



COMUNE DI
SIZIANO
PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

PGT

Variante n. 01/2017

Fascicolo

Variante al PGT n. 01/2017

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Donatella Pumo

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

SEGRETARIO
Dott.ssa Fausta Nigro

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

TECNICO COMUNALE
Geom. Massimo Mauro Bertoni



STUDIO MOSSOLANI
urbanistica architettura ingegneria
via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 803683

COMUNE DI SIZIANO
Provincia di Pavia



**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO (PGT)**
Variante n. 01/2017

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA VARIANTE**

COMUNE DI SIZIANO

Provincia di Pavia

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO (PGT)**

Variante n. 01/2017

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELLA VARIANTE****INDICE DEI CAPITOLI**

1. PREMESSA.....	3
1.1. Contenuti della presente relazione.....	3
1.2. Riferimenti normativi.....	3
2. PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PGT	4
2.1. Il PGT vigente	4
2.2. Obiettivi della Variante al PGT.....	4
2.3. Avvio del procedimento di variante al PGT	4
2.4. Tipo di variante	5
2.5. Conformità della variante alla LR n. 31/2014.....	5
2.6. Conformità della variante alle norme di attuazione del PGT vigente	5
3. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS.....	6
4. MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE AL PGT	7
4.1. Disciplina del commercio nel PGT vigente.....	7
4.2. Modifiche di azionamento (Piano delle Regole e Piano dei Servizi)	7
4.3. Modifiche normative.....	8
5. VARIAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT.....	10
6. VERIFICA DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI	11
7. ELABORATI DEL PGT MODIFICATI	13
7.1. Aggiornamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico	13

1. PREMESSA

1.1. Contenuti della presente relazione

Il presente documento costituisce la relazione illustrativa di Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Siziano (Provincia di Pavia), denominata "Variante n. 01/2017".

Il procedimento di variante, avviato in modo formale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 27-06-2016, è stato aperto dall'amministrazione comunale per accogliere una proposta presentata dalla società "Immobiliare Corte Castello S.r.l." in data 18-05-2016, prot. com. n. 4536.

La presente relazione, finalizzata all'adozione della variante in Consiglio Comunale, è così strutturata:

- Definizione degli obiettivi della variante al PGT e illustrazione dell'iter di adozione e approvazione della variante ai sensi dell'art. 13 della LR n. 12/2005 e s.m.i.
- Illustrazione sintetica ed esito del procedimento di "Verifica di assoggettabilità" a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), cui è stata sottoposta la variante al PGT ai sensi dell'art. 4, c. 2bis della LR n. 12/2005, che è stato svolto in conformità all'Allegato 1U alla DGR n. 3836/2012.
- Illustrazione (grafica e descrittiva) delle modifiche apportate al PGT con la variante.
- Calcolo della capacità insediativa teorica del PGT variato e confronto con il PGT vigente.
- Verifica del rispetto della dotazione minima di aree per servizi pubblici di cui all'art. 9, c. 3 della LR n. 12/2005.

1.2. Riferimenti normativi

Il procedimento di variante al PGT e quello di verifica di assoggettabilità a VAS sono disciplinati dalle seguenti norme, che saranno spesso richiamate nella presente relazione.

Piano di Governo del Territorio (PGT) e relative varianti

- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio"), in particolare l'art. 4 ("Valutazione ambientale dei piani") e l'art. 13 ("Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio").
- Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 ("Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato").

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Verifica di Assoggettabilità

- DGR 10 novembre 2010, n. 761 ("Determinazione della procedura di piani e programmi - VAS - art. 4, LR n. 12/2005, DCR n. 351/2007 - Recepimento delle disposizioni di cui al D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle DGR 27 dicembre 2008, n. 6420 e 30 dicembre 2009, n. 10971"), ed in particolare l'Allegato 1 (modello generale).
- La DGR 25 luglio 2012, n. 3836 ("Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - art. 4, LR n. 12/2005, DCR n. 351/2007 - Approvazione Allegato 1u - Modello metodologico, procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole").

2. PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PGT

2.1. Il PGT vigente

Il Comune di Siziano è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Il PGT è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27 ottobre 2011 ed è entrato in vigore il 7 marzo 2012, data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione definitiva (Serie Avvisi e Concorsi n. 10).

Il PGT detta la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ed è articolato nei seguenti 3 atti:

- Il Documento di Piano (LR n. 12/2005, articolo 8), che disciplina le "scelte strategiche" di pianificazione e, in particolare, gli "ambiti di trasformazione urbanistica".
- Il Piano dei Servizi (LR n. 12/2005, articolo 9), che disciplina gli ambiti destinati a servizi pubblici, esistenti e di progetto.
- Il Piano delle Regole (LR n. 12/2005, articolo 10), che disciplina gli ambiti del "tessuto urbano consolidato" e gli ambiti agricoli.

In applicazione dell'articolo 4, comma 2 della LR n. 12/2005, il Documento di Piano del PGT è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS). La VAS è un processo che accompagna e integra il procedimento di redazione del PGT, e ha lo scopo prioritario di valutare la sostenibilità ambientale delle scelte strategiche del Documento di Piano.

2.2. Obiettivi della Variante al PGT

Con lettera del 18 maggio 2016, prot. com. n. 4536, il Comune di Siziano ha ricevuto un'istanza di Variante al PGT da parte della società "Immobiliare Corte Castello S.r.l.", proprietaria di un appezzamento di terreno di circa 15.000 m² (la cosiddetta "marcita") situato alle porte del capoluogo (Foglio 2, Mappale 1336), tra via Sant'Anna, via Bergamo e via Circonvallazione (Strada Provinciale n. 205).

Detta istanza di variante è finalizzata all'insediamento nella parte nord della marcita (circa 7.000 m²) di un centro commerciale di media distribuzione (categoria "MS3"), cioè con superficie di vendita inferiore a 1.500 m².

L'area in esame è destinata dal PGT vigente (Tavola 27 del Piano dei Servizi) a "servizi pubblici di progetto", e precisamente a "parchi urbani" (categoria c3), disciplinati dall'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdS (Fascicolo 20): ne consegue che la realizzazione di una struttura commerciale non è conforme all'attuale strumento urbanistico.

Il Comune di Siziano ha ritenuto di accogliere la proposta in esame per i seguenti motivi:

- Una nuova struttura commerciale costituisce un servizio di sicura utilità per la popolazione, oltre a determinare benefici influssi sull'economia della città.
- L'area proposta è ideale per la localizzazione dell'esercizio: trovandosi all'ingresso del paese, è comodamente raggiungibile sia per i residenti (via Sant'Anna) sia per chi proviene dalla Strada Provinciale n. 205.
- Il PGT vigente (Fascicolo 8 del Documento di Piano: "Il sistema commerciale") ammette già l'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione in altre aree del territorio comunale, seppur limitati alla categoria "MS2" (superficie di vendita inferiore a 900 m²).
- La realizzazione della struttura non comporta una significativa riduzione delle aree per servizi pubblici individuate dallo strumento urbanistico.

Alle suddette motivazioni si aggiunge la seguente, inerente la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) cui è stato sottoposto l'attuale PGT.

Nella prima versione del PGT, adottata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 10 del 28-04-2011, la parte nord della "marcita" – cioè l'area oggetto della presente variante – era stata individuata dal Documento di Piano come edificabile con destinazione residenziale ("ATR-PL"); tale previsione di edificabilità, nell'ambito del procedimento VAS – concluso prima dell'adozione del piano con l'espressione di parere motivato positivo da parte dell'autorità competente – era stata giudicata sostenibile dal punto di vista ambientale. In seguito, con l'approvazione definitiva del PGT (D.C.C. n. 26 del 27-10-2011), fu attribuita all'area l'attuale destinazione a servizi pubblici, in accoglimento di un'osservazione presentata dai proprietari.

Ne consegue che, in base alle analisi già svolte, la proposta ora in esame della società "Immobiliare Corte Castello S.r.l." può essere considerata accoglibile anche per gli aspetti di tutela ambientale.

2.3. Avvio del procedimento di variante al PGT

Il procedimento di Variante al PGT ("Variante n. 01/2017") è stato formalmente avviato dal Comune di Siziano con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 27-06-2016.

Con il medesimo provvedimento è stato dato formale avvio anche al procedimento di "Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

Ai sensi dell'articolo 13, comma 2 della LR n. 12/2005, l'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato in data 12-08-2016:

- all'albo pretorio comunale;
- sul sito web istituzionale del Comune di Siziano (www.comune.siziano.pv.it);
- sul sito web regionale SIVAS (www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas);
- sul quotidiano di interesse locale "La Provincia Pavese";
- su manifesti affissi in varie zone del territorio comunale.

I cittadini, che sono stati invitati a presentare suggerimenti e proposte dal 12-08-2016 al 16-09-2016, non hanno trasmesso al Comune alcuna osservazione.

2.4. Tipo di variante

La variante al PGT in oggetto si configura come variante al Piano dei Servizi (PdS) e al Piano delle Regole (PdR) del PGT. Essa, infatti, consiste:

- nella riduzione di un "ambito per servizi pubblici di progetto" disciplinato dal Piano dei Servizi. Questo ambito, destinato a "parchi urbani" (categoria c3), è individuato nella Tavola 27 del PdS e disciplinato dall'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdS (Fascicolo 20).
- nella previsione di un nuovo ambito con destinazione commerciale, disciplinato dal Piano delle Regole. Questo ambito sarà compreso nella nuova categoria "Ambiti commerciali - D2 soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato" individuati nelle Tavole 23 e 23a del PdR ("Carta della disciplina delle aree"), e sarà disciplinato da un nuovo articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR (Fascicolo 16).

2.5. Conformità della variante alla LR n. 31/2014

La LR n. 31 del 28-11-2014 citata in premessa, all'articolo 5 ("Norme Transitoria"), vieta ai Comuni di inserire nei PGT nuove "previsioni di trasformazione", disciplinate dal Documento di Piano, che comportano "consumo di suolo", secondo la definizione dell'articolo 2, comma 1, lett. c) della medesima legge regionale.

"Consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovracomunali."
(LR n. 31/2014, art. 2, comma 1, lett. c)

Gli "Indirizzi applicativi della LR 28-11-2014, n. 28", pubblicati da Regione Lombardia, chiariscono che le varianti al Piano delle Regole sono conformi alla LR n. 31/2014, a condizione che le nuove previsioni di edificazione riguardino ambiti interni al "tessuto urbano consolidato":

"Restano pertanto estranee alla disciplina restrittiva in esame le varianti al piano dei servizi e al piano delle regole, a condizione che le stesse non abbiano incidenza sulle previsioni urbanistiche del documento di piano. A titolo di esempio, sono certamente possibili tutte le varianti al piano delle regole o al piano dei servizi interne al vigente tessuto urbano consolidato, anche ampliative delle attuali potenzialità edificatorie."
(Indirizzi applicativi regionali della LR n. 31/2014)

L'area oggetto della presente variante al PGT (porzione nord della "marcita") è senz'altro compresa nel "tessuto urbano consolidato" del capoluogo di Siziano, poiché è circondata da ambiti già costruiti: i quartieri residenziali a nord e a ovest, il polo artigianale-produttivo a est.

L'ambito, pertanto, si configura come "area libera interclusa o di completamento", e come tale deve essere disciplinata dal Piano delle Regole del PGT, ai sensi dell'articolo 10, comma 1 della LR n. 12/2005 e s.m.i.

2.6. Conformità della variante alle norme di attuazione del PGT vigente

La presente variante implica un aggiornamento della disciplina del commercio, di cui si occupa il Documento di Piano del PGT (Fascicolo 8 e Fascicolo 10).

La modifica consiste nell'incremento del numero di esercizi commerciali alimentari di media distribuzione (categoria MS3 - CC3) ammessi nel territorio comunale.

Tuttavia, come sarà anche richiamato in seguito, anche se il "sistema commerciale" è disciplinato dal Documento di Piano, le norme del medesimo DdP (articolo 14, comma 7 del Fascicolo 10) prevedono che "il numero e la tipologia delle attività commerciali riferite al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi possono essere oggetto di variante dei rispettivi atti, senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano".

È dunque corretto considerare la presente variante come Variante al Piano delle Regole (e al Piano dei Servizi).

3. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Ai sensi dell'articolo 4, comma 2-bis della LR n. 12/2005, la variante al PGT in oggetto, essendo relativa soltanto al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, è stata sottoposta al procedimento di "Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

Il suddetto procedimento, avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 27-06-2016, si è svolto nelle seguenti fasi (DGR n. 3836/2012, All. 1U):

- Redazione, da parte dell'Autorità Procedente, del "Rapporto preliminare" di cui al punto 5.3 dell'Allegato 1U alla DGR n. 3836/2012.
- Pubblicazione del rapporto preliminare sul sito web SIVAS (per 30 giorni consecutivi, dall'8 novembre 2016 al 7 dicembre 2016) e convocazione della "Conferenza di verifica" di cui al Punto 3.4 della DGR n. 3836/2012, All. 1U. La conferenza di verifica, della quale è stato redatto apposito verbale, si è svolta presso il municipio di Siziano in data 30-11-2016.
- Esame delle osservazioni presentate dai "soggetti competenti in materia ambientale". Tra i soggetti competenti, soltanto l'ARPA (Agenzia Regionale Protezione Ambiente) ha espresso le proprie osservazioni sulla variante al PGT, ricevute dal Comune in data 05-12-2016, prot. 13541 (documento "Class. 6.3 Fascicolo 2016.7.43.38"): l'ARPA ha dato alcuni suggerimenti sulle misure da adottare per la mitigazione delle criticità ambientali indotte dalla realizzazione del centro commerciale (aria, acqua, rumore, ecc.), senza esprimersi in merito all'esclusione o alla non esclusione dalla VAS della variante.

Valutati i contenuti del rapporto preliminare, del verbale della conferenza di verifica e delle osservazioni pervenute dai soggetti competenti in materia ambientale, il Comune di Siziano ha disposto di non assoggettare a VAS la variante al PGT in oggetto.

Il "provvedimento di esclusione", emanato dall'Autorità Competente per la VAS in data 14-12-2016, è stato pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e sul sito web regionale SIVAS.

Per i dettagli sul procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si invita alla lettura del "Rapporto preliminare".

4. MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE AL PGT

4.1. Disciplina del commercio nel PGT vigente

Il PGT vigente, che disciplina il commercio nel Fascicolo 8 del Documento di Piano ("Il sistema commerciale"), ammette l'insediamento di medie strutture non alimentari in numero libero (di categoria MS1 - MS2 - MS3, cioè fino alla superficie di vendita di 1.500 m²), mentre pone i seguenti limiti per le medie strutture alimentari:

- massimo n. 2 esercizi di tipo MS1 - CC1 (superficie di vendita fino a 600 m²);
- massimo n. 1 esercizio di tipo MS2 - CC2 (superficie di vendita fino a 900 m²);
- nessun esercizio di tipo MS3 - CC3 (superficie di vendita da 900 a 1.500 m²).

Le suddette limitazioni erano motivate dal timore che potessero sorgere troppi supermercati in concorrenza tra loro, con inevitabile danno per tutti. In realtà questa circostanza non si è verificata, poiché la crisi economica degli ultimi anni (dalla quale l'Italia sta ancora faticosamente cercando di uscire) ha fortemente rallentato gli investimenti in tutti i settori dell'edilizia, anche in una città come Siziano che gravita attorno al capoluogo lombardo.

Di fatto, dopo l'approvazione del PGT (ottobre 2011), l'iniziativa della società "Immobiliare Corte Castello S.r.l." è la prima proposta concreta di sviluppo commerciale ricevuta dal Comune.

L'amministrazione ha ritenuto nell'interesse pubblico accogliere e sostenere tale iniziativa, rendendo edificabile una parte della marcita e aggiornando di conseguenza la disciplina del commercio del PGT.

4.2. Modifiche di azzonamento (Piano delle Regole e Piano dei Servizi)

Con la variante in oggetto viene individuato nella "Carta della disciplina delle aree" del Piano delle Regole (Tavole 23-23a) il seguente nuovo ambito urbanistico, destinato all'insediamento dell'esercizio commerciale:

- **"Ambiti commerciali - D2 soggetti a permesso di costruire convenzionato"**

Il nuovo ambito D2 soggetto a permesso di costruire convenzionato ha una superficie di 7.424 m² (misura effettuata con il programma ArcView).

Come mostrano le figure sottostanti (confronto tra PGT vigente e variante), la previsione dell'ambito commerciale comporta una riduzione dell'ambito per servizi pubblici di progetto individuato dal Piano dei Servizi del PGT vigente (categoria c3: "parchi urbani").



Figura 1. PGT vigente (Tavole 23-23a del PdR)



Figura 2. Variante al PGT (Tavole 23-23a del PdR)



Servizi esistenti e di progetto



Ambiti commerciali - D2 soggetti a permesso di costruire convenzionato

4.3. Modifiche normative

Aggiornamento della disciplina del commercio

Con la variante in esame sarà consentito l'insediamento di una nuova media struttura alimentare di categoria MS3-CC3 (superficie di vendita fino a 1.500 m²), in aggiunta a quelle già ammesse dall'attuale PGT.

Si precisa che, nonostante il "sistema commerciale" sia disciplinato dal Documento di Piano, le norme del medesimo DdP (articolo 14, comma 7) prevedono che "il numero e la tipologia delle attività commerciali riferite al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi possono essere oggetto di variante dei rispettivi atti, senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano".

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	2
	MS2 - CC2	1
	MS3 - CC3	0
Non alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	libero
	MS2 - CC2	libero
	MS3 - CC3	libero

Tabella 1. PGT vigente: numero di esercizi commerciali ammessi (Fascicolo 10, articolo 14, comma 6)

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	2
	MS2 - CC2	1
	MS3 - CC3	1
Non alimentare	V	libero
	MS1 - CC1	libero
	MS2 - CC2	libero
	MS3 - CC3	libero

Tabella 2. Variante al PGT: numero di esercizi commerciali ammessi (Fascicolo 10, articolo 14, comma 6)

Aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Fascicolo 16) vengono integrate con l'aggiunta del seguente Articolo 38 ("Ambiti commerciali – D2 soggetti a permesso di costruire convenzionato"), che disciplina l'ambito destinato alla realizzazione del nuovo esercizio commerciale di categoria MS3 - CC3.

Articolo 38. Ambiti commerciali - D2 soggetti a permesso di costruire convenzionato

1. Localizzazione

Gli ambiti in oggetto identificano un'area di circa 7.500 m² situata alle porte del capoluogo di Siziano (porzione nord della "marcita"), tra via Sant'Anna, via Bergamo e via Circonvallazione (Strada Provinciale n. 205). Detta area è identificata dal Catasto Terreni di Siziano al Foglio 2, Mappale 1336 (parte nord).

2. Rappresentazione grafica

Nella "Carta della disciplina delle aree" del PdR, l'area in esame è colorata con la medesima tinta degli "ambiti commerciali - D2", ma ha un perimetro tratteggiato ed è contraddistinta da apposito segno grafico ("stellina"★).

3. Destinazione urbanistica e obiettivi

L'area in oggetto, ad attuale uso agricolo, è destinata all'insediamento di un nuovo esercizio commerciale di media distribuzione, alimentare o non alimentare, con superficie di vendita inferiore a 1.500 m² (categoria MS3 - CC3).

L'obiettivo dell'amministrazione è l'acquisizione di parte della "marcita" per la realizzazione del "parco urbano" previsto dal PGT.

4. Obblighi a carico dei privati

Quale condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire, i soggetti attuatori degli interventi dovranno impegnarsi, attraverso la stipula della convenzione di cui al successivo comma, a cedere al Comune di Siziano l'area a sud dell'ambito commerciale D2 in oggetto (parte meridionale del mappale 1336), destinata a "parco urbano" dal Piano dei Servizi del PGT.

Inoltre, è posta a carico dei medesimi soggetti l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- predisposizione, all'interno dell'ambito commerciale, di un'area a parcheggio pubblico (o ad uso pubblico) non inferiore al 100% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) che sarà realizzata;
- potenziamento di via Bergamo sul lato nord dell'ambito, comprendente l'allargamento della sede stradale e la realizzazione di un percorso ciclopedonale;
- predisposizione di aree a parcheggio lungo via Sant'Anna (lato ovest dell'ambito), con un numero di posti auto da concordare con l'amministrazione comunale;
- potenziamento o nuova realizzazione di tutte le reti tecnologiche (fognatura, acqua, gas, illuminazione pubblica, ecc.).

5. Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi si attuano a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC). Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una specifica Convenzione, con atto pubblico notarile, tra il Comune e i soggetti attuatori degli interventi, che dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale.

La convenzione, allegata al progetto esecutivo delle opere private consentite, dovrà contenere:

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione elencate al comma precedente, corredato da computo metrico estimativo;
- l'impegno dei privati a realizzare direttamente le suddette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e a cedere al Comune o asservire all'uso pubblico le relative aree;
- l'impegno dei privati a cedere al Comune l'area destinata a parco urbano a sud dell'ambito commerciale D2 in oggetto (parte meridionale del mappale 1336), a scomputo del contributo sul costo di costruzione;
- le opportune garanzie fideiussorie.

6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Uf	=	0,50 m ² /m ²
He	=	10,00 m
Dc	=	metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
Ds	=	30 m dalla SP n. 205, minimo 5,00 m dalle altre strade
Df	=	altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
Rc	=	50%
Ro	=	90%
Af	=	10%
Np	=	un albero ogni 40 m ² di Af
SPP	=	1,00 m ² ogni 10 m ³ di volume di nuova costruzione

7. Viabilità di accesso

Il progetto della viabilità di accesso dovrà essere approvato dalla Provincia di Pavia, ente gestore della Strada Provinciale n. 205 (via Circonvallazione) su cui l'ambito si affaccia.

8. Maggiorazione del contributo di costruzione

Ai sensi dell'articolo 43, comma 2bis della LR n. 12/2005 e s.m.i., così come modificato dall'articolo 5, comma 10, lett. b) della LR n. 31/2014, gli interventi edilizi nell'ambito in esame, poiché sottraggono aree agricole nello stato di fatto, sono soggetti ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5%, che il Comune dovrà obbligatoriamente destinare a opere di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

(Articolo introdotto dalla Variante n. 01/2017)

Figura 3. Variante al PGT: disciplina del nuovo ambito commerciale (NTA del PdR)

5. VARIAZIONE DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT

La variante in oggetto, avendo introdotto un nuovo ambito con destinazione commerciale, comporta un leggero aumento della capacità insediativa commerciale del PGT, in termini di superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile.

Come mostrano le tabelle seguenti, l'aumento di SLP rispetto al PGT vigente è:

$$\Delta SLP = 38.397 \text{ m}^2 - 34.685 \text{ m}^2 = 3.712 \text{ m}^2$$

Il suddetto aumento corrisponde alla SLP massima realizzabile nel nuovo ambito commerciale D2 soggetto a permesso di costruire convenzionato, che ha una superficie fondiaria $S_f=7.424 \text{ m}^2$ e al quale le NTA del PdR attribuiscono un indice di utilizzazione U_f di $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (Articolo 38):

$$SLP = S_f \cdot U_f = 7.424 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.712 \text{ m}^2$$

AMBITI COMMERCIALI			
Prospetto C2		DISPONIBILITÀ COMMERCIALE DEL PGT	
1_	SLP COMMERCIALE ESISTENTE	3.060	mq
data da:	Ambiti commerciali - D2	3.060	
2_	CITTÀ CONSOLIDATA	+ 7.683	mq
data da:	Ambiti commerciali - D2	+ 7.683	
3_	CITTÀ DA TRASFORMARE	+ 23.942	mq
	Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC-PL)	+ 23.942	
4_	SLP COMMERCIALE PREVISTA DAL PGT	34.685	mq
		incremento	+ 31.625 mq

Tabella 3. PGT vigente: capacità insediativa commerciale (Fascicolo 17 del PdR)

AMBITI COMMERCIALI			
Prospetto C2		DISPONIBILITÀ COMMERCIALE DEL PGT	
1_	SLP COMMERCIALE ESISTENTE	3.060	mq
data da:	Ambiti commerciali - D2	3.060	
2_	CITTÀ CONSOLIDATA	+ 11.395	mq
data da:	Ambiti commerciali - D2	+ 11.395	
3_	CITTÀ DA TRASFORMARE	+ 23.942	mq
	Ambiti di trasformazione commerciali soggetti a piano di lottizzazione (ATC-PL)	+ 23.942	
4_	SLP COMMERCIALE PREVISTA DAL PGT	38.397	mq
		incremento	+ 35.337 mq

Tabella 4. Variante al PGT: capacità insediativa commerciale (Fascicolo 17 del PdR)

6. VERIFICA DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Con la presente variante è stata leggermente ridotta la dotazione di aree per servizi pubblici: la previsione del nuovo ambito commerciale, infatti, ha diminuito di 7.424 m² la superficie del "parco urbano" di progetto individuato dal Piano dei Servizi all'interno della "marcita" (servizio c3_3, ridotto da 24.260 m² a 16.836 m²).



Figura 4. PGT vigente (Tavola 27 del PdS)

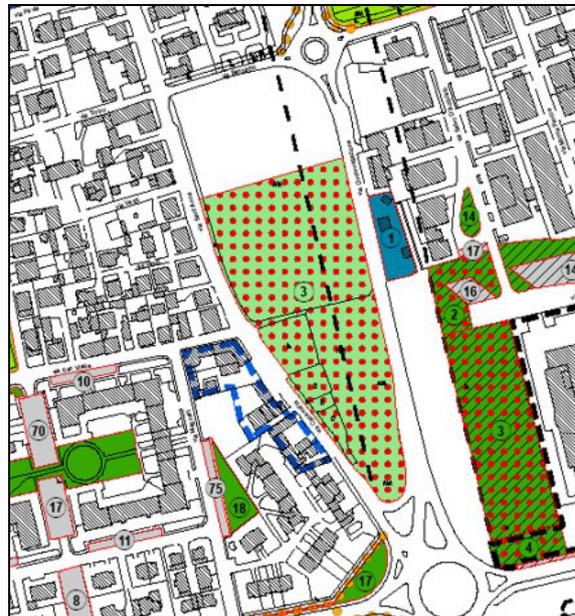


Figura 5. Variante al PGT (Tavola 27 del PdS)



Nonostante la suddetta riduzione, tuttavia, come mostrano le seguenti tabelle, la dotazione di aree per servizi pubblici prevista dal PGT supera ancora abbondantemente la dotazione minima di 18,00 metri quadrati per abitante stabilita dalla LR n. 12/2005 (articolo 9, comma 3): si passa da 36,70 m²/ab (PGT vigente) a 35,62 m²/ab (variante).

Per i dettagli sul computo delle aree per servizi si invita alla lettura del Fascicolo 19 del PdS ("Relazione illustrativa del Piano dei Servizi").

SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI (SR)							
Categoria	Esistenti	Di progetto esterni agli AT	Di progetto interni agli AT	Totali		VALORI MINIMI DI LEGGE (LR 12/2005, art. 9, comma 3)	
	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq/ab
a - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo	25.220	± 0,00	± 0,00	25.220	3,67	-	-
b - Attrezzature di interesse comune	28.437	± 0,00	± 0,00	28.437	4,14	-	-
c - Verde pubblico, attrezzato e sportivo	84.401	+ 82.381	+ 1.621	168.403	24,51	-	-
d - Parcheggio	25.053	+ 1.566	+ 3.471	30.090	4,38	-	-
TOTALE	163.111	+ 83.947	+ 5.092	252.150	36,70	123.673	18,00

Tabella 5. PGT vigente: verifica di dotazione delle aree per servizi pubblici (Tabella 59 del Fascicolo 19)

SERVIZI PUBBLICI RESIDENZIALI (SR)							
Categoria	Esistenti	Di progetto esterni agli AT	Di progetto interni agli AT	Totali		VALORI MINIMI DI LEGGE (LR 12/2005, art. 9, comma 3)	
	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq/ab
a - Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo	25.220	± 0,00	± 0,00	25.220	3,67	-	-
b - Attrezzature di interesse comune	28.437	± 0,00	± 0,00	28.437	4,14	-	-
c - Verde pubblico, attrezzato e sportivo	84.401	+ 74.957	+ 1.621	160.979	23,43	-	-
d - Parcheggio	25.053	+ 1.566	+ 3.471	30.090	4,38	-	-
TOTALE	163.111	+ 76.523	+ 5.092	244.726	35,62	123.673	18,00

Tabella 6. Variante al PGT: verifica di dotazione delle aree per servizi pubblici (Tabella 59 del Fascicolo 19)

7. ELABORATI DEL PGT MODIFICATI

La variante al PGT in oggetto è costituita dalla presente relazione illustrativa:

Fascicolo 0 Relazione illustrativa della variante

La variante ha poi comportato la modifica dei seguenti elaborati di PGT, che recano nel titolo la dicitura "Variante al PGT n. 01/2017".

Documento di Piano

Fascicoli del DdP

Fascicolo 8 Il sistema commerciale - **Variante al PGT n. 01/2017**
Fascicolo 9 Relazione illustrativa del Documento di Piano - **Variante al PGT n. 01/2017**
Fascicolo 10 Norme tecniche di attuazione del Documento di Piano - **Variante al PGT n. 01/2017**

Tavole del DdP

Tavola 17 Carta delle previsioni di piano - Intero Comune - **Variante al PGT n. 01/2017**

Piano delle Regole

Fascicoli del PdR

Fascicolo 16 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole - **Variante al PGT n. 01/2017**
Fascicolo 17 Verifica della capacità insediativa e dimensionamento del PGT - **Variante al PGT n. 01/2017**

Tavole del PdR

Tavola 23 Carta della disciplina delle aree - Intero Comune - **Variante al PGT n. 01/2017**
Tavola 23a Carta della disciplina delle aree - Capoluogo - **Variante al PGT n. 01/2017**
Tavola 25 Carta di verifica della capacità insediativa - **Variante al PGT n. 01/2017**

Piano dei Servizi

Fascicoli del PdS

Fascicolo 19 Relazione illustrativa del Piano dei Servizi - **Variante al PGT n. 01/2017**

Tavole del PdS

Tavola 27 Carta dei servizi - Intero Comune - **Variante al PGT n. 01/2017**
Tavola 28 Carta del verde e ipotesi di Rete Ecologica Comunale (REC) - **Variante al PGT n. 01/2017**

7.1. Aggiornamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico

Con la DGR 11 luglio 2014, n. 2129 è stata approvata la nuova classificazione sismica dei Comuni Lombardi, in base alla quale, tra gli altri, il Comune di Siziano è passato dalla "Classe sismica 4" ("sismicità bassa") alla "Classe sismica 3" ("sismicità medio-bassa").

La suddetta DGR prevede che i Comuni riclassificati, in occasione della revisione periodica del Documento di Piano, aggiornino lo Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico a supporto del PGT, in base ai criteri attuativi dell'articolo 57 della LR n. 12/2005.

La presente "Variante al PGT n. 01/2017", essendo relativa soltanto al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, non ha riguardato lo Studio Geologico.

Il Comune di Siziano provvederà all'aggiornamento di quest'ultimo in occasione della prima variante al Documento di Piano, in piena conformità alla DGR n. 2129/2014.