

Richiesta di Permesso di Costruire

NUOVI UFFICI

Riso Scotti Spa

Ottobre 2020



RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010

Il tecnico

Arch. Paolo Vaccari

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento per cui si presenta istanza ha come oggetto un ampliamento dei locali al terzo piano della palazzina uffici della Società Riso Scotti S.p.A., situata in Pavia in viale Lodi al n° 99.

Nello specifico si tratta di un ampliamento in cui gli spazi ricavati, unitamente a quelli precedentemente autorizzati (e inizialmente destinati ad un ampliamento del locale centrale termica), dovranno consentire il mantenimento dello stesso numero di addetti impiegati, pur in presenza delle misure restrittive imposte dalle normative per il contenimento del contagio della pandemia COVID 19.

In sostanza, con l'intervento proposto, si mira a creare una disponibilità di ulteriori 190 mq circa di uffici tra nuova costruzione (100 mq) e cambio di destinazione d'uso di locali già esistenti (90 mq); in tali locali si prevede anche la creazione di servizi igienici dedicati agli uffici. La quantità è la minima necessaria per il soddisfacimento degli indispensabili spazi a disposizione del personale amministrativo.

A livello amministrativo, per l'intervento si presenta richiesta di Permesso di Costruire in variante allo strumento urbanistico (ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010) che allo stato attuale prevede un'altezza massima degli edifici pari a 12 m (art. 28 delle NTA), mentre, quella necessaria è di 16m, che peraltro è quella permessa nelle zone produttive limitrofe regolate dall'art. 27 delle NTA.

L'esigenza di procedere all'istanza di cui alla presente relazione è determinata da diversi fattori. La dinamicità dell'azienda richiedente, fiore all'occhiello della produzione risiera italiana, che, pure in un momento particolare come quello attuale, con le difficoltà legate alla pandemia, ha necessità di mantenimento e di potenziamento del proprio organico. La contingenza legata alle vicende della pandemia COVID 19 e alle conseguenti misure in ordine al distanziamento per ora sopperite mediante l'installazione temporanea di monoblocchi prefabbricati all'interno della proprietà. La necessità di realizzare spazi contigui per il lavoro di amministrazione dello stabilimento: infatti tale tipologia di lavoro, svolto all'interno della palazzina uffici, al fine di garantirne la necessaria fluidità e corretta gestione, esige una prossimità degli uffici competenti, ottenibile attraverso l'ampliamento oggetto della presente istanza. La soluzione individuata e richiesta è l'unica in grado di assolvere alle necessità aziendali che prevedono un continuo collegamento e confronto fra il personale amministrativo che fino al periodo ante-pandemia lavorava in spazi ristretti seppure idonei. Inoltre è da sottolineare che l'intervento, essendo una sopraelevazione, non riconduce ad ulteriore consumo di suolo e sfrutta volumetrie già a disposizione.

Il progetto è collocato nella zona "Tessuto delle attività produttive" trattata dall'art. 28 delle NTA, posta, in questo caso in adiacenza alla zona "Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P." di cui condivide la destinazione urbanistica: entrambe sono infatti a carattere produttivo. La proposta di variante dello strumento urbanistico è finalizzata ad uniformare l'altezza massima edificabile per il progetto in oggetto a quella

prevista per il “Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P.”, la quale permette la realizzazione di edifici con altezze fino a 16m.

La presente relazione si pone quindi lo scopo di illustrare la proposta di un nuovo articolo in variante alle NTA del Piano delle Regole del Comune di Pavia, specifico per l'intervento in oggetto.

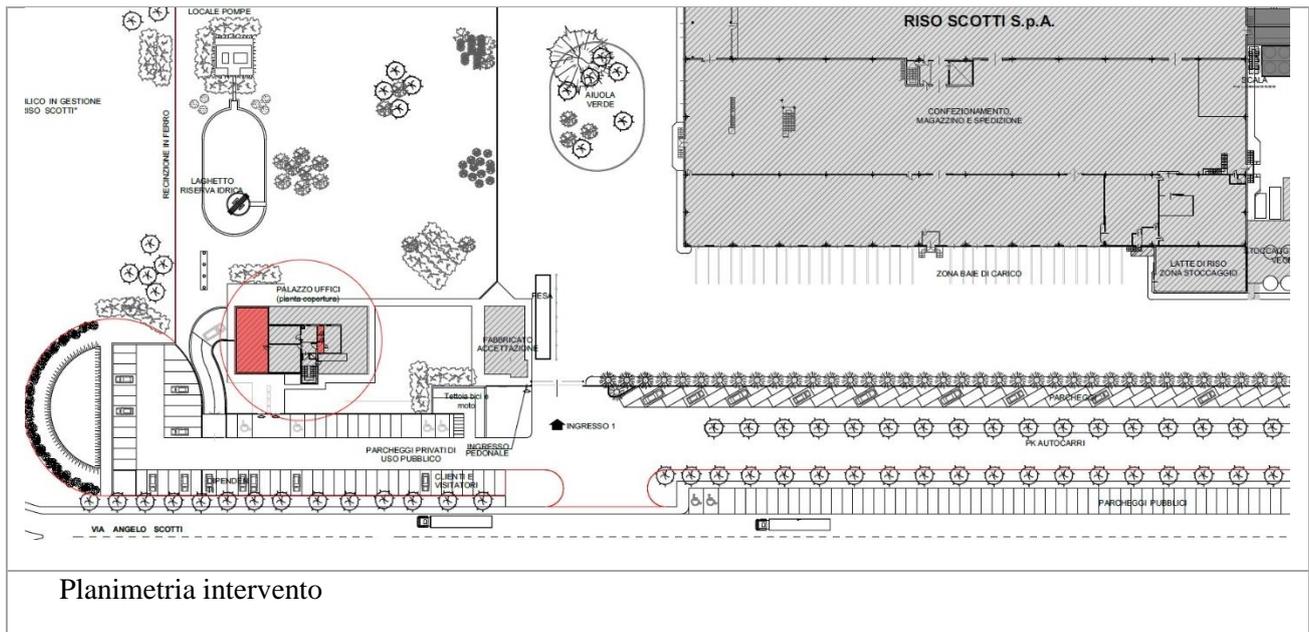
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto è situato nella palazzina uffici di Riso Scotti Spa, in viale Lodi 99, annessa allo stabilimento Riso Scotti, in via Angelo Scotti n. 2, località Bivio Vela, nella zona est di Pavia. L'intera zona è considerata bene paesaggistico, ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs 42/2004, comma 1f, cioè "i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi" ed è un territorio ricompreso dal Piano Territoriale di Coordinamento del parco Regionale della valle del Ticino.

Lo stabilimento appartiene alla zona Polo Produttivo del Bivio Vela e nel PGT comunale viene inserita nel "Tessuto delle attività produttive". In aree non troppo distanti sono previsti nel piano delle regole dei piani attuativi produttivi per attività miste (per via Aschieri e strada Bellingera), mentre il confine ovest della Riso Scotti Spa e diverse porzioni limitrofe di territorio appartengono al tessuto delle attività produttive attuate mediante Piano degli Insedamenti Produttivi industriale e industriale/artigianale.



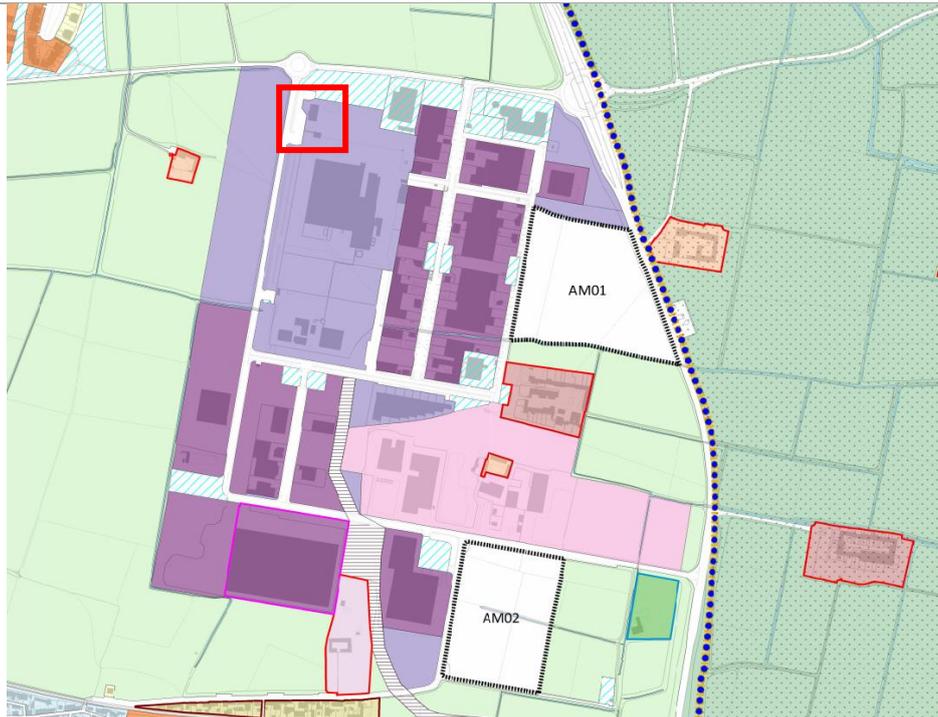
Aerofotogrammetrico



VARIANTE URBANISTICA

Come indicato nel paragrafo precedente, l'intervento di ampliamento degli uffici che si intende realizzare presso lo stabilimento Riso Scotti Spa si localizza all'interno del "Tessuto delle attività produttive" trattato dall'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. Attualmente, tale articolo, alla lett. e) prevede che l'altezza massima dei fabbricati sia di 12 m.

La variante allo strumento urbanistico che la società Riso Scotti Spa intende presentare e proporre riguarda la possibilità di realizzare, mediante sopraelevazione, un corpo di fabbrica (nella fattispecie la palazzina uffici) avente un'altezza superiore ai 12,00m previsti dall'art.28, e comunque inferiore ai 16,00m previsti dall'art. 27 delle NTA. La modifica proposta riguarda l'equiparazione dell'altezza massima prevista dall'art. 28 delle NTA a quella dell'art. 27 "Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P" per l'intervento di sopraelevazione in oggetto. Infatti, come possibile notare dall'estratto della "Tav. n PDR 01 foglio n. 4" allegata al Piano delle Regole del Comune di Pavia, nella zona analizzata, le due aree precedentemente citate sono limitrofe. Data la prossimità di tali aree si avanza quindi la presente proposta.



Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - capitolo 4-punto 4.3.1- art. 7 L.R. 11/03/2005 n.12

• Beni storico-artistico-monumentali

-  Beni storico-artistico-monumentali vincolati ai sensi dell' art.10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.- art.14
-  Beni di valore storico-artistico-documentale - art.15

• Testimonianze di antica formazione

-  Tessuto di impianto storico del Centro storico - art.16
-  Nuclei storici - art.17
-  Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola - art.18
-  Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate - art.19
-  Cascine da rifunzionalizzare - art.20

• Modalità Attuative

-  Aree soggette a Pianificazione Attuativa - art.9
-  Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - art.10
-  Ambiti soggetti a Piano di Recupero - art.11

• Tessuti urbani consolidati

-  Tessuto ad alta densità - art.21
-  Edifici di particolare valore architettonico-ambientale - art.21, c.4, lett.c
-  Tessuto a media densità - art.22
-  Tessuto a bassa densità - art.23
-  Tessuto di Rinnovamento Urbano - art.24
-  Nuclei urbanizzati ed edifici isolati - art.25
-  Tessuto delle attività miste - art.26
-  Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P. - art.27
-  Tessuto delle attività produttive - art.28
-  Ambiti per attività commerciali - art.29
-  Grandi Strutture di Vendita
-  Mercato Ipogeo
-  Ambiti per attività ricreative - art.30
-  Aree libere di completamento - art.31 _ OMISSIS
-  Area a rischio di incidente rilevante - art.52

Estratto della Tav PDR 01, foglio n. 04 del Piano delle Regole

Nello specifico l'art. 27 "Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P.", al punto 3 lett. e) cita:

"e) Altezza massima degli edifici: m 16; esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento;"

Art. 27 – Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P.

1. Definizione

Tessuto interessato dall'esistenza di insediamenti produttivi attuati tramite piano di iniziativa pubblica (Piano per gli Insediamenti Produttivi):

- area attuata mediante P.I.P. Artigianale approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale Lombardia n.375/URB del 22/08/1978, caratterizzato da piccoli lotti di circa 1000 mq con attività insediate ed operanti da tempo;
- area attuata mediante primo stralcio del P.I.P. Industriale/Artigianale approvato con Deliberazione Consiliare n. 55 del 23 luglio 1998 e definito con deliberazione di Giunta Municipale n.321 del 29/03/1999, caratterizzato da lotti di dimensione variabile tra 2000 mq e 12.000 mq;

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Rapporto di copertura: 70% massimo;
- b) Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,70 mq/mq massimo;
- c) Distanza tra fabbricati: m 10; m 7,50 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza, o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- d) Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni previsto dal DM 1444/68;
- e) Altezza massima degli edifici: m 16; esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento;
- f) Parcheggi pertinenziali Legge n°. 122/89: 1mq/3mq S.L.P.;
- g) Aree da destinare a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico: art. 17 del Piano dei Servizi ad eccezione delle destinazioni produttive.
- h) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni

- a) In caso di interventi finalizzati al cambio di destinazione funzionale sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito da effettuarsi in contraddittorio con gli Enti territorialmente competenti, al fine di accertare la presenza o meno di sostanze contaminanti con l'eventuale conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i. (Parte IV Titolo V)
- b) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.

4. Prescrizioni

- a) In caso di interventi finalizzati al cambio di destinazione funzionale sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito da effettuarsi in contraddittorio con gli Enti territorialmente competenti, al fine di accertare la presenza o meno di sostanze contaminanti con l'eventuale conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i. (Parte IV Titolo V)
- b) La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.

5. Modalità attuative

- a) Le disposizioni del presente articolo surrogano le disposizioni della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21 gennaio 2008 e conseguentemente cessa di efficacia il Piano per gli Insediamenti Produttivi - P.I.P.- e le sue Norme Tecniche di Attuazione.
- b) In caso di contrasto tra quanto disciplinato al presente articolo e quanto previsto nelle convenzioni stipulate, prevalgono queste ultime che fanno riferimento ai parametri edilizi delle Norme Tecniche approvate nel 2008 per quanto riguarda il PIP artigianale/industriale ovvero quelli delle Norme Tecniche approvate 1978 per quanto riguarda il PIP artigianale.
- c) Previo nuovo convenzionamento è consentito:
 - - il frazionamento dei lotti originariamente individuati nel P.I.P.;
 - - il cambio di destinazione d'uso con relativo conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché verifica degli standard come indicato all'art. 18 del Piano dei Servizi;
- d) Per gli interventi consentiti, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica di idonee condizioni di accessibilità, nonché della necessità di prevedere opere di mitigazione verso i tessuti adiacenti, con particolare riguardo a quelli con destinazione residenziale (fasce alberate, siepi, terrapieni od opere similari), ovvero verso le aree libere circostanti.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, B2, B3, C4,D1.3,D1.4,D1.5,F
-

L'art. 28 "Tessuto delle attività produttive", al punto 3, lett. e) cita:

"e) Altezza massima degli edifici: m 12; esistente, se superiore a m 12,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza."

Art. 28 – Tessuto delle attività produttive

1. Definizione

Tessuto formato dall'aggregazione di edifici di tipologie e funzioni prevalentemente produttive e artigianali.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

3. Parametri

- a) Rapporto di copertura : 60% massimo;
- b) Distanza tra fabbricati: m 10; m 7,50 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza, o a confine con l'assenso della proprietà confinante;
- c) Distanza minima degli edifici da confini m 5; sono ammesse costruzioni in aderenza, o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- d) Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni previste dal DM 1444/68;
- e) Altezza massima degli edifici: m 12; esistente, se superiore a m 12,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.
- f) Parcheggi ex articolo 41 sexies della L.1150/42 Legge n° 122/89: 1mq/3mq S.L.P.
- g) Gli interventi comportanti nuova costruzione, incremento della S.L.P. esistente o cambio di destinazione d'uso dovranno verificare la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico per la parte eccedente la S.L.P. esistente.
- h) La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.

4. Prescrizioni

1. La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.
2. È consentita la destinazione d'uso Terziaria E) entro il limite massimo del 50% della Superficie Lorda di Pavimento e nel rispetto delle norme igienico sanitarie per la promiscuità tra differenti destinazioni.

5. Modalità attuative

- a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.
- b) Per gli interventi consentiti, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica di idonee condizioni di accessibilità, nonché della necessità di prevedere opere di mitigazione verso i tessuti adiacenti, con particolare riguardo a quelli a destinazione residenziale (fasce alberate, siepi, terrapieni, ...) ed anche verso le aree libere circostanti. Eventuali opere di adeguamento infrastrutturale ed eventuali mitigazioni ambientali che, in fase istruttoria, dovessero ritenersi necessarie, saranno realizzati a carico del soggetto attuatore.
- c) È richiesta la convenzione o atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.
- d) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

6. Destinazioni d'uso

- a) Escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F

È quindi di seguito proposto l'articolo elaborato per l'intervento in oggetto: esso si ripropone identico all'art. 28 con la sola modifica dell'altezza massima degli edifici definita al punto e).

Art. Variante Riso Scotti Spa

1. Definizione

Tessuto formato dall'aggregazione di edifici di tipologie e funzioni prevalentemente produttive e artigianali.

2. Interventi consentiti

- a) manutenzione ordinaria*
- b) manutenzione straordinaria*
- c) restauro e di risanamento conservativo*
- d) ristrutturazione edilizia*
- e) nuova costruzione*

3. Parametri

- a) Rapporto di copertura: 60% massimo;*
- b) Distanza tra fabbricati: m 10; m 7,50 per pareti non finestrate; sono ammesse costruzioni in aderenza, o a confine con l'assenso della proprietà confinante;*
- c) Distanza minima degli edifici da confini m 5; sono ammesse costruzioni in aderenza, o confine con l'assenso della proprietà confinante;*
- d) Per le nuove costruzioni si applicano le disposizioni previsto dal DM 1444/68;*
- e) Altezza massima degli edifici: m 16; esistente, se superiore a m 16,00, nel caso di demolizione e ricostruzione o ampliamento; agli impianti tecnologici e volumi tecnici non si applicano limiti di altezza.*
- f) Parcheggi ex articolo 41 sexies della L.1150/42 Legge n° 122/89: 1mq/3mq S.L.P.*
- g) Gli interventi comportanti nuova costruzione, incremento della S.L.P. esistente o cambio di destinazione d'uso dovranno verificare la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico per la parte eccedente la S.L.P. esistente.*
- h) La realizzazione dei sottopassi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi.*

4. Prescrizioni

1. La creazione di parcheggi deve garantire il ripristino dell'impianto vegetazionale e arboreo di pregio, esistente sulle aree.

2. È consentita la destinazione d'uso Terziaria E) entro il limite massimo del 50% della Superficie Lorda di Pavimento e nel rispetto delle norme igienico sanitarie per la promiscuità tra differenti destinazioni.

5. Modalità attuative

a) L'attuazione degli interventi all'interno del tessuto avviene per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente.

b) Per gli interventi consentiti, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla verifica di idonee condizioni di accessibilità, nonché della necessità di prevedere opere di mitigazione verso i tessuti adiacenti, con particolare riguardo a quelli a destinazione residenziale (fasce alberate, siepi, terrapieni, ...) ed anche verso le aree libere circostanti. Eventuali opere di adeguamento infrastrutturale ed eventuali mitigazioni ambientali che, in fase istruttoria, dovessero ritenersi necessarie, saranno realizzati a carico del soggetto attuatore.

c) È richiesta la convenzione o atto d'obbligo unilaterale per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree da destinare a parcheggio.

d) Esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco del Ticino di cui alla DGR VII/5986 del 2 agosto 2001 (Parco Regionale della Valle del Ticino) e di cui alla DCR VII/919 del 26 novembre 2003 (Parco Naturale della Valle del Ticino) e s.m.i.

6. Destinazioni d'uso

a) Escluse: A, B2, B3, C2, C4, D, F

CONCLUSIONI

L'intervento si presenta come variante urbanistica e propone la modifica dell'altezza massima prevista nella zona in cui l'intervento in oggetto è inserito uniformandola a quella prevista da un'ulteriore zona: il "Tessuto delle attività attuate mediante P.I.P.". Vista la prossimità delle zone e la equiparabile destinazione urbanistica (entrambe sono infatti a carattere produttivo), la presente richiesta di variante, dal punto di vista urbanistico risulta compatibile con il PGT attualmente vigente.

Il tecnico

Arch. Paolo Vaccari

SOMMARIO

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	1
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'INTERVENTO	3
VARIANTE URBANISTICA	4
CONCLUSIONI	10