

RICHIEDENTE:

Mondobrico Srl

Via Vanoni n°18

15057 – Tortona (AL)

543 - PROGETTO M

VARIANTE n° 02 al PIANO DI LOTTIZZAZIONE

approvato con DCC n. 49/2019

**Lottizzazione a Destinazione Commerciale
Viale Industria – Via El Alamein (Vigevano – PV)**

OPERE RELATIVE AL PL

3 – RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA – LOTTO E

Stesura n° 02

Genova, 25 gennaio 2026



PREMESSA

L'area di intervento è localizzata nel Comune di Vigevano in Provincia di Pavia, lungo la ex SS 494 e via El Alamein ed è di proprietà della società MONDOBRICO S.r.l. con sede a Tortona in Via Ezio Vanoni n° 18, codice fiscale 01087730063, rappresentata legalmente dal Dott.re Domenico Carrea, C.F. CRR DNC 45A11 L904I, residente a Tortona in strada Costa Longarino n° 9.

La presente relazione intende proporre, di concerto con gli Enti preposti, l'insediamento di una struttura ad uso terziario all'interno del Lotto E.

Si precisa che il Lotto E ricade all'interno del Piano di Lottizzazione per medie strutture di vendita localizzato in Via El Alamein e Viale Industria, le cui opere risultano ad oggi concluse e collaudate, ad esclusione delle sole opere perequative ad oggi realizzate al 40% di quanto a Convenzione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di intervento risulta censita presso il Catasto Terreni al Foglio n. 49 mappali 1381 – 1382.

L'Area ricade all'interno degli Ambiti di trasformazione presenti nel Documento di Piano del PGT Vigente. Più precisamente nell' "Ambito di trasformazione c4", i cui indici presenti all'interno delle schede di ambito vengono di seguito riportati:

Ambito di Trasformazione c4 – Viale Industria

ST – Sup. territoriale = mq 59.358,34

IC – Indice di Copertura = 50% ST

SC – Sup. Coperta max = mq 29.679,17

SUL – Sup. Utile Lorda max = mq 29.679,17

IP – Indice di Permeabilità = 30% ST

SP – Sup. permeabile min = mq 17.807,50

H Max – 12 mt

Aree per servizi (area destinata a parcheggi/verde/servizi pubblici o di uso pubblico) – 100% SUL

PROGETTI PRECEDENTI

1. Piano di Lottizzazione in variante n.1 - DCC n. 49/2019

Il PL in variante, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 17.06.2019, prevedeva la realizzazione di esercizi commerciali di media struttura di vendita.

Nello specifico, l'intervento riguardava l'insediamento di 5 edifici posti in linea e tra loro distinti, separati da strade pubbliche e che fossero individuati singolarmente come comparti autonomi, sia per le dotazioni di servizi (parcheggi e aree a verde), che per gli accessi.

Edificio	Sul		Verde pubblico	Parcheggi asserviti uso pubblico	Totale aree per servizi
	mq.		mq.	mq.	mq
A	3.000,00		2.274,00	2.447,00	4.721,00
B	3.000,00		3.829,00	3.317,00	7.146,00
C	3.000,00		2.209,00	3.317,00	5.526,00
D	2.300,00		654,00	4.967,00	5.621,00
E	600,00		2.896,00	948,00	3.844,00
TOTALI	11.900,00		11.862,00	14.996,00	26.858,00

Stralcio Tabella Piano di Lottizzazione in variante Viale Industria – Via El Alamein

Nel confronto tra la Variante al PL (D.C.C. n. 49 del 17.06.2019) e il PL precedente (D.C.C. n. 34 del 9.06.2011) si evidenziano i seguenti aspetti:

PL APPROVATO					PROPOSTA DI VARIANTE AL PL			
Sul ind.	Sul terz.	Sul comm.	SV	Aree per servizi	Sul comm. terz.	Sul terz.	SV.	Aree per servizi
mq.	mq.	mq.	tipologia	mq.	mq.		tipologia	mq.
14.705,04	4.352,88	10.318,73	Esercizi di vicinato	20.379,00	11.300,00	600	Medie strutture di vendita	26.858,00
29.376,65					11.900,00			

Stralcio Tabella Piano di Lottizzazione in variante Viale Industria – Via El Alamein

- Riduzione di circa due terzi della SUL;
- Inserimento della destinazione d'uso *U2/2 Medie strutture e relativi depositi e magazzini (CuM - superficie di vendita da 250 mq a 2.500 mq)* rispetto alla sola destinazione *U2/1 Esercizi di vicinato e relativi depositi e magazzini (CuM - superficie di vendita fino a 250 mq)* ammessi dal PL approvato;
- Aumento delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico che soddisfano pienamente i parametri previsti dalla legge e dalla normativa di PGT vigente;

L'impianto progettuale dell'intervento proposto dalla Variante al PL ha evidenziato aspetti morfologici e compositivi che hanno ridotto l'impatto volumetrico e visivo dell'insediamento rispetto all'impianto definito nel PL precedente, che tendeva invece a saturare il lotto rispetto all'indice di copertura ammesso dalla normativa dell'ambito di trasformazione.

2. Attuazione del Piano di Lottizzazione del 2019

La Convenzione stipulata in data 12.11.2019 tra il Comune e la parte lottizzante ha disciplinato l'esecuzione dell'intervento di trasformazione urbanistica dell'area localizzata in via El Alamein e Viale Industria per la realizzazione di 4 medie strutture di vendita e di un edificio con destinazione

somministrazione/terziario, compresa la cessione gratuita di aree da destinarsi a viabilità e verde, unitamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere quali misure perequative, queste ultime non ancora concluse.

Dal PL in Variante approvato risultava:

SUL globale: MQ 11.900,00

di cui:

- | | | |
|--------------|-----------|---|
| • Edificio A | mq. 3.000 | commerciale (2.500 max SV media struttura non alimentare) |
| • Edificio B | mq. 3.000 | commerciale (2.500 max SV media struttura non alimentare) |
| • Edificio C | mq. 3.000 | commerciale (2.500 max SV media struttura non alimentare) |
| • Edificio D | mq. 2.300 | commerciale (2.500 max SV media struttura alimentare) |
| • Edificio E | mq. 600 | terziario (pubblico esercizio) |

Dai PdC originari – adeguamento planivolumetrico PL originario:

SUL globale: MQ 11.888 < 11.900

di cui:

- | | | |
|--------------|-----------|---|
| • Edificio A | mq. 2.800 | commerciale (SV 2.500 max media struttura non alimentare) |
| • Edificio B | mq. 2.700 | commerciale (SV 2.500 max media struttura non alimentare) |
| • Edificio C | mq. 1.788 | commerciale (SV max media struttura alimentare) |
| • Edificio D | mq. 4.000 | D1 commerciale 3.500 mq (SV 2.500 max media struttura non alimentare)
D2 terziario (pubblico esercizio) 500 mq |
| • Edificio E | mq. 600 | terziario (pubblico esercizio) |

Nel Lotto E era dunque previsto, come da PdC originario 1071-2019, un edificio a destinazione terziario per pubblico esercizio di SLP pari a mq. 600, che però non è mai stato realizzato.

3. Varianti ai PDC 1069/2019 (Lotto C) e 1071/2019 (Lotto E)

Ad aprile 2023 è stata presentata una variante al PDC n. 1071/2019-3 relativa al comparto E, e una variante al PDC n. 1069/2019-3 relativo al lotto C.

Tali varianti hanno previsto:

Lotto E

- L'eliminazione dell'edificio previsto nel comparto E di mq. 600,00 e realizzazione di un'area a verde privato di totali mq. 944,00;
- Il mantenimento della prevista area a parcheggio di mq. 1.814,00, attualmente libero con impegno ad asservirlo.

Lotto C

- Trasferimento della volumetria originariamente prevista nel comparto E all'interno del comparto C;
- Ridistribuzione delle metrature all'interno del lotto C e realizzazione di n. 2 edifici; l'edificio C1 di mq. 1700,00 a destinazione commerciale e l'edificio C2 di mq. 700,00 a destinazione terziario per pubblico esercizio.

Si precisa che, come indicato nella TAV 01M bis relativa all'ultimo stato approvato, nella nuova variante i parcheggi del Lotto C soddisfano gli standard dei parcheggi per entrambi gli edifici (C1 e C2) e che i parcheggi realizzati nel lotto E non sono stati utilizzati per soddisfare alcun standard relativo al PL.

Con le suddette varianti ai PdC originari, relative ai comparti E e C, si precisa che la SUL realizzata coincide con la SUL massima realizzabile, come da Convenzione stipulata in data 12.11.2019.

Dalle Varianti ai PdC originari:

SUL globale: MQ 11.900 = 11.900

di cui:

- | | | |
|--------------|-----------|---|
| • Edificio A | mq. 2.800 | commerciale (SV 2.500 max media struttura non alimentare) |
| • Edificio B | mq. 2.700 | commerciale (SV 2.500 max media struttura non alimentare) |
| • Edificio C | mq. 2.400 | C1 commerciale 1.700 mq (SV 1.500 max media struttura alimentare) |
| | | C2 terziario 700 mq (pubblico esercizio) |
| • Edificio D | mq. 4.000 | D1 commerciale 3.500 mq (SV 2.500 max media struttura non alimentare) |
| | | D2 terziario 500 mq (pubblico esercizio) |
| • Comparto E | mq. - | |

PROGETTO (Lotto E)

Il Lotto E, con una ST (Superficie Territoriale) di MQ 2.758,00, attualmente comprende:

- Un parcheggio di 1.814 mq, attualmente libero e nella disponibilità del soggetto attuatore;
- Un'area a verde privata, di superficie pari a 944 mq.

Il progetto proposto prevede l'insediamento di un pubblico esercizio a destinazione terziaria consistente un'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Tale inserimento, posto principalmente nell'area attualmente adibita a prato, permetterebbe una maggiore fruizione del lotto e l'aumento del bacino d'utenza all'interno dell'intero PL favorendo il mix funzionale delle attività in situ.

In particolar modo si prevede l'allocazione di un KFC con annesso drive-in di SUL 325 mq circa, sviluppato su un unico piano avente h. m. 6,00.

L'edificio sarà in parte circondato, oltre che dal marciapiede di pertinenza, dalla viabilità del drive, quest'ultima realizzata con blocchetti drenanti di colore giallo in prosecuzione al parcheggio esistente, mentre sul fronte ovest prospiciente il parcheggio sarà realizzata una pavimentazione in blocchetti drenanti di colore grigio a servizio del fabbricato per l'alloggio di tavolini esterni. L'area sarà raggiungibile a piedi dagli altri comparti con la prosecuzione del marciapiede esistente di larghezza 150,00 cm, nel rispetto della normativa riguardante le barriere architettoniche.

Ne consegue una leggera riduzione del parcheggio esistente da asservire ad uso pubblico per un totale di mq. 1718,00 (- 96 mq.) contenenti n° 25 stalli, mentre n° 3 stalli e la strada del drive rimarranno pertinenze della somministrazione per un totale di 395,00 mq.

A mitigazione della nuova viabilità, le essenze vegetali esistenti nel verde privato (n.3 Prunus Padus e n.2 Fraxinus Angustifolia) verranno spostate e poste a filare lungo lo sviluppo del drive.

VERIFICHE URBANISTICHE DEL NUOVO PL

Secondo la scheda-norma relativa agli ambiti di trasformazione presente nel DdP del PGT vigente, devono quindi essere garantiti i seguenti parametri:

Ambito di Trasformazione c4 – Viale Industria

ST – Sup. territoriale = mq 59.358,34

IC – Indice di Copertura = 50% ST

SC – Sup. Coperta max = mq 29.679,17

SUL – Sup. Utile Lorda max = mq 29.679,17

IP – Indice di Permeabilità = 30% ST

SP – Sup. permeabile min = mq 17.807,50

H Max – 12 mt

Aree per servizi (area destinata a parcheggi/verde/servizi pubblici o di uso pubblico) – 100% SUL

Mix Funzionale – Funzioni terziarie = min. 5% SUL, Funzioni Commerciali (CuB / CuM) = min. 30% SUL

- **SUL - SUPERFICIE UTILE LORDA e IC – INDICE DI COPERTURA**

Come evidenziato nell'elaborato grafico Tav. 08M bis, con l'inserimento del pubblico esercizio di 325,00 mq circa, la superficie utile lorda e l'indice di copewrtura complessiva di tutti i comparti (A, B, C, D, E) risulta di 12.225,00 mq, che soddisfa ampiamente l'indice di copertura previsto.

SUL e IC a progetto: MQ 12.225,00 < IC 50% ST = 29.679,17 MQ

- MIX FUNZIONALE

Il mix funzionale viene maggiormente favorito rispetto al PL approvato, garantendo le percentuali minime da normativa come sotto indicato:

Funzioni terziarie /pubblico esercizio: MQ 1.524,00 > 5% SUL = MQ 611,25

Funzioni commerciali (CuB / CuM): MQ 10.701,00 > 30% SUL = MQ 3.667,50

- PERMEABILITA'

Anche dal punto di vista della permeabilità, la quale considera la superficie adibita a verde e quanto realizzato in pavimentazione drenate al 100% (strade e pavimentazioni in autobloccanti), come individuato nella Tav. 10M i parametri vengono ampiamente soddisfatti:

SP a progetto: MQ 34.862 > 30% ST = MQ 17.807,50

- DISTANZE E ALTEZZE

Riguardo al rispetto delle distanze e delle altezze massime, come evidenziato nella Tav. 07M bis il nuovo fabbricato presente nel lotto E presenterà un'altezza massima di 6,00 m e rispetterà la distanza dei 5 metri dal confine e la distanza dei 10 metri da altri edifici, in questo caso da Cascina Colombarola.

- PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI

Rientrando il nuovo punto di somministrazione del comparto E nella categoria di Terziario pubblico esercizio (CuB), risultano a progetto:

PR – Parcheggi Privati (P1) = MQ 395,00 > MQ 97,50 (3/10 di SUL)

PP – Parcheggi Pubblici (P2) = MQ 1.718,00 > MQ 162,50 (5/10 di SUL)

Per quanto riguarda i parcheggi di tutto il PL da asservire ad uso pubblico, la nuova variante prevede un totale di 15.343,00 mq., maggiori rispetto ai

parcheggi da asservire ad uso pubblico identificati nell'atto di identificazione catastale e integrazione alla Convenzione:

PP TOTALE di progetto = MQ 15.343,00 > MQ 14.996,00 in Convenzione

- AREE PER SERVIZI

Per quanto riguarda la dotazione di aree per servizi, la quale deve essere pari al 100% della SUL come stabilito dalla scheda norma dell'Ambito di trasformazione, all'interno del comparto E si evidenzia quanto segue:

VP – Verde pubblico = MQ 2.434,00 (invariato rispetto al PL precedente)

PP – Parcheggi pubblici = MQ 1.718,00

TOTALE aree per servizi = MQ 4.152 > MQ 325,00 (100% SUL)

Tale parametro viene garantito anche se si considera l'intero Piano di Lottizzazione in variante, come identificato nella Tav. 09M bis e nella Relazione tecnico illustrativa generale – Stesura n° 02.

Nella Convenzione del 2019, nella successiva integrazione del 2022 e nella Comunicazione ricevuta tramite PEC dal Comune di Vigevano in data 13/06/2025, venivano individuati mq. 14.996,00 di parcheggi da asservire ad uso pubblico. Da ciò si evince che parte dell'attuale parcheggio del lotto E, non dovendo soddisfare alcun tipo di standard parcheggi per gli edifici realizzati ed essendo in eccesso rispetto alla dotazione di parcheggi da asservire ad uso pubblico secondo Convenzione, risultava libero.

La nuova variante presenterà un aumento della superficie di parcheggi da asservire ad uso pubblico di m. 347,00 rispetto ai mq. 14.996,00 individuati nell'atto di identificazione catastale e integrazione alla Convenzione, per un totale di mq. 15.343,00.

Ne consegue che la dotazione di aree destinate a parcheggi / verde / servizi pubblici come da Scheda-norma del DdP risulta essere garantito con un incrementando della superficie dei parcheggi da asservire ad uso pubblico maggiore rispetto all'aumento della SUL a progetto, come identificato nella Tav. 09M bis:

DOTAZIONE AREE PER SERVIZI:

TOT 26.857,00 MQ > 26.594,00 MQ (Convenzione e s.m.i.) > 12.225 MQ
(100% SUL)

CONFRONTO CON IL PL APPROVATO ED AGGIORNATO

Riassumendo quanto sopra descritto, nel raffronto tra i due PL, quello approvato ed aggiornato e quello di progetto, risulta quanto segue:

SCHEMA variante n° 2 PL			
		PL n° 01 approvato e aggiornato	PL n° 02 in variante
1	SUL totale	11.900,00 MQ	12.225,00 MQ
2	Superficie Coperta totale	11.900,00 MQ	12.225,00 MQ
3	Viabilità	11.387,00 MQ	11.387,00 MQ
4	Pista ciclabile	562,00	562,00
5	Verde pubblico (VP)	11.514,00 MQ	11.514,00 MQ
6	Parcheggi asserviti e/o da asservire ad uso pubblico (PP)	15.439,00 MQ	15.343,00 MQ
7	Totale Aree di cessione (3+4+5)	23.463,00 MQ	23.463,00 MQ
8	Totale Aree per servizi (5+6)	26.948,00 MQ	26.857,00 MQ

Nel complesso si attesta che l'impatto progettuale dell'intervento proposto dalla presente variante, per quanto presenti un aumento volumetrico rispetto al PL approvato, risulta di dimensioni estremamente ridotte rispetto all'intero PL ed in conformità con le caratteristiche morfologiche del sito.

Genova, 25 gennaio 2026

