

Il Documento di Piano del redigendo PGT del Comune di Santa Giuletta contiene nel settore produttivo previsioni allocative di cui è riconosciuta la rilevanza sovracomunale ai sensi dell'art. 17 delle NTA del vigente PTCP, in quanto in esso si rileva la presenza di comparti ove è prevista una potenzialità edificatoria superiore a 15.000 mq di SIp e superfici di vendita commerciale afferenti alla tipologia delle Medie Strutture.

POLITICHE PER IL SETTORE PRODUTTIVO ARTIGIANALE – INDUSTRIALE

Le politiche strategiche per il settore produttivo artigianale - industriale attivate dal Documento di Piano si basano sulla necessità di reperire nuove aree per la crescita economica degli insediamenti.

L'Amministrazione Comunale concentra le previsioni di nuovi insediamenti nei quadranti urbani già interessati dagli insediamenti di carattere artigianale e produttivo e dove le condizioni di accessibilità veicolare risultino maggiormente garantite; trattasi nello specifico di riproposizione di scelte già contenute nel vigente PRG.

La concentrazione delle opportunità insediative in poche aree facilmente identificabili dal punto di vista percettivo e tipologico, per i prossimi cinque anni, è sostenuta dall'applicazione di una politica di sviluppo sostenibile del territorio, nella quale prevalgono logiche di corretto inserimento ambientale e paesaggistico di un nuovo edificato che sarà inevitabilmente caratterizzato da problematiche relative all'impatto visuale generato. Pertanto, appare corretto procedere con il potenziamento delle polarità produttive già esistenti, cercando di contenere ulteriori nuovi poli nei quali generare effetti indotti negativi sull'ambiente circostante.

La crescita dei nuclei produttivi viene quindi concentrata a completamento delle zone produttive esistenti a nord della SP ex SS 10 e ad essa in fregio. Tali scelte consentono di ridurre lo spreco di suolo extraurbano di pregio, utilizzando ambiti territoriali attualmente liberi a ridotta vocazione agricola, in quanto adiacenti ad attività di carattere artigianale ed industriale. Viene pertanto privilegiata l'intenzione di allocare le nuove previsioni insediative in ambiti già parzialmente compromessi, sotto il profilo ambientale, dalla presenza insediati produttivi. Inoltre appare fondamentale correlare l'individuazione dei nuovi ambiti di espansione con modalità di insediamento ecologicamente compatibili e con la previsione di realizzazione di servizi di qualità, anche in relazione ad interventi di mitigazione ambientale, e con l'approntamento di efficaci soluzioni viabilistiche, a vantaggio del contesto produttivo esistente in loco, spesso volte caratterizzato da una modesta infrastrutturazione. Relativamente agli aspetti mitigativi, risulta particolarmente efficace l'individuazione di apposite fasce verdi inedificabili piantumate e di fasce "tampone", di adeguata ampiezza, lungo i perimetri dei lotti, le quali fungono da "spazi cuscinetto" tra il costruito ed il contesto naturale.

In termini quantitativi, le nuove previsioni volumetriche vengono calibrate su base quinquennale con l'applicazione di parametri ed indici urbanistico-edilizi atti a garantire processi di crescita coerentemente relazionati con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, evitando manifestazioni di elevata densità edificatoria che si ripercuoterebbero inevitabilmente con impatto negativo sul circostante contesto extraurbano.

Infine, il Documento di Piano intende garantire un maggiore controllo della qualità edilizia nei comparti artigianali ed industriali attraverso la redazione di un apparato prescrittivo di norme relativo all'uso di tipologie e di materiali costruttivi e di finitura.

Il Documento di Piano individua complessivamente n° 2 Ambiti di Trasformazione Produttivi:

- ATP 1 Frazione Manzo → superficie complessiva: 13.675 mq

La crescita urbana determinata dall'attuazione consente di:

- i. potenziare il sistema dei parcheggi pubblici a servizio del polo produttivo esistente;
- ii. inserire attrezzature di qualità in particolare per quanto concerne la regimazione delle acque meteoriche;
- iii. creare opportuni elementi di filtro ambientale lungo i bordi che interfacciano con il contesto agricolo e residenziale limitrofo;

- ATP 2 Frazione Orto → superficie complessiva: 19.505 mq

La crescita urbana determinata dall'attuazione del succitato comparto consente di:

- i. riqualificare e potenziare il sistema viabilistico di accesso al quartiere, garantendo un miglioramento della rete viabilistica locale esistente;
- ii. realizzare un adeguato sistema dei parcheggi ed aree verdi pubblici a servizio dell'ambito;
- iii. inserire attrezzature di qualità in particolare per quanto concerne la regimazione delle acque meteoriche;
- iv. creare opportuni elementi di filtro ambientale lungo i bordi che interfacciano con il contesto agricolo e residenziale limitrofo;
- v. sfruttare un'area ormai compromessa per l'utilizzo ad altri scopi, interclusa tra SP ex SS 10, ferrovia ed area ex Vinal

Gli Ambiti di Trasformazione sono descritti in apposite schede esplicative; gli interventi edilizi ed urbanistici in questi ambiti sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

Le schede esplicative di ogni ambito individuano:

- l'esatta dotazione di aree a standard;
- le eventuali prescrizioni relative al reperimento dei servizi o alla possibilità di monetizzazione;
- la viabilità principale;
- gli indici e i principali parametri urbanistici.

Le aree per servizi da realizzare e cedere saranno funzionali all'insediamento della nuova funzione urbana e, di norma, sono quantificate nella misura minima di 20 mq / 100 mq Slp.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione viene applicato un principio perequativo "circoscritto", attribuendo cioè un unico diritto edificatorio ripartito tra tutti i proprietari; spetta al Piano Attuativo la determinazione delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Negli Ambiti di Trasformazione, in sede di approvazione del Piano Attuativo, sono consentite modifiche delle perimetrazioni tali da non incidere sulla capacità insediativa, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia dei programmi comunali di intervento, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale strettamente correlate agli obiettivi del Documento di Piano.

Per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Produttivi, l'utilizzo di suolo agricolo periurbano è "compensato" dall'applicazione di un "indennizzo per la modifica dell'ambiente" (art. 43 LR 12/2005).

Ai sensi della LR 4/2012, che ha modificato ed integrato l'art. 4 della LR 12/2005, il Documento di Piano deve stabilire se gli ambiti di trasformazione, in sede attuativa, debbano essere sottoposti a successiva procedura valutativa (VAS) anche nel caso di conformità rispetto al PGT.

Per gli ATP1 e ATP2 il Documento di Piano, congiuntamente a quanto determinato in sede di procedura di VAS, stabilisce che i due piani attuativi possono non essere sottoposti a procedura di VAS, nel caso di conformità al PGT. Nel caso di piano attuativo in variante la VAS si limiterà a considerare gli aspetti non già valutati in sede di stesura del Rapporto Ambientale.

POLITICHE PER IL SETTORE COMMERCIALE

Il Documento di Piano non individua nel comune di Santa Giuletta ambiti di trasformazione specificatamente destinati ad accogliere attività di carattere commerciale, conformemente agli indirizzi di pianificazione contenuti nel *Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008* (in particolare nelle *Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 - 2008* di cui alla Deliberazione di Giunta

Regionale n° VIII/5054 del 4 luglio 2007) ed agli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale correlati alle *Modalità per la pianificazione comunale* di cui all'art. 7 della L.R. 12/05.

Le politiche di intervento di tale settore perseguono l'obiettivo prioritario di regolamentare le attività commerciali esistenti, insediate all'interno del tessuto edificato consolidato del capoluogo. Inoltre, onde favorire l'integrazione di usi insediabili evitando la creazione di nuovi quartieri monofunzionali, il Documento di Piano stabilisce l'opportunità di destinare quote parti della nuova edificazione degli Ambiti di Trasformazione (residenziali e produttivi) alle attività di carattere commerciale.

Dalla lettura dell'approfondita analisi del settore commerciale riportata nella precedente Sezione III, la dotazione commerciale non è in grado di soddisfare in toto le esigenze di acquisto della popolazione residente, la quale si trova quindi nella necessità di effettuare spostamenti verso i comuni limitrofi (in particolare verso Broni, Stradella, Pavia e Voghera, Casteggio) in modo da accedere ad un'offerta commerciale di più ampio spettro.

Le politiche di intervento di tale settore perseguono perciò l'obiettivo prioritario di consentire l'insediamento di nuovi esercizi commerciali, favorendo l'integrazione di usi insediabili: il Documento di Piano stabilisce infatti l'opportunità di destinare quote parti della nuova edificazione degli Ambiti di Trasformazione (residenziali e produttivi) e degli Ambiti di Riconversione Urbana (ARU) alle attività di carattere commerciale.

Come già anticipato, l'attuale panorama rilevato non soddisfa le esigenze della popolazione residente in entrambi i rami alimentare ed extra alimentare. Alla luce di tale importante dato, l'Ente Locale si trova nella necessità di approntare politiche di riduzione degli spostamenti finalizzate al soddisfacimento delle necessità di acquisto di beni da parte della popolazione residente.

Nel perseguimento di tale politica il comune intende garantire l'opportunità, agli operatori del settore, di presentare istanze di apertura di esercizi commerciali.

Il Documento di Piano intende consentire l'insediamento di nuovi esercizi in quota parte rispetto all'edificazione consentita negli ambiti di espansione residenziali e produttivi; appare quindi auspicabile una maggiore articolazione dell'offerta commerciale, all'interno della quale attualmente risultano presenti esercizi di vendita capaci di fornire agli abitanti un discreto spettro di acquisti.

Inoltre, il principale orientamento del Documento di Piano consiste nella disincentivazione alla localizzazione di nuove grandi strutture di vendita.

Nel territorio comunale viene acconsentito l'insediamento delle seguenti tipologie di vendita:

Tipologia di vendita	Simbolo identificativo	Superficie di vendita
Esercizi di vicinato	EV	≤ 150 mq
Medie Strutture di vendita	MSV	Tra 151 mq e 1'500 mq
Centro Commerciale	CC	Tra 151 mq e 1'500 mq

Mentre per quanto concerne la definizione degli esercizi commerciali appartenenti alle categorie di vendita degli Esercizi di Vicinato e delle Medie Strutture di Vendita si rimanda ai contenuti dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per quanto attiene alla categoria del Centro Commerciale si fa riferimento alla Deliberazione della Giunta Regionale 04.07.2007, n° VIII/5054 "*Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 - 2008*" e che si riporta qui di seguito.

Sulla base dell'analisi della realtà commerciale, l'insediamento degli esercizi commerciali viene acconsentito sulla base di limiti quantitativi stabiliti nelle seguenti tabelle:

Ambito territoriale	Settore Alimentare			Settore Extra - alimentare		
	EV	MSV	CC	EV	MSV	CC
Piano delle Regole	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali	Non ammessi	Sempre ammessi ad eccezione degli Ambiti Agricoli e degli Ambiti non soggetti a trasformazione	Nuovi esercizi: nei tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi e commerciali	Non ammessi
Piano dei Servizi	Sempre ammessi	Non ammessi	Non ammessi	Sempre ammessi	Non ammessi	Non ammessi
Documento di Piano	Sempre Ammessi fatta eccezione per gli ATP	Nuovi esercizi: negli ATR, negli ATP e negli ARU	Nuovi esercizi: negli ATR, negli ATP e negli ARU	Sempre Ammessi	Nuovi esercizi: negli ATR, negli ATP e negli ARU	Nuovi esercizi: negli ATR, negli ATP e negli ARU

In merito alla dotazione di aree a standard da reperire conseguentemente all'insediamento degli esercizi commerciali previsti, si fa riferimento alla normativa riportata nella seguente tabella, che riprende i contenuti delle disposizioni attualmente vigenti in materia:

Tipologia di vendita	Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi	Ambiti governati dal Documento di Piano
EV	75% SIp. Considerata la necessità di favorire la presenza di dette attività che agevolano le fasce sociali più deboli prive di mezzi di trasporto, l'insediamento in edifici esistenti non è soggetta al reperimento di aree a standard.	100% SIp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.
MSV CC in edifici esistenti	100% SIp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.	100% SIp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Tipologia di vendita	Ambiti governati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi	Ambiti governati dal Documento di Piano
MSV CC in aree libere	<p>100% SIp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.</p> <p>In caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita viene assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri).</p>	<p>100% SIp. Almeno la metà della superficie deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 50%, di aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.</p> <p>In caso di insediamento di nuove medie strutture di vendita viene assicurata una adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri).</p>

Particolare attenzione deve inoltre essere riservata alla vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti). La superficie di vendita viene calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.

Per i predetti insediamenti, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico ad esse funzionali è stabilita nella misura del cento per cento delle superfici di pavimento degli edifici previsti negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e del settantacinque per cento della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti negli ambiti governati dal Piano delle Regole; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Inoltre, i nuovi fabbricati ad uso commerciale devono sottostare a determinate regole compositive ed estetiche, imponendo, a livello normativo, il perseguimento di un elevato standard di qualità edilizia; la loro presenza deve essere subordinata alla previsione di adeguate opere di mitigazione ambientale (ad es. fasce inedificate piantumate) che ne consentano un parziale occultamento nei confronti del contesto adiacente; tale necessità risulta impellente qualora il fabbricato interfacci direttamente con il tessuto agricolo.

POLITICHE PER IL RECUPERO E LA RICONVERSIONE URBANI

Oltre alle sopracitate nuove polarità di trasformazione urbana (ATR ed ATP) , sono stati individuati due ambiti a nord della SP ex SS 10 che si identificano come aree dismesse con fabbricati da recuperare, riconvertire o demolire.

I comparti sono i seguenti:

- ARU 1 - Ex Vinal → superficie complessiva: 38.170 mq (ubicazione in fregio alla SP ex SS 10)

Si tratta di un comparto adeguato, per collocazione e per estensione, a configurarsi come comparto polifunzionale, ospitando un'ampia gamma di funzioni da concertare in sede di recupero con l'amministrazione comunale e gli operatori locali.

Il Documento di Piano definisce tale settore "*Ambito di Riconversione Urbana n. 1*" e ne individua puntualmente la perimetrazione. Dal punto di vista operativo esso si qualifica come Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art. 30 e 31 L. 457/78), ove la volumetria prevista verrà opportunamente ponderata coerentemente alle funzioni insediabili; specifiche prescrizioni riguarderanno inoltre la qualità tipologico – architettonica, l'utilizzo dei materiali di finitura, la realizzazione di servizi urbani e le eventuali opere di inserimento ambientale.

Tuttavia, in considerazione della complessità di riconversione dell'ambito, potrà essere scelto lo strumento attuativo più adeguato. In particolare esso potrà essere, in relazione alle individuate possibilità di trasformazione ed alla tipologia e numero delle funzioni insediate, appartenente alla famiglia dei programmi, nello specifico un Programma Integrato di Intervento, così da gestire al meglio i diversi operatori economici coinvolti nelle operazioni di riconversione urbana e le funzioni insediabili.

L'area perimetrata come ARU1 è un vasto comparto dimesso dalla funzione industriale (produzione di acido tartarico), caratterizzato dalla presenza di capannoni produttivi in cattivo stato di conservazione, la cui riconversione porterà alla creazione di un nuovo tessuto polifunzionale e la cui specifica destinazione d'uso sarà da definirsi in sede di stesura del Piano Attuativo, unitamente ad un'adeguata dotazione di servizi.

- ARU 2 - Cascina Costanza → superficie complessiva: 6.800 mq (ubicazione in località Cascina Costanza a nord della ferrovia)

Si tratta di un comparto adeguato, per collocazione ed estensione, ad accogliere l'insediamento di funzioni prevalentemente residenziali e pubbliche, ma anche commerciali e connesse alla filiera agricola e turistico-ricettiva.

Il Documento di Piano definisce tale settore "*Ambito di Riconversione Urbana n. 2*" e ne individua puntualmente la perimetrazione. Dal punto di vista operativo esso si qualifica come Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art. 30 e 31 L. 457/78), ove la volumetria prevista verrà opportunamente ponderata coerentemente alle funzioni insediabili; specifiche prescrizioni riguarderanno inoltre la qualità tipologico – architettonica, l'utilizzo dei materiali di finitura, la realizzazione di servizi urbani e le eventuali opere di inserimento ambientale.

L'area perimetrata come ARU2 è un comparto dimesso dalla pregressa funzionalità, caratterizzato dalla presenza di fabbricati rurali in cattivo stato di conservazione, la cui riconversione porterà alla creazione di un nuovo tessuto, mono- o polifunzionale, la cui specifica destinazione d'uso sarà da definirsi in sede di stesura del Piano Attuativo, unitamente ad un'adeguata dotazione di servizi.

Tra le prescrizioni attuative vi è la conservazione ed il recupero mediante modalità di intervento "Risanamento Conservativo" del fabbricato individuato come di pregio, che attualmente costituisce l'edificio principale del complesso rurale.

Per procedere alle operazioni di riconversione è stabilito che l'ARU1 sia sottoposto a bonifica e che per l'ARU2 sia avviato l'iter di verifica in merito alla necessità o meno di bonificare l'area.

Ai sensi della LR 4/2012, che ha modificato ed integrato l'art. 4 della LR 12/2005, il Documento di Piano deve stabilire se gli ambiti di trasformazione, in sede attuativa, debbano essere sottoposti a successiva procedura valutativa (VAS) anche nel caso di conformità rispetto al PGT.

Per gli ARU1 ed ARU2 il Documento di Piano, congiuntamente a quanto determinato in sede di procedura di VAS, stabilisce che i due piani attuativi debbano sottoposti a procedura di VAS, anche nel caso di conformità al PGT. Ciò dal momento che le schede tecnico-progettuali conferiscono una forte flessibilità di attuazione, lasciando agli

strumenti attuativi la possibilità di determinare funzioni e quantità urbanistiche, nonché viste la delicatezza e dimensione in particolare dell'ARU1.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Nell'ambito delle trasformazioni d'uso del territorio e delle previsioni urbanistiche comunali all'ATP2 e dalla regolamentazione del settore commerciale è perciò riconosciuta la rilevanza sovracomunale esclusivamente ai fini dell'applicazione della norma per il coordinamento, per le quali occorre fare ricorso a procedura di concertazione tra gli Enti secondo quanto previsto all'art.16, comma quarto delle NTA del PTCP, relativamente alla seguente fattispecie:

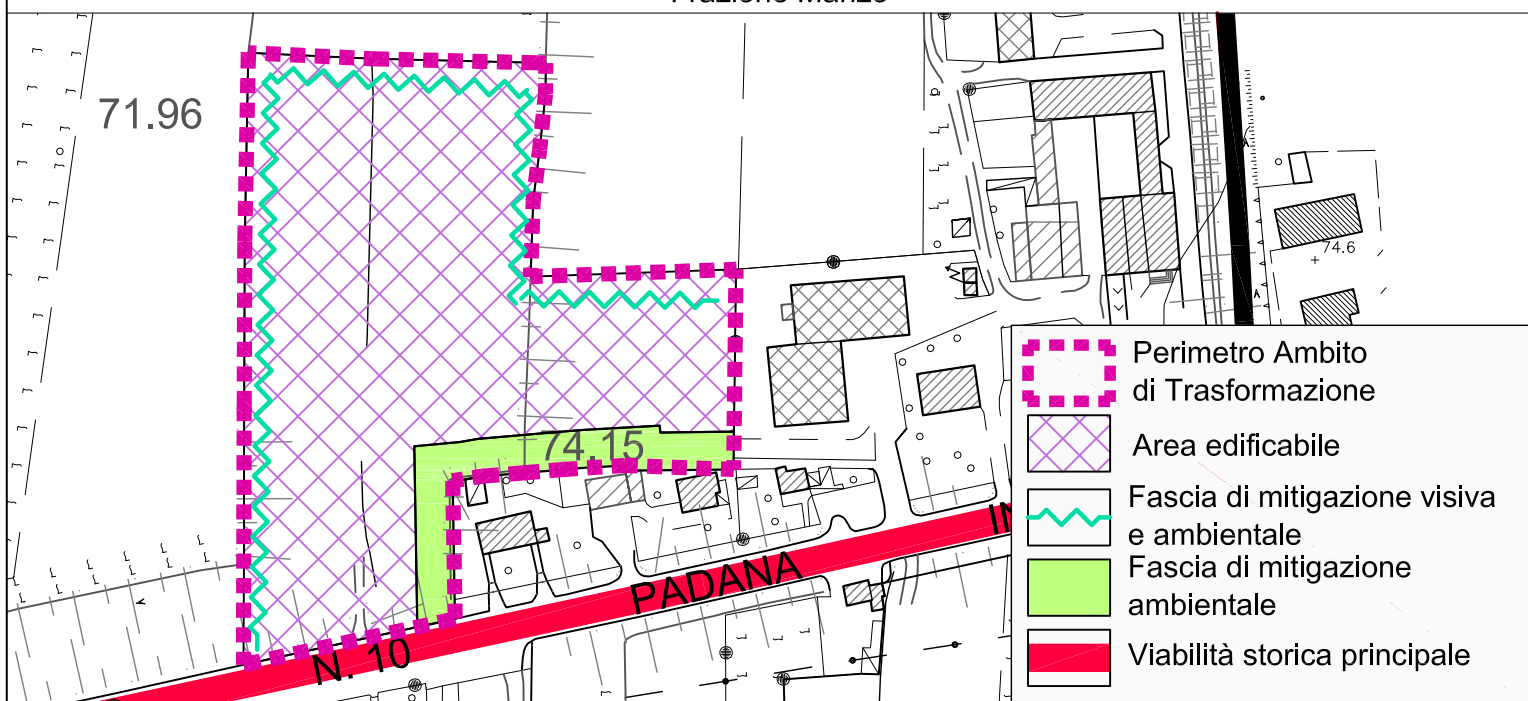
- a) localizzazione di nuove aree e poli produttivi con dimensioni superiori a: a.1) mq. 10.000 di s.l.p. per Comuni < 2.000 ab; Con la finalità di salvaguardare e tutelare il principio di equilibrio nelle relazioni e nelle dinamiche di sviluppo territoriale tra Comuni contermini, le soglie di cui sopra sono da intendersi elevate in proporzione del 50% per i Comuni di cui ai punti a.1) e a.2) confinanti con centri urbani di cui ai punti a.3) e a.4)
- b) insediamenti della media e grande distribuzione e centri commerciali con s.l.p. > 1.500 mq per Comuni < 10.000 ab e > 2.500 mq per Comuni > 10.000 ab.

La presente comunicazione segue i disposti di cui all'art. 19 delle NTA del PTCP.

Ambito di Trasformazione Produttivo n. 1 - ATP1

scala 1:2.000

Frazione Manzo



Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	13.675 mq	Abitanti teorici insediabili	nn
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,60 mq/mq	Aree per servizi pubblici	20% slp
Superficie lorda di pavimento massima	Slp	8.205 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5% slp
Altezza massima dei fabbricati	H	10 m	Superficie lorda massima per altri usi	20%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2	Usi vietati	U1, U2

Indirizzi attuativi

Ampliamento dell'attuale polo produttivo di località Manzo.

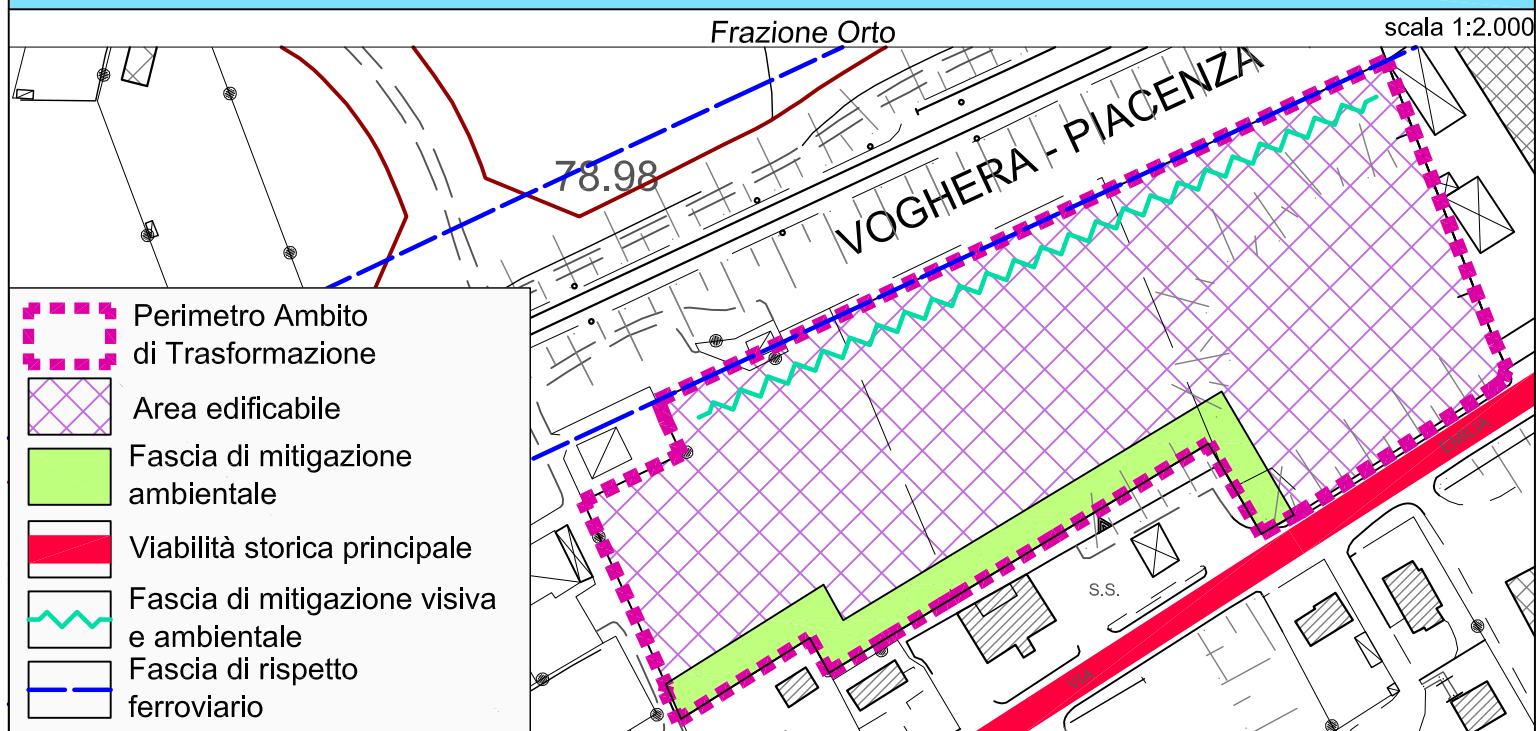
Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Realizzazione parcheggi e verde pubblici a servizio dell'insediamento.
- Realizzazione fascia alberata di mitigazione lungo il perimetro esterno (lati nord ed ovest) in duplice filare, di ampiezza pari ad almeno 10 m; realizzazione di fascia di mitigazione lungo il perimetro sud, a mitigazione degli impatti sulle abitazioni esistenti, da piantumarsi in triplice filare con essenze arbustive e arborate tra loro alternate
- La piantumazione dovrà essere effettuata fin dalle prime fasi di cantiere e l'attecchimento dovrà essere monitorato per garantire la sostituzione delle eventuali fallanze.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito, compresi gli ampliamenti e gli eventuali potenziamenti delle reti di servizi esistenti
- In fase esecutiva progettuale dovrà essere verificata, anche con simulazioni fotografiche, la percettibilità dal tracciato viario della variante alla SP ex SS 10 dei manufatti in progetto, il loro grado di occlusione e/o di intrusione
- In sede di piano attuativo, dovrà essere verificata la necessità di sottoporre il progetto a VIA, ai sensi della LR 5/2010, con realizzazione di uno studio del traffico e degli effetti indotti, concertando con la Provincia adeguati interventi viabilistici.
- L'immissione dall'ambito sulla SP ex SS 10 dovrà avvenire preferibilmente attraverso l'esistente strada locale posta a est dell'ambito e in ogni caso dovrà essere preventivamente concertata con l'Amministrazione Provinciale.
- Trattamento a verde di 1/4 delle aree libere.
- Possibilità attuazione dell'ambito per sub-comparti, previa approvazione del layout planivolumetrico complessivo da parte dell'Amministrazione Comunale
- Viabilità principale di tipo A; viabilità secondaria di tipo B (v. all. C delle NTA)
- SE CONFORME AL PGT ADOTTATO, IN SEDE ATTUATIVA IL PIANO NON NECESSITA DI ESSERE SOTTOPOSTO A ULTERIORE PROCEDURA DI VAS

Regime vincolistico, geologico e idrogeologico

L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2: le indagini e gli approfondimenti prescritti per la classe geologica cui l'ATP appartiene sono da realizzarsi ai sensi delle NTA del PGT e delle Norme Geologiche di piano prima della progettazione dell'intervento, in quanto propedeutici alla pianificazione stessa.

Ambito di Trasformazione Produttivo n. 2 - ATP2



Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	19.505 mq	Abitanti teorici insediabili	nn
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	0,60 mq/mq	Aree per servizi pubblici	20% slp
Superficie lorda di pavimento massima	Slp	11.703 mq	Dotazione minima di servizi da reperire	5% slp
Altezza massima dei fabbricati	H	10 m	Superficie lorda massima per altri usi	20%
Numero di piani fuori terra massimo	n	2	Usi vietati	U1, U2

Indirizzi attuativi

Consolidamento dell'attuale polo produttivo di frazione Orto.

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Realizzazione parcheggi e verde pubblici a servizio dell'insediamento.
- Realizzazione fascia alberata di mitigazione lungo il perimetro esterno (lato nord) in duplice filare, di ampiezza pari ad almeno 10 m; realizzazione di fascia di mitigazione lungo il perimetro sud, a mitigazione degli impatti sulle abitazioni esistenti, da piantumarsi in triplice filare con essenze arbustive e arborate tra loro alternate
- La piantumazione dovrà essere effettuata fin dalle prime fasi di cantiere e l'attecchimento dovrà essere monitorato per garantire la sostituzione delle eventuali fallanze.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito, compresi gli ampliamenti e gli eventuali potenziamenti delle reti di servizi esistenti
- In fase esecutiva progettuale dovrà essere verificata, anche con simulazioni fotografiche, la percettibilità dal tracciato viario della variante alla SP ex SS 10 dei manufatti in progetto, il loro grado di occlusione e/o di intrusione
- In sede di piano attuativo, dovrà essere verificata la necessità di sottoporre il progetto a VIA, ai sensi della LR 5/2010, con realizzazione di uno studio del traffico e degli effetti indotti, concertando con la Provincia adeguati interventi viabilistici.
- L'immissione dall'ambito sulla SP ex SS 10 dovrà avvenire preferibilmente attraverso l'esistente strada vicinale del Nocione posta a ovest dell'ambito e in ogni caso dovrà essere preventivamente concertata con l'Amministrazione Provinciale.
- Trattamento a verde di 1/4 delle aree libere.
- Possibilità attuazione dell'ambito per sub-comparti, previa approvazione del layout planivolumetrico complessivo da parte dell'Amministrazione Comunale
- Viabilità principale di tipo A; viabilità secondaria di tipo B (v. all. C delle NTA)
- SE CONFORME AL PGT ADOTTATO, IN SEDE ATTUATIVA IL PIANO NON NECESSITA DI ESSERE SOTTOPOSTO A ULTERIORE PROCEDURA DI VAS

Regime vincolistico, geologico e idrogeologico

L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2: le indagini e gli approfondimenti prescritti per la classe geologica cui l'ATP appartiene sono da realizzarsi ai sensi delle NTA del PGT e delle Norme Geologiche di piano prima della progettazione dell'intervento, in quanto propedeutici alla pianificazione stessa.

Ambito di Riconversione Urbana n. 1 - ARU1

Ex Vinal



- Perimetro Ambito di Riconversione Urbana
- Area edificabile
- Viabilità storica principale
- Fascia di rispetto ferroviario

scala 1:5.000

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	38.170 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	U _{te}	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA
Superficie lorda di pavimento massima	Slp	Slp _e	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA
Num di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA	Usi vietati	U2

Indirizzi attuativi

Bonifica e riqualificazione urbanistica, ambientale e socio-economica di ampio comparto produttivo dismesso. Possibile incentivazione di incremento della slp del 15% in seguito alla realizzazione di servizi di particolare interesse pubblico

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Parcheggi e verde pubblici a servizio dell'insediamento.
- L'attuazione dell'ambito potrà avvenire mediante piano attuativo o Programma Integrato di Intervento, al fine di garantire le più adeguate forme di attuazione, volte alla totale riqualificazione dell'ambito.
- Saranno da preferirsi interventi che favoriscano la commistione funzionale
- Il sito deve essere sottoposto a bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006
- L'immissione dall'ambito sulla SP ex SS 10 dovrà avvenire preferibilmente riqualificando gli accessi esistenti e in ogni caso dovrà essere preventivamente concertata con l'Amministrazione Provinciale.
- In fase esecutiva progettuale dovrà essere verificata, anche con simulazioni fotografiche, la percettibilità dal tracciato viario della variante alla SP ex SS 10 dei manufatti in progetto, il loro grado di occlusione e/o di intrusione
- In sede di piano attuativo, dovrà essere verificata la necessità di sottoporre il progetto a VIA, ai sensi della LR 5/2010, con realizzazione di uno studio del traffico e degli effetti indotti, concertando con la Provincia adeguati interventi viabilistici.
- Possibilità attuazione dell'ambito per sub-comparti, previa approvazione del layout planivolumetrico complessivo da parte dell'Amministrazione Comunale
- Viabilità principale: tipo A; viabilità secondaria: tipo B (v. all. C alle NTA)

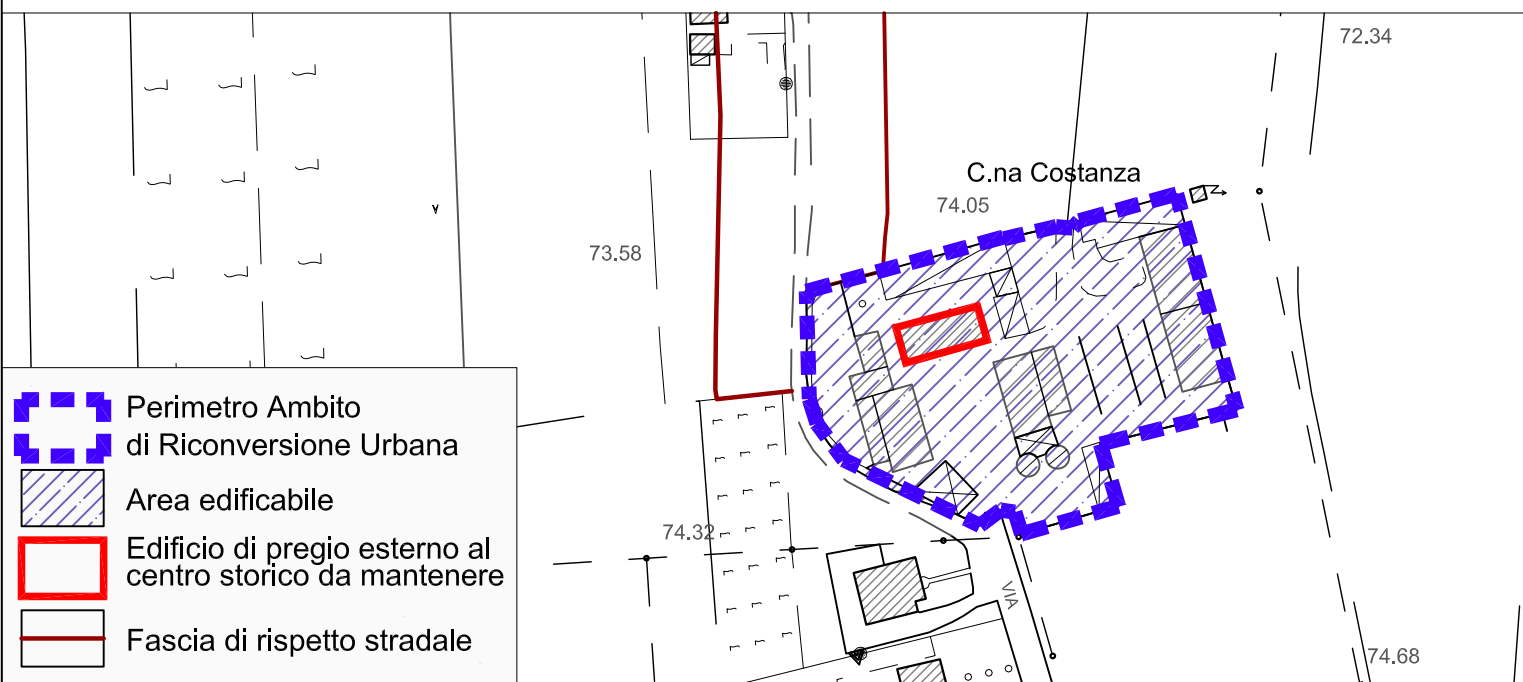
- IN SEDE ATTUATIVA IL PIANO NECESSITA DI ESSERE SOTTOPOSTO A ULTERIORE PROCEDURA DI VAS

Regime vincolistico, geologico e idrogeologico

L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2: le indagini e gli approfondimenti prescritti per la classe geologica cui l'ARU appartiene sono da realizzarsi ai sensi delle NTA del PGT e delle Norme Geologiche di piano prima della progettazione dell'intervento, in quanto propedeutici alla pianificazione stessa.

Ambito di Riconversione Urbana n. 2 - ARU2

Cascina Costanza



scala 1:2.000

Parametri dimensionali

Estensione territoriale	E	6.800 mq	Abitanti teorici insediabili	da definire in sede di attuazione del PA
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	Ute	Aree per servizi pubblici	da definire in sede di attuazione del PA
Superficie lorda di pavimento massima	Slp	Slpe	Dotazione minima di servizi da reperire	da definire in sede di attuazione del PA
Altezza massima dei fabbricati	H	da definire in sede di attuazione del PA	Superficie lorda massima per altri usi	da definire in sede di attuazione del PA
Num di piani fuori terra massimo	n	da definire in sede di attuazione del PA	Usi vietati	da definire in sede di attuazione del PA

Indirizzi attuativi

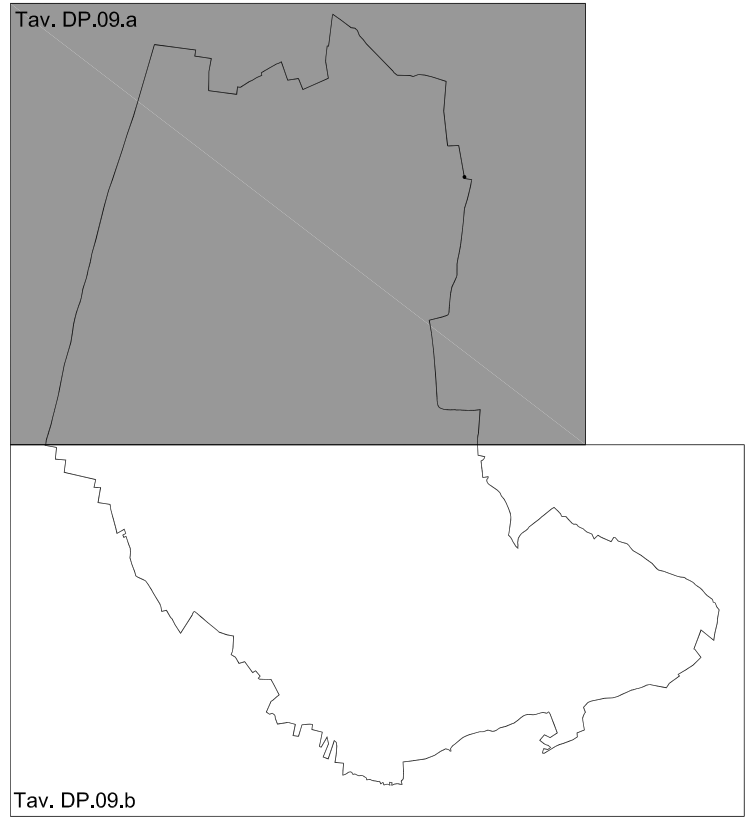
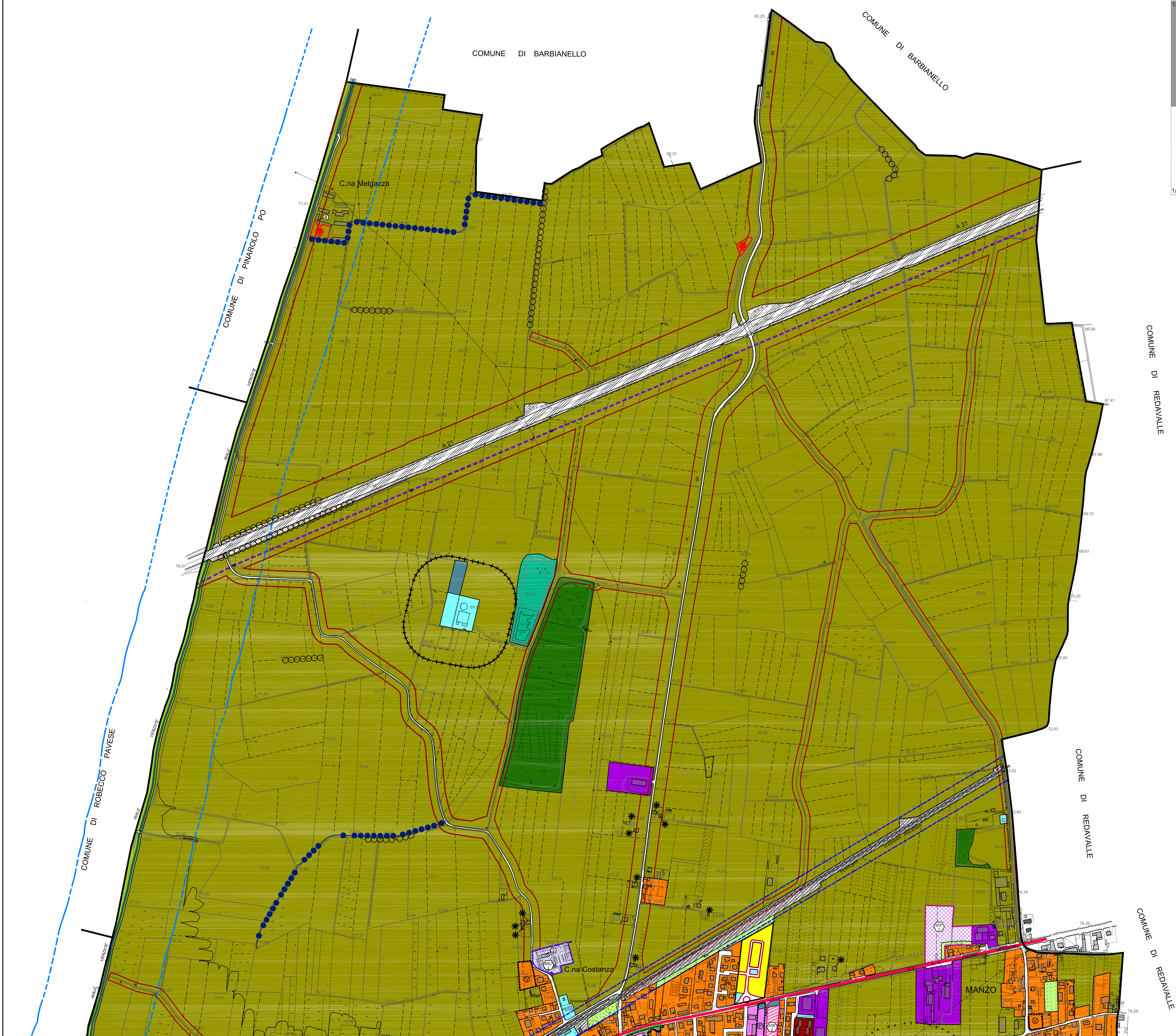
Recupero di nucleo cascinaleso dismesso. Tutela e valorizzazione di immobile di pregio architettonico esistente. Possibile incentivazione di incremento della slp del 15% in seguito alla realizzazione di servizi di particolare interesse pubblico

Prescrizioni attuative e indicazioni di compatibilizzazione

- Parcheggi e verde pubblici a servizio dell'insediamento.
- Recupero dell'edificio di pregio esterno al perimetro di centro storico, individuato nell'allegato PR.02 "Perimetrazione dei centri storici, schede di rilievo urbanistico edilizio e modalità di intervento", mediante le modalità di intervento individuate nel citato elaborato (Risanamento Conservativo). Per i restanti fabbricati le modalità di intervento saranno stabilite dal Piano di Recupero in attuazione dell'ARU.
- Nel caso di realizzazione di nuovi insediamenti residenziali o terziari e commerciali è necessario svolgere sul sito un'indagine ambientale preliminare, ai sensi dell'art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene Tipo, a seguito della quale emergerà l'eventuale conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica, previsto dal D.Lgs 152/2006
- Viabilità secondaria: tipo B (v. all. C alle NTA)
- IN SEDE ATTUATIVA IL PIANO NECESSITA DI ESSERE SOTTOPOSTO A ULTERIORE PROCEDURA DI VAS

Regime vincolistico, geologico e idrogeologico

L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2: le indagini e gli approfondimenti prescritti per la classe geologica cui l'ARU appartiene sono da realizzarsi ai sensi delle NTA del PGT e delle Norme Geologiche di piano prima della progettazione dell'intervento, in quanto propedeutici alla pianificazione stessa.



- TESSUTI CONSOLIDATI NORMATI DAL PIANO DELLE REGOLE**
- Tessuto storico - TS
 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale - TCR
 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale compatibile con impianti tecnologici - TCRt
 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo - TCP
 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo per lo stoccaggio di inerti - TCPi
 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale - TCC
 - Comparto assoggettato a permesso di costruire convenzionato
 - Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale - PAR
 - Tessuto agricolo - TA
 - Tessuto agricolo naturalizzato - TAN
 - Tessuto agricolo di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi - TAC

- TESSUTI DI PUBBLICA UTILITA' NORMATI DAL PIANO DEI SERVIZI**
- Servizio esistente
 - Area per l'edilizia residenziale pubblica
 - Servizio in progetto

- AMBITI DI TRASFORMAZIONE NORMATI DAL DOCUMENTO DI PIANO**
- Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale - ATR
 - Ambito di trasformazione prevalentemente produttivo - ATP
 - Ambito di riconversione urbana - ARU

- AMBITI PER LA VIABILITA'**
- Viabilità esistente
 - Viabilità di progetto
 - Viabilità storica principale e tracciato guida paesaggistico
 - Ambito ferroviario
 - Ambito autostradale
 - Limite di rispetto stradale
 - Limite di rispetto ferroviario
 - Viabilità interpodere esistente da riqualificare

- AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE**
- Ambito ricompreso in classe "4" di fattibilità geologica (fattibilità con gravi limitazioni)
 - Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale
 - Ambito boscato
 - Ambito di elevato contenuto naturalistico - TAE
 - Vegetazione di ambiente ripariale - VAR

- DISPOSIZIONI SPECIFICHE**
- Ambito per gli impianti di distribuzione del carburante e autolavaggio
 - Edifica di pregio esterni al perimetro del centro storico
 - Allineamenti obbligatori
 - Ambiti di specifica tutela ambientale
 - Limite di inedificabilità dei pozzi idropotabili
 - Limite di rispetto dei pozzi idropotabili
 - Edifici residenziali in zona agricola
 - Limite di rispetto cimiteriale
 - Limite di rispetto depurazione
 - Tracciato dell'elettrodotto aereo ad alta tensione
 - Sito di interesse archeologico
 - Areale di rischio
 - Sito di interesse archeologico
 - Areale di ritrovamento
 - Principali filari alberati
 - Fascia di tutela paesaggistica corsi d'acqua vincolati 150 m (Art. 142, lett. c, D.Lgs. 42/2004)
 - Area da bonificare

- CONFINI AMMINISTRATIVI**
- Confine Comunale

COMUNE DI SANTA GIULETTA
Provincia di Pavia

PGT 2012
ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO

Progettisti Incaricati
Pianificazione urbanistica
Valutazione Ambientale Strategica
dott. ing. Fabrizio Sisti
via C. Battisti, 46 - Stradella (PV)

Componente geologica e sismica
dott. geol. Daniele Calvi
via A. Gramsci 22 - Stradella (PV)

Collaboratori
Pianificazione urbanistica
dott. arch. Cristiano Alberti
dott. ing. arch. Viola Cappelletti

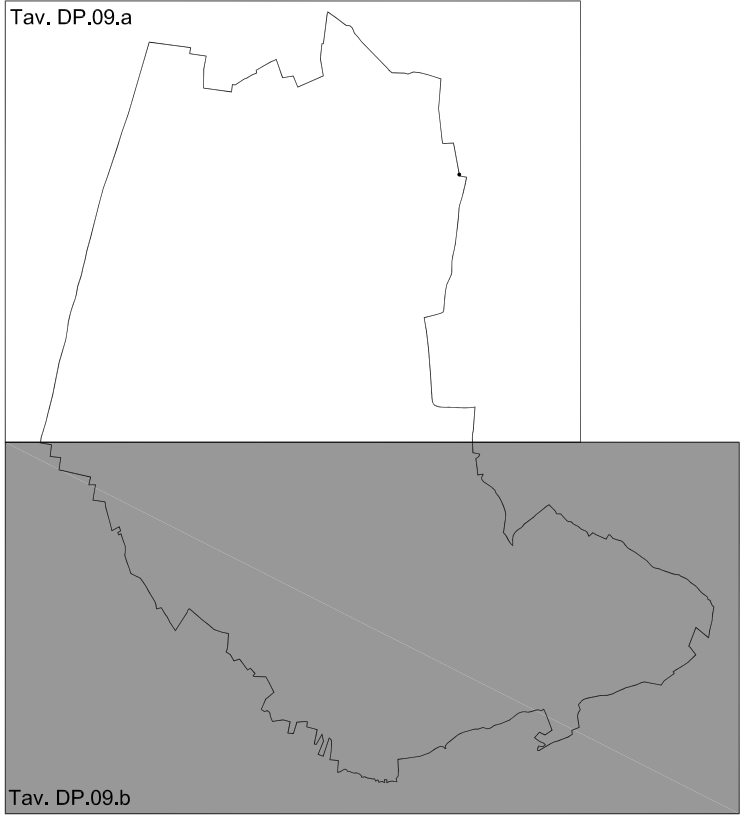
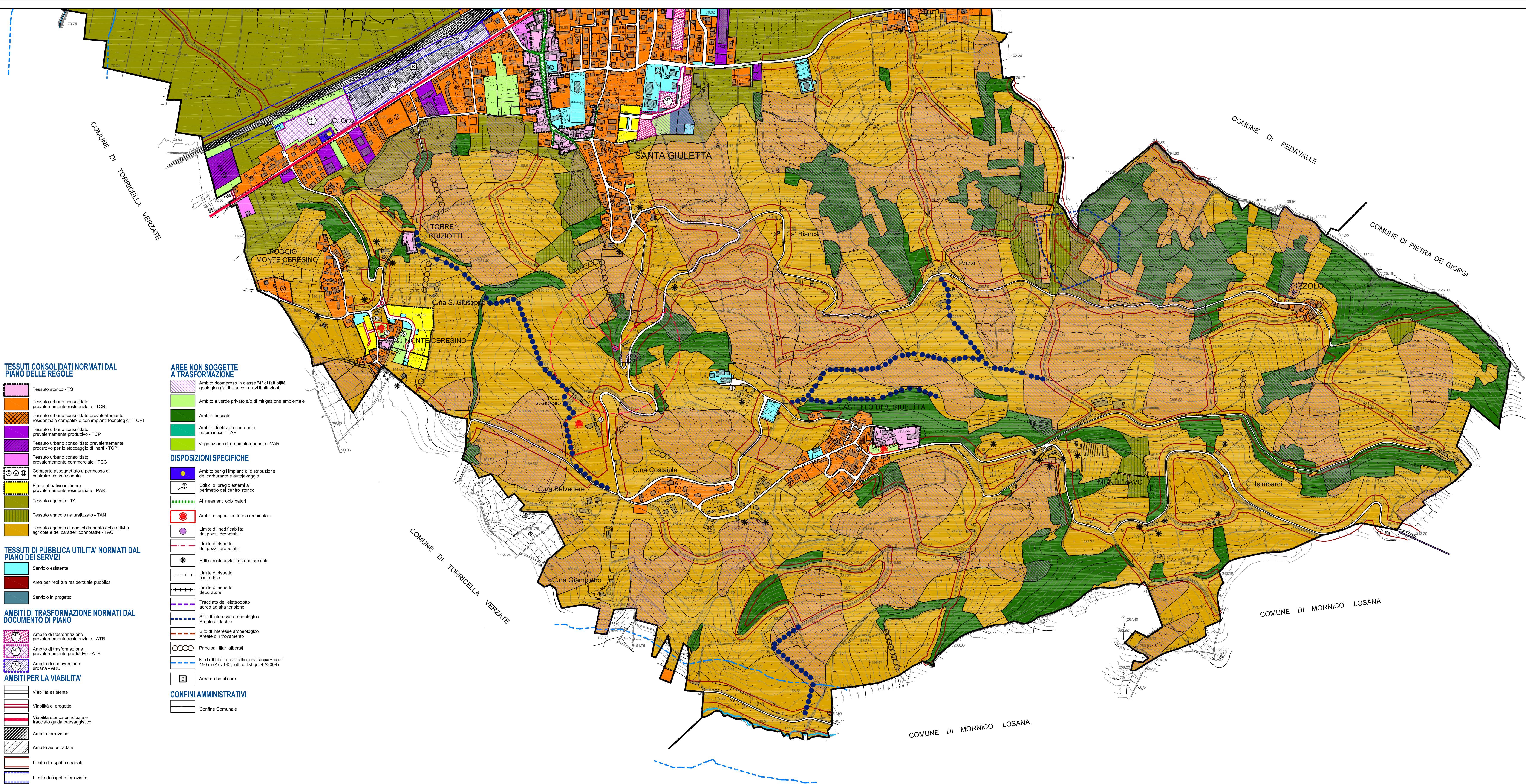
Valutazione Ambientale Strategica
dott. ing. arch. Viola Cappelletti
Sindaco
Maurizio Brandolini
Assessore all'urbanistica
ing. Maurizio Modena

Responsabile del procedimento
geom. Andrea Mussi

Segretario Comunale
dott. Giuliano Cereghini

Tavola DP.09.a
SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO

scala 1:5.000
giugno 2012



COMUNE DI SANTA GIULETTA
Provincia di Pavia

PGT 2012
ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO

Progettisti Incaricati
Pianificazione urbanistica
Valutazione Ambientale Strategica
dott. ing. Fabrizio Sisti
via C. Battisti, 46 - Stradella (PV)

Componente geologica e sismica
dott. geol. Daniele Calvi
via A. Gramsci 22 - Stradella (PV)

Collaboratori
Pianificazione urbanistica
dott. arch. Cristiano Alberti
dott. ing. arch. Viola Cappelletti

Valutazione Ambientale Strategica
dott. ing. arch. Viola Cappelletti

Sindaco
Maurizio Brandolini
Assessore all'urbanistica
ing. Maurizio Modena

Responsabile del procedimento
geom. Andrea Mussi

Segretario Comunale
dott. Giuliano Cereghini

Tavola DP.09.b
SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO

scala 1:5.000
giugno 2012