

VARIANTE N.56 LOGISTICA - ANALISI E VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI					
N.°	N.° PG	DATA PG	SOGGETTO	SINTESI del CONTRIBUTO	VALUTAZIONE
1	421514	14/11/2025	Circoscrizione 8	La 8° Circoscrizione comunica che il Consiglio di Circoscrizione, nella seduta del 10 novembre 2025, ha espresso sulla variante in oggetto parere favorevole all'unanimità.	La 8° circoscrizione comunica l'esito favorevole del Consiglio di Circoscrizione sulla variante, richiesto ai sensi dell'art. 20 del regolamento dei Consigli di Circoscrizione, Di cui è già stato preso atto con la delibera di adozione. Quanto comunicato quindi NON INCIDE sull'approvazione della variante.
2	454826	10/12/2025	FINLU SRL	L'osservante riferisce che l'immobile di proprietà sito in via Mezzacampagna 58, ricadente in un tessuto per attività produttive (art. 109 delle NTO del PI) è locato da anni ad un'azienda che svolge attività logistica, classificabile nel precedente uso UT3-2.1 <i>Attività logistica produttiva</i> , secondo la definizione di cui all'art.13 delle NTO del PI approvato con DCC n. 19/2022. Chiede quindi: - conferma che, anche a seguito all'adozione della variante in oggetto, restino fatte salve le destinazioni preesistenti, come riportato all'art.12 co 9 delle NTO della variante; - se, anche a seguito di eventuale ristrutturazione o demolizione con ricostruzione nel rispetto dei parametri del tessuto in cui ricade l'immobile, sia possibile insediare attività logistiche distributive codificate con la variante UT3/3 <i>Logistico distributivo</i> .	Con l'osservazione vengono richiesti chiarimenti sulla nuova disciplina e sui suoi effetti. Pur risultando l'osservazione ININFLUENTE ai fini dell'approvazione della variante, si risponde ai quesiti posti: - con riferimento alle aree caratterizzate dai tessuti per attività produttive disciplinati dall'art. 109 delle NTO del PI, anche a seguito dell'approvazione della variante n. 56 in esame sono fatte salve le destinazioni edilizie legittimamente esistenti alla data della sua adozione (25 settembre 2025) e cioè eventuali destinazioni logistico produttive in essere, incluse nella precedente categoria funzionale UT3 -2.1 <i>attività logistica produttiva</i> , così come stabilito all'art. 12, comma 9, delle NTO del PI; la destinazione logistico Produttiva legittimamente esistente ai sensi dell'art. 12, comma 9, delle NTO del PI può essere mantenuta anche con "interventi di ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. 380/2001; - la possibilità di realizzare "interventi di nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. 380/2001, invece, da destinare alle attività logistico distributive contemplate dalla nuova categoria funzionale UT3/3, è disciplinata dalla variante in discussione ed è consentita esclusivamente nelle aree a ciò deputate.
3	455327	10/12/2025	Direzione Attuazione Urbanistica PEBA	A fronte dell'introduzione del nuovo uso Logistico Distributivo (UT3/3) all'interno della categoria UT3 – Direzionale e Produttivo, l'osservante chiede: 1) di precisare all'Art. 20 <i>Dotazione minima di servizi</i> , comma 1, e all'Art. 23 <i>Interventi previsti in diretta attuazione del PI</i> , comma 4 delle NTO, la corrispondenza delle destinazioni d'uso ivi espresse alle categorie funzionali / usi secondo le definizioni di cui all'art. 13 delle NTO, come di seguito riportato (<u>vedi sottolineatura</u>): <i>Art. 20 - Dotazione minima di servizi</i> <i>1. Il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, ha previsto la dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso per i singoli ATO. Lo standard per abitante teorico è stato quantificato in 200 mc. di volume residenziale lordo. Fatte salve le maggiori previsioni quantitative puntualmente disciplinate dagli accordi allegati al PI ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 e dalle schede norma inserite nell'allegato repertorio normativo, le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere complessivamente inferiori a:</i> <i>a) relativamente alla residenza (UT1) mq. 30 per abitante teorico;</i> <i>b) relativamente all'industria e artigianato (UT3/2- UT3/3) mq. 15 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone "ST";</i> <i>c) relativamente al commercio e direzionale (UT2-UT3/1), mq. 100 ogni 100 mq. di SUL;</i> <i>d) relativamente al turismo (UT4) mq. 15 ogni 28,6 mq. di SUL; nel caso di insediamenti all'aperto mq. 10 ogni 100 mq di ST. [...]</i> <i>Art. 23 - Interventi previsti in diretta attuazione dal PI: opere di urbanizzazione primaria [...]</i> 4. Le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza, sufficienza o necessità di adeguamento devono essere documentate dal professionista abilitato in sede di progettazione dell'intervento, sono quelle previste all'art. 18 - Definizione di opere di urbanizzazione primaria, con le seguenti precisazioni: <i>a) gli standards primari minimi a parcheggio corrispondono a quelli quantificati come P2 all'art. 18 14 delle presenti norme;</i> <i>b) gli standards primari minimi a verde attrezzato sono quantificati:</i> <i>1) relativamente alla residenza (UT1), mq. 5 per abitante teorico;</i> <i>2) relativamente all'industria ed artigianato (UT3/2- UT3/3), mq. 3 ogni 100 mq. di "SF";</i> <i>3) relativamente al commercio e direzionale (UT2-UT3/1), mq. 50 ogni 100 mq. di SUL al netto dei parcheggi primari quantificati come P2;</i> <i>4) relativamente al turismo (UT4), mq. 5 ogni 28,6 mq. di SUL; nel caso di insediamenti all'aperto mq. 5 ogni 100 mq. di "SF". [...]</i> 2) di correggere il refuso presente al comma 4, lettera a) del succitato Art.23 delle NTO, che rimanda erroneamente - per la dotazione di P2 - all'art.18 anziché all'art.14. 3) di completare nella tabella riportata all'Art. 159 <i>Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale</i> , comma 11 Delle NTO, la descrizione dell'uso UT3/3.1 - Logistico distributivo con attività di autotrasporto per conto terzi.	1) 2) 3) Poiché le richieste risultano funzionali a comprendere meglio la Normativa di variante si ritiene l'osservazione ACCOGLIBILE .

VARIANTE N.56 LOGISTICA - ANALISI E VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI						
N.°	N.° PG	DATA PG	SOGGETTO	SINTESI del CONTRIBUTO		VALUTAZIONE
4	475037	24/12/2025	Moreno Santarosa – Legale Rappresentante della soc. FAI Federazione Autotrasportatori Italiani	1) L'osservante chiede, con riferimento alla dotazione di standard a parcheggio pubblico P2, previsto con la variante pari a 6 mq/100mq di ST, di integrare gli artt.14 e 20 delle NTO consentendo al privato in sede progettuale, in ragione delle singole esigenze, la possibilità di collocare lo standard P2 anche all'interno delle aree private con vincolo ad uso pubblico a favore del Comune; a motivazione della richiesta ritiene che: - l'attività logistica svolta in aree private di dimensioni ragguardevoli, oltre all'attuazione in ambito di piazzali a parcheggio e spazi di manovra e/o stazionamento rimorchi-container quali P1, comporta altrettanta dotazione superficie a parcheggio pubblico P2 e spazi di manovra per i mezzi, nonostante le attività siano esercitate da un numero limitato di persone, non sia consentito l'accesso ad utenza esterna e le aziende siano ormai dotate di sistema di accesso con controllo da remoto; - la dotazione di parcheggio P2 previsto all'esterno dell'azienda comporta la necessità di garantire idonea sicurezza, il dovuto controllo e l'ordine pubblico, raddoppiando i costi di gestione; 2 – Chiede, a fronte delle attività di autotrasporto di media e lunga distanza, che avvengono nell'area del Quadrante Europa, nonché in considerazione delle stringenti regolamentazioni del codice della strada che impongono interruzioni forzate del periodo di guida o programmazioni di stop del traffico pesante, di implementare la norma di cui all'art.13 delle NTO del PI, prevedendo la possibilità in insediare servizi nella funzione logistica distributiva ammessa – UT3/3 – affinché sia prevista la possibilità di insediare la corretta dotazione di servizi che, strettamente collegati all'attività di autotrasporto e quindi non aperta al pubblico ma solo agli operatori, dipendenti, clienti e associati, rispondano a esigenze di sosta di breve termine. Nello specifico si chiede che al comma 3 lett.c) del richiamo normativo venga inserito il neo punto 4, come segue <i>“Attività di foresteria riservata agli operatori di autotrasporto con i relativi servizi e accessori comuni (reception, ristorante / mensa, area lettura / relax, punto vendita al dettaglio con superficie non superiore a 150 mq, ect ...) CuM”</i>		1) Si precisa che lo standard urbanistico, verde e parcheggi P2, seppur generato e dimensionato rispetto all'intervento privato, costituisce, in quanto urbanizzazione, parte della struttura della città, garantendo adeguati spazi pubblici che permangono, e possono essere adattati a diverse esigenze, anche a seguito di possibili cambi d'uso degli insediamenti. Tale valenza fa sì che le dotazioni dovute, sia in termini di P2 che di verde, vengano collocate all'esterno dell'area fondiaria, con la possibilità tuttavia di convenzionare specifiche modalità d'uso. Circa quanto ritenuto sullo standard a parcheggio P2 revisionato, si precisa, scanso errate valutazioni, che con la variante viene presa quale unità di misura di la ST anziché la SUL (tuttavia con un minimo rispetto anche alla SUL), al fine di ottenere le necessarie urbanizzazioni a standard anche in caso di attività logistiche aventi poca SUL, ma ampi spazi esterni (con l'attuale normativa, per assurdo, un'attività logistica che consta di un grande parcheggio ma non di spazi coperti, non determina lo standard P2, pur svolgendo una funzione che comporta un carico urbanistico pari a quello di un'attività equivalente avente SUL). Non risulta quindi direttamente paragonabile lo standard privato a P1 con quello a standard P2: i P1 privati verranno calcolati con metodo prestazionale a seconda delle specifiche esigenze aziendali, mentre i P2 pubblici si rapportano alle superfici territoriali complessive, costituendo, come anzi scritto, parte della struttura della città pubblica. Il maggior parametro richiesto, 15 mq/100 mq ST rispetto al minimo di legge di 10 mq/100 mq ST, viene suddiviso in 6mq/mq di P2 e 9 mq/mq di verde, al fine di favorire la realizzazione di aree industriali maggiormente green e permeabili. 2) Quanto richiesto, seppur condivisibile, esula dagli obiettivi della variante rivolti principalmente alla regolamentazione localizzativa della logistica distributiva e alla Revisione dello standard dovuto. Per le motivazioni sopra esplicitate, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE
5	475045	24/12/2025	Consorzio Area Buffer 5.1 SCARL	L'osservazione è identica alla precedente PG 475037 del 24/12/2025.		1) Si precisa che lo standard urbanistico, verde e parcheggi P2, seppur generato e dimensionato rispetto all'intervento privato, costituisce, in quanto urbanizzazione, parte della struttura della città, garantendo adeguati spazi pubblici che permangono, e possono essere adattati a diverse esigenze, anche a seguito di possibili cambi d'uso degli insediamenti. Tale valenza fa sì che le dotazioni dovute, sia in termini di P2 che di verde, vengano collocate all'esterno dell'area fondiaria, con la possibilità tuttavia di convenzionare specifiche modalità d'uso. Circa quanto ritenuto sullo standard a parcheggio P2 revisionato, si precisa, scanso errate valutazioni, che con la variante viene presa quale unità di misura di la ST anziché la SUL (tuttavia con un minimo rispetto anche alla SUL), al fine di ottenere le necessarie urbanizzazioni a standard anche in caso di attività logistiche aventi poca SUL, ma ampi spazi esterni (con l'attuale normativa, per assurdo, un'attività logistica che consta di un grande parcheggio ma non di spazi coperti, non determina lo standard P2, pur svolgendo una funzione che comporta un carico urbanistico pari a quello di un'attività equivalente avente SUL). Non risulta quindi direttamente paragonabile lo standard privato a P1 con quello a standard P2: i P1 privati verranno calcolati con metodo prestazionale a seconda delle specifiche esigenze aziendali, mentre i P2 pubblici si rapportano alle superfici territoriali complessive, costituendo, come anzi scritto, parte della struttura della città pubblica. Il maggior parametro richiesto, 15 mq/100 mq ST rispetto al minimo di legge di 10 mq/100 mq ST, viene suddiviso in 6mq/mq di P2 e 9 mq/mq di verde, al fine di favorire la realizzazione di aree industriali maggiormente green e permeabili. 2) Quanto richiesto, seppur condivisibile, esula dagli obiettivi della variante rivolti principalmente alla regolamentazione localizzativa della logistica distributiva e alla Revisione dello standard dovuto. Per le motivazioni sopra esplicitate, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE