (circa la metà) in direzione centro, un quarto circa si dirigono sulla via Emilia-Toscana (dir. zona nord-est); il restante è presumibilmente diretto nell’area produttiva di via Porta;
- da notare i flussi attorno ai 500 vph, appunto sulla via Buonarroti dir. Ovest (420 vph) e Toscana (intersezione Trieste, 426 vph); tali flussi non rappresentano in assoluto una criticità, ma costituiscono un “sintomo, se non un “avvertimento”, del ruolo strutturale che svolgono queste vie e del progressivo aumento dei loro flussi; ricordiamo la soglia dei 600-700 vph (peraltro ancora distante) rappresenta un limite di attenzione assoluto per le vie residenziali.

L’esame diretto effettuato con riprese video e fotografiche conferma l’intenso uso dell’itinerario vie Emilia-Toscana, sia per il deflusso del traffico generato dal quartiere, sia di attraversamento, o meglio di “superamento” della Martesana, che convoglia il traffico (anche esterno) sui pochi ponti di attraversamento.

### 1.5. Stime preliminari della domanda indotta

Ai fini della presente fase (da sottoporre ad ulteriori verifiche) e per ottenere gli ordini di grandezza della domanda di traffico indotta, si è proceduto alla stima dei flussi generati mediante il codice *ITE Trip Generation, dell’Institute of Transportation Engineers, 8th Edition*.

Si sottolinea che si tratta di stime provvisorie, utili alla definizione dell’ordine di grandezza dei flussi, da valutare con estrema attenzione, non solo con riferimento alla realtà specifica, ma anche alle diverse ore di punta determinate dalle diverse funzioni.

Land Use code		daily	Am hour	Pm hour
Middle/ JR. High School (522)		1.013	338	100
	Valori medi di riferimento (80%)	810,4	270,4	80,0
Soccer Complex (488)		155	8	19
Tennis Courts (490)		143	3	41
Health/Fitness Club (492)		659	28	71
	Valori medi di riferimento (80%)	414,1	16,3	66,9
Specialty Retail Center (814)		1.330	205	81
Free Standing Discount Store (815)		1.717	32	150
Discount Supermarket (854)		2.905	82	267
	Valori medi di riferimento (80%)	3212,3	211,5	256,0
	<b>TOTALE (STIMA DI MASSIMA)</b>	<b>4436,8</b>	<b>498,1</b>	<b>402,9</b>

*NB. Per le valutazioni riferirsi esclusivamente alle ore di punta; i volumi giornalieri non sono riportabili alla realtà europea.*

I dati riguardano in questa fase le funzioni non residenziali e sono finalizzati esclusivamente a valutare l'entità complessiva dei flussi generati.

Come si può notare, la domanda di traffico cumulata dei diversi interventi è significativa.

Con "significativa" si intende precisamente che l'entità dei flussi aggiuntivi in relazione a quelli esistenti introduce modificazioni sia quantitative che nella distribuzione sulla rete, tali da richiedere necessariamente interventi infrastrutturali adeguati.

### **1.6. Schema della viabilità di variante**

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, la variante mette in campo due ordini di questioni:

- l'obiettivo del riassetto dell'accesso al comparto sportivo e scolastico;
- la previsione di un nuovo snodo sulla SS11 (innesto via Toscana)

Dal punto di vista della coerenza con le previsioni di PGTU, che pur non specificamente assunto dalla AC con procedimento proprio, è stato inserito nei suoi tratti essenziali all'interno del PS (paragrafo 5.2 del PS), le varianti introdotte riguardano l'assetto di breve periodo (cfr. p. 168), con particolare riferimento agli interventi rispettivamente denominati A3, della Fase A – prioritaria e A2, della fase B- complementare.

Si tratta della collocazione/rafforzamento, appunto dei nodi di connessione tra rete principale e rete interquartiere nella fascia sud (SS11).

Nelle indicazioni di PS si optava per una soluzione di maggior distanziamento tra l'intersezione attuale (via Parini) e la ottimale collocazione di un nuovo punto di accesso all'intero comparto posto a circa 1 km dal precedente.

Tale soluzione si misura oggi con le problematiche di acquisizione di aree mediante esproprio e del coinvolgimento di ulteriori soggetti nella fase di attuazione del comparto sportivo, non concretamente percorribile.

Si è trattato dunque di approfondire la questione sia i termini di coerenza di disegno sia di nuova domanda di traffico generata.

In questa fase sono state fatte valutazioni sulle geometrie delle infrastrutture in relazione ai vincoli del sito; si possono preliminarmente chiarire alcuni criteri/problemi generali:

- relazioni tra livelli gerarchici e problema "attraversamento": è questo il problema di medio-periodo più rilevante, ovvero sulla necessità di supportare le previsioni urbanistiche del quadrante sud-est con adeguate infrastrutture (accessibilità), compatibili con l'equilibrio dei flussi, cioè senza indurre fenomeni impropri di "attraversamento" e "taglio" del tessuto residenziale. La maggior garanzia di ciò sarà la realizzazione della "quadra" esterna principale (cfr. elaborati di PS) e soprattutto dello svincolo TEEM, che rivoluzioneranno (in senso propriamente geometrico) l'ingresso in città; tanto più le infrastrutture principali saranno efficienti (drenanti), tanto più il traffico non cercherà scorciatoie improprie.

Pere altro verso, è indubbio che la via Toscana (soprattutto l'intersezione con Molino Vecchio risulta e risulterà sempre di più sottodimensionata, necessitando di inderogabili interventi di adeguamento.

- caratteristiche flussi destinati ad attività commerciali: come documenta la letteratura di settore, la tipologia (food o non food, retail monomarca o altro, somministrazione, ecc.) cambiano anche

radicalmente i flussi generati; inoltre, l'accessibilità diretta dell'area rappresenta un problema che non può essere valutato in sé ma in relazione alle condizioni specifiche:

- a. traffico parassitario che utilizzerebbe la connessione nord-sud;
- b. distanza geometrica tra rotatoria su SS/SP 11 e accesso attività commerciali non inferiore a 60-80 m (accodamento almeno 10 veicoli); da considerarsi misura già al limite dell'accettabilità.

- requisiti minimi rotatorie su strade extraurbane provinciali: in tal senso l'esempio della vicina rotatoria Esselunga di Pioltello Tra SS/SP 11 e SP51, può essere ritenuto simile; il diametro complessivo non può essere inferiore a 50 m, con doppia corsia di accodamento e anello rotatorio a 2 corsie + banchine laterali; le rotatorie urbane compatte non devono avere diametro complessivo inferiore a 30 m, con isola centrale di raggio minimo 8 m.

Sulla base delle risultanze degli approfondimenti effettuati nel Primo modulo si è pervenuti alla individuazione di una soluzione che appare soddisfacente sia nei risultati di breve periodo, sia nella coerenza con le linee di lungo periodo, in particolare:

A) vincoli di breve periodo:

- interventi maggiormente circoscritti e localizzati e realizzati in unica fase;
- maggior efficacia/efficienza rispetto ad accessibilità commerciale;
- buona integrazione con la rete locale;
- minor consumo aree;

B) coerenze di lungo periodo:

- potenziamento nodi accessibilità da SS11;
- mantenimento dello schema di rete generale con viabilità di supporto al comparto scolastico;
- rafforzamento viabilità quadrante sud-est, con possibili future connessioni a settore nord-est.

## **SOLUZIONE INDIVIDUATA DALLA VARIANTE N. 1: accesso singolo con mantenimento connessione via Emilia**

### **A. Caratteristiche funzionali e assetto**

In questa soluzione si privilegiano i fattori di fattibilità e di diretto (anche visivamente) accesso alle aree oggetto di variante. La chiave che rende possibile la soluzione è il raccordo della via Toscana a senso unico verso via Emilia, con conseguente eliminazione delle immissioni dirette da/per il quartiere direttamente dalla rotatoria principale.

Tutte le manovre in ingresso dirette dalla rotatoria principale da e per la via Emilia sarebbero state totalmente incompatibili con le caratteristiche geometriche (5 bracci ovvero posizione prossima allo sbocco della via Toscana) delle infrastrutture, pregiudicandone totalmente la funzionalità e con gravi elementi di pericolosità (svolta diretta a sinistra da via Toscana a via Emilia dei veicoli appena usciti dalla rotatoria (dir. nord).

I flussi attualmente transitanti sulla via Emilia (da via Parini) saranno completamente assorbiti dal nuovo nodo e quindi tolti dalla viabilità locale.

Sono state introdotte le seguenti migliorie:

- traslazione di circa 40 m verso est, in modo da distanziare dal fronte residenziale la rotatoria principale;



- lo stesso spostamento consente di staccare (in destra) una pista di connessione con la via Emilia, tale da consentire le percorrenze da nord (centro) verso sud-ovest (zona artigianale, via Porta);
- la posizione della rotatoria dà la possibilità di migliorare l'accesso alla Cascina Mirabello, con limitati raccordi della viabilità locale e suo adeguamento.

Viene confermato il posizionamento "arretrato" della rotatoria compatta di accesso alla zona sportiva e commerciale, ad una distanza ritenuta minima accettabile dalla principale.

Più precisamente, la soluzione adottata consente di dare accessibilità diretta all'area, mantenendo una connessione urbana ritenuta fondamentale per gli abitanti nella direzione nord-sud, che diversamente attraverserebbe il quartiere. Tali flussi hanno prevalente destinazione nel settore commerciale artigianale di via Porta.

Il senso unico proposto suddivide e "canalizza" i flussi "in entrata", da un lato, i flussi locali continueranno ad entrare per via Parini e attraverso la via Emilia o Da Vinci; dall'altro, i flussi di attraversamento (che peraltro costituiscono il possibile fattore di criticità della soluzione), prediligeranno il nuovo innesto diretto sulla via Toscana, evitando il quartiere (potenziale diminuzione dei flussi interni).

In termini di valori assoluti dei flussi il quartiere dovrebbe sostanzialmente beneficiare della nuova accessibilità "esterna"; ciò che sarà necessario, a fronte della redistribuzione dei flussi principali, saranno interventi di riqualificazione delle intersezioni sulla via Molino Vecchio ed in particolare della pseudo rotatoria con via Toscana; quest'ultimo intervento, come già sottolineato, è ritenuto fondamentale.

Permangono, alcune criticità da approfondire nelle fasi progettuali definitive-esecutive:

- mitigazioni acustiche della rotatoria principale SS11;
- geometrie ingressi area commerciale (distanza da nodo su via Toscana)
- tracciato connessione con Cascina Mirabello

Tale intervento contiene in modo significativo le modificazioni dell'assetto e dell'uso della rete esistente, con specifico riferimento al mantenimento della connessione "in uscita" della via Emilia, con esiti fortemente migliorativi rispetto alle ipotesi iniziali.

I vantaggi stanno nella adiacenza alle aree oggetto di variante ed a un complessivo minor costo degli interventi della soluzione originariamente indicata dal PS.

Si sottolinea altresì la necessità inderogabile di mitigazioni dell'inquinamento acustico.

#### **B. Caratteristiche infrastrutturali di massima suggerite**

- Rotatorie principali: diametro esterno 64 m, con isola centrale diametro 44 m.  
Area complessiva di intervento, compreso raccordi circa 5000 m<sup>2</sup>
- Rotatorie compatte urbane: diametro esterno 32 m, con isola centrale diametro 16 m  
Area complessiva di intervento circa 1120 m<sup>2</sup>
- Raccordo area commerciale: sezione stradale 1.50+3.75+3.75+150, sviluppo 150 m ca

## MODIFICHE AL TESTO DELLA RELAZIONE DEL VIGENTE PIANO DEI SERVIZI

### A PAG 130 LA TABELLA E' MODIFICATA COME SEGUE:

<b>Standard</b>	<b>previsto mq</b>	<b>PGT mq</b>	<b>PGT ab</b>
Istruzione	17.542,44*	127.760,69	5,44
Interesse comune	0,00*	132.342,23	5,63
Verde attrezzato e sport	0,00*	408.184,59	17,37
Parcheggi	10.601,57*	110.884,20	4,72
PA/ATU	203.562,49**	203.562,49**	8,66
Aree compensazione	107.372,60	107.372,60	4,57
	abitanti		23.500
<b>Totale</b>	<b>339.079</b>	<b>1.090.107</b>	<b>46</b>
cui si aggiungono			
<b>aree nord</b>		<b>1.008.337</b>	

\* sono escluse le quantità di dotazioni previste negli ambiti di trasformazione, calcolate complessivamente alla specifica voce.

\*\* cui si sommano 19.355 mq generati da AT non residenziali per un totale effettivo disponibile di 222.918 mq (ante osservazioni 225.011 mq).

### A PAGINA 153, SECONDO CAPOVERSO, DOPO LA PAROLA “realizzazione” ) VIENE INSERITO IL SEGUENTE TESTO:

Le politiche di PS, hanno assunto il chiaro indirizzo di considerare unitariamente questa estesa porzione del quadrante urbano sud-est, identificabile con il “triangolo” definito dalla SS11, la via Trieste e la via Toscana, un'estesa area di trasformazione (Sigla IC3) con la dichiarata finalità di consolidare un vero e proprio “parco urbano attrezzato”, connotato dalla presenza di diverse tipologie di servizi ed attrezzature pubbliche, nonché da alcuni completamenti residenziali.

La Variante N.1, così come compiutamente descritto al paragrafo 5.4. sviluppa coerentemente il concetto di “parco urbano attrezzato”, articolando ulteriormente il mix funzionale rispetto ad attività commerciali come riportate nelle NTA per le attività commerciali e assimilate del vigente PdR.

### A PAGINA 168 VIENE MODIFICATO IL PUNTO A.2 DELLA FASE B, aggiungendo:

“... , così come modificata a seguito della Variante N. 1”.

### A PAGINA 168 VIENE AGGIUNTO IL SEGUENTE CAPOVERSO:

La Variante N. 1, dal punto di vista della coerenza con le previsioni di PGU, che pur non specificamente assunto dalla AC con procedimento proprio, è stato inserito nei suoi tratti essenziali all'interno del PS (paragrafo 5.2 del PS), riguarda l'assetto di breve periodo, con particolare riferimento agli interventi rispettivamente denominati A3, della Fase A – prioritaria e A2, della fase B- complementare.

Si tratta della collocazione/rafforzamento, appunto dei nodi di connessione tra rete principale e rete interquartiere nella fascia sud (SS11).

Nelle indicazioni di PS si optava per una soluzione di maggior distanziamento tra l'intersezione attuale (via Parini) e la ottimale collocazione di un nuovo punto di accesso all'intero comparto posto a circa 1 km dal precedente.

Tale soluzione si misura oggi con le problematiche di acquisizione di aree mediante esproprio e del coinvolgimento di ulteriori soggetti nella fase di attuazione del comparto sportivo, non concretamente percorribile.

Si è trattato dunque di approfondire la questione sia i termini di coerenza di disegno sia di nuova domanda di traffico generata.

In questa fase sono state fatte valutazioni sulle geometrie delle infrastrutture in relazione ai vincoli del sito; si possono preliminarmente chiarire alcuni criteri/problemi generali:

- relazioni tra livelli gerarchici e problema “attraversamento”: è questo il problema di medio - periodo più rilevante, ovvero sulla necessità di supportare le previsioni urbanistiche del quadrante sud-est con adeguate infrastrutture (accessibilità), compatibili con l’equilibrio dei flussi, cioè senza indurre fenomeni impropri di “attraversamento” e “taglio” del tessuto residenziale. La maggior garanzia di ciò sarà la realizzazione della “quadra” esterna principale (cfr. elaborati di PS) e soprattutto dello svincolo TEEM, che rivoluzioneranno (in senso propriamente geometrico) l’ingresso in città; tanto più le infrastrutture principali saranno efficienti (drenanti), tanto più il traffico non cercherà scorciatoie improprie.

Pere altro verso, è indubbio che la via Toscana (soprattutto l’intersezione con Molino Vecchio risulta e risulterà sempre di più sottodimensionata, necessitando di inderogabili interventi di adeguamento.

- caratteristiche flussi destinati ad attività commerciali: come documenta la letteratura di settore, la tipologia (food o non food, retail monomarca o altro, somministrazione, ecc.) cambiano anche radicalmente i flussi generati; inoltre, l’accessibilità diretta dell’area rappresenta un problema che non può essere valutato in sé ma in relazione alle condizioni specifiche:
  - c. traffico parassitario che utilizzerebbe la connessione nord-sud;
  - d. distanza geometrica tra rotatoria su SS/SP 11 e accesso attività commerciali non inferiore a 60-80 m (accodamento almeno 10 veicoli); da considerarsi misura già al limite dell’accettabilità.
- requisiti minimi rotatorie su strade extraurbane provinciali: in tal senso l’esempio della vicina rotatoria Esselunga di Pioltello Tra SS/SP 11 e SP51, può essere ritenuto simile; il diametro complessivo non può essere inferiore a 50 m, con doppia corsia di accodamento e anello rotatorio a 2 corsie + banchine laterali; le rotatorie urbane compatte non devono avere diametro complessivo inferiore a 30 m, con isola centrale di raggio minimo 8 m.

Sulla base delle risultanze degli approfondimenti effettuati nel Primo modulo si è pervenuti alla individuazione di una soluzione che appare soddisfacente sia nei risultati di breve periodo, sia nella coerenza con le linee di lungo periodo, in particolare:

A) vincoli di breve periodo:

- interventi maggiormente circoscritti e localizzati e realizzati in unica fase;
- maggior efficacia/efficienza rispetto ad accessibilità commerciale;
- buona integrazione con la rete locale;
- minor consumo aree;

B) coerenze di lungo periodo:

- potenziamento nodi accessibilità da SS11;
- mantenimento dello schema di rete generale con viabilità di supporto al comparto scolastico;
- rafforzamento viabilità quadrante sud-est, con possibili future connessioni a settore nord-est.

### **TIPOLOGIA SOLUZIONE INDIVIDUATA DALLA VARIANTE N. 1: accesso singolo con mantenimento connessione via Emilia**

In questa soluzione si privilegiano i fattori di fattibilità e di diretto (anche visivamente) accesso alle aree oggetto di variante. La chiave che rende possibile la soluzione è il raccordo della via Toscana a senso unico verso via Emilia, con conseguente eliminazione delle immissioni dirette da/per il quartiere direttamente dalla rotatoria principale.

Tutte le manovre in ingresso dirette dalla rotatoria principale da e per la via Emilia sarebbero state totalmente incompatibili con le caratteristiche geometriche (5 bracci ovvero posizione prossima allo sbocco della via Toscana) delle infrastrutture, pregiudicandone totalmente la funzionalità e con gravi elementi di pericolosità (svolta diretta a sinistra da via Toscana a via Emilia dei veicoli appena usciti dalla rotatoria (dir. nord).

I flussi attualmente transitanti sulla via Emilia (da via Parini) saranno completamente assorbiti dal nuovo nodo e quindi tolti dalla viabilità locale.

Sono state introdotte le seguenti migliorie:

- traslazione di circa 40 m verso est, in modo da distanziare dal fronte residenziale la rotatoria principale;
- lo stesso spostamento consente di staccare (in destra) una pista di connessione con la via Emilia, tale da consentire le percorrenze da nord (centro) verso sud-ovest (zona artigianale, via Porta);
- la posizione della rotatoria da la possibilità di migliorare l'accesso alla Cascina Mirabello, con limitati raccordi della viabilità locale e suo adeguamento.

Viene confermato il posizionamento "arretrato" della rotatoria compatta di accesso alla zona sportiva e commerciale, ad una distanza ritenuta minima accettabile dalla principale.

Più precisamente, la soluzione adottata consente di dare accessibilità diretta all'area, mantenendo una connessione urbana ritenuta fondamentale per gli abitanti nella direzione nord-sud, che diversamente attraverserebbe il quartiere. Tali flussi hanno prevalente destinazione nel settore commerciale artigianale di via Porta.

Il senso unico proposto suddivide e "canalizza" i flussi "in entrata", da un lato, i flussi locali continueranno ad entrare per via Parini e attraverso la via Emilia o Da Vinci; dall'altro, i flussi di attraversamento (che peraltro costituiscono il possibile fattore di criticità della soluzione), prediligeranno il nuovo innesto diretto sulla via Toscana, evitando il quartiere (potenziale diminuzione dei flussi interni).

In termini di valori assoluti dei flussi il quartiere dovrebbe sostanzialmente beneficiare della nuova accessibilità "esterna"; ciò che sarà necessario, a fronte della redistribuzione dei flussi principali, saranno interventi di riqualificazione delle intersezioni sulla via Molino Vecchio e in particolare della pseudo rotatoria con via Toscana; quest'ultimo intervento, come già sottolineato, è ritenuto fondamentale.

Permangono, alcune criticità da approfondire nelle fasi progettuali definitive-esecutive:

- mitigazioni acustiche della rotatoria principale SS11;
- geometrie ingressi area commerciale (distanza da nodo su via Toscana)
- tracciato connessione con Cascina Mirabello



Tale intervento contiene in modo significativo le modificazioni dell'assetto e dell'uso della rete esistente, con specifico riferimento al mantenimento della connessione "in uscita" della via Emilia, con esiti fortemente migliorativi rispetto alle ipotesi iniziali.

I vantaggi stanno nella adiacenza alle aree oggetto di variante ed a un complessivo minor costo degli interventi della soluzione originariamente indicata dal PS.

Si sottolinea altresì la necessità inderogabile di mitigazioni dell'inquinamento acustico.

#### **A PAGINA 171, SOSTITUIRE PARAGRAFO 5.4. Verso un nuovo parco urbano polifunzionale: il polo sportivo e il "Campus della Martesana" CON IL SEGUENTE TESTO:**

Come già sottolineato il Parco urbano Martesana costituisce il fulcro delle politiche del PS; il parco si connota per una straordinaria concentrazione di dotazioni pubbliche e di uso pubblico prevalentemente destinate ai giovani.

Per un verso – come già definito al paragrafo precedente – è prevista la realizzazione del "Campus scolastico Martesana" ovvero della nuova sede della scuola secondaria di I grado; per altro verso è prevista la costruzione di un nuovo "centro per lo sport", proprio nell'area posta a cavallo tra Naviglio e SS11.

Si tratta di una visione precisa, con al centro un consistente connettivo di aree e percorsi pubblici a verde (i cui la funzione di raccordo tra aree a nord e Parco Agricolo diviene strutturante), caratterizzato da una forte integrazione con una serie di funzioni urbane (DOP), tra cui con diversa rilevanza:

campus scolastico di nuova previsione;

attrezzature sportive in concessione, in corso di realizzazione;

attività commerciali (già indicate come connesse alle destinazioni sportive);

completamenti residenziali (IC3).

Si profila la realizzazione di un vero e proprio parco attrezzato polifunzionale, nel quale le diverse dotazioni interagiscono tra di loro integrandosi funzionalmente (scuola, sport e attività libere).

Come da atto del Consiglio Comunale n. 63 del 29/06/2009 "Concessione di costruzione e gestione del centro sportivo in località Molino Vecchio", si tratta di un intervento complesso sviluppato per fasi:

prima fase: ristrutturazione palestra esistente, costruzione nuova palestra con tribune, costruzione piscina coperta (tre vasche) e piscina scoperta con solarium, due palestrine e zona fitness, 4 campi calcetto/tennis, 1 campo calcio a 11 in sintetico, e area ludica con pubblico esercizio;

seconda fase: campi da tennis/calcetto, tribune campo di calcio e spogliatoi, campo bocce.

Con specifico riferimento alla attuazione della seconda fase si è resa necessaria la Variante N. 1.

Dal punto di vista strettamente urbanistico, la Variante N.1 va correttamente inquadrata come propedeutica alla compiuta realizzazione della 2° fase (o 2° lotto) del Centro sportivo e delle relative infrastrutture di accesso, ovvero solo secondariamente al cambiamento di destinazione funzionale mediante nuovo azionamento commerciale.

Tale destinazione, verificate le compatibilità ambientali, costituisce un fattore chiave per la sostenibilità economica degli investimenti necessari (in termini di infrastrutture, soprattutto) per rendere effettivamente fruibili le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.



In sostanza l'attuazione delle previsioni relative a questa parte di città, coerentemente con le indicazioni del PS, si fonda sulla possibilità di dar luogo ad un mix funzionale di tipo "urbano", nella quale la destinazione a verde giochi un ruolo essenziale, ma non esclusivo.

Dunque, è utile ribadire che la connotazione urbanistica principale dell'area confermata dalla Variante N. 1, è fondamentalmente quella di un "parco urbano attrezzato", con una forte intensità d'uso e caratterizzato da un "mix funzionale" articolato nel quale sono ammissibili funzioni complementari, quali quelle commerciali compatibili con la residenza; in ogni caso, la bassa densità e l'imposizione di parametri particolarmente severi in tema di acquisizione di aree per abitante insediato (400m<sup>2</sup>/ab, cfr. pag. XXX), ne dimostrano e confermano la vocazione prevalente a verde.

Per quanto riguarda l'accessibilità al comparto, ed in particolare rispetto alla anticipazione della Fase 2 (campi da tennis/calciotto, tribune campo di calcio e spogliatoi, campo bocce), nonché in previsione della attuazione del plesso scolastico, la nuova rotatoria compatta (diametro esterno 32 m, con isola centrale diametro 16 m), prevista e la relativa viabilità sul margine sud, conducono sia ai parcheggi aggiuntivi necessari alle attività sportive, sia ad un punto baricentrico del comparto stesso, predisposto per gli innesti delle ulteriori future connessioni:

- verso nord: plesso scolastico;
- verso est: eventuale ricucitura della viabilità urbana.

Dal punto di vista strettamente urbanistico, la variante va correttamente inquadrata come propedeutica alla compiuta realizzazione della 2° fase (o 2° lotto) del Centro sportivo e delle relative infrastrutture di accesso, ovvero solo secondariamente al cambiamento di destinazione funzionale mediante nuovo azionamento commerciale.

Tale destinazione, verificate le compatibilità ambientali, se da un lato, costituisce fattore chiave per la sostenibilità economica degli investimenti necessari (in termini di infrastrutture, soprattutto) per rendere effettivamente fruibili le attrezzature pubbliche e di uso pubblico; dall'altro, si colloca in posizione contenuta sul margine del parco urbano attrezzato.

Come evidente, l'assetto viario "esterno" al comparto, ovvero la rotatoria principale di connessione alla SS11, è altresì finalizzato alla corretta accessibilità della funzione commerciale.

## MODIFICHE ALL'ALLEGATO A3 DELLA RELAZIONE DEL VIGENTE PIANO DEI SERVIZI

La tabella DOTAZIONI VERDE, SPORT E TEMPO LIBERO -STATO DI ATTUAZIONE viene così modificata (in grassetto):

codice	St (m2)	attuazione	conferma
V01	412,92	A	C
V03	5.003,48	A	C
V04	514,36	A	C
V05	7.729,27	A	C
V06	2.990,61	A	C
V07	1.011,64	A	C
V08	332,31	A	C
V09	441,08	A	C
V10	1.921,07	A	C
V11	353,77	A	C
V12	12.120,74	A	C
V13	8.772,13	A	C
V15	215,79	A	C
V16	232,71	A	C
V17	4.073,59	A	C
V18	4.778,24	A	C
V19	1.330,54	A	C
V20	6.801,64	A	C
V21a	237,43	A	C
V21b	6.572,04	A	C
V22	253,87	A	NC
V23	1.468,74	A	C
V24	26.563,65	A	C
V25	1.069,92	A	C
V26	473,86	A	C
V27	6.924,44	A	C
V28	383,28	A	C
V29	2.971,98	A	C
V30	466,81	A	C
V31	1.130,75	A	C
V32	511,06	A	C
V33	329,49	A	C
V34	1.182,61	A	NC
V35	4.694,11	A	C
V36	5.712,30	A	C
V37	489,11	A	C

V40	2.169,12	A	C
V41	301,50	A	C
V42a	2.941,01	A	C
V42b	1.325,60	NA*	C
V43	37.229,01	A	C
V44	3.385,53	A	C
V45	1.516,26	A	NC
V46	1.506,95	A	C
V47	3.664,45	A	C
V48	563,51	NA	NC
V49	490,24	A	C
V50	1.628,19	A	C
V51	753,65	A	C
V52	150,77	A	C
V53	197,61	A	C
V54	4.490,84	A	NC
V55	3.932,15	A	NC
V56	6.083,86	A	C
V57	3.240,77	A	C
V58	500,99	A	C
V59	6.078,46	A	C
V60a	5.095,24	A	NC
V60b	13.666,92	A	NC
V61	383,28	A	C
V62	1.689,43	A	NC
V63	5.013,76	A	NC
V64	1.102,57	A	NC
V65	3.929,23	NA	C
V67	9.041,54	A	C
V68	4.593,00	A	C
V69	1.454,79	A	NC
V70	685,66	A	C
V71	239,54	A	C
V72	247,22	A	C
V73	430,02	A	C
V74	1.783,70	A	C
V75	714,86	A	C
V76	3.866,38	A	C
V77	5.513,55	A	C
V79	4.395,10	A	C
V80	550,66	A	C

\*parzialmente acquisito



V81	2.588,16	A	C
V82	2.837,15	A	C
V83	3.120,85	A	C
V84	8.076,92	A	C
V85	19.143,34	A	C
<b>V85</b>	<b>725,48</b>	<b>A</b>	<b>NC</b>
V86	88,08	A	C
V87	3.885,29	A	C
V88	14.123,45	A	C
V89	1.277,01	A	C
V90	1.242,62	A	C
V91	14.652,85	A	C
V92	1.894,89	A	C
V93	2.394,98	A	C
V100	178.101,27	NA	CP
V101	17.062,00	A	C
V102	497,88	A	C
V103	44.074,20	A	C
<b>V103</b>	<b>11.671,07</b>	<b>A</b>	<b>NC</b>
V104	16.078,07	A	C
V105	18.904,88	A	NC
V106	918,76	A	C
V107	9.711,92	A	C
V108a	24.811,69	NA	C
V108b	2.551,59	NA	NC
V109	369,30	A	C
V110	148,00	A	C
V111	230,14	A	C
V112	586,81	A	C
V113	7.502,01		AC
As03	13.878,40	A	C

Nota:

A= dotazione attuata

NA= dotazione non attuata

C= dotazione confermata

NC= dotazione non confermata

CP= dotazione confermata in prevalenza

AC= area acquisita

**totale attuato/acquisito (m2) 408.184,59**

**In considerazione dell'errore grafico relativo all'immobile comunale e(ex UT) posto in via Serbelloni la tabella DOTAZIONI ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE -STATO DI ATTUAZIONE viene così variata:**

codice	St (m2)	attuazione	conferma
As01	10.467,59	A	C
As02	2.742,63	A	C
As03	14.463,00	A	C
As04	2.575,04	A	C
At2	5.690,07	NA	NC
At3	701,20	A	C
Ic01	10.726,03	A	C
Ic01P	824,45	A	C
Ic03	1.967,62	A	C
Ic04	448,12	A	C
Ic05	432,70	A	C
Ic06	4.285,97	A	C
Ic07a	2.015,01	A	C
Ic07b	933,09	A	C
Ic08a	5.767,48	A	C
Ic09	1.881,75	NA	NC
Ic10	1.861,83	A	C
Ic102	665,19	A	NC
Ic103	1.202,25	A	NC
Ic104	136,01	A	C
Ic11	3.912,50	A	C
Ic12	5.553,17	NA	NC
Ic13a	306,11	A	C
Ic13b	879,60	NA	NC
Ic14	3.412,29	A	C
Ic15	2.499,40	A	C
Ic16	3.672,69	A	C
Ic17	2.036,80	A	C
Ic18	230,93	A	NC
Ic19	434,79	A	C
Ic20	983,76	A	C
Ic21	16.261,74	A	C
Ic22	1.554,70	A	C
Ic23	12.821,22	A	C
Ic24	432,22	A	C
Ic25	6.787,23	A	NC
Ic 27	23.270,34	A	C



Ic 28		395,87		A		AC	
-------	--	--------	--	---	--	----	--

Nota:

A= dotazione attuata

NA= dotazione non attuata

C= dotazione confermata

NC= dotazione non confermata

AC= area acquisita

<b>totale attuato/acquisito (m2)</b>	<b>132.342,23</b>
--------------------------------------	-------------------

---

## PIANO DELLE REGOLE - RELAZIONE

La comprensione della struttura insediativa del commercio a scala comunale è un passaggio fondamentale per cogliere la valenza strategica di questa particolare attività economica nel suo rapporto con il territorio e nella sua funzione di servizio.

Lo sviluppo della media distribuzione e soprattutto della grande distribuzione è stato nell'area urbana relativamente contenuto, o assente come nel caso della grande distribuzione, in parte per ragioni di carattere urbanistico, ma più ancora per scelte di politica commerciale dell'amministrazione comunale.

Tuttavia, occorre oggi rilevare come la decisa spinta impressa dal ricorso a strumenti della programmazione complessa e negoziata per i maggiori interventi di trasformazione e riqualificazione urbana abbia permesso la realizzazione in tempi relativamente contenuti di nuovi complessi multifunzione, nei quali la costruzione di nuove superfici commerciali, in prevalenza alimentari, ha avuto un ruolo molto rilevante dal punto di vista dimensionale oltre che come significativo elemento di efficacia in funzione della fattibilità economica dello sviluppo/valorizzazione stesso.

In alcuni casi si è trattato di una crescita programmata degli insediamenti originali, in altri si è avuta una collocazione "competitiva" di strutture in concorrenza tra di loro, in altri ancora si è avuta una collocazione complementare della funzione commerciale in relazione ad altre attività autonome che hanno svolto il ruolo di attrattore.

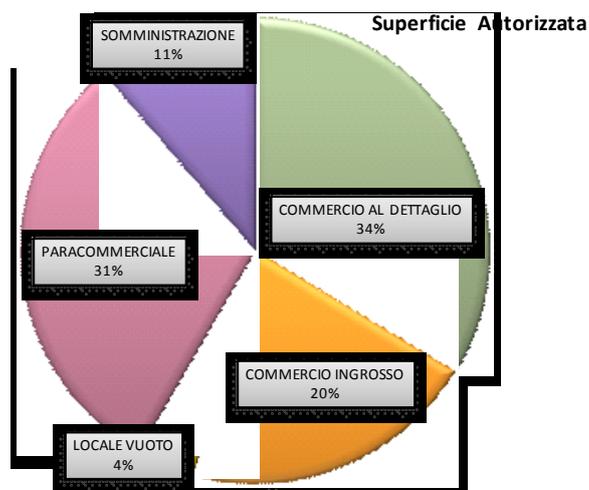
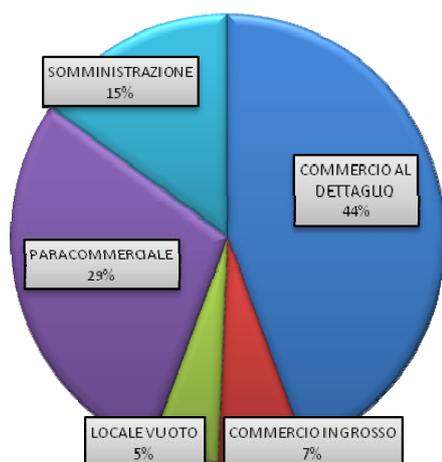
## LA DISTRIBUZIONE TERRITORIALE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI, PARACOMMERCIALI ED ASSIMILATE

Come indicato nella relazione sulle attività commerciali, paracommerciali ed assimilate allegata al PGT vigente, complessivamente l'insieme di tali attività presenti all'interno del territorio comunale di Gorgonzola si compone di n. 310 unità per una superficie complessiva autorizzata di oltre a 32.000 mq.

TOTALE COMUNALE MACROSETTORE	VALORI ASSOLUTI		PERCENTUALI SUL TOTALE COMUNALE	
	N° Unità locali	Superficie Autorizzata	N° Unità locali	Superficie Autorizzata
COMMERCIO AL DETTAGLIO	137	10.788,44	44,19%	33,68%
COMMERCIO INGROSSO	20	6.588,00	6,45%	20,57%
LOCALE VUOTO	16	1.286,85	5,16%	4,02%
PARACOMMERCIALE	90	9.794,56	29,03%	30,58%
SOMMINISTRAZIONE	47	3.570,65	15,16%	11,15%
Totale complessivo	310	32.028,50	100,00%	100,00%

Fonte: PGT vigente

**N. Unità locali**



Fonte: PGT vigente

Le attività di commercio al dettaglio sono le attività prevalenti sia per numero di unità locali sia per superficie (44% delle u.i. e 34% sup. autorizzata).

**UNITA' LOCALI DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO FISSO AL DETTAGLIO SETTORI ALIMENTARE E NON ALIMENTARE**

CONSISTENZE E INDICI

COMMERCIO FISSO AL DETTAGLIO	Numero Unità Locali	Superficie	Superficie media	Abitanti per esercizio	Mq per 1.000 abitanti
VICINATO	114	6.636	58,21	168	345,51
MEDIE STRUTTURE	6	3.017	502,83	3.201	157,09
GRANDI STRUTTURE	-	-	-	-	-
FORME UNITARIE	-	-	-	-	-
delle quali MEDIE STRUTTURE	-	-	-	-	-
GRANDI STRUTTURE	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>120</b>	<b>9.653</b>	<b>80,44</b>	<b>160</b>	<b>502,60</b>
DI CUI SETTORE ALIMENTARE	Numero Unità Locali	Superficie	Superficie media	Abitanti per esercizio	Mq per 1.000 abitanti
VICINATO	20	955	47,75	960	49,72
MEDIE STRUTTURE	6	3.017	502,83	3.201	157,09
GRANDI STRUTTURE	-	-	-	-	-
FORME UNITARIE	-	-	-	-	-
delle quali MEDIE STRUTTURE	-	-	-	-	-
GRANDI STRUTTURE	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>26</b>	<b>3.972</b>	<b>152,77</b>	<b>739</b>	<b>206,81</b>
DI CUI SETTORE NON ALIMENTARE	Numero Unità Locali	Superficie	Superficie media	Abitanti per esercizio	Mq per 1.000 abitanti
VICINATO	94	5.681	60,44	204	295,79
MEDIE STRUTTURE	0	0	-	-	0,00
GRANDI STRUTTURE	-	-	-	-	-
FORME UNITARIE	-	-	-	-	-
delle quali MEDIE STRUTTURE	-	-	-	-	-
GRANDI STRUTTURE	-	-	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>94</b>	<b>5.681</b>	<b>60,44</b>	<b>204</b>	<b>295,79</b>

Fonte: PGT vigente

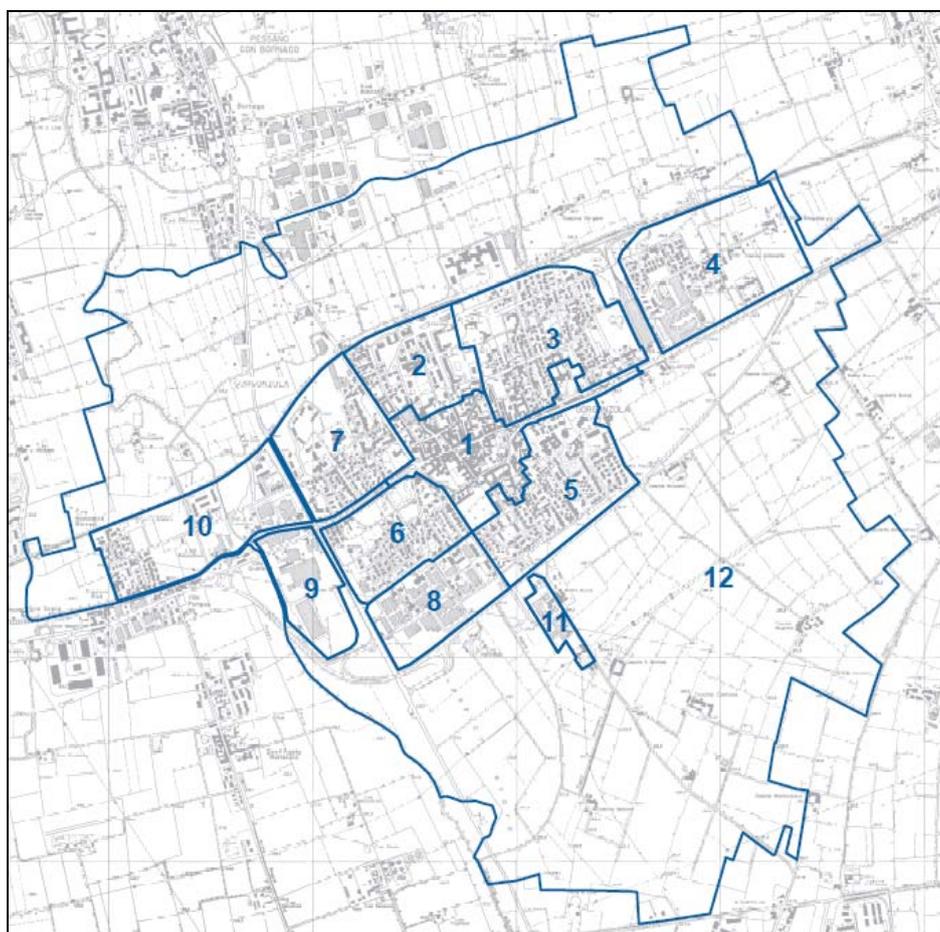
**DISTRIBUZIONE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN FUNZIONE DELLA RESIDENZA**

Come nel PGT vigente, per evitare eccessive complicazioni a livello gestionale, si è utilizzata un tipo di azionamento mediamente idoneo per tutti i tipi di attività commerciale e di servizio soggetti a pianificazione.

Si è quindi partiti dall'analisi del tessuto urbano consolidato, al fine d'individuare delle zone che per funzione/vocazione possano rappresentare un ambito territoriale distinto, analizzando la concentrazione di attività commerciali in riferimento alle zone territoriali, definite in base alla concentrazione e/o all'assenza di nuclei residenziali ed alle loro caratteristiche.

La consistenza demografica delle zone, è stata stimata in base ai dati di residenza per isolato interpolati con i perimetri delle zone, a partire dai dati demografici geo-referenziati al 01.01.2010.

Di seguito la tavola di azionamento.



Fonte: PGT vigente

ZONE	Residenti al 01/01/2010	U.L. TOTALI/ 1.000 residenti	U.L. COMMERCIO AL DETTAGLIO/1.000 Residenti	U.L. COMMERCIO INGROSSO/ 1.000 residenti	U.L. LOCALE VUOTO/1.000 residenti	U.L. PARACOMMERCIALE / 1.000 residenti	U.L. SOMMINISTRAZIONE / 1.000 residenti
Zona 1	2.277	60,18	28,99	0,00	3,51	21,52	6,15
Zona 2	3.209	11,84	5,92	0,31	0,62	2,80	2,18
Zona 3	3.524	9,36	3,41	0,00	0,28	3,97	1,70
Zona 4	1.349	9,63	2,22	2,22	0,00	2,22	2,96
Zona 5	2.291	5,68	2,18	0,00	1,31	0,87	1,31
Zona 6	1.421	4,22	1,41	0,70	0,70	0,00	1,41
Zona 7	3.667	6,55	2,45	0,00	0,00	2,73	1,36
Zona 8	61	376,81	147,45	180,21	16,38	32,77	0,00
Zona 9	0	-	-	-	-	-	-
Zona 10	1.513	1,98	1,32	0,66	0,00	0,00	0,00
Zona 11	0	-	-	-	-	-	-
Zona 12	0	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>19.312</b>	<b>16,05</b>	<b>7,09</b>	<b>1,04</b>	<b>0,83</b>	<b>4,66</b>	<b>2,43</b>

Fonte: PGT vigente

L'analisi della tabella sopra riportata evidenzia come le unità locali di commercio al dettaglio si localizzino all'interno delle zone a forte vocazione residenziale, quali centro storico e quartieri residenziali (cosiddette ex zone B).

L'analisi dell'indice di densità U.L./1.000 abitanti evidenzia, tuttavia, che non sempre all'interno dei quartieri maggiormente abitati corrisponda un più alto livello di servizio.



Escludendo il centro storico, e concentrandosi sulle zone 2, 3, 4, 5 e 7, prettamente residenziali, si evince come la zona 5, pur avendo una popolazione residenze superiore a 2.000 abitanti, abbia la minor presenza di attività di esercizi di vendita al dettaglio (cfr. indice di presenza attività commerciali pari a 2,18, indice che risulta anche inferiore al valore medio di presenza commerciale per le sole zone esclusivamente residenziali, ovviamente escludendo il centro storico).

Analizzando più nel dettaglio la presenza di attività commerciali all'interno delle comune di Gorgonzola emerge come la dotazione commerciale totale risulti complessivamente di minima consistenza, con 558,64 mq di superficie vendita ogni 1.000 abitanti, a fronte di 1.493,31 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti a livello provinciale e 1.618, 84 mq di superficie di vendita ogni 1.000 abitanti a livello regionale.

Da quanto sopra si evince come Gorgonzola abbia una presenza di attività commerciali notevolmente inferiore rispetto alla media provinciale e regionale.

Come si vede dalle tabelle di seguito riportate, sia le attività di vicinato che le medie strutture di vendita, dimostrano una dotazione di superficie ogni 1.000 abitanti notevolmente inferiore rispetto a quella della provincia di Milano e della media regionale, rispettivamente pari a 682,44 mq di superficie di vendita e 716,76 mq di superficie di vendita per il vicinato e 411,26 mq di superficie di vendita e 528,76 mq di superficie di vendita per la media distribuzione.

<b>ZONE</b>	<b>Residenti al 01/01/2010</b>	<b>U.L. TOTALI CF/ 1.000 residenti</b>	<b>U.L. VICINATO/1.000 Residenti</b>	<b>U.L. MEDIE STRUTTURE/ 1.000 residenti</b>
Zona 1	2.277	28,99	28,55	0,44
Zona 2	3.209	5,92	5,61	0,31
Zona 3	3.524	3,41	3,41	0,00
Zona 4	1.349	2,22	1,48	0,74
Zona 5	2.291	2,18	1,75	0,44
Zona 6	1.421	1,41	0,70	0,70
Zona 7	3.667	2,45	2,45	0,00
Zona 8	61	147,45	147,45	0,00
Zona 9	0	-	-	-
Zona 10	1.513	1,32	0,66	0,66
Zona 11	0	-	-	-
Zona 12	0	-	-	-
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>19.312</b>	<b>7,09</b>	<b>6,68</b>	<b>0,41</b>

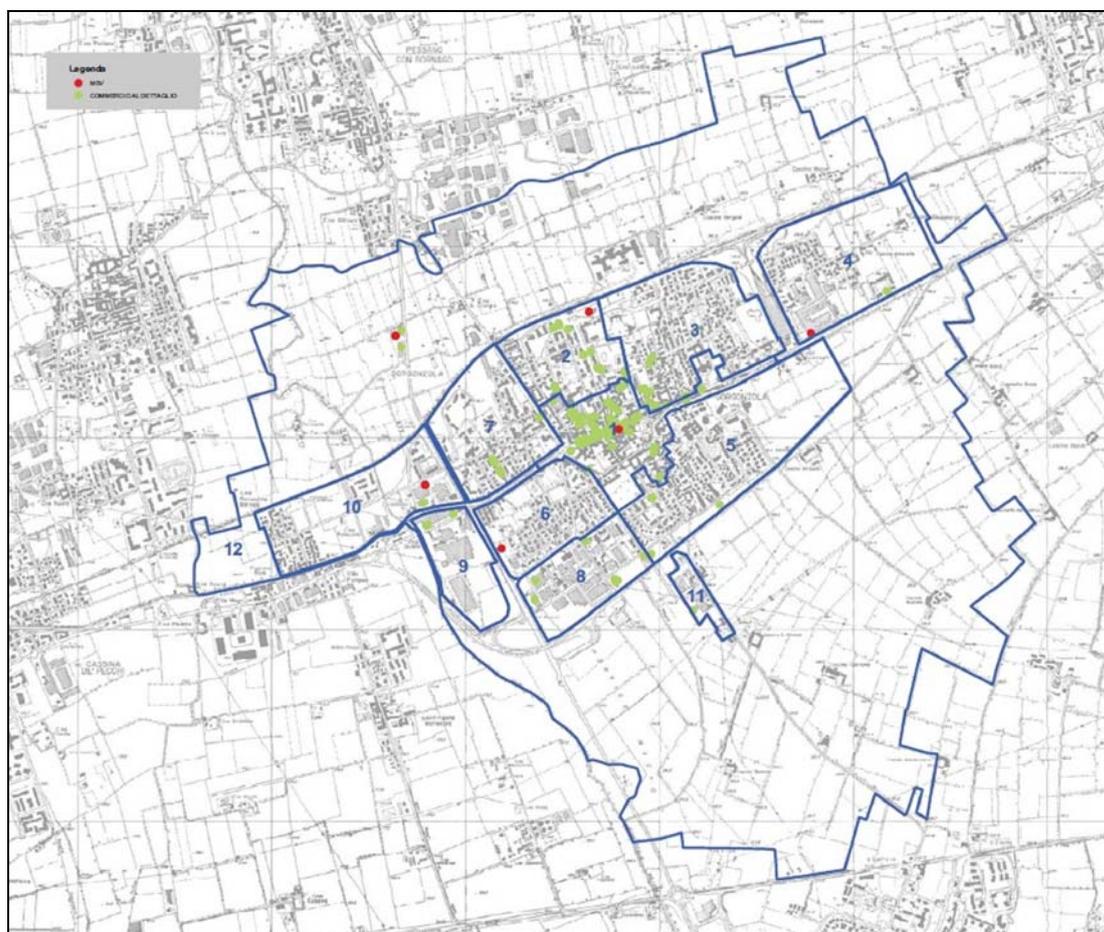
*Fonte: nostra elaborazione in occasione della stesura della presente variante su dati contenuti nel PGT vigente*

<b>ZONE</b>	<b>Residenti al 01/01/2010</b>	<b>m2 TOTALE CF/ 1.000 residenti</b>	<b>m2 VICINATO/ 1.000 residenti</b>	<b>mq COMMERCIO MEDIE/ 1.000 residenti</b>
Zona 1	2.277	1.639,77	1.481,64	158,13
Zona 2	3.209	548,70	393,53	155,17
Zona 3	3.524	122,45	122,45	0,00
Zona 4	1.349	476,55	35,57	440,97
Zona 5	2.291	185,11	75,96	109,14
Zona 6	1.421	306,82	24,63	282,19
Zona 7	3.667	119,51	119,51	0,00
Zona 8	61	10.313,02	10.313,02	0,00
Zona 9	0	-	-	-
Zona 10	1.513	482,44	33,04	449,40
Zona 11	0	-	-	-
Zona 12	0	-	-	-
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>19.312</b>	<b>558,64</b>	<b>367,46</b>	<b>191,18</b>

*Fonte: nostra elaborazione in occasione della stesura della presente variante su dati contenuti nel PGT vigente*

La variante al PGT vigente pertanto, si propone quindi, quale primo obiettivo, quello di migliorare l'attuale dotazione commerciale e contemporaneamente rendere più omogenea la presenza commerciale all'interno delle zone prettamente residenziali.

Nella figura di seguito vengono riportate le localizzazioni delle unità locali all'interno degli ambiti territoriali che compongono il Comune di Gorgonzola.



Fonte: nostra elaborazione in occasione della stesura della presente variante su dati contenuti nel PGT vigente

VALORI ASSOLUTI							
ZONE	Residenti al 01/01/2010	U.L. COMMERCIO AL DETTAGLIO (ALIM E NON ALIM)	CF VICINATO	CF MEDIE STRUTTURE	Sup. COMMERCIO AL DETTAGLIO (ALIM E NON ALIM)	Sup. CF VICINATO	Sup. CF MEDIE STRUTTURE
Zona 1	2.277	66	65	1	3.733	3.373	360
Zona 2	3.209	19	18	1	1.761	1.263	498
Zona 3	3.524	12	12	0	432	432	0
Zona 4	1.349	3	2	1	643	48	595
Zona 5	2.291	5	4	1	424	174	250
Zona 6	1.421	2	1	1	436	35	401
Zona 7	3.667	9	9	0	438	438	0
Zona 8	61	9	9	0	630	630	0
Zona 9	0	4	4	0	179	179	0
Zona 10	1.513	2	1	1	730	50	680
Zona 11	0	1	1	0	38	38	0
Zona 12	0	5	3	2	1.345	437	908
<b>TOTALE COMUNE</b>	<b>19.312</b>	<b>137</b>	<b>129</b>	<b>8</b>	<b>10788</b>	<b>7096</b>	<b>3692</b>

Fonte: nostra elaborazione in occasione della stesura della presente variante su dati contenuti nel PGT vigente

Focalizzando nuovamente l'attenzione sulle zone a carattere prettamente residenziale, (zone 2-3-4-5-7), viene confermato quanto già in precedenza indicato relativamente alla zona 5, ove al suo interno si trovano num. 5 unità locali di commercio al dettaglio (oltre num. 3 unità locali che risultano cessate) per una superficie complessiva di 674 mq di superficie di vendita.



## LOCALIZZAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il PGT vigente si pone l'obiettivo di tutelare e promuovere il mix funzionale delle destinazioni d'uso e, in particolare, per quanto riguarda le funzioni commerciali, in modo da garantire:

- la presenza "fisica" dei servizi;
- la ricchezza dei rapporti umani che ne derivano;
- le condizioni minime di sopravvivenza alle attività che forniscono tali servizi.

Tale obiettivo non può essere solo frutto di una scelta formale e compositiva delle funzioni urbane da collocare sul territorio, ma deve anche necessariamente confrontarsi con leggi di natura economica, garantendo condizioni minime di sopravvivenza alle attività economiche preposte a formare tali servizi.

Dall'unione di tali esigenze emerge la volontà di non consentire la disposizione generalizzata sul territorio degli esercizi, ma di promuovere la creazione di aggregazioni di attività che corrispondono alla duplice necessità di attivare meccanismi di sinergia che ne rafforzino la competitività e di dare leggibilità e riconoscibilità alle diverse porzioni del territorio.

Tale obiettivo può essere raggiunto solo estendo le sinergie non solo alle attività commerciali propriamente dette (commercio al dettaglio), ma anche agli esercizi di somministrazione (bar, trattorie, pub, ristoranti) ed altri tipi di attività (il cosiddetto artigianato di servizio – panifici, gastronomie, parrucchieri, fotografi, locali di svago, etc.), oltre che a funzioni pubbliche di carattere comunale/sovracomunale.

Al fine di favorire le sinergie tra varie attività, il PGT vigente ha definito un modello distributivo basato sull'individuazione di sistemi commerciali.

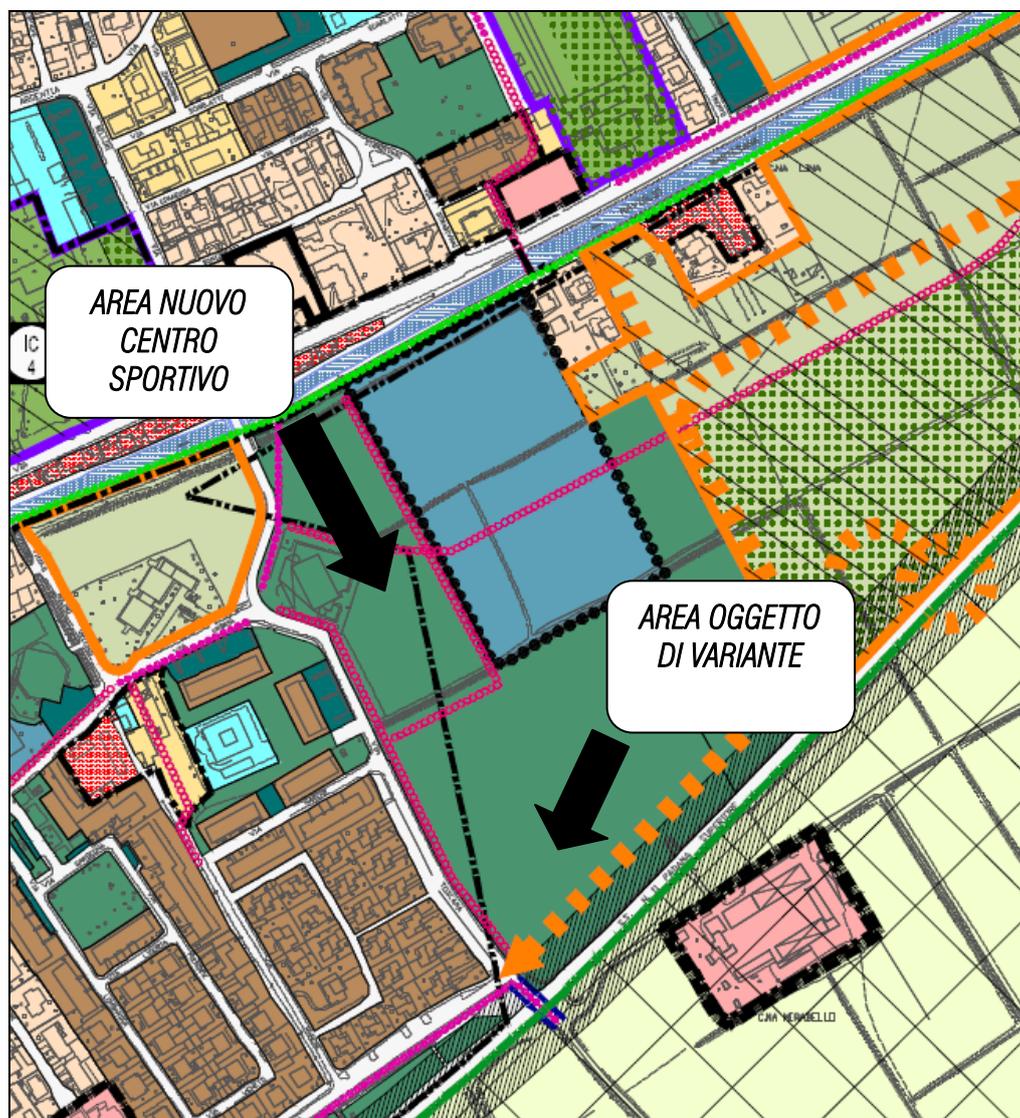
In particolare, il PGT vigente si pone l'obiettivo di razionalizzare la crescita del comparto commerciale valorizzando ed incentivando il più possibile la collocazione delle attività all'interno dei sistemi commerciali.

Le norme prevedono quindi, l'insediabilità o meno delle varie tipologie di attività (come definite all'Art. 16 della normativa al PdR delle attività commerciali ed assimilate), a seconda del sistema commerciale di collocazione, anziché genericamente della zona urbanistica.

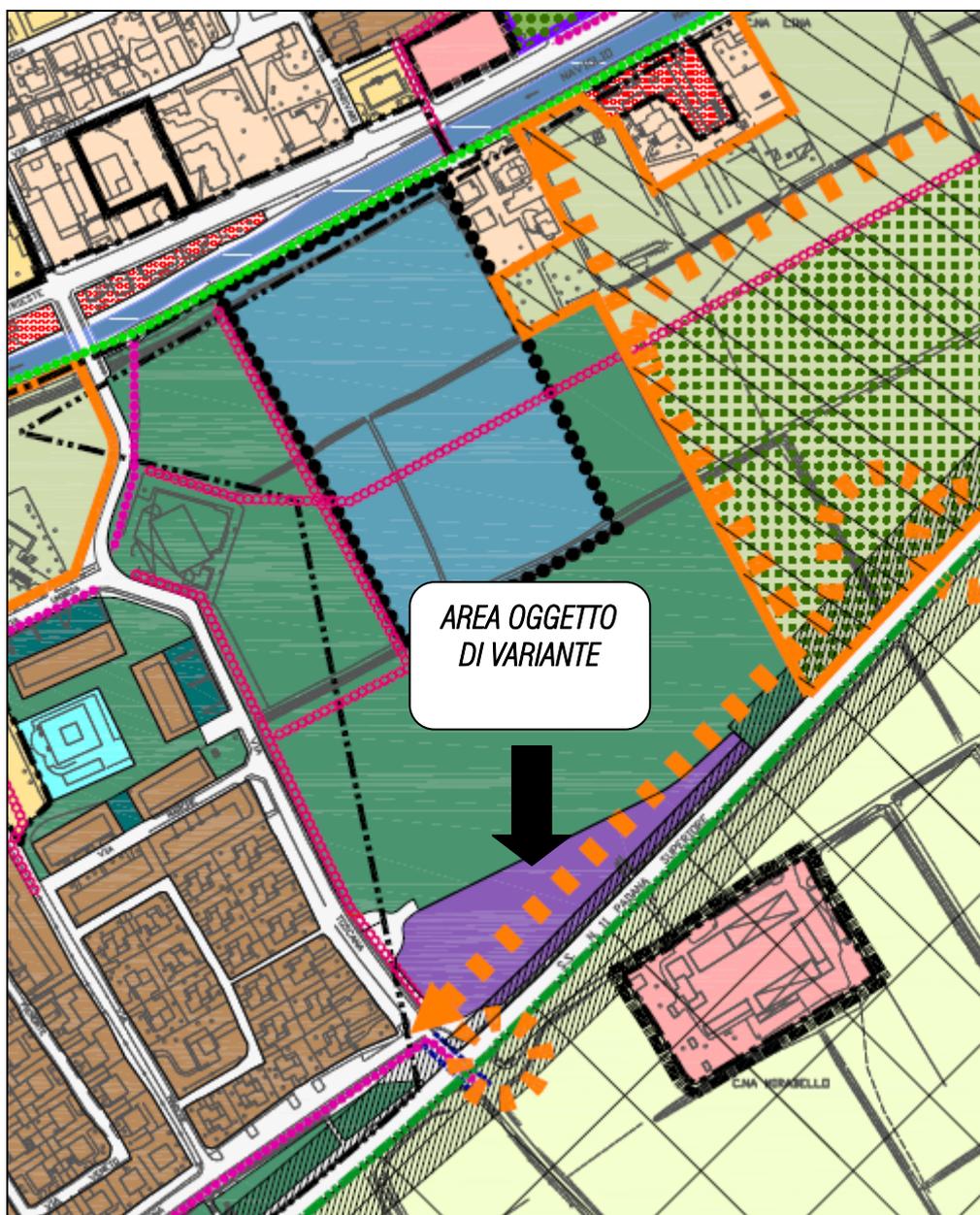
In relazione a quanto sopra, all'interno della zona 5 risulta recentemente ultimata la realizzazione del nuovo centro sportivo, in un ambito territoriale sito ai margini delle aree residenziali.

Sul lato sud di tale infrastruttura risulta presente un'ampia area di proprietà comunale che il PGT vigente classifica come area dedicata a servizi pubblici.

Sulla base di quanto evidenziato in precedenza, tale area risulta idonea all'insediamento di una funzione commerciale ex-novo, previo l'approvazione di una variante urbanistica al PGT vigente.



Estratto PGT vigente



Variante PGT proposta

Nel dettaglio, la presenza del vicino centro sportivo permette d'individuare un sistema commerciale areale programmato, ovvero frutto di un progetto unitario (di iniziativa autonoma degli operatori o della Pubblica Amministrazione).

Secondo quanto indicato nel PGT vigente, i sistemi commerciali areali programmati si dividono in:

- SCAPGD - Aree per grandi strutture di vendita  
Lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite grandi strutture di vendita fino ai limiti dimensionali indicati per le singole aree o raggruppamenti di aree nella tabella 1;
- SCAPMS2 - Aree per medie strutture di livello 2



Lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite medie strutture di vendita fino al livello 2;

- SCAPMS3 - Aree per medie strutture di livello 3

Lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite medie strutture di vendita fino al livello 3;

- SCAPCF - Aree di concentrazione funzionale

Aree in cui la presenza di una o più funzioni diverse da quelle propriamente commerciali determinano, al proprio interno, una concentrazione di attività commerciali o assimilate che operano in funzione dell'utenza attratta dall'attività principale (fiere, grandi impianti sportivi, grandi comparti di uffici, ecc.)

- SCAPAM - Aree mercatali

Spazi specificamente destinati allo svolgimento di mercati periodici, fiere di commercio su aree pubbliche, attività espositive temporanee o spettacoli viaggianti.

- SCAPQF - Quartieri fieristici.

Spazi almeno parzialmente coperti, funzionalmente attrezzati per lo svolgimento di manifestazioni fieristiche di livello provinciale o superiore

- SCAPCI - centri commerciali all'ingrosso

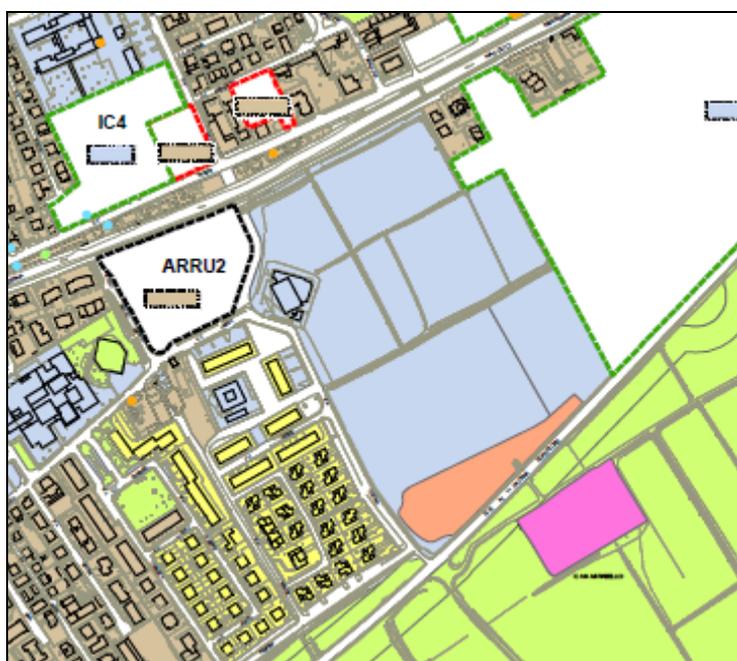
Aree specificamente progettate per ospitare un pluralità di punti di vendita all'ingrosso, con accessibilità comune e con o senza servizi comuni. In Lombardia sono specificamente normati dal Titolo VI, Capo II del Testo Unico del Commercio.

Data la configurazione dell'ambito d'intervento e la normativa urbanistico edilizia prevista dal Piano delle Regole per l'area oggetto di variante (si veda normativa del PdR relativa al tessuto urbano per le attività commerciali – D3) si ritiene più consona la localizzazione di un sistema commerciale di tipologia SCAPMS3 - Aree per medie strutture di livello 3, così come definiti agli artt. 22 e 26 delle NTA del PdR per le attività commerciali ed assimilate allegate al PGT vigente.

Il PGT vigente, seppur non prevedendo localizzazioni per medie strutture di vendita di livello 3, contiene una normativa di riferimento per tali ambiti territoriali (cfr. tabelle allegate alle NTA del PdR per le attività commerciali ed assimilate), pertanto a seguito della nuova previsione d'insediamento, verrà modificato esclusivamente l'elaborato cartografico relativo alle attività commerciali ed assimilate (rif. Tav. PDR.07 - Studio PGT per attività commerciali ed assimilate).



Estratto PGT vigente – Tav. PDR07



Variante PGT vigente proposta – Tav. PDR07

<b>SISTEMI COMMERCIALI</b>	
<b>1. AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE</b>	
<b>1.1 SCL - SISTEMI COMMERCIALI LINEARI</b>	
SCLAP - ASSI A FRUIZIONE PEDONALE	
SCLAA - ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE	
<b>1.2 SCA - SISTEMI COMMERCIALI AREALI</b>	
<b>SCAP - SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI</b>	
SCAPMS2 - AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 2	
SCAPMS3 - AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 3	
SCAPGV - AREE PER GRANDI STRUTTURE	
SCAPCF - AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE	
SCAPAM - AREE MERCATALI	
SCAPAF - AREE FIERISTICHE	
<b>SCANP - SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI</b>	
SCANPACC - ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI	
SCANPACS - ADDENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI	
<b>1.3 APCNA - AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA</b>	
<b>2. AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI</b>	
<b>2.1 AE - AREE EDIFICABILI</b>	
<b>AER - RESIDENZIALI O MISTE</b>	
AREE RESIDENZIALI	
NUCLEI RURALI DI ANTICARECENTE FORMAZIONE	
AEP - AREE PRODUTTIVE	
AEPCS - AREE PRODUTTIVE COMPARTI SPECIALI	
<b>AES - AREE A SERVIZI</b>	
AREE CON FUNZIONI PUBBLICHE	
<b>2.2 ANE - AREE NON EDIFICABILI</b>	
AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOLOGICO	
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	
<b>AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA</b>	
<b>AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE E INTERCOMUNALE</b>	

Estratto legenda Tav. PDR07 vigente

Relativamente agli esercizi di somministrazione alimenti e bevande, si ritiene, data la dimensione dell'intervento, di ampliare la possibilità d'insediamento all'interno dei sistemi commerciali SCAPMS3 anche alle MS2, ovvero pubblici esercizi con superficie di somministrazione inferiore a 1.500 mq.



---

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL VALORE IMMOBILIARE DELL'AREA COMMERCIALE – STIMA PRELIMINARE

## HANNO COLLABORATO ALLA STESURA:

---

---

<b>RENATO CAVALLI</b>	<b>Coordinamento Generale Lavoro</b>
<b>THOMAS MAMBRINI</b>	<b>Consulenza Legale</b>
<b>ROBERTO MURACA</b>	<b>Consulenza Urbanistico-Commerciale</b>
<b>ORNELLA PECORARI</b>	<b>Coordinamento Segreteria</b>

---

---

**SIGLA PRATICA: SAP 7828**

FILE : \\Sbs2k8\dat\PRATICHE\SAP\AEDES S.P.A\SARDEGNA\IP.zza MARCONI - SASSARI\Relazione Sassari.doc

## **INDICE**

### **PREMESSA**

### **EXECUTIVE SUMMARY**

#### **1. SCHEDA IMMOBILE**

#### **2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- 2.1. *La normativa nazionale*
- 2.2. *La normativa regionale*
  - 2.2.1. *L.R. 5/2005 e L.R. 5/2006*
  - 2.2.2. *Provvedimenti attuativi: D.G.R. 55-108/2000*
  - 2.2.3. *Provvedimenti attuativi: D.G.R. 40-26/2011*

#### **3. NORMATIVA URBANISTICO-COMMERCIALE COMUNALE DI RIFERIMENTO**

- 3.1. *Il Piano urbanistico Provinciale*
- 3.2. *Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente*
- 3.3. *Il Piano Urbanistico Commerciale allegato al P.R.G.C. vigente*
- 3.4. *La dotazione di aree a standard per le attività commerciali – P.R.G.C. vigente*
- 3.5. *il Piano Urbanistico Comunale Adottato*
- 3.6. *Il Piano Commerciale allegato al P.U.C. adottato*
- 3.7. *La dotazione di aree a standard per le attività commerciali – P.U.C. adottato*
- 3.8. *Il regime di salvaguardia tra P.R.G.C. vigente e P.U.C. adottato*

#### **4. CESSAZIONE DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE**

- 4.1. *Destinazione d'uso commerciale*
- 4.2. *Apertura di una nuova struttura di vendita al dettaglio*
- 4.3. *Verifica standard urbanistici*
- 4.4. *Apertura di più medie struttura di vendita presso l'immobile*

#### **5. TRASFERIMENTO DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE**

- 5.1. *Destinazione d'uso commerciale*
- 5.2. *Apertura di una nuova struttura di vendita al dettaglio*
- 5.3. *Verifica standard urbanistici*

#### **6. VALIDITA' TEMPORALE DELL'ANALISI**



## PREMESSA

L'approccio ritenuto più adeguato alle caratteristiche dell'Immobilabile (che, ricordiamo, si configura quale "iniziativa di sviluppo"), in assenza di un mercato dinamico di compravendite di aree a sviluppo aventi caratteristiche esattamente comparabili, è quello che, per definizione, emula le variabili di natura (i) tecnico-immobiliare, (ii) temporale ed (iii) economico-finanziaria, connesse proprio ad un siffatto sviluppo, fatto salvo un riscontro "di mercato" a valle di detto processo di valutazione.

Convenzionalmente noto anche come "metodo della trasformazione" (per quanto questa definizione non trovi riscontro in letteratura e rientri nella fattispecie di tecniche di valutazione di matrice finanziaria), il modello di valutazione riflette, per l'appunto, un business plan dell'iniziativa di sviluppo che simula, su un arco di tempo ritenuto adeguato rispetto all'iniziativa di sviluppo medesima, quelli che verosimilmente e in ordine a criteri di ragionevolezza rispetto ad operatori "ordinari", potranno essere i flussi costiricavi connessi allo sviluppo dell'operazione.

Con riferimento alla linea ricavi, saranno tendenzialmente assunti i valori di mercato del prodotto finito, derivanti da analisi di mercato ad oggi per le destinazioni d'uso individuate, e posticipati, previa opportuna indicizzazione, alla data occorrente l'ipotesi di vendita; per quanto attiene le voci di costo, saranno assunti sia i costi di sviluppo (diretti, indiretti, oneri urbanistici, varie ed eventuali) sia i costi operativi comunque in capo alla Proprietà in fase di valorizzazione (assicurazione, IMU, costi amministrativi, et al.).

Il valore attuale netto dei suddetti flussi costi-ricavi, attualizzati ad un tasso opportunamente determinato sulla base dei rischi urbanistici, del rischio di illiquidità di un immobile di queste caratteristiche e dello specifico rischio di investimento attribuito all'iniziativa, si stima che possa ragionevolmente corrispondere al valore di mercato dell'area di sviluppo medesima, riflettendo di fatto le medesime logiche che un vasto panel di potenziali acquirenti ad una certa data (che corrisponde appunto alla Data di Riferimento della valutazione) potrebbero invero ascrivere all'area.

Un approccio comparativo o di mercato, si compenetrerà al suindicato approccio finanziario, sia per quanto riguarda i dati di input per i valori di vendita del prodotto finito, una volta realizzato, ed altresì per quanto riguarda i costi, oltre che per il confronto finale del valore così determinato, rispetto ad altre aree a sviluppo.

Infatti, benché il mercato delle compravendite di dette "aree a sviluppo" sia particolarmente rarefatto ed ancor meno comparabile di quello degli "immobili a reddito" (proprio in ordine alle caratteristiche molto variabili in termini di parametri di edificabilità, caratteristiche di edificazione, oneri urbanistici ed amministrativi, unitamente a problematiche ambientali, a tecnologie realizzative precipue e/o a peculiari accordi/convenzioni o, come nel caso di specie, trasferimento di diritti edificatori), l'analisi ha variamente seguito

immobili o anche iniziative di sviluppo configurate nell'area specifica di riferimento, piuttosto che iniziative di sviluppo complesse e aventi caratteristiche immobiliari analoghe ancorché ubicate in location anche diverse; per cui si ritiene che un approccio razionale ad un confronto sintetico-comparativo in tal senso, possa avvalorare ulteriormente il giudizio di valore raggiunto.

Poiché il metodo di trasformazione considera il flusso dei costi e dei ricavi distribuiti durante il processo di produzione del bene, il procedimento di stima viene sviluppato attraverso l'elaborazione di un modello finanziario (DCF- Discounted Cash Flow) che esplicita le assunzioni circa le prospettive di ricavo (il valore di mercato dei fabbricati realizzati a seguito della trasformazione) e di costo della trasformazione delle aree. La differenza tra i ricavi e i costi porta alla definizione del flusso di cassa netto successivamente scontato nell'arco temporale riguardante lo sviluppo immobiliare. Le analisi necessarie alla redazione del modello DCF sono le seguenti:

- analisi di mercato per la stima dei ricavi, ovvero i valori di mercato dei beni esito della trasformazione;
- determinazione dei costi di trasformazione dell'area;
- stima dei tempi della trasformazione e della commercializzazione;
- determinazione del tasso di attualizzazione.

## 1. DESCRIZIONE IMMOBILE

<b>COMUNE</b>	<i>GORGONZOLA – PROV. MILANO</i>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<i>N.C.T. FG. 15 MAPP. 261 IN PARTE</i>
<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	<i>TERRENO EDIFICABILE</i>
<b>DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE</b>	<i>COMMERCIALE</i>
<b>TIPOLOGIA STRUTTURA COMMERCIALE</b>	<i>MEDIA STRUTTURA DI VENDITA</i>
<b>SITUAZIONE LOCATIVA</b>	<i>0% VACANCY</i>
<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	<i>10.722,10 MQ</i>
<b>INDICE DI UTILIZZAZIONE</b>	<i>UTB: 0,348 MQ/MQ - UTz: 0,400 MQ/MQ</i>



## **FONDIARIA**

**RAPPORTO DI COPERTURA** 30% ST

**ALTEZZA MASSIMA** 10,00 M

**SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO** SLP BASE: 3.560 MQ – SLP MAX: 4.092 MQ

**SUPERFICIE DI VENDITA** 2.500 MQ

**DESCRIZIONE IMMOBILE** L'Immobilabile è costituito da un terreno attualmente destinato dal vigente PGT ad area a servizi e, alla data di riferimento, oggetto di valorizzazione urbanistica, previo l'approvazione di una preventiva variante al PGT vigente, al fine di consentire l'insediamento di attività commerciali di tipologia media struttura di vendita, oltre che pubblici esercizi e funzioni accessorie.

Nel dettaglio, l'Immobilabile risulta localizzato ai margini del tessuto urbano consolidato, nella zona sud-est dell'abitato, e, più precisamente in adiacenza al nuovo centro sportivo di Gorgonzola, recentemente ultimato.

Considerata l'ubicazione dell'area, ai margini del tessuto urbanizzato, la Proprietà (ovvero il Comune di Gorgonzola) ha avviato le procedure per un cambio di destinazione d'uso dell'Immobilabile da area a servizi ad area per funzioni commerciali, in ragione della quale, ai fini valutativi, è stata ipotizzata la realizzazione di un insediamento con tale destinazione d'uso, secondo i parametri e gli indici urbanistici sopra indicati..

## **2. CONTESTO URBANO**

**DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI** RESIDENZIALE – SERVIZI – AGRICOLA

**QUALITÀ DEL CONTESTO** NORMALE  
L'area, collocata al limite sud-est del tessuto edificato, è caratterizzata dalla presenza di funzioni e tipologie differenti: prevalente residenza e aree agricole, con strutture sportive. Gli insediamenti residenziali sono caratterizzati prevalentemente da edifici uni/bifamiliari

**DISPONIBILITÀ PARCHEGGI** SUFFICIENTE  
Nella zona, che non presenta particolari difficoltà di parcheggio, non sono presenti aree dedicate alla sosta, ad eccezione delle aree a parcheggio pertinenziale del nuovo centro sportivo



**ACCESSIBILITÀ**

*DISCRETA*

**VIABILITÀ &  
INFRASTRUTTURE**

*VIABILITÀ COMUNALE E SOVRACOMUNALE*

L'area è collocata ai margini della SS num. 11 "Padana Superiore", arteria che riveste il ruolo di tangenziale del centro urbano di Gorgonzola

**MEZZI DI TRASPORTO**

-

L'abitato di Gorgonzola è raggiungibile anche mediante la linea metropolitana MM2, tuttavia, nelle immediate vicinanze dell'immobile non risultano presenti fermate o linee di trasporto pubblico

**ATTREZZATURE & SERVIZI** *CENTRO SPORTIVO*

In adiacenza all'immobile in esame risulta recentemente ultimato il nuovo centro sportivo del Comune di Gorgonzola

### **3. MERCATO IMMOBILIARE**

I principali studi di settore concordano nell'affermare che la situazione economica europea, e in particolare quella italiana, non è mai risultata così complessa e negativa. Nel corso del 2011 si è assistito a diversi tentativi di ripresa generale dalla profonda crisi economica iniziata a partire dal 2008, ma che tuttavia non hanno avuto seguiti positivi. Le preoccupazioni relative all'attuale situazione finanziaria europea hanno avuto un forte impatto soprattutto sull'economia spagnola ed italiana. In generale, secondo gli indicatori congiunturali più aggiornati, l'attività nelle maggiori economie avanzate si sarebbe indebolita nettamente posticipando pertanto le prospettive di ripresa.

In questo quadro, come sopra delineato, la situazione interna è molto complessa e l'Italia ha risentito in misura marcata dell'involuzione dell'economia globale e delle turbolenze sui mercati europei. In particolare, l'economia del Paese, e quindi le reali possibilità di ripresa, risulta influenzata dalle politiche di "austerità" con le quali il Governo ha varato nuove misure finalizzate al raggiungimento del pareggio di bilancio nel 2013, nonostante le quali si prevede una continua debolezza dell'economia mondiale con possibili ripercussioni negative sulle decisioni di consumo e di investimento. Uno dei rischi principali dell'attuale situazione economica è una repressione della domanda che potrebbe innescare un ciclo negativo tra il calo dell'attività produttiva e il deterioramento delle finanze pubbliche.

In tale contesto, gli indicatori economici hanno subito una riduzione a partire dai primi mesi dell'anno. Si prevede una riduzione del PIL (-1,6%) nel corso del 2012, con una contrazione dell'1,2% registrata all'inizio di quest'anno. L'analisi dell'andamento del prodotto ha evidenziato una generale debolezza della domanda interna, legato ad un consequenziale calo dei consumi delle famiglie e degli investimenti (nella media del terzo trimestre gli investimenti in



costruzioni si sono ridotti del 7% rispetto all'anno precedente).

Questa condizione di difficoltà economica e di mancata crescita è inoltre riconducibile alle tensioni presenti sul mercato dei titoli: infatti, lo Spread BTP/BUND ha ripreso ad aumentare anche dopo i provvedimenti assunti a fine 2011 finalizzati ad una loro riduzione: si rileva infatti un picco del rendimento dei BTP pari al 7,07% nel mese di Novembre 2011, un ribasso fino al 5,05% nel mese di Marzo e un trend nuovamente in salita nei mesi successivi.

*Ripercussioni sul mercato  
Real Estate italiano*

L'incertezza derivante dalla situazione macroeconomica europea e dai problemi specifici dell'economia italiana si ripercuotono inevitabilmente anche sul mercato immobiliare italiano (in primis quello istituzionale): infatti nei primi mesi del 2012 si è assistito ad un calo significativo delle transazioni, così come il deal-size medio e l'ammontare dei capitali investiti determinato anche da un difficile accesso al credito per consumatori e imprese. Gli andamenti delle compravendite di immobili dei settori terziario, commerciale e produttivo mostrano segni tutti negativi, analogamente al settore residenziale: in particolare, rispetto allo stesso trimestre del 2011, le perdite maggiori si osservano nel settore terziario che registra un calo pari a circa il 20%. Tale decremento è dato principalmente dalle regioni del centro e del sud, che registrano una contrazione dei volumi di vendita maggiore.

Un'ulteriore conseguenza della situazione di mercato negativa è rappresentata dal progressivo calo del livello degli investimenti nel mercato nazionale. Nei primi mesi del 2012 gli investitori (principalmente italiani) hanno rivolto il proprio interesse principalmente alle regioni settentrionali, con un'attività che ha interessato soprattutto il settore terziario. Gli investitori stranieri sono invece più attivi sulle vendite che non sugli acquisti, poco attratti dalla situazione di generale incertezza del Paese.

Il mercato continua a premiare principalmente gli immobili prime, di ottima qualità e localizzati in zone di pregio, con preferenza per immobili storici riqualficati. Di interesse anche le zone periferiche e dell'hinterland, purché strategiche e ben servite dal trasporto pubblico. In ottica di ritorno da locazione (income return) risultano maggiormente ricercati gli immobili già locati, soprattutto se a conduttori relativamente affidabili e con una situazione finanziaria stabile/solida.

*Mercato immobiliare  
commerciale  
Provincia di Milano*

Per quanto concerne il settore commerciale, i negozi esibiscono un prezzo medio provinciale di 1.744 €/mq nelle zone centrali dei comuni (variazione semestrale nominale: 0,3%; variazione annuale nominale: -0,2%; variazione annuale reale: -3,4%) e di 1.392 €/mq in quelle periferiche (variazione semestrale nominale: -1,7%; variazione annuale nominale: -1,4%; variazione annuale reale: -4,5%).

*Mercato immobiliare  
commerciale  
Comune Gorgonzola*

L'analisi dei principali studi di settore ha rilevato, per i primi mesi dell'anno, i medesimi elementi che hanno caratterizzato il secondo semestre del 2011. Si fa infatti riferimento ad una pressante debolezza dei mercati europei, ai mutamenti dell'asse governativo e alla stretta creditizia. Diretta conseguenza del quadro economico che si sta delineando negli ultimi mesi è rappresentata

da una repressione della domanda e una conseguente contrazione del numero delle compravendite, oltre ad un aumento dei tempi medi di vendita.

In relazione a quanto emerge dall'analisi del contesto economico, si prevede una continuità del clima di incertezza, portando ancora in avanti il momento per una possibile inversione di tendenza, anche perché direttamente legato alla situazione macroeconomica e socio-politica. A tal proposito, l'orizzonte temporale atteso per un pareggio di bilancio e una successiva ripresa significativa del mercato, si stima perdurare ancora per tutto il 2013.

Anche nel comune di Gorgonzola, così come nel resto dell'hinterland milanese, permane l'andamento negativo delle congiunture macroeconomiche ed un andamento del mercato immobiliare generalmente in calo. Analizzando più in dettaglio l'andamento del mercato nel contesto di riferimento i dati acquisiti dall'analisi di mercato effettuata confermano una sostanziale stabilità del mercato immobiliare, con un rallentamento del numero di operazioni di investimento a causa di politiche di "attesa" adottate dagli investitori che preferiscono, per l'appunto, attendere gli sviluppi del mercato e un incremento dei delta tra prezzi richiesti e transati, con un rallentamento del numero di operazioni di investimento anche a causa sia della difficoltà di accesso al credito.

Nel territorio dell'hinterland milanese si conferma quindi, una sostanziale situazione di stallo, per quanto riguarda le variazioni in termini di quantità compravendute, mentre sul versante delle quotazioni, pur delineandosi un quadro, anche qui, di sostanziale stabilità, si inizia a rilevare una generale tendenza alla flessione dei prezzi di vendita.

#### **MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO - COMPRAVENDITE**

*Fonti istituzionali: OMI*

Destinazione d'uso	MIN [€/mq]	MAX [€/mq]
commerciale	1.200	1.700

*Analisi in loco\**

Destinazione d'uso	MIN [€/mq]	MAX [€/mq]
commerciale	1.900	2.800

\*Valori riferiti a medie superfici di vendita localizzate ai margini di aree urbane residenziali



## 4. GIUDIZIO DI VALORE

### 4.1. ANALISI DI VALUTAZIONE

Con riferimento all'Immobile in esame (che si ricorda essere costituito da un lotto di terreno oggetto di variante urbanistica per cambio di destinazione d'uso da area a servizi ad area per attività commerciali), considerato in blocco (ovvero come autonoma entità), l'analisi di valutazione, alla Data di Riferimento, è stata finalizzata alla determinazione di un "Giudizio di Valore - GV", dove con tale indicazione s'intende il più probabile prezzo di compravendita dell'Immobile allo stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Al fine di determinare il GV, è stata effettuata una "full analysis", ovvero un'analisi completa comprensiva di sopralluogo tecnico, elaborata visionando l'Immobile stesso e basandosi, per quanto concerne i dati di input, sia sui dati desunti dalla documentazione fornita dalla Proprietà, sia sui dati rilevati dalle Fonti Istituzionali di Osservazione del Mercato Immobiliare (Omi & Osmi), oltre che sui dati rilevati in loco nel contesto di riferimento.

### 4.2. METOLOGIA DI VALUTAZIONE ADOTTATA

*Financial Approach* Nella fattispecie, il Financial Approach è stato applicato per la determinazione del valore dell'intero asset (che, si ricorda, è un complesso immobiliare soggetto a trasformazione), assumendo i redditi derivanti dalle vendite/locazioni a valorizzazione avvenuta, nonché i costi connessi alla valorizzazione stessa ed al mantenimento in efficienza dell'asset.

*Sales Comparison Approach* Il Sales Comparison Approach è stato applicato per la determinazione dei livelli di riferimento di valori e canoni di mercato, quali input del modello DCF sopra illustrato, oltre che per il riscontro del risultato finale rispetto ad operazioni rilevanti aventi ad oggetto proprietà simili.

### 4.3. CONSIDERAZIONI DI VALUTAZIONE

Come già in precedenza indicato, l'Immobile è costituito da un lotto di terreno a destinazione servizi, attualmente oggetto di variante urbanistica finalizzata alla realizzazione di un nuovo polo a carattere commerciale.

Dato che l'Immobile, alla Data di Riferimento, risulta di proprietà comunale e che, proprio la Pubblica Amministrazione si è fatta promotrice di un intervento di valorizzazione dell'Immobile stesso, mediante l'avvio del procedimento finalizzato al cambio di destinazione d'uso dell'area, mediante la preventiva approvazione di una variante urbanistica al PGT vigente, ai fini valutativi l'Immobile è stato considerato con destinazione d'uso commerciale (media superficie di vendita).

I dati quantitativi dell'intervento di sviluppo utilizzati come base per la determinazione delle consistenze aggregate sono stati forniti direttamente dagli uffici comunali competenti.

Sulla base delle informazioni disponibili, per la determinazione del GV sono



stati considerati:

- (i) ST: 10.291 mq;
- (ii) SLP realizzabile: 4.090 mq, di cui:
  - SLP commerciale: 2.980 mq;
  - SLP somministrazione alimenti e bevande: 1.110 mq;
- (iii) SV complessiva: 2.500 mq (media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- (iv) Sup. somministrazione: 1.000 mq;
- (v) valori unitari di vendita derivanti dall'analisi dei valori di vendita medi presenti sul mercato per la destinazione commerciale;
- (vi) tempi previsti per l'avvio del progetto di valorizzazione: 2 anni e mezzo circa, comprensivi dei tempi previsti per il rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie (approvazione piano attuativo, rilascio permessi di costruire ed autorizzazioni commerciali, etc.);
- (vii) tempi previsti per la realizzazione delle opere: ca. 2 anni al rilascio dei necessari titoli abilitati.

Si segnala che, il piano di sviluppo dell'intera iniziativa è stato determinato sulla base dell'analisi di iniziative simili.

Considerata l'attuale indeterminazione progettuale relativa alle caratteristiche degli edifici e delle attività da insediare all'interno degli stessi, lo stock presente nel bacino di riferimento (centri commerciali di rilevanti dimensioni) ed il range di valori riscontrato nel mercato di riferimento (i.e. 1.900-2.800 €/mq per la destinazione commerciale), in via cautelativa sono stati utilizzati valori unitari di vendita che si collocano nella fascia medio/bassa di tali range (i.e. 2.400 €/mq per la funzione commerciale e 2.200 €/mq per la funzione di somministrazione).

Per la determinazione degli oneri comunali e dei costi delle opere di urbanizzazione sono stati utilizzati i dati forniti direttamente dagli uffici tecnici competenti.

Relativamente alla nuova tassazione immobiliare (IMU<sup>1</sup>), per lo status "As is" è stato assunto l'importo di tale imposta fornito dal Fondo, mentre per lo stato "HBU" è stata fatta una ragionevole stima, utilizzando l'aliquota di riferimento comunale, e il possibile effetto dell'applicazione dello stesso è stato ponderato in relazione alle componenti di rischio immobiliare considerate.

Nel dettaglio, partendo dallo stato attuale in cui si trova l'Immobile alla Data di Riferimento (in termini di superfici lorde, commerciali ed eventuali superfici territoriali e fondiarie) è stato ipotizzato uno scenario a valorizzazione avvenuta (in termini di superfici lorde, commerciali, ed eventuali superfici territoriali e fondiarie) sulla base delle indicazioni previste dallo strumento urbanistico

<sup>1</sup> Introdotta dal D.L. 201/2011 "Manovra salva Italia"



vigente<sup>2</sup>. La valutazione ha quindi computato:

- (i) i costi diretti di demolizione, nuova edificazione, trasformazione/ristrutturazione (unitari e complessivi, alla Data di Riferimento dell'analisi), a cui si sommano costi indiretti (progettazione e direzione lavori) ed imprevisti;
- (ii) oneri comunali (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione);
- (iii) costi operativi a carico del Proprietario connessi al mantenimento in efficienza e funzionalità dell'Immobile, quali: assicurazione, property management, IMU e manutenzione straordinaria, da sostenersi durante il mantenimento della proprietà dell'Immobile (sia esso prima della valorizzazione o, a valorizzazione avvenuta, prima dell'alienazione di tutto o parte dello stesso);
- (iv) valori di vendita di mercato per le destinazioni d'uso di cui allo scenario di sviluppo considerato, a bene realizzato (unitari e complessivi, alla Data di Riferimento dell'analisi);
- (v) ricavi da vendita (disposal value, a trasformazione avvenuta).

I dati di cui sopra sono stati elaborati ed analizzati, su un piano temporale definito identificando l'andamento per periodi dei costi (costi di trasformazione e valorizzazione e costi operativi per il mantenimento in efficienza delle strutture) e dei ricavi (da locazione e/o da alienazione e relativo slittamento temporale degli incassi) ed attualizzando i vari flussi secondo i rispettivi fattori di attualizzazione, normalizzati, secondo la prassi estimativa consolidata. Si precisa che lo sviluppo dei flussi di cassa comprende un'opportuna ponderazione dei costi correlati alla vendita (asset management e fee di commercializzazione), oltre ad una eventuale quota di extra profitto dello sviluppatore immobiliare per l'implementazione dell'operazione complessiva di valorizzazione quale percentuale degli incassi da vendita a valorizzazione avvenuta.

Il GIV è quindi uguale alla differenza, opportunamente attualizzata, tra flussi di ricavi e costi necessari per far fronte a tutte le spese indispensabili ad attuare la valorizzazione.

Infine, con riferimento al Tasso di Attualizzazione, trattandosi di una valutazione basata sull'attualizzazione di flussi ante tassazione, si utilizza il Wacc-Weighted Average Cost of Capital, determinato quale sommatoria dei parametri direttamente correlati alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'Immobile stesso (rischio liquidità, rischio d'investimento e rischio urbanistico) e della media geometrica del "Rendimento dei titoli pubblici" o "Rendistato" negli ultimi 5 anni monitorati (che rappresenta, in modo più ampio,

---

<sup>2</sup> Le variazioni riscontrabili tra le consistenze registrate tra stato di fatto e ipotesi di valorizzazione corrispondono allo scenario a valorizzazione avvenuta



la situazione congiunturale macroeconomica)<sup>3</sup>.

#### **4.4. RISULTATI DELL'ANALISI**

Attraverso i metodi di analisi di valutazione sopra indicati, e fatte salve le relative assunzioni di valutazione, si è giunti, all'espressione di un GV-Giudizio di Valore per l'Immobile in esame, alla Data di Riferimento del 30/06/2012, pari a:

- *euro 2.200.000 (euro duemilioneicentomila/00);*
- *ca. 540 euro/mq di SLP;*
- *ca. 220 euro/mq di ST.*

Si segnala che il GV indicato potrebbe essere suscettibile di variazioni dovute oltre che da eventuali variazioni dei dati macroeconomici utilizzati (i.e. inflazione programmata, rendimento titoli di Stato, Euribor a 6 mesi, etc.), oltre che da eventuali mutamenti delle attuali condizioni di mercato (cfr. cap. 3) e dalla definizione puntuale di un progetto edilizio di valorizzazione dell'Immobile stesso.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, fatto espresso riferimento informazioni ed ai dati di input forniti direttamente dalla Proprietà, così come indicati all'interno della presente, e fatte altresì salve le condizioni al contorno e limitazioni dell'analisi stessa, di cui agli allegati che costituiscono parte integrante del presente documento, si ritiene ragionevole che il più probabile prezzo di trasferimento dell'Immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla Data di Riferimento, corrisponda ai valori espressi.

In fede.

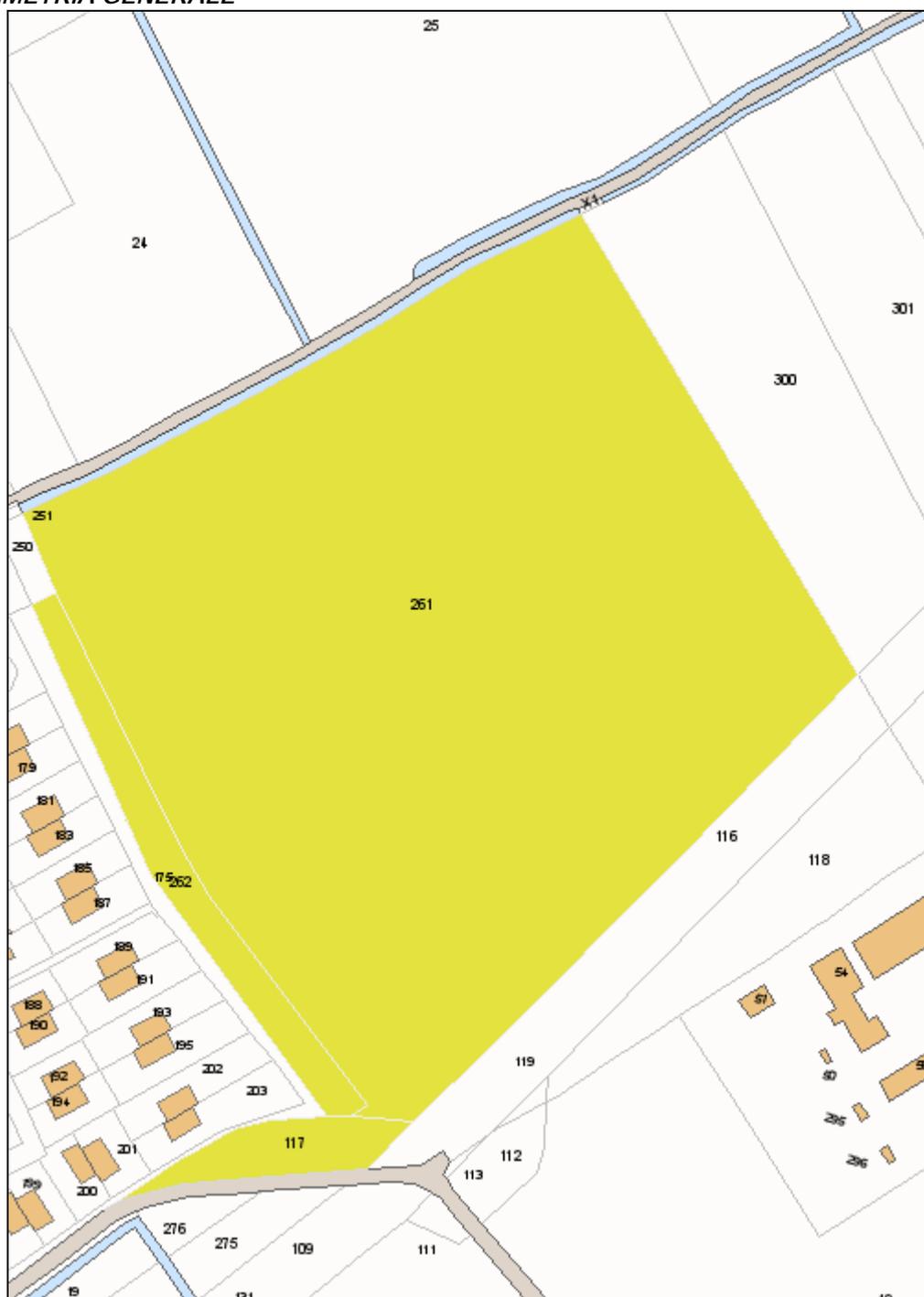
PRASSICOOP  
Soc. Cooperativa  
*A.U. Renato Cavalli*

---

<sup>3</sup> Si escludono dall'analisi i possibili effetti positivi derivanti da eventuali scudi fiscali, per cui la struttura del finanziamento non si rileva ai fini della determinazione del Wacc e, pertanto, tutte le componenti di rischio vengono ascritte direttamente alla componente di capitale proprio.

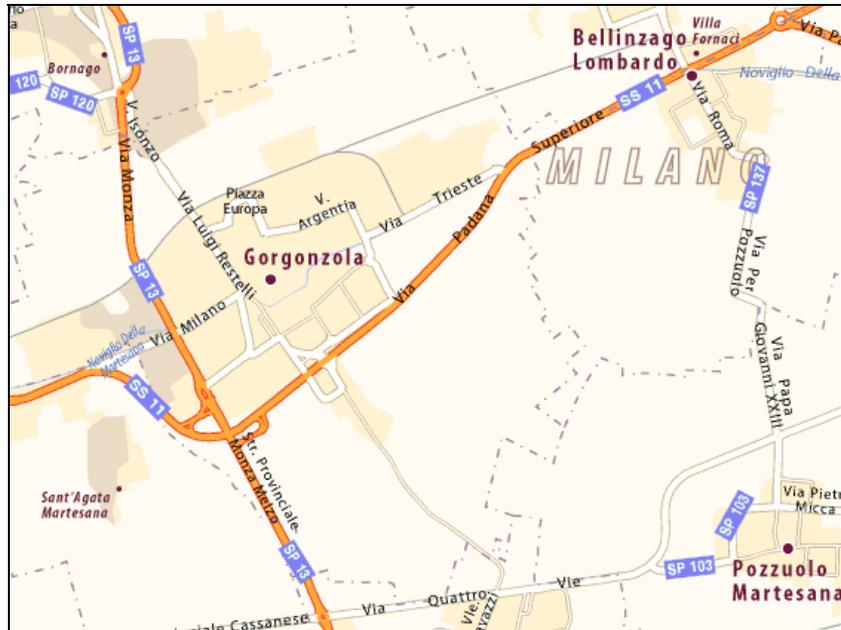
## ALLEGATI

### A.1. PLANIMETRIA GENERALE



## A.2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Localizzazione



### Vista aerea





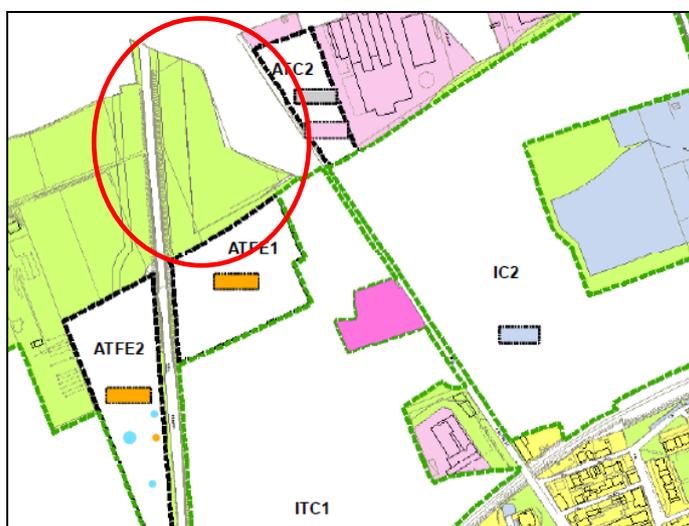
### **A.3. LIMITAZIONI DELLA PRESENTE ANALISI**

- Prassicoop ha indicato espressamente la Data di Riferimento alla quale sono riferiti i giudizi di valore raggiunti. Il giudizio di valore espresso è basato sulle condizioni di mercato alla Data di Riferimento, nonché sulla situazione urbanistica, come verificata e/o secondo assunzione, alla medesima data.
- Prassicoop non ha proceduto al rilievo metrico in loco finalizzato alla verifica delle aree e delle dimensioni dell'Immobile oggetto della presente analisi.
- Prassicoop non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ed ha assunto che la Proprietà possa ottenere le relative autorizzazioni per lo sviluppo dell'Immobile.
- Prassicoop ha svolto delle indagini di mercato i cui risultati considera rappresentativi della situazione di mercato alla Data di Riferimento. Tuttavia, non si esclude che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta riferibili alle attività analizzate che possano, seppur non significativamente, variare parte dei parametri unitari utilizzati quali dati di input nella presente analisi.
- I valori espressi non comprendono l'IVA e non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente connessi alla vendita e/o alla acquisizione dell'Immobile.
- Prassicoop, ai fini valutativi, ha assunto che il diritto di proprietà sia valido ed efficace, esercitato nell'ambito dei confini e pienamente trasferibile, che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso procedure ordinarie.
- Prassicoop ha assunto come attendibili tutte le informazioni ed i dati forniti dalla Proprietà, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro sistematica verifica.
- Esclusivamente l'attuale Proprietà potrà utilizzare il presente documento. Non è consentito a terzi l'utilizzo dello stesso, sia per copia che per estrazione. L'attuale Proprietà, non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, il presente documento, fatto salvo il caso in cui l'attuale Proprietà sia tenuta a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti delle Autorità competenti.
- Il presente documento potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità pattuite tra le parti e secondo le avvertenze specificate nello stesso. Ogni altro uso è considerato improprio. Il possesso del suddetto documento – in originale o in copia – non dà diritto di renderli pubblici.

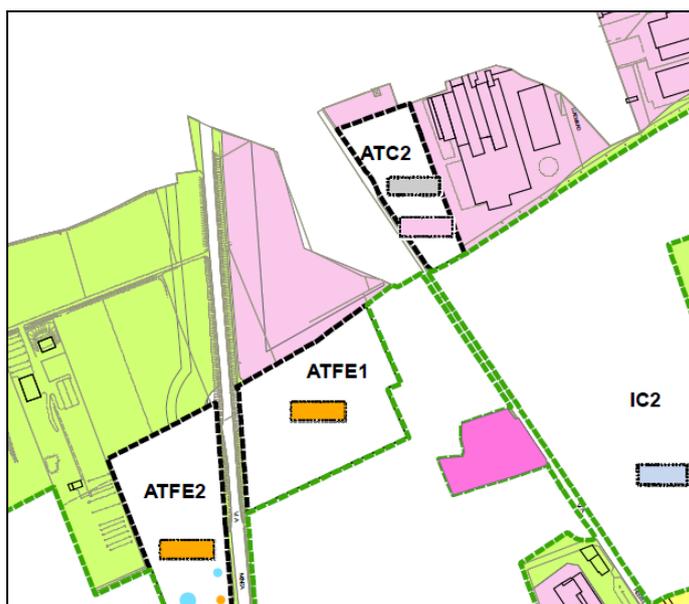
## CORREZIONE ERRORI MATERIALI AL VIGENTE PIANO DELLE REGOLE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI E ASSIMILATE

Di seguito viene indicata una modifica da apportare alla TAV. PDR.07 – Studio PGT per attività commerciali e assimilate allegata al PGT vigente.

La variante da effettuare si riferisce ad un ambito erroneamente indicato come aree agricola relativamente al PGT per le attività commerciali ed assimilate. La naturale vocazione dell'intero ambito è industriale/artigianale, in quanto sullo stesso risulta approvato e convenzionato un PdL a vocazione commerciale, pertanto la TAV. PDR.07 viene modificata come di seguito:



Estratto PGT vigente – Tav. PDR07



Variante PGT vigente proposta – Tav. PDR07

<b>SISTEMI COMMERCIALI</b>	
<b>1. AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE</b>	
<b>1.1 SCL - SISTEMI COMMERCIALI LINEARI</b>	
SCLAP - ASSI A FRUIZIONE PEDONALE	
SCLAA - ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE	
<b>1.2 SCA - SISTEMI COMMERCIALI AREALI</b>	
<b>SCAP - SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI</b>	
SCAPMS2 - AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 2	
SCAPMS3 - AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 3	
SCAPGV - AREE PER GRANDI STRUTTURE	
SCAPCF - AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE	
SCAPM - AREE MERCATALI	
SCAPAF - AREE FIERISTICHE	
<b>SCANP - SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI</b>	
SCANPACC - ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI	
SCANPACS - ADDENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI	
<b>1.3 APCNA - AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA</b>	
<b>2. AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI</b>	
<b>2.1 AE - AREE EDIFICABILI</b>	
<b>AER - RESIDENZIALI O MISTE</b>	
AREE RESIDENZIALI	
NUCLEI RURALI DI ANTICARECENTE FORMAZIONE	
AEP - AREE PRODUTTIVE	
AEPCS - AREE PRODUTTIVE COMPARTI SPECIALI	
<b>AES - AREE A SERVIZI</b>	
AREE CON FUNZIONI PUBBLICHE	
<b>2.2 ANE - AREE NON EDIFICABILI</b>	
AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOLOGICO	
<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	
<b>AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA</b>	
<b>AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE E INTERCOMUNALE</b>	

Estratto legenda Tav. PDR07 vigente

## MODIFICHE AL TESTO DEL VIGENTE PIANO DELLE REGOLE – NTA PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI E ASSIMILATE

Conseguentemente a quanto sopra riportato la Tab. 1.1 – Ammissibilità delle tipologie commerciali in funzione del sistema commerciale – delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR per le attività commerciali e assimilate, viene variata come di seguito riportato.

FASCIA MASSIMA SUPERFICIE DI VENDITA MQ.  
**SISTEMI COMMERCIALI**

**1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

**SCL SISTEMI COMMERCIALI LINEARI**

- SCLAP ASSI A FRUIZIONE PEDONALE
- SCLAA ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE

**SCA SISTEMI COMMERCIALI AREALI**

- SCAP SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI
  - SACPM52 AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 2
  - SACPM53 AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 3
  - SCAPGV AREE PER GRANDI STRUTTURE
  - SCAPCF AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE
- SCANP SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI
  - SCANPACC ADDESNAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI
  - SCANPACS ADDESNAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI

**APCNA AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDESNATA**

**2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI**

**AE AREE EDIFICABILI**

- AER RESIDENZIALI O MISTE
  - AREE RESIDENZIALI
  - NUCLEI URBANI DI ANTICA/RECENTE FORMAZIONE
- AEP AREE PRODUTTIVE
  - AREE PRODUTTIVE
  - AREE PRODUTTIVE COMPARTO SPECIALE

**AES AREE A SERVIZI**

- AREE CON FUNZIONI PUBBLICHE

**ANE AREE NON EDIFICABILI**

- AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOLOGICO

**LEGENDA**

- SI TIPOLOGIA AMMESSA
- NO TIPOLOGIA NON AMMESSA
- U TIPOLOGIA AMMESSA SOLO PER LE CATEGORIE INDICATE CON "SI" NELLA TABELLA
- AMMISSIBILITA' STRUTTURE UNITARIE
- \* TIPOLOGIA AMMESSA ESCLUSIVAMENTE SE RIGUARDANTE MERCE INGOMBRANTE, NON FACILMENTE AMMOVIBILE ED A CONSEGNA DIFFERITA

VICINATO						MEDIE STRUTTURE																		
250						LIVELLO 1 900					LIVELLO 2 1500					LIVELLO 3 2500								
VA	VN	VP	VS	VI		MLA	MLN	MCU1	MP1	MS1	ML1	MZA	MZN	MCU2	MP2	MS2	ML2	MBA	MBN	MCU3	MP3	MS3	ML3	
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	U	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	U	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	U	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI	SI	U	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	U	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	U	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	SI
NO	*	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI
SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

## MODIFICHE AL TESTO DEL VIGENTE PIANO DELLE REGOLE – NTA

Conseguentemente a quanto sopra riportato all'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, viene aggiunto il seguente nuovo comma:

- D3 – Tessuto Urbano per le attività Commerciali:** il tessuto D3 è destinato all'insediamento di nuove attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

a) Destinazioni d'uso: TC – Terziario Commerciale.

b) Modalità di attuazione

Piano Attuativo:

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito indicato nelle tavole grafiche con apposito perimetro, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Utb:	0,348 mq/mq
Utz:	0,40 mq/mq
Utn:	0 mq/mq
Dop:	come stabilito dal Piano dei Servizi
Rc:	30%
Dc	minimo 5 m
Ds	Fatto salvo quanto riportato negli articoli sulle fasce di rispetto le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Nei casi di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti è prescritto un arretramento minimo di 5 m. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, l'edificio da costruire deve essere posto a distanza dall'edificio esistente pari all'altezza del fabbricato più alto
Hmax:	10,50 m con esclusione degli impianti tecnologici
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m
Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche nel rispetto della distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.	

c) Prescrizioni particolari.

Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione della viabilità specificando quella riportata negli elaborati grafici del Piano dei Servizi al quale si rimanda integralmente e forme di compensazione ambientale (fascia piantumata, barriere antirumore, ecc.) tra il nuovo insediamento e la SS11.

La viabilità riportata negli elaborati grafici del Piano delle Regole ha esclusivamente valore orientativo e potrà variare in fase esecutiva anche in assenza del PGTU. In sede di pianificazione esecutiva dovrà essere esplorata la possibilità di destinare parte dell'area per parcheggi pubblici anche a servizio del centro sportivo.



**Tavole allegate:**

**PIANO DELLE REGOLE:**

**CARTA DI DISCIPLINA DELLE AREE E CORREZIONE ERRORI MATERIALI- ESTRATTI**

**PIANO DEI SERVIZI:**

**PS.02 CARTA DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE**

**PS.05 CARTA DEL SISTEMA DEL VERDE, DELLO SPORT E DEL TEMPO LIBERO**

**PS.06 CARTA DEL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

**PS.07 CARTA DI SINTESI DEL PS**

**PS.08 CARTA DELLE PREVISIONI DEL PS**