



COMUNE DI  
**SIZIANO**  
PROVINCIA DI PAVIA

# PGT

Piano di Governo del Territorio  
**VARIANTE n. 01/2017**

Fascicolo

## VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

# RAPPORTO PRELIMINARE

Redatto dall'Autorità Procedente  
ai sensi della DGR n. 3836/2012, Allegato 1U, Punto 5.3

SINDACO  
Donatella Pumo

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

SEGRETARIO COMUNALE  
dott.ssa Fausta Nigro

COLLABORATORI  
geom. Mauro Scano

AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS  
Geom. Ziliano Fabbian

AUTORITÀ PROCEDENTE  
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**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ  
A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
(VAS)**

**Avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 27-06-2016**

**RAPPORTO PRELIMINARE**

**Redatto dall'Autorità Procedente ai sensi della DGR 25-07-2012, n. 3836,  
Allegato 1U, Punto 5.3**

**L'Autorità Procedente**

---

Geom. Massimo Mauro Bertoni, Responsabile del Settore 4 - Urbanistica ed Edilizia

**L'Autorità Competente per la VAS**

---

Geom. Ziliano Fabbian, Responsabile del Settore 3 - Gestione e manutenzione del patrimonio comunale

**COMUNE DI SIZIANO**

Provincia di Pavia



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

Variante n. 01/2017

# **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

Avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 27-06-2016

## **RAPPORTO PRELIMINARE**

Redatto dall'Autorità Procedente ai sensi della DGR 25-07-2012, n. 3836, Allegato 1U, Punto 5.3

### **INDICE DEI CAPITOLI**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
1.1. Contenuti del "Rapporto preliminare".....	3
1.2. Riferimenti normativi.....	3
<b>2. PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PGT .....</b>	<b>4</b>
2.1. Il PGT vigente.....	4
2.2. Obiettivi della variante al PGT.....	4
2.3. Avvio del procedimento di variante.....	5
2.4. Tipo di variante.....	5
<b>3. PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS.....</b>	<b>7</b>
3.1. Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.....	7
3.2. Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.....	7
<b>4. MODIFICHE APPORTATE CON LA VARIANTE AL PGT .....</b>	<b>10</b>
4.1. Disciplina del commercio nel PGT vigente.....	10
4.2. Modifiche di azionamento (Piano delle Regole e Piano dei Servizi).....	10
4.3. Modifiche normative.....	11
<b>5. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE .....</b>	<b>13</b>
<b>6. CONCLUSIONI.....</b>	<b>14</b>
6.1. Conclusioni del rapporto preliminare.....	14
<b>7. ALLEGATO .....</b>	<b>15</b>
7.1. Proposta della società "Immobiliare Corte Castello S.r.l.".....	15

## **1. PREMESSA**

### **1.1. Contenuti del "Rapporto preliminare"**

La presente relazione costituisce il "Rapporto Preliminare" di cui al punto 5.3 dell'Allegato 1U alla DGR n. 3836 del 25-07-2012, nell'ambito del procedimento di "Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" di Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Siziano (Provincia di Pavia), denominata "Variante n. 01/2017".

Il presente rapporto preliminare, redatto dall'Autorità Procedente, comprende una descrizione della variante in oggetto e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo.

Il rapporto sarà messo a disposizione dall'Autorità Procedente ai fini dell'espressione del "provvedimento di verifica" di cui al punto 5.5 dell'Allegato 1U alla DGR n. 3836/2012, attraverso il quale l'Autorità Competente per la VAS si pronuncerà in merito alla necessità o meno di sottoporre la variante al PGT a Valutazione Ambientale Strategica.

### **1.2. Riferimenti normativi**

I riferimenti normativi fondamentali in tema di pianificazione urbanistica e valutazione ambientale cui la presente relazione farà riferimento sono:

- La Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 ("Legge per il governo del territorio"), e in particolare l'art. 4 ("Valutazione ambientale dei piani") e l'art. 13 ("Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio").
- La 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").
- 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").
- La Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 3 ("Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato").



## 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>) di un centro commerciale di media distribuzione (categoria "MS3"), cioè con superficie di vendita inferiore a 1.500 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>).
- 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

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)", che sarà descritto dettagliatamente nel successivo Capitolo 3 e di cui la redazione del presente rapporto preliminare costituisce il primo passaggio.

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](http://www.comune.siziano.pv.it));
- sul sito web regionale SIVAS ([www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas](http://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).

#### **Conformità della variante alla LR n. 31/2014**

La LR n. 31 del 28-11-2014, 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.

#### **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

#### 3.1. Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS

Come è già stato anticipato, la presente variante è relativa al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT. Ai sensi dell'articolo 4, comma 2-bis della LR n. 12/2005, le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole devono essere sottoposte al procedimento di "Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)".

L'obiettivo del processo, di cui la pubblicazione del presente "Rapporto preliminare" costituisce il primo passaggio, è stabilire se sia necessario o meno assoggettare la variante a VAS, sulla base delle ripercussioni ambientali presumibilmente indotte dalla sua attuazione.

La verifica di assoggettabilità a VAS è stata avviata in modo formale dal Comune di Siziano con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 27-06-2016 (provvedimento di avvio della variante).

Ai sensi del punto 5.2 dell'Allegato 1U alla DGR n. 3836/2012, l'avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato:

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

#### 3.2. Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

La verifica di assoggettabilità a VAS si svolgerà secondo i passaggi indicati dalla DGR n. 3836 del 25-07-2012, Allegato 1U:

- Avviso di avvio del procedimento.
- Individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione.
- Elaborazione di un rapporto preliminare (il presente documento) comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo.
- Messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica.
- Convocazione della conferenza di verifica.
- Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS.
- Informazione circa la decisione e le conclusioni adottate.

Con la deliberazione di avvio del procedimento, citata al paragrafo precedente, sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati (punto 3.4 della DGR n. 3836/2012):

##### **Soggetti competenti in materia ambientale**

- ARPA - Agenzia Regionale Protezione Ambiente - Dipartimento di Pavia (via Nino Bixio 13, 27100 Pavia).
- ATS di Pavia - Agenzia di Tutela della Salute - Servizio igiene e sanità pubblica (via Indipendenza 3, 27100 Pavia).
- Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia (Palazzo Litta, Corso Magenta 24, 20123 Milano).

##### **Enti territorialmente interessati**

- Regione Lombardia (Palazzo Lombardia, Piazza Città di Lombardia 1, 20124 Milano).
- Provincia di Pavia (Piazza Italia 2, 27100 Pavia).
- Città Metropolitana di Milano (via Vivaio 1, 20122 Milano).
- Autorità di Bacino del fiume Po (via Garibaldi 75, 43100 Parma).
- AIPO - Agenzia Interregionale per il fiume Po (via Mentana 55, 27100 Pavia).
- Comune di Torrevecchia Pia.

Il Comune di Torrevecchia Pia è ente territorialmente interessato poiché condivide con i Comuni di Siziano e Vidiugolfo il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Lambro Meridionale e del Ticinello.

##### **Contesto transfrontaliero/di confine (Comuni contermini)**

- Comune di Bornasco (Provincia di Pavia)
- Comune di Carpiano (Provincia di Milano)
- Comune di Lacchiarella (Provincia di Milano)

- Comune di Landriano (Provincia di Pavia)
- Comune di Locate di Triulzi (Provincia di Milano)
- Comune di Pieve Emanuele (Provincia di Milano)
- Comune di Vidugulfo (Provincia di Pavia)

### **Pubblico**

- Direzione didattica delle scuole.
- Parrocchie.
- Associazioni ambientaliste presenti sul territorio e riconosciute a livello nazionale quali: Legambiente - Sezione Pavia (Via Cardano 84, 27100 Pavia), WWF Lombardia (Via Orseolo 12, Milano), Italia nostra - Sezione Pavia (Piazza Leonardo da Vinci 2, 27100 Pavia).
- Associazioni e attività economiche presenti sul territorio e riconosciute a livello nazionale quali: Camera di Commercio Industria e Agricoltura della Provincia di Pavia, Federazione Coldiretti, Unione Agricoltori della Provincia di Pavia, Confagricoltura, Unione Industriali della Provincia di Pavia, Confartigianato Pavia, CNA Pavia, Associazione Commercianti Pavia.
- Associazioni varie di cittadini ed altre autorità che possano avere interesse: associazioni e gruppi organizzati (Proloco, ecc.), partiti presenti sul territorio.
- Collegio dei geometri della Provincia di Pavia (viale Battisti 29, 27100 Pavia).
- Ordine degli architetti della Provincia di Pavia (piazza Dante Alighieri 3, 27100 Pavia).
- Ordine degli ingegneri della Provincia di Pavia (via Indipendenza 11, 27100 Pavia).

### **Altri soggetti**

- Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano (Palazzo Reale, Piazza del Duomo 12, 20122 Milano).
- Soprintendenza Archeologica della Lombardia (via Edmondo de Amicis 11, 20123 Milano).
- Corpo Forestale dello Stato - Stazione di Pavia (Viale Camillo Campari 60, 27100 Pavia).
- "Pavia Acque S.c.a.r.l.", ente gestore delle reti di fognatura e acquedotto (via Donegani 7, 27100 Pavia).
- "Enel Gas S.p.A.", ente gestore della rete del gas.
- "Enel Distribuzione S.p.A." e "Enel Sole S.p.A.", enti gestori dell'illuminazione pubblica e della rete elettrica.
- "Rai Way S.p.A.", ente proprietario e gestore della rete di diffusione del segnale RAI (via Teulada 66, 00195 Roma).
- Telecom Italia, ente gestore della rete telefonica.
- Consorzio Naviglio Olona (via Roma 10, 27100 Pavia).
- Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi (via Ariosto 30, 20125 Milano).
- Comando Provinciale dei Vigili del fuoco di Pavia (Viale Camillo Campari 34, 27100 Pavia).
- Consorzio ATO - Autorità dell'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Pavia (Viale Montegrappa 28/G, 27100 Pavia).
- Ferrovie dello Stato.

Sono state nominate, ai sensi del punto 3.1 dell'Allegato 1U alla DGR n. 3836/2012, le seguenti Autorità responsabili del procedimento, interne al Comune:

- a) Autorità procedente: geom. Massimo Mauro Bertoni, Responsabile del Settore 4 - Urbanistica ed Edilizia.
- b) Autorità Competente per la VAS: geom. Ziliano Fabbian, Responsabile del Settore 3 - Gestione e manutenzione del patrimonio comunale.

La presente relazione, redatta dall'autorità procedente, costituisce il rapporto preliminare di cui al punto 5.3 dell'Allegato 1U alla DGR n. 3836/2012: comprende una descrizione della variante in oggetto e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente indotti dall'attuazione della variante stessa, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo.

Ai sensi del punto 5.4, il presente rapporto preliminare sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e sul sito web regionale SIVAS, e sarà messo a disposizione negli uffici comunali per trenta giorni consecutivi, dandone notizia al pubblico e ai soggetti interessati.

Successivamente alla pubblicazione del rapporto preliminare, sarà convocata la "conferenza di verifica" di cui al punto 3.4, alla quale parteciperanno l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, e della quale dovrà essere redatto apposito verbale.

L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute ed i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'Allegato 2 della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo, si pronuncerà, con atto formale reso pubblico (provvedimento di verifica), entro novanta giorni dalla messa a disposizione, sulla necessità di sottoporre la variante in oggetto al procedimento di VAS.

Il provvedimento di verifica, ai sensi del punto 5.5, sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e sul sito web regionale SIVAS, e l'avviso di avvenuta assunzione sarà pubblicato:

- All'albo pretorio comunale.
- Sugli altri normali canali di comunicazione con la cittadinanza (manifesti, ecc.).

Al termine del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della variante al PGT, potranno verificarsi i seguenti due casi:

- a) Con il provvedimento di verifica, l'autorità competente stabilisce che la variante al PGT debba essere sottoposta a valutazione ambientale strategica. In questo caso, la VAS dovrà essere effettuata secondo il procedimento di cui all'Allegato 1U alla DGR n. 3836/2012, punto 6.
- b) Con il provvedimento di verifica, l'autorità competente stabilisce che la variante al PGT non debba essere sottoposta a VAS.

Nel caso b), dopo la pubblicazione del provvedimento di verifica, l'iter procedurale di adozione e approvazione della variante prosegue in conformità all'art. 13 della LR n. 12/2005:

- Adozione degli atti costituenti la variante con Deliberazione di Consiglio Comunale.
- Deposito degli atti costituenti la variante al PGT nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni.
- Pubblicazione degli atti sul sito web istituzionale del Comune.
- Pubblicazione dell'avviso di deposito e di pubblicazione degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione (BURL) e su un quotidiano o periodico a diffusione locale.
- Entro novanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale dovrà decidere sulle stesse e, infine, approvare definitivamente la variante in Consiglio Comunale.

Gli atti costituenti la variante al PGT acquisteranno efficacia a partire dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL.

## 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 m<sup>2</sup>), mentre pone i seguenti limiti per le medie strutture alimentari:

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

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"

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)

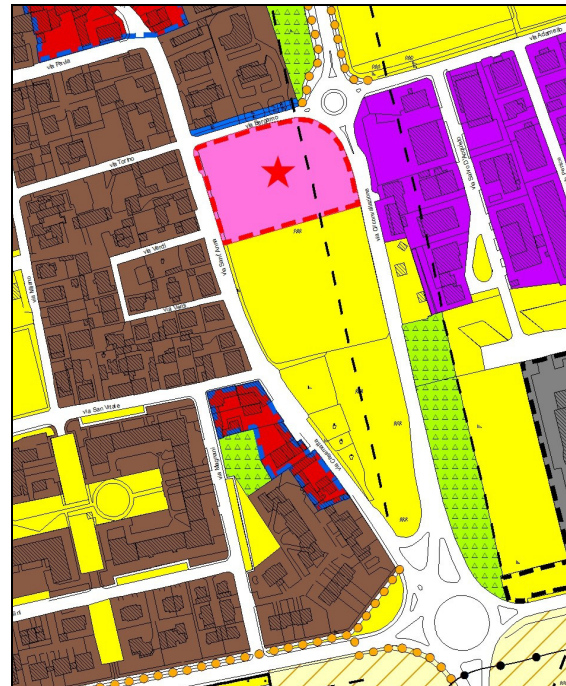


Figura 2. Variante al PGT (Tavole 23 e 23a del PdR)



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 m<sup>2</sup>), 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
	<b>MS3 - CC3</b>	<b>1</b>
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.

Si sottolinea che il testo nuovo articolo è soltanto una bozza, che potrà essere leggermente modificata nelle fasi successive di redazione della variante.



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

#### **1. Localizzazione**

Gli ambiti in oggetto identificano un'area di circa 7.000 m<sup>2</sup> situata alle porte del capoluogo di Siziano (porzione nord della "marcita"), tra via Sant'Anna, via Bergamo e via Circonvallazione (Strada Provinciale n. 205).

#### **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**

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 m<sup>2</sup> (categoria MS3 - CC3).

#### **4. Dotazione di parcheggi pubblici**

All'interno dell'ambito dovrà essere destinata a parcheggi pubblici (o ad uso pubblico) un'area non inferiore al 100% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) che sarà realizzata.

#### **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 dovrà contenere:

- il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato di computo metrico estimativo;
- l'impegno dei privati a realizzare direttamente ed entro termini prestabiliti le opere di urbanizzazione primaria, e a cedere al Comune o asservire all'uso pubblico le relative aree;
- l'impegno dei privati a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria, ridotti dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente, e gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> di Af
SPp	=	1,00 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> 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., 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 compresa tra l'1,5 e il 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 (Fascicolo 16 del PdR)

## 5. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

Per valutare l'impatto ambientale presumibilmente indotto dall'attuazione della variante (realizzazione di un nuovo esercizio commerciale), vengono prese in esame le seguenti potenziali criticità, tenendo conto anche delle esigenze di tutela paesaggistica:

### ▪ **Inquinamento dell'aria**

Non trattandosi di attività produttiva, non si verifica l'emissione in aria di sostanze nocive per la salute. Unica fonte di inquinamento atmosferico potrebbe essere l'aumento del traffico veicolare indotto dal nuovo insediamento. Tuttavia questa eventualità, che sarebbe degna di nota in una zona periferica, può in questo caso essere esclusa: il centro commerciale, infatti, sorgerà lungo la SP n. 205 (via Circonvallazione), che è una strada ad alta percorrenza e manterrà pressoché costante il proprio flusso di traffico.

### ▪ **Viabilità di accesso**

La viabilità di accesso al centro commerciale dovrà essere studiata per garantire la circolazione degli utenti in condizioni di completa sicurezza, secondo un progetto da concordare con la Provincia di Pavia (ente gestore della SP n. 205). L'ingresso non potrà avvenire direttamente dalle strade esistenti (nemmeno in presenza di rotatorie), ma tramite strade "di arroccamento" opportunamente dimensionate in funzione dei flussi di entrata/uscita previsti. Una viabilità ben organizzata è fondamentale, oltre che per la sicurezza stradale, anche per ridurre al minimo le criticità ambientali connesse (inquinamento acustico, atmosferico, olfattivo, ecc.).

### ▪ **Inquinamento acustico**

In genere, le attività commerciali non sono fonte di rumori di particolare intensità. In fase di progetto, tuttavia, sarà opportuno valutare l'impiego di materiali fonoassorbenti nei locali con maggiore affollamento di persone.

### ▪ **Collegamenti alle reti tecnologiche**

L'area è già servita dalla viabilità principale (via Sant'Anna, via Bergamo, via Circonvallazione), quindi saranno presumibilmente necessari soltanto gli allacciamenti alle reti (fognatura, acquedotto, gas, elettricità). Per lo smaltimento delle acque reflue e delle acque bianche dovranno essere adottate le soluzioni tecnologiche prescritte dall'ente gestore, con eventuale realizzazione di vasche di laminazione o di pozzi perdenti per la raccolta e la dispersione dell'acqua piovana in sottosuolo. Per l'impianto di illuminazione dovrà essere privilegiato l'impiego di moderni punti luce a led, che comportano un minore inquinamento luminoso e garantiscono un risparmio energetico nel lungo periodo.

### ▪ **Inserimento paesaggistico e rapporto con il contesto urbano**

La nuova struttura commerciale sorgerà nella porzione nord-ovest della marcita, tra via San'Anna e via Bergamo, mentre l'area antistante la SP n. 205, che fino alla distanza di 30 m dal confine stradale è inedificabile ("fascia di rispetto"), sarà adibita a parcheggio. L'edificio occuperà una superficie di 1.500-2.000 m<sup>2</sup>, con un'altezza massima di 10 m: le sue dimensioni, pertanto, sono ben calibrate in rapporto alla consistenza edilizia delle aree limitrofe (quartieri residenziali a ovest e polo produttivo a est). Un progetto di qualità potrà senz'altro garantire un buon inserimento paesaggistico della nuova struttura. Si fa presente, in ogni caso, che è confermata la previsione di parco urbano nella porzione sud della marcita, e quindi di una vasta area verde alle porte della città.

Complessivamente, si ritiene che l'impatto ambientale della nuova struttura possa essere considerato trascurabile. Gli eventuali aspetti critici, comunque di lieve entità, possono essere eliminati (o adeguatamente mitigati) rispettando i più elementari principi di buona progettazione in fase esecutiva.

## 6. CONCLUSIONI

### 6.1. Conclusioni del rapporto preliminare

Il PGT vigente di Siziano era stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n. 12/2005, secondo la procedura indicata dalla DGR n. 761/2010 e s.m.i.

Il processo di VAS si era concluso con la formulazione di "parere motivato finale" positivo da parte dell'autorità competente, in base al quale tutte le scelte di pianificazione urbanistica compiute dal PGT erano risultate sostenibili dal punto di vista ambientale.

La presente variante al PGT ("Variante n. 01/2017"), relativa al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, è finalizzata all'insediamento di un nuovo centro commerciale di media distribuzione all'ingresso del capoluogo, nella porzione nord della "marcita" (area di circa 7.000 m<sup>2</sup> compresa tra via Sant'Anna, via Bergamo e via Circonvallazione).

Nei capitoli precedenti sono state descritte in dettaglio le piccole modifiche (normative e di azionamento) apportate al Piano dei Servizi e, soprattutto, al Piano delle Regole.

Nell'ultimo capitolo, è stato valutato l'impatto ambientale indotto dall'attuazione della variante, che può essere considerato trascurabile.

In conclusione, si ritiene che la variante al PGT di Siziano oggetto del presente rapporto preliminare non debba essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), poiché essa, rispetto al PGT vigente (già sottoposto a VAS con esito positivo durante il procedimento della sua redazione) non comporta alcun apprezzabile aumento delle criticità ambientali, anche in base alle considerazioni espresse negli ultimi tre periodi del paragrafo 2.2.

## 7. ALLEGATO

### 7.1. Proposta della società "Immobiliare Corte Castello S.r.l."

Si allega al presente rapporto preliminare la proposta presentata al Comune di Siziano dalla società "Immobiliare Corte Castello S.r.l.", in base alla quale è stato avviato il procedimento di variante al PGT ("Variante n. 01/2017").



L'AUTORITÀ PROCEDENTE  
(Massimo Mauro Bertoni)

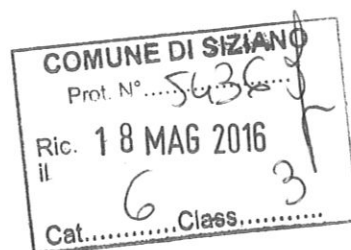
Spettabile

COMUNE DI SIZIANO

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

Piazza G. Negri, n.1

27010 , Siziano (PV)



**OGGETTO: IMMOBILIARE CORTE CASTELLO Srl  
AREA DI VIA BERGAMO**

**Istanza di Variante al Piano di Governo del Territorio**

La sottoscritta Società **Immobiliare Corte Castello S.r.l.**, C.F: 11717780156 con sede in Milano, viale Regina Giovanna n. 9, in persona dell'Amministratore Unico Dott. Giangiaco~~mo~~ Medici

**PREMESSO CHE:**

1. la Società esponente è proprietaria, in Siziano, di un' area contraddistinta catastalmente come segue:  
foglio 2, mapp. 1336, di superficie complessiva pari a mq. 14.939;
2. tale area è stata acquistata dalla Società Immobiliare Corte Castello Srl a seguito di atto di conferimento a rogito Notaio Bignami (rep. 112073) del 30.11.2011

**CONSIDERATO CHE:**

- 1. secondo il vigente P.G.T. del Comune di Siziano la suddetta area è inserita nel tessuto urbano consolidato ed ivi qualificata come zona a "servizi pubblici esistenti e di progetto"- "parco urbano" in parte interessata da fascia di rispetto stradale;
- 2. la sottoscritta Società ha interesse a sviluppare, su parte dell'area di sua proprietà, una iniziativa di carattere commerciale, ed in particolare la realizzazione di una struttura di vendita MS3 (fino a 1.500 di superficie di vendita), in quanto compatibile con il vigente piano urbano del commercio e con le previsioni del Fascicolo " *Il sistema commerciale*" del Documento di Piano del vigente P.G.T..

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'AM'.

## TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

la sottoscritta Società, come sopra rappresentata, con la seguente formula

### ISTANZA DI VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

per la realizzazione di un insediamento commerciale MS3 (superficie di vendita inferiore a mq. 1.500), avente i seguenti contenuti di massima:

- superficie territoriale interessata dall'intervento: mq. 7.000 circa;
- superficie lorda di pavimento: mq. 2.000 circa, di cui mq. 1.300 circa di superficie di vendita;
- altezza massima del fabbricato: m. 10;
- area di uso pubblico o di interesse pubblico: 100% della s.l.p (oltre a spazi di cui alla L.122/89 s.m.i)

La Società dichiara sin d'ora la propria disponibilità a valutare la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione a servizio del nuovo insediamento commerciale.

### CHIEDE

che codesto Comune, e per esso l'Organo a ciò competente, voglia riscontrare la presente istanza, avviando ed istruendo il procedimento urbanistico necessario per la realizzazione dell'iniziativa edilizia avente i contenuti sopra prospettati e si impegna a sostenere in toto le spese che verranno quantificate e documentate dall' Area in indirizzo, necessarie per la variante urbanistica.

### Allegati:

- Estratto mapp. / Visura camerale
- Estratto P.G.T.
- Planimetria
- Planivolumetrico

Si resta in attesa di cortese riscontro, nei termini di legge

Milano, li

Con osservanza

Immobiliare Corte Castello s.r.l.







## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 17/02/2016

Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio  
 Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di <b>SIZIANO</b> ( Codice: <b>E265</b> )	
Catasto Terreni	Provincia di <b>PAVIA</b>	
Immobile	Foglio: <b>2</b> Particella: <b>1336</b>	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca		Deduz	Reddito		
1	2	1336		-	SEMINATIVO U	1 49 39			Dominicale Euro 158,16	Agrario Euro 92,58	Tabella di variazione del 12/12/2007 n. 119680.1/2007 in atti dal 12/12/2007 (protocollo n. PV0475075) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262
Notifica				<b>Partita</b>							
Annotazioni	variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CORTE CASTELLO S.R.L. con sede in MILANO	11717780156*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 87679.1/2011 in atti dal 14/12/2011 Repertorio n.: 112073 Rogante: BIGNAMI CESARE Sede: CODOGNO Registrazione: Sede: SCISSIONE	

Unità immobiliari n. 1

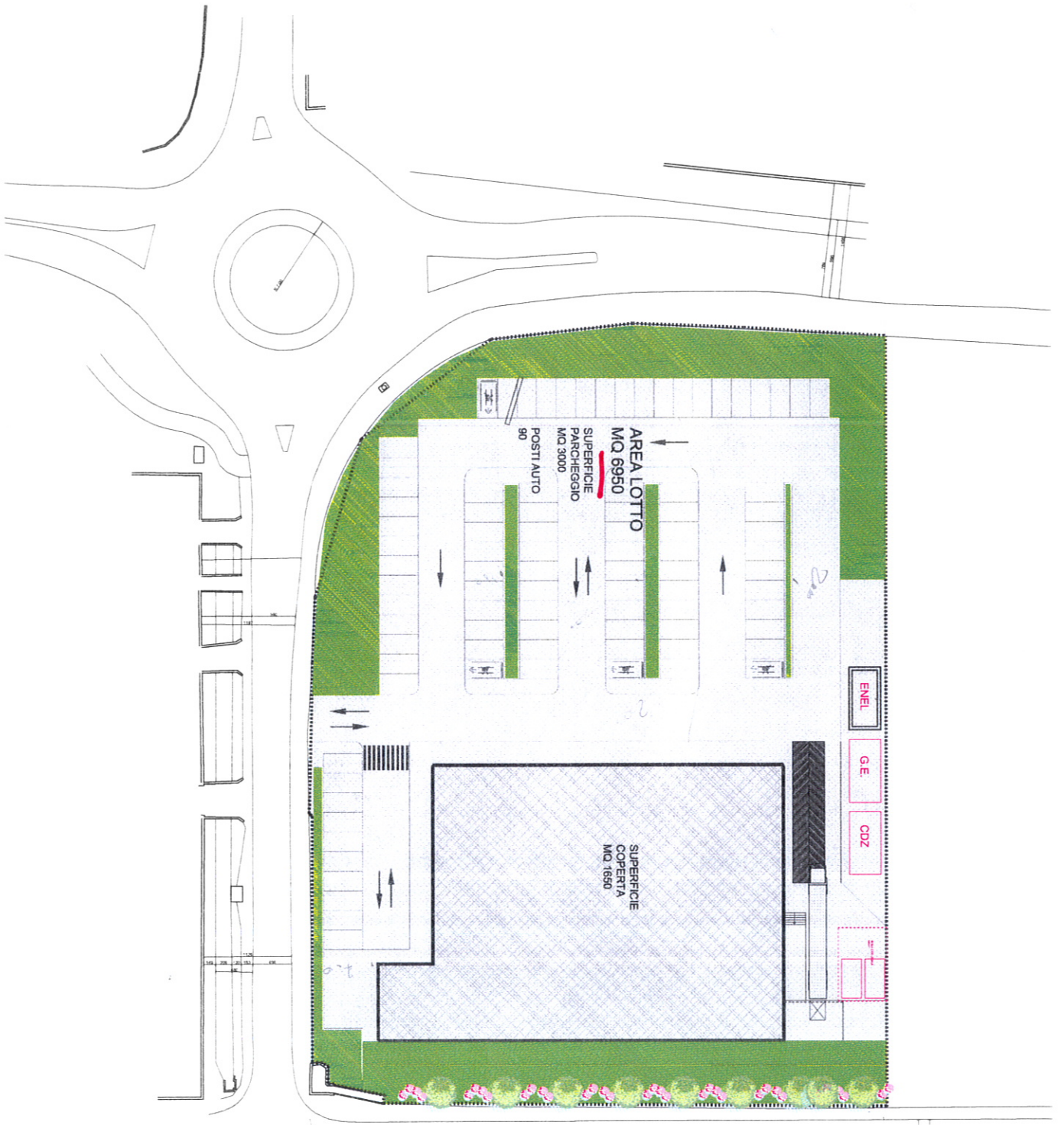
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







*[Handwritten signature]*

A





via Sant'Anna

via Pavia

via Torino

via Bergamo

via Adamello

via Verdi

via San Vitale

via Circonvallazione

via Salvo D'Acquario

via Monte Porcino

via Milano

via Verdi

via San Vitale

via Magnani

via Casanella

via Pasolini

via De Filippo



