

RELAZIONE TECNICA SU CAMBIO DI DESTINAZIONE AREE DI PEC

Come richiesto dalla variante al pec presentata il 06.03.2023, i proponenti chiedono di poter eliminare/ridurre la superficie destinata a commerciale e convertirla in industriale/artigianale/terziario.

Di seguito un elenco di definizioni e motivazioni sulla giustificazione del non aggravio del carico urbanistico dell'area:

A) Il piano regolatore all' art 62 (Aree di parcheggio privato), stabilisce che per le attività commerciali si preveda un area di parcheggio privato pari a 1 mq ogni mq di superficie utile, mentre per le aree industriali 0.1 mq ogni mq di superficie utile e per uffici/terziario pari a 0.3 mq ogni mq di superficie utile; già attraverso questo parametro si può evincere che le attività commerciali portano una previsione maggiore di carico urbanistico nell'area, mentre le attività industriali e terziarie ne prevedono un minore.

B) Estratto dalla sentenza di Cassazione SU n. 12878/03.

«Questa nozione deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio. Si tratta di un concetto non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari standards urbanistici di cui al decreto ministeriale 1444/68 che richiedono l'inclusione, nella formazione degli strumenti urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone;

C) Il Consiglio di Stato nel rilevare e delineare i confini del carico urbanistico, ha indicato più volte il rapporto dell'aggravamento del fabbisogno degli standard urbanistici e dotazioni territoriali/infrastrutturali.

Un insediamento commerciale produrrebbe un carico urbanistico maggiore rispetto ad un insediamento terziario/industriale/artigianale già solo dal fatto che porterebbe un maggior numero di popolazione in transito e sosta su tale area con relativo fabbisogno maggiore di aree parcheggio pubblico e privato quindi aumento di standard/maggior carico urbanistico.

Un insediamento industriale rappresenta un numero definito e controllato di utenze, i dipendenti sono noti e in numero di molto inferiore rispetto al rapporto tra l'area occupata dallo stabilimento stesso rispetto ad un area commerciale.

Un'area commerciale non ha una previsione o stima certa del numero di persone/popolazione in transito su di essa.

Per quanto riguarda la scadenza della Convenzione stipulata il 12.09.2011 di durata di anni 10 si richiamano le seguenti leggi che ne prorogano la durata :

- Legge 98/2013 art 30 par 3-bis: il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012 sono prorogati di **tre anni**.
- Il decreto Milleproroghe, convertito nella legge 14/2023, estende a **dua anni** la proroga dei termini di inizio e di fine lavori di titoli edilizi rilasciati o formati sino al 31 dicembre 2023, oltre che di validità di convenzioni urbanistiche formatesi entro lo stesso termine.

San Benigno C.se – 05.06.2023

Arch Paolo Marchisio