



# Comune di Casteggio

Provincia di Pavia

**PROGETTO:**

## **PIANO ATTUATIVO:**

"AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO, INDUSTRIALE , LOGISTICO

ATPIL 2 - ATPIL 4 - ATPIL 5"

ART.14 DELLA L.R. N°12 DEL 11 MARZO 2005



**SOGGETTO PROPONENTE:**

**G.S.M. S.R.L.**

Via Giuseppe Verdi 12  
24121 Bergamo (BG)

**PROGETTO:**

## **REALIZZAZIONE NUOVO DEPOSITO LOGISTICO**

sito in strada comunale per Casa Chiodi s.n.c. - 27045, Casteggio (PV)

**PROGETTISTI:**

### **GeP Ingegneria S.r.l.**

Via Manzoni, 35  
27045 Casteggio(PV)  
tel. e fax 0383890586  
cell. 3386547441 - 3356185544  
Mail [gepingegneriasrl@gmail.com](mailto:gepingegneriasrl@gmail.com)  
Pec [gepingegneriasrl@lamiapec.it](mailto:gepingegneriasrl@lamiapec.it)



**DESCRIZIONE ELABORATO:**

Relazione descrittiva

**DATA:**

03/03/2025

**Revisione N°**

01

**Elaborato N°**

**PA\_R01**

**SCALA:**

## **INDICE:**

<b>1. PREMESSA .....</b>	
<b>2. TITOLARITA' DELLA DOMANDA.....</b>	
<b>3. INQUADRAMENTO.....</b>	
<b>3.1. INQUADRAMENTO CATASTALE.....</b>	
<b>3.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....</b>	
<b>3.2. INQUADRAMENTO GEOLOGICO.....</b>	
<b>4. DATI PLANIVOLUMETRICI E VERIFICHE STANDARD.....</b>	
<b>4.1. OPERE ESTERNE.....</b>	
<b>4.2. URBANIZZAZIONI PRIMARIE.....</b>	
<b>4.3. URBANIZZAZIONI SECONDARIE .....</b>	
<b>4.4. OPERE A STANDARD URBANISTICI.....</b>	
<b>4.5. ONERI CONCESSORI.....</b>	
<b>5. CONCLUSIONI.....</b>	
<b>6. ELENCO ELABORATI.....</b>	

## **1. PREMESSA**

La presente relazione descrittiva riprende e sintetizza quanto inserito nella relazione tecnica allagata alla “ ISTANZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.I.A.” presentata alla provincia di Pavia ( Relazione illustrativa ed urbanistica ED\_R01 ) riportando sole parti inerenti alla presentazione del presente piano attuativo

## **2. TITOLARITA' DELLA DOMANDA**

La ditta G.S.M., con sede in via Giuseppe Verdi n.12, 24121 Bergamo, C.F. 01848080162, risulta essere titolata alla presentazione del progetto per la realizzazione di un nuovo insediamento logistico, di cui la presente relazione illustrativa ne costituisce parte integrante, in forza della disponibilità giuridica dell'area avendo attivato contratti preliminari di acquisto. La dichiarazione di disponibilità giuridica dei terreni, a firma del legale rappresentate sarà allegata alla documentazione del presente piano attuativo

### 3. INQUADRAMENTO

L'intervento, di tipo logistico per la movimentazione di merci ricade negli ambiti di trasformazione individuati dal vigente PGT come ATPIL2 + ATPIL4 + ATPIL5"

L'area è localizzata a sud del casello autostradale di Casteggio - Casatisma dell'Autostrada A21 TO\_PC\_BS, ad est della tangenziale Casteggio. Territorialmente, l'intervento si inserisce in un contesto collocato ai margini nord / est del territorio comunale al confine con il comune di Corvino San Quirico e Casatisma.

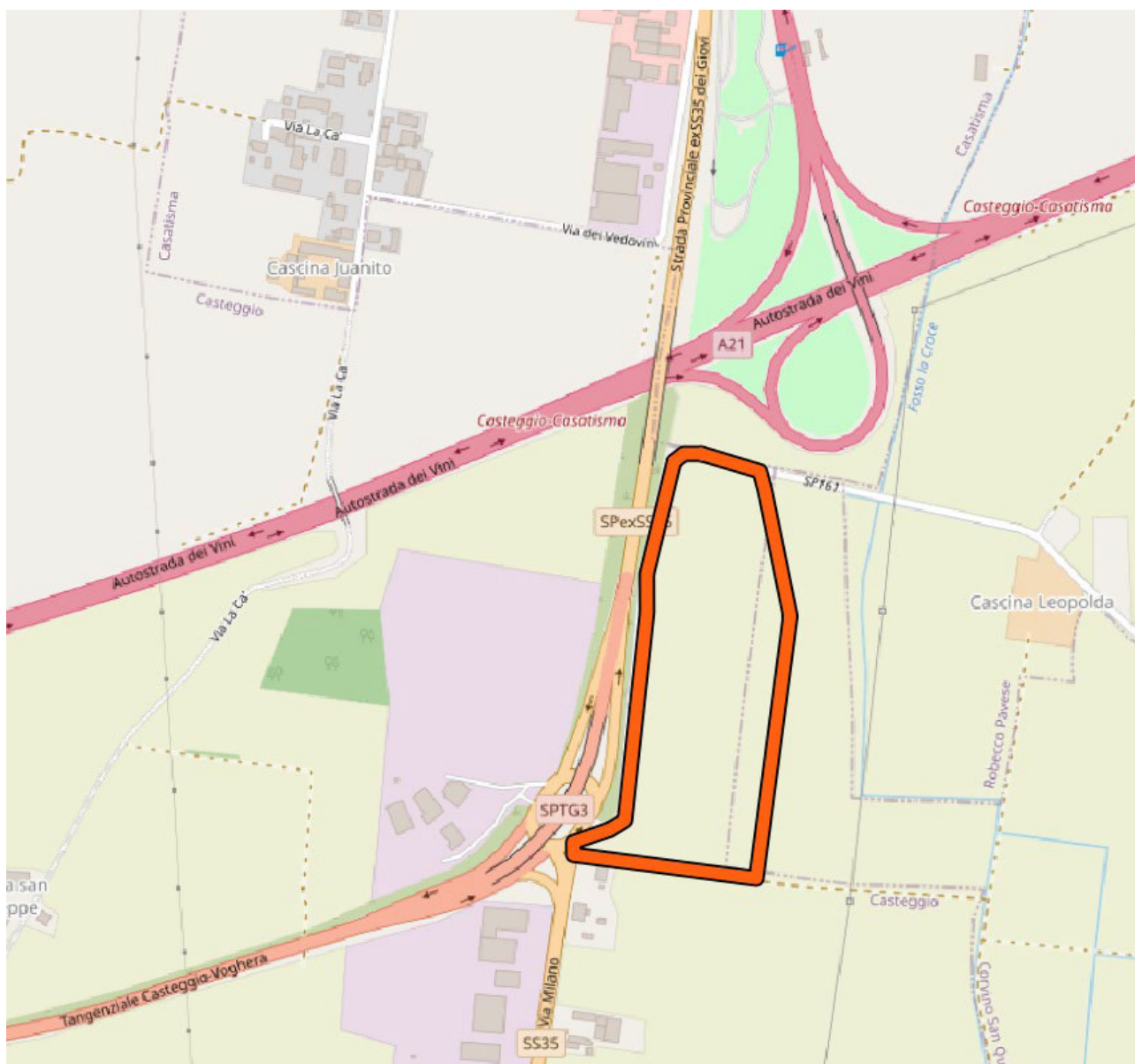


Fig. n.1 – Ambito d'intervento

Identificazione area oggetto d'intervento

### **3.1. INQUADRAMENTO CATASTALE**

L'insediamento produttivo si svilupperà su un'area identificata sulla mappa del Catasto Terreni del Comune di Casteggio al Fg.6, mappali .n. 1, 2, 4, 47, 88, 101, 258, 259, il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa sotto riportato



*Fig. n.2 – Ambito d'intervento – estratto di mappa catastale*

 Identificazione area oggetto d'intervento



### 3.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto del presente piano attuativo è formata dall'unione di tre ambiti identificati nel vigente P.G.T come ATPIL 2, ATPIL 4 e ATPIL 5 , ambiti di trasformazione a carattere prevalentemente produttivo-logistico

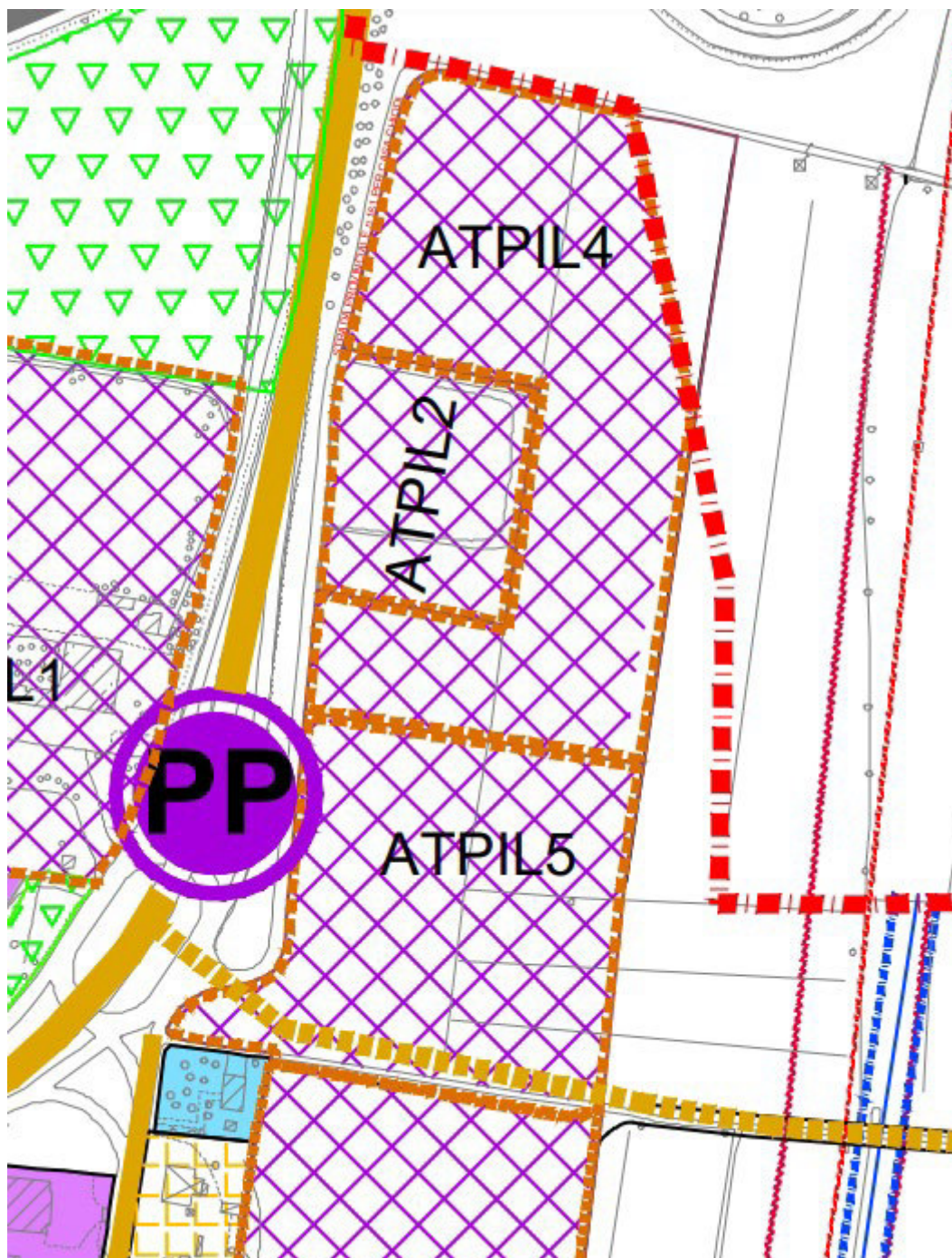


Fig. n.3 – Ambito d'intervento – estratto della tavola DP\_01 del vigente PGT



Identificazione perimetro ambiti

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE - ATR
	PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVO (Industriale) - ATPi
	PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVO (Logistico) - ATPiL
	PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVO (Artigianale) - ATPA
	PREVALEMENTEMENTE COMMERCIALE/TERZIARIO - ATC
	PREVALEMENTEMENTE TURISTICO - RICETTIVO - ATT

*Fig. n.3b – Ambito d'intervento – estratto della tavola DP\_01 del vigente PGT\_\_ Legenda*

Di seguito, vengono indicate le schede di caratterizzazione urbanistica di ognuna delle aree interessate, al fine di un miglior inquadramento delle superfici di progetto.

Nelle schede sono definiti i parametri necessari per l'attuazione del comparto, mentre il tracciato della viabilità indicato è da ritenersi puramente indicativo sia per posizionamento che per dimensione e sarà verificato con l'UT comunale in fase di predisposizione del progetto esecutivo. All'Amministrazione spetta comunque il potere di indirizzo sulla viabilità proposta.



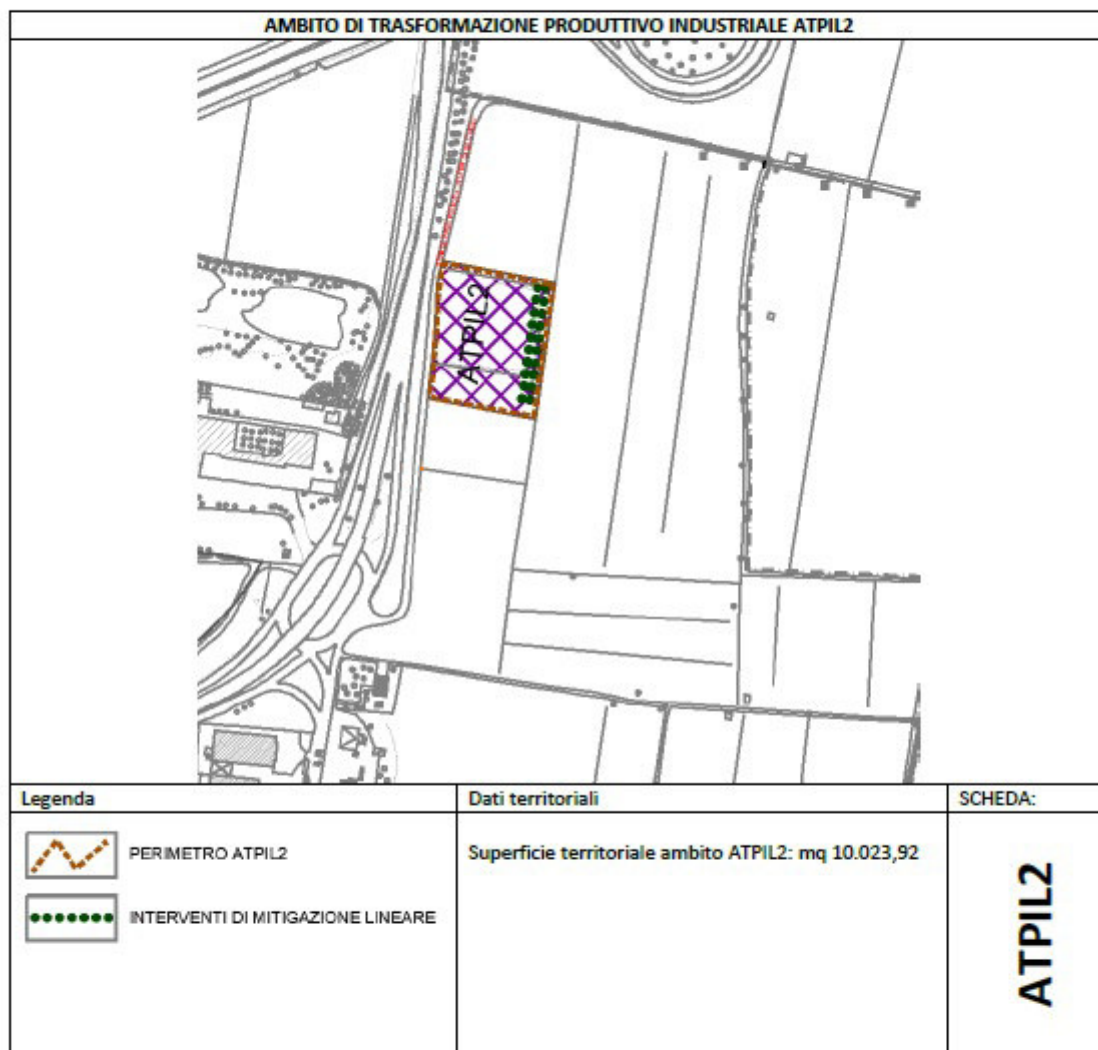
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATPIL2		
Superficie territoriale	mq	10.023,92
Destinazione prevalente	//	Produttivo, industriale, logistico
Indice di utilizzazione territoriale – Ut	mq/mq	0,50
Edificabilità prevista – SLP (teorica)	mq	5.011,96
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento diritti edificatori da interventi fuori comparto - impegno all'insediamento di attività a basso impatto ambientale (1) - realizzazione di infrastrutture pubbliche fuori comparto	//	10%
Incremento della potenzialità edificatoria comma 5 L.R. 12/05: - per particolare qualità architettonica	//	5%
Impostazione tipo/morfologica: - H max. (esclusi elementi tecnologici)	m	15,00
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione	PUA	PL
Soggetto attuativo	//	Privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - potenziamento accesso da strada provinciale - fascia di mitigazione alberata verso ATP14	//	//
Meccanismi perequativi e/o compensativi Diritti edificatori (perequazione/produttivo-logistica): possibile riconoscimento dei diritti edificatori e il loro trasferimento anche in altri comuni, purché non in contrasto con il P.T.C.P. e il P.T.R. – applicazione della L.R. 12/05 e s.m.i. art. 11 commi 2-bis e 4	//	SI'
UFFICI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' E' consentito realizzare uffici nella misura massima del 10 % della SLP, che saranno computati nella SLP max realizzabile all'interno dell'ambito, purché realizzati all'interno della piattaforma logistica. La porzione ad uffici sarà soggetta al pagamento degli oneri come categoria uffici/direzionale	//	//
<p>Indirizzi da recepire nei PUA:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Qualità progettuale degli interventi, al fine di conseguire un Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento;</li> <li>2) Interventi di mitigazione da attuare nelle aree appositamente individuate nella scheda, sui lati verso le strade e verso le aree agricole anche quando non esplicitamente individuati. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una cortina vegetata a crescita diversificata, caratterizzata sia dalla presenza di alberi (altezza minima all'impianto non inferiore a 4 m) sia di arbusti (alt. minima all'impianto non inferiore a 1,5 m);</li> <li>3) Progettazione degli spazi aperti in modo da mantenere il più ampio margine di superficie permeabile all'interno della quale mettere a dimora individui arborei e arbustivi, con composizione casuale, appartenenti all'orizzonte fitoclimatico dei luoghi e coerenti con le caratteristiche pedologiche e idrogeologiche del sito;</li> <li>4) Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto;</li> <li>5) Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili. Qualora in base alla normativa vigente si rendesse necessaria la realizzazione di sistemi di regolazione delle acque meteoriche (vasche volano), si dovrà valutare prioritariamente l'adozione di soluzioni ecocompatibili (bacini di laminazione a carattere di naturalità: wet-pond);</li> <li>6) Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto.</li> <li>7) Va prevista la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia riguardanti piazzali e strade interne, prima del loro riutilizzo o dell'immissione nei collettori di ricezione;</li> <li>8) Verificare la funzionalità dei punti di accesso in relazione al traffico veicolare esistente e indotto;</li> <li>9) Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 2a – fattibilità con modeste limitazioni; - zona sismica – cl. 3.</li> <li>10) Per quanto riguarda l'invarianza idraulica è fatto obbligo l'applicazione del Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 pubblicato sul BURL n. 48 del 27.11.2017 e s.m.i..</li> </ol>		

Fig. n.4a – Ambito d'intervento – estratto dalle norme del documento di piano DP\_N del vigente PGT



(1) Nell'individuazione dei requisiti saranno privilegiate le aziende che aderiranno a strumenti di gestione ambientale volontaria (es. ISO 14001 o EMAS).

Comparto attuativo già azionato nel vigente strumento urbanistico (ex PUAV1)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATPIL4		
Superficie territoriale	mq	34.464,36
Destinazione prevalente	//	Produttivo, industriale, logistico
Indice di utilizzazione territoriale – Ut	mq/mq	0,50
Edificabilità prevista – SLP (teorica)	mq	17.232,18
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento diritti edificatori da interventi fuori comparto - impegno all'insediamento di attività a basso impatto ambientale (1) - realizzazione di infrastrutture pubbliche fuori comparto	//	10%
Incremento della potenzialità edificatoria comma 5 L.R. 12/05: - per particolare qualità architettonica	//	5%
Impostazione tipo/morfologica: - H max. (esclusi elementi tecnologici)	m	15,00
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Coordinamento previsioni infrastrutturali con gli altri ambiti di trasformazione	PUA	PL
Soggetto attuativo	//	Privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - nuova viabilità come indicato nella scheda	//	//
Meccanismi perequativi e/o compensativi Diritti edificatori (perequazione/produttivo-logistica): possibile riconoscimento dei diritti edificatori e il loro trasferimento anche in altri comuni, purché non in contrasto con il P.T.C.P. e il P.T.R. – applicazione della L.R. 12/05 e s.m.i. art. 11 commi 2-bis e 4	//	SI'
UFFICI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' E' consentito realizzare uffici nella misura massima del 10 % della SLP, che saranno computati nella SLP max realizzabile all'interno dell'ambito, purché realizzati all'interno della piattaforma logistica. La porzione ad uffici sarà soggetta al pagamento degli oneri come categoria uffici/direzionale	//	//
<p>Indirizzi da recepire nei PUA:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Qualità progettuale degli interventi, al fine di conseguire un Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento;</li> <li>2) Interventi di mitigazione da attuare nelle aree appositamente individuate nella scheda, sui lati verso le strade e verso le aree agricole anche quando non esplicitamente individuati. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una cortina vegetata a crescita diversificata, caratterizzata sia dalla presenza di alberi (altezza minima all'impianto non inferiore a 4 m) sia di arbusti (alt. minima all'impianto non inferiore a 1,5 m)</li> <li>3) Progettazione degli spazi aperti in modo da mantenere il più ampio margine di superficie permeabile all'interno della quale mettere a dimora individui arborei e arbustivi, con composizione casuale, appartenenti all'orizzonte fitoclimatico dei luoghi e coerenti con le caratteristiche pedologiche e idrogeologiche del sito;</li> <li>4) Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto;</li> <li>5) Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili. Qualora in base alla normativa vigente si rendesse necessaria la realizzazione di sistemi di regolazione delle acque meteoriche (vasche volano), si dovrà valutare prioritariamente l'adozione di soluzioni ecocompatibili (bacini di laminazione a carattere di naturalità: wet-pond);</li> <li>6) Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto.</li> <li>7) Va prevista la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia riguardanti piazzali e strade interne, prima del loro riutilizzo o dell'immissione nei collettori di ricezione;</li> <li>8) Verificare la funzionalità dei punti di accesso in relazione al traffico veicolare esistente e indotto;</li> <li>9) Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 2a – fattibilità con modeste limitazioni; - zona sismica – cl. 3.</li> <li>10) Per quanto riguarda l'invarianza idraulica è fatto obbligo l'applicazione del Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 pubblicato sul BURL n. 48 del 27.11.2017 e s.m.i..</li> </ol>		

VARIANTE 2020

53

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
SCHEDE ATTUATIVE

Fig. n.5a – Ambito d'intervento – estratto dalle norme del documento di piano DP\_N del vigente PGT

(1) Nell'individuazione dei requisiti saranno privilegiate le aziende che aderiranno a strumenti di gestione ambientale volontaria (es. ISO 14001 o EMAS).

Comparto attuativo già azzonato nel vigente strumento urbanistico (ex ATPIL4): diminuita la superficie a seguito di rettifica confine comunale di mq 5.129,64

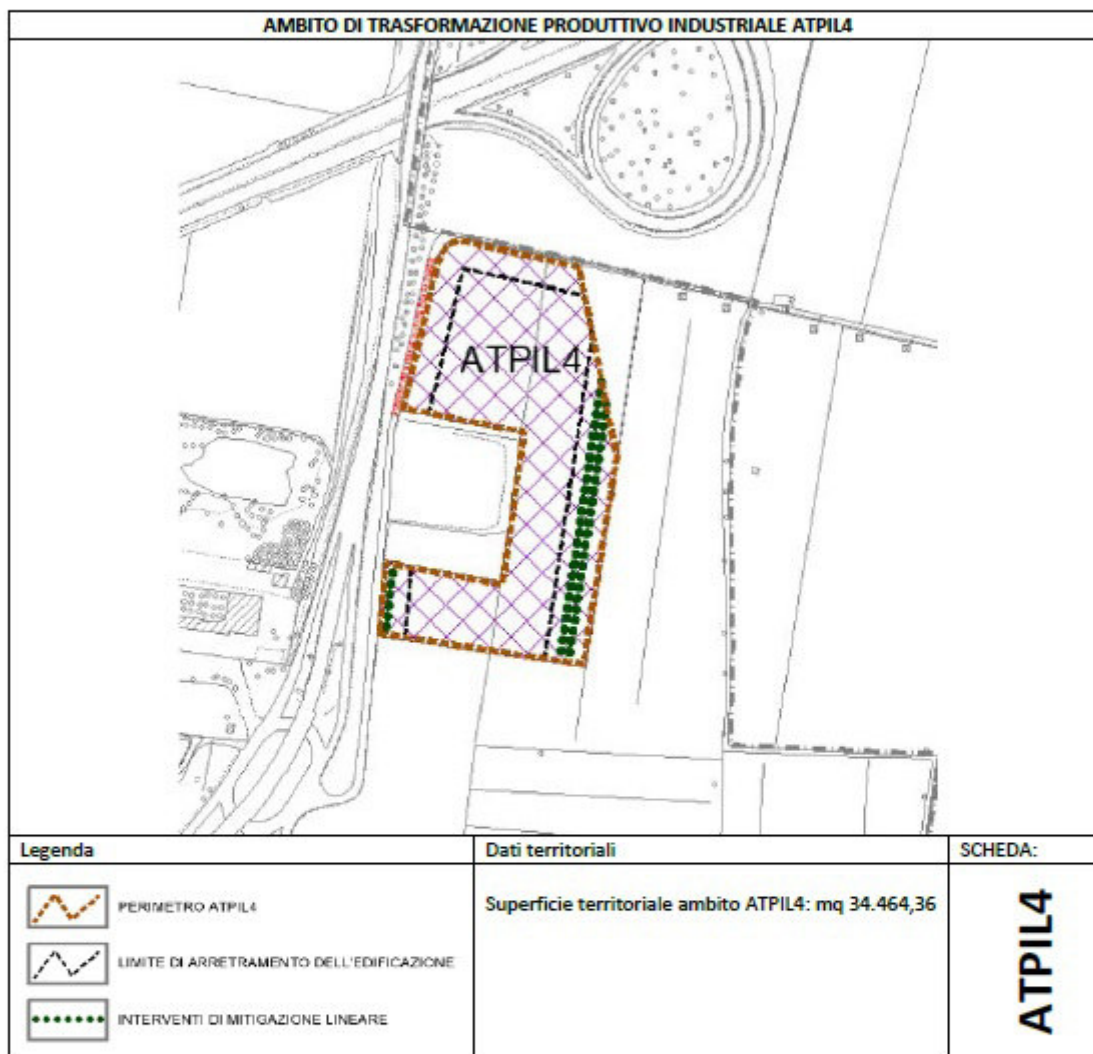


Fig. n.5b – Ambito d'intervento – estratto dalle norme del documento di piano DP\_N del vigente PGT



AMBITO DI TRASFORMAZIONE N° ATP15		
Superficie territoriale	mq	27.950,68
Destinazione prevalente	//	Produttivo, industriale, logistico
Indice di utilizzazione territoriale – Ut	mq/mq	0,50
Edificabilità prevista – SLP (teorica)	mq	13.975,34
Incremento della potenzialità edificatoria - ART. 11 comma 5 L.R. 12/05 - connessa a: - trasferimento diritti edificatori da interventi fuori comparto - impegno all'insediamento di attività a basso impatto ambientale (1) - realizzazione di infrastrutture pubbliche fuori comparto	//	10%
Incremento della potenzialità edificatoria comma 5 L.R. 12/05: - per particolare qualità architettonica	//	5%
Impostazione tipo/morfologica: - H max. (esclusi elementi tecnologici)	m	15,00
Tipologia di strumento attuativo da prevedere nel P.d.R.: - Piano di Lottizzazione - Coordinamento previsioni infrastrutturali con gli altri ambiti di trasformazione	PUA	PL
Soggetto attuativo	//	Privato
Esigenze specifiche di dotazioni infrastrutturali: - parcheggio pubblico - nuova viabilità con potenziamento dello svincolo sulla ex SS 35, realizzazione di rotonda e potenziamento SP 161	//	//
Meccanismi perequativi e/o compensativi. Diritti edificatori (perequazione/produttivo-logistica): possibile riconoscimento dei diritti edificatori e il loro trasferimento anche in altri comuni, purché non in contrasto con il P.T.C.P. e il P.T.R. – applicazione della L.R. 12/05 e s.m.i. art. 11 commi 2-bis e 4	//	SI'
UFFICI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' E' consentito realizzare uffici nella misura massima del 10 % della SLP, che saranno computati nella SLP max realizzabile all'interno dell'ambito, purché realizzati all'interno della piattaforma logistica. La porzione ad uffici sarà soggetta al pagamento degli oneri come categoria uffici/direzionale	//	//
<p>Indirizzi da recepire nei PUA:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Qualità progettuale degli interventi, al fine di conseguire un Corretto rapporto morfologico e architettonico con il contesto di riferimento;</li> <li>2) Interventi di mitigazione da attuare nelle aree appositamente individuate nella scheda, sui lati verso le strade e verso le aree agricole anche quando non esplicitamente individuati. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una cortina vegetata a crescita diversificata, caratterizzata sia dalla presenza di alberi (altezza minima all'impianto non inferiore a 4 m) sia di arbusti (alt. minima all'impianto non inferiore a 1,5 m)</li> <li>3) Progettazione degli spazi aperti in modo da mantenere il più ampio margine di superficie permeabile all'interno della quale mettere a dimora individui arborei e arbustivi, con composizione casuale, appartenenti all'orizzonte fitoclimatico dei luoghi e coerenti con le caratteristiche pedologiche e idrogeologiche del sito;</li> <li>4) Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, con specie autoctone, in ragione di un albero ogni 4 posti auto;</li> <li>5) Gli insediamenti dovranno essere dotati di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche (coperture, piazzali e altre superfici impermeabili), da riutilizzare per il mantenimento del verde e/o per altri usi compatibili. Qualora in base alla normativa vigente si rendesse necessaria la realizzazione di sistemi di regolazione delle acque meteoriche (vasche volano), si dovrà valutare prioritariamente l'adozione di soluzioni ecocompatibili (bacini di laminazione a carattere di naturalità: wet-pond);</li> <li>6) Il PUA dovrà verificare la capacità di collettamento e di depurazione dei reflui previsti indicando, in caso di inadeguatezza, le soluzioni da attuare a carico dei lottizzanti e le previsioni già in atto.</li> <li>7) Va prevista la raccolta ed il trattamento delle acque di prima pioggia riguardanti piazzali e strade interne, prima del loro riutilizzo o dell'immissione nei collettori di ricezione;</li> <li>8) Verificare la funzionalità dei punti di accesso in relazione al traffico veicolare esistente e indotto;</li> <li>9) Prescrizioni geologiche come da studio allegato al DdP con particolare riferimento a: - classe di fattibilità 2a – fattibilità con modeste limitazioni; - zona sismica – cl. 3.</li> </ol>		

Fig. n.6a – Ambito d'intervento – estratto dalle norme del documento di piano DP\_N del vigente PGT



10) Per quanto riguarda l'invarianza idraulica è fatto obbligo l'applicazione del Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 pubblicato sul BURL n. 48 del 27.11.2017 e s.m.i..

(1) Nell'individuazione dei requisiti saranno privilegiate le aziende che aderiranno a strumenti di gestione ambientale volontaria (es. ISO 14001 o EMAS).

**Comparto attuativo già azionato nel vigente strumento urbanistico (ex ATPIL5)**

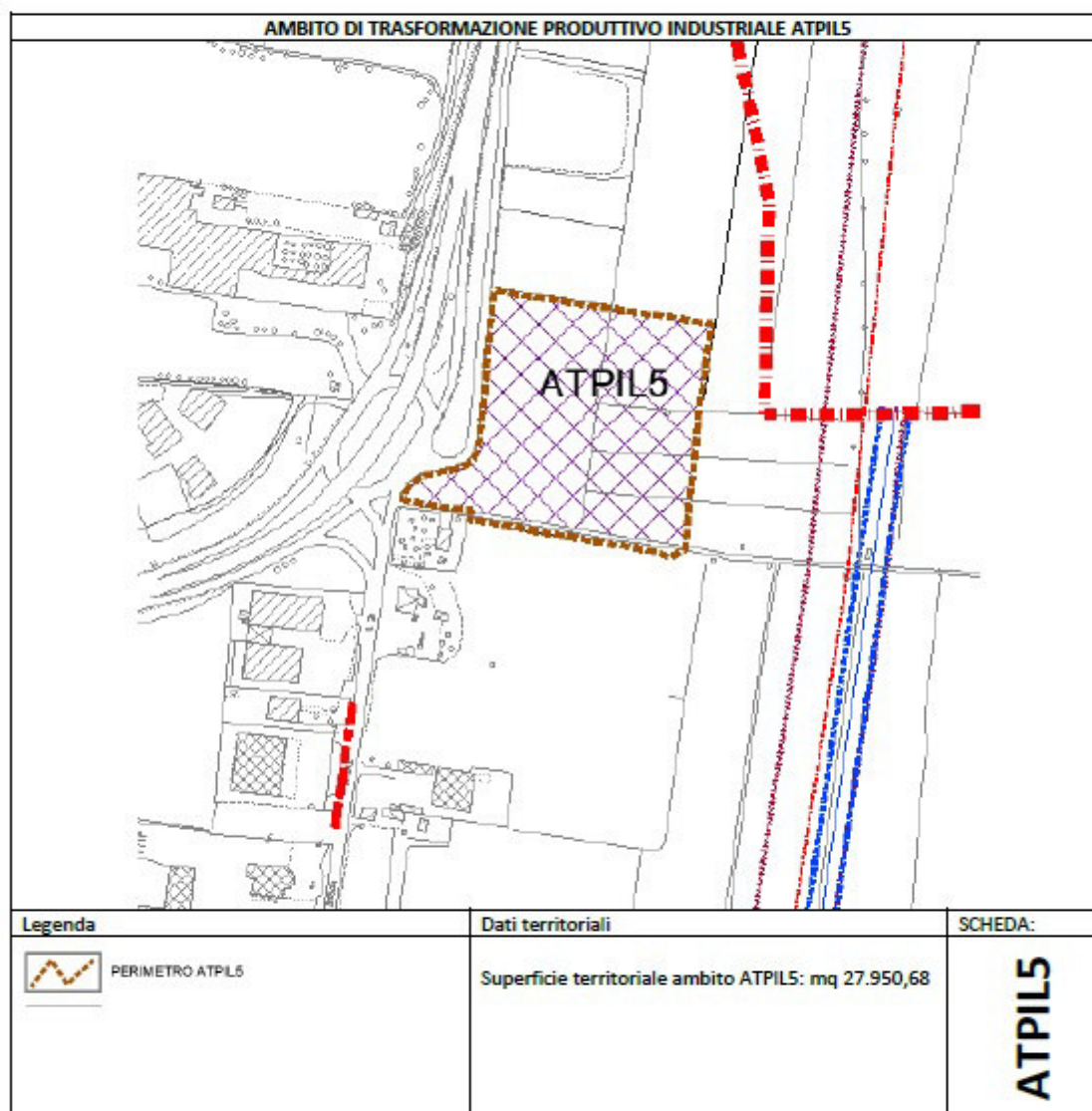
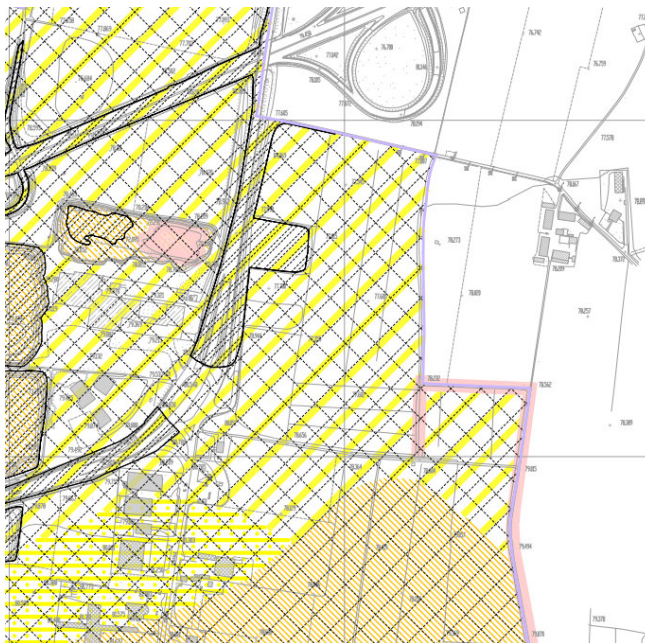


Fig. n.6b – Ambito d'intervento – estratto dalle norme del documento di piano DP\_N del vigente PGT

### **3.3. INQUADRAMENTO GEOLOGICO**

Le immagini sotto riportate fanno riferimento allo studio geologico della Componente geologica, idrogeologica e sismica presente all'interno del documento Piano di Governo del Territorio del Comune di Casteggio.



*Fig. 7a – Stralcio Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano*

#### **CLASSE 2A**



VERSANTI COLLINARI STABILI NON INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO, MODELLATI ALL'INTERNO DI FORMAZIONI CONTINENTALI O MARINE. CRINALI MORFOLOGICI, RIPIANI TERRAZZATI DA SUB-PIANEGGIANTI A PIANEGGIANTI, PENDII POCO ACCLIVI, CARATTERIZZATI DA PENDENZE DA BASSE A MEDIE ( $10^{\circ} < B < 30^{\circ}$ ).

AREE PIANEGGIANTI O SUB-PIANEGGIANTI ASCRIVIBILI AI DEPOSITI ALLUVIONALI DI FONDOVALLE DEL TORRENTE COPPA, DEL TORRENTE RILE E DEL FOSSO NUOVO RIALE SAN ZENO: STABILI, NON INONDABILI E SITUATE A DISTANZA DI SICUREZZA DA ORLI DI SCARPATA DI EROSIONE FLUVIALE.

AREE PIANEGGIANTI O SUB-PIANEGGIANTI ASCRIVIBILI AL "LIVELLO FONDAMENTALE DELLA PIANURA PADANA" O PIANO GENERALE TERRAZZATO (DEPOSITI ALLUVIONALI DEL FLUVIALE RECENTE), COMPREDENTI PARTE DEL CONOIDE ALLUVIONALE DEL TORRENTE COPPA E PARTE DEL RELATIVO DOSSO FLUVIALE, NELLA ZONA A NORD DELLA TANGENZIALE DI CASTEGGIO. STABILI, NON INONDABILI.

CARATTERISTICHE GEOTECNICHE DISCRETE DEI TERRENI SUPERFICIALI; IN GENERALE ASSENZA DI COPERTURE LIMOSO - ARGILLOSE SUSCETTIBILI A FENOMENI DI RITIRO-RIGONFIAMENTO PER VARIAZIONI STAGIONALI DEL CONTENUTO IN ACQUA E/O ARGILLOSO - TORBOSE AD ELEVATA PLASTICITÀ E RIDOTTA COESIONE.

AREE A VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA DA BASSA O NULLA A MEDIA, CON GRADO DI PROTEZIONE IDROGEOLOGICA DELL'ACQUIFERO SFRUTTATO AD USO IDROPOTABILE (SETTORE PIANEGGIANTE) E DI QUELLO SUPERFICIALE (SETTORE COLLINARE) DA MEDIO AD ELEVATO.

LOCALMENTE POTENZIALE INTERFERENZA DELLA FALDA ACQUIFERA SULLE OPERE DI FONDAZIONE, IN RELAZIONE ALLE ESCURSIONI STAGIONALI.

*Fig. 7b – Stralcio Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano (legenda)*

Riprendendo quanto riportato nella relazione dello studio geologico a supporto del P.G.T. comunale, si identifica la classe di riferimento dell'area interessata:

- Classe 2A (sottoclasse della Classe principale 2) FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico – costruttivi, senza l'esecuzione di opera di difesa.

Maggiori approfondimenti sono riportati nelle allegate Relazione ambientale PA\_R03 e Relazione Geologica PA\_R04 con le quali vengono caratterizzate nel dettaglio le caratteristiche del terreno

#### **4. DATI PLANIVOLUMETRICI E VERIFICHE STANDARD**

L'ambito di intervento coincide con le previsioni del PGT.

Gli interventi rispetteranno i parametri previsti dalle schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione. Si procede ora con una verifica degli indici urbanistici, tenuto conto della Superficie Territoriale di riferimento la quale viene assunta sulla base di quanto riportato all'interno delle schede sopra indicate ed inserite nell'ultima variante al Documento di Piano del P.G.T. comunale di Casteggio.

##### **Verifica indici urbanistici**

La tabella di seguito riportata, evidenzia la comparazione tra i valori minimi / massimi derivanti dalle previsioni di piano (da standard P.G.T.) ed i dati riferiti al progetto.

<b>INDICE URBANISTICO</b>	<b>VALORE MINIMO / MASSIMO DA STANDARD P.G.T.</b>	<b>VALORE DA PROGETTO</b>
<i>Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.)</i>	39841,43 mq	39.821,87 mq
<i>RAPPORTO DI COPERTURA</i>	0,5	0,4999
<i>AREE DESTINATE A PARCHEGGI</i>	13.745,30 mq	13.755,19 mq
<i>INDICE DI PERMEABILITA'</i>	14.488 mq	14.622,02 mq
<i>AREE IN CESSIONE :</i>		
<i>ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO</i>	4165 mq	4990 mq
<i>PARCHEGGI AD USO PUBBLICO</i>	2083 mq	2367 mq



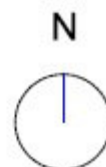
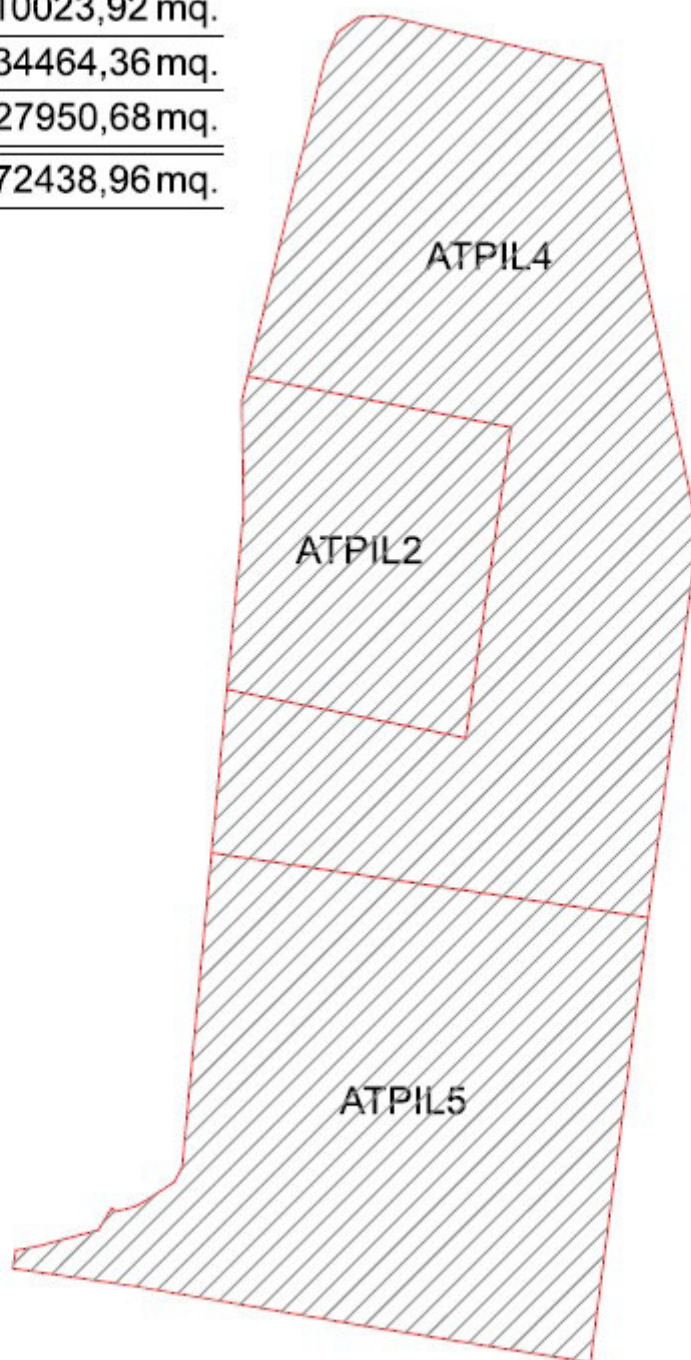
Secondo quanto disposto dal P.G.T. vigente, è possibile un ulteriore incremento del 5% di SLP tenuto conto di una premialità concessa da parte dell'amministrazione comunale per particolare qualità architettonica dell'edificio realizzato. Tale premio può essere riconosciuto da parte di specifica commissione, solo a valle dell'avvenuta realizzazione dell'edificio.

Per questo motivo, le valutazioni progettuali vengono ricondotte al valore di S.L.P. pari a 39.841,43 mq. Al contrario, per il principio di maggior tutela nonché cautela, le valutazioni di tipo ambientali connesse alla presente relazione di progetto saranno sviluppate tenuto conto della S.L.P. massima ammissibile e pertanto comprensiva della premialità aggiuntiva suddetta (41.652,42 mq).

Nelle pagine seguenti saranno riportate le schede con le verifiche urbanistiche inserite nella tavola di progetto PA\_T01

## SUPERFICIE TERRITORIALE - S.T.

ATPIL2	10023,92 mq.
ATPIL4	34464,36 mq.
ATPIL5	27950,68 mq.
TOTALE	72438,96 mq.



VERIFICHE URBANISTICHE 1 di 6

Fig. n.8a – estratto tavola di progetto PA\_T01

## EDIFICABILITA' TEORICA - SLP

SLP massima

Indice di utilizzazione Territoriale Ut - 0.5 mq/mq

SLP = 72438.96 mq x 0.5 mq/mq = 36219.48 mq

Incremento 1 - 10% (attività a basso impatto ambientale)

10% di SLP 36219.48 mq = 3621.95 mq

Incremento 2 - 5% (per particolare qualità architettonica)

5% di SLP 36219.48 mq = 1810.97 mq

TOTALE SLP Realizzabile

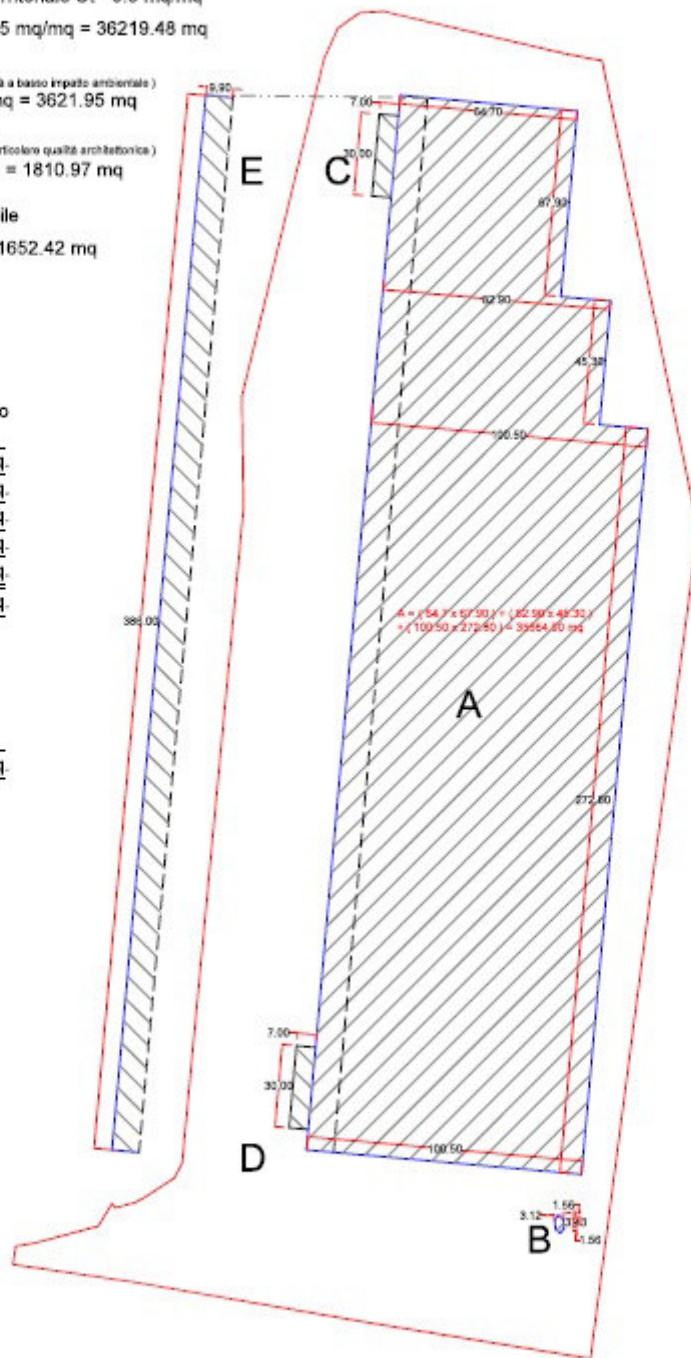
SLP massima teorica 41652.42 mq

SLP prevista nel progetto

Edificio A	35564.90 mq.
Edificio B	15.57 mq.
Edificio C	210.00 mq.
Edificio D	210.00 mq.
Soppalco E	3821.40 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>39821.87 mq.</b>

SLP residua

**TOTALE 1830.55 mq.**



VERIFICHE URBANISTICHE 2 di 6

Fig. n.8b – estratto tavola di progetto PA\_T01

AREE COPERTE

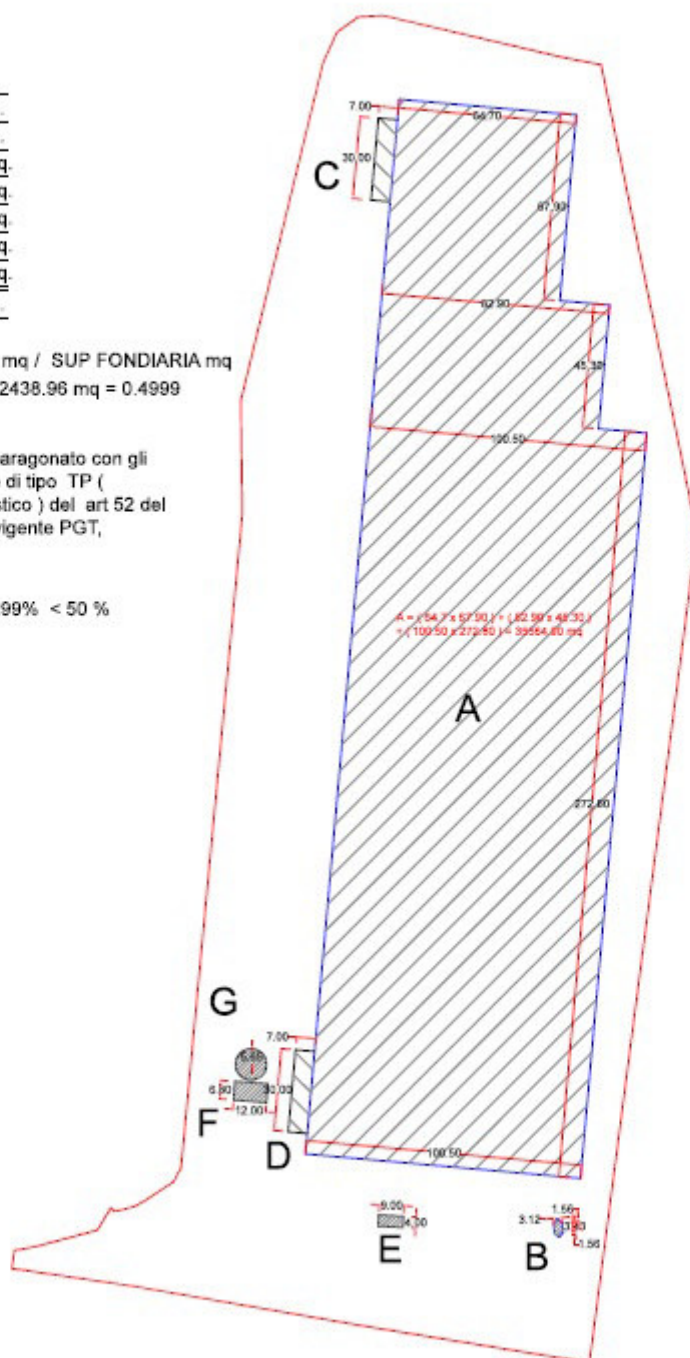
Edificio A	35564.90 mq.
Edificio B	15,57 mq
Edificio C	210.00 mq.
Edificio D	210.00 mq
Edificio E	36,00 mq
Edificio F	81,60 mq
Edificio G	100.24 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>36218.31 mq</b>

$$R.c. = 36218.31 \text{ mg} / 72438.96 \text{ mg} = 0.4999$$

Il valore ricavato viene paragonato con gli indici previsti per le aree di tipo TP (produttive) e TPL (logistico) del art 52 del Piano delle Regole del vigente PGT,

R.c. < 50 % di S.f.

Per il progetto R.c. = 49.99% < 50 %



VERIFICHE URBANISTICHE 3 di 6

Fig. n.8c – estratto tavola di progetto PA\_T01



## DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI

### PARCHEGGI IN PROGETTO

Area A	10372.31 mq.
Area B	641.30 mq.
Area C	623.33 mq.
Area D	359.04 mq.
Area E	805.21 mq.
Area F	954.00 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>13755.19 mq.</b>

Dotazione minima prevista all'art 17 del Piano delle Regole del vigente PGT. 1 mq ogni 10 mc di volume previsto, con volume ottenuto moltiplicando la SLP per 3.30 mt.

SLP teorica massima 41652.42 mq

Volume virtuale massimo  $SLP \times 3.30 \text{ mt} = 41652.42 \text{ mq} \times 3.30 \text{ mt} = 137452.99 \text{ mc}$

Dotazione minima parcheggi =  $Vol / 10 = 137452.99 \text{ mc} / 10 = 13745.30 \text{ mq}$

Parcheggi previsti 13755.19 mq > 13745.30 mq



VERIFICHE URBANISTICHE 4 di 6

Fig. n.8d – estratto tavola di progetto PA\_T01

# 

### 

Area A	3702.00 mq.
Area B	832.75 mq.
Area C	3792.69 mq.
Area D	600.69 mq.
Area E	603.42 mq.
Area F	1001.30 mq.
Area G	1197.00 mq.
Area H	51.87 mq.
Area I	1209.85 mq.
Area L	951.12 mq.
Area M	445.31 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>14388.00 mq.</b>

### 

Area 1	179.00 mq.
Area 2	344.16 mq.
Area 3	178.90 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>702.06 mq.</b>

Nel calcolo della sup permeabile le aree a parcheggio saranno considerate solo per 1/3 della loro superficie reale

<b>TOTALE</b>	<b>234.02 mq.</b>
---------------	-------------------

### 

<b>TOTALE</b>	<b>14622.02 mq.</b>
---------------	---------------------

Il valore ricavato viene paragonato con gli indici previsti per le aree di tipo TP ( produttive ) e TPL ( logistico ) del art 52 del Piano delle Regole del vigente PGT,

I.p. > 20 % di S.f.

I.p. minima 20% di 72438.96 mq

I.p. progetto 14622.02 > I.p. min. 14488 mq



## 

Fig. n.8e – estratto tavola di progetto PA\_T01

## DOTAZIONE MINIMA AREE IN CESSIONE

### AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI USO PUBBLICO

Area A	4990	mq.
--------	------	-----

L'area comprende la strada di accesso dalla rotatoria su via milano, la nuova strada che disimpegna le zone produttive e agricole circostanti nonché la retifica dell'accesso alla strada comunale per casa Chiodi

Dotazione minima prevista all'art 8 del Piano dei Servizi del vigente PGT. 10% della SLP

Dotazione minima 10% di 41652.42 mq

*La dotazione minima viene calcolata sulla S.L.P. teorica massima realizzabile comprensiva delle premialità per basso impatto ambientale e particolare qualità architettonica.*

Dotazione prog 4990 > Dotazione min 4165 mq

### AREE PER PARCHEGGI PUBBLICO

Area B	2367
--------	------

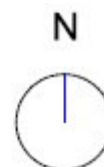
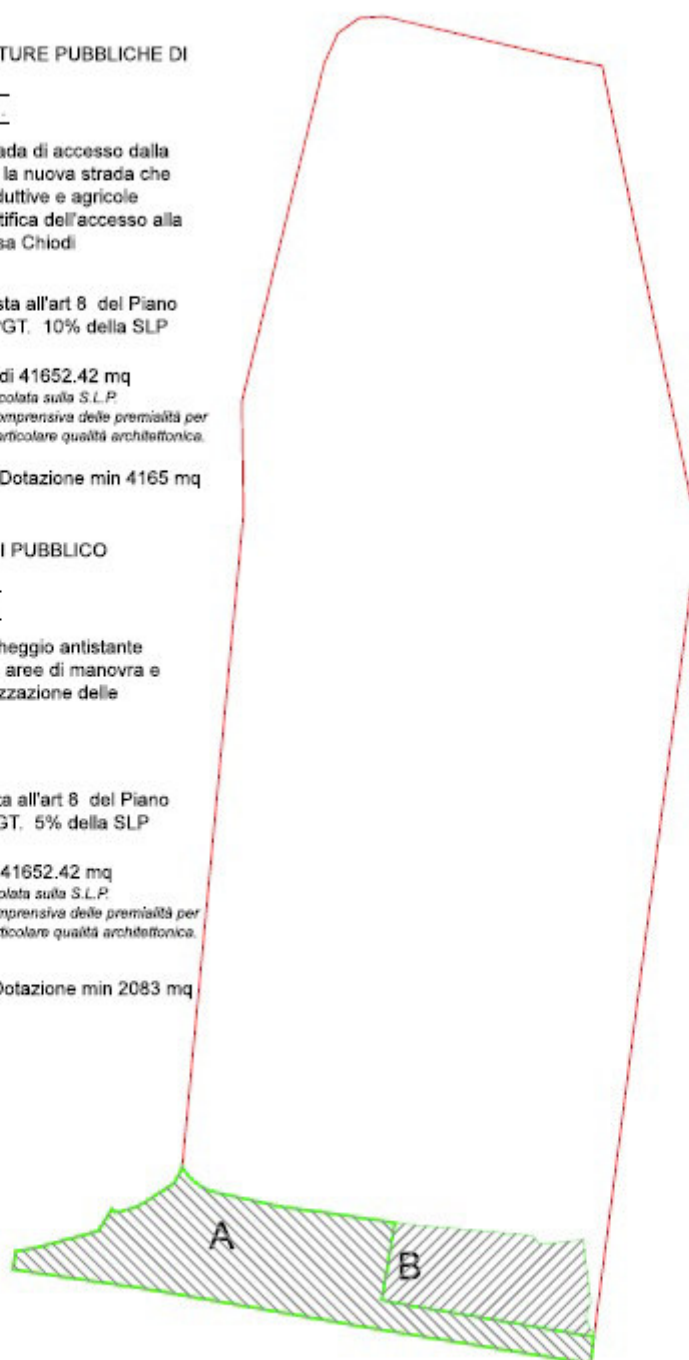
L'area comprende il parcheggio antistante l'accesso alla logistica, le aree di manovra e la zona verde per la realizzazione delle piantumazioni

Dotazione minima prevista all'art 8 del Piano dei Servizi del vigente PGT. 5% della SLP

Dotazione minima 5% di 41652.42 mq

*La dotazione minima viene calcolata sulla S.L.P. teorica massima realizzabile comprensiva delle premialità per basso impatto ambientale e particolare qualità architettonica.*

Dotazione prog 2367 > Dotazione min 2083 mq



VERIFICHE URBANISTICHE 6 di 6

Fig. n.8f – estratto tavola di progetto PA\_T01

A completamento delle schede riportate nelle pagine precedenti, si riporta una tabella di sintesi con le superfici complessive interessate dall'attività di progettazione.

<b>DESTINAZIONE SUPERFICI</b>	<b>VALORI DA PROGETTO</b>
<i>Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.)</i>	<i>39.841,43 mq</i>
<i>SUPERFICIE COPERTA</i>	<i>36.218,31 mq</i>
<i>AREE IN CESSIONE</i>	<i>Parcheggi uso pubblico: 2.367 mq Aree per attrezzature pubbliche di uso pubblico: 4.990 mq</i>
<i>PARCHEGGI INTERNI</i>	<i>13.755,19 mq</i>
<i>SUPERFICIE PERMEABILE</i>	<i>14.622,02 mq</i>

#### **4.1. OPERE ESTERNE**

L'ingresso principale al complesso immobiliare sarà garantito da una nova viabilità, realizzata dal proponente, ricavata modificando l'attuale accesso alla strada comunale per casa chiodi sulla rotatoria presente sul tracciato della S.S. 35 sotto il ponte della tangenziale Casteggio-Voghera

Tale viabilità, inserita all'interno del PGT comunale, risulterebbe favorevole anche agli altri ambiti di trasformazione facenti riferimento all'azzonamento nord del comune di Casteggio (ATPIL3 / ATPA1/ATPA4).

All'interno della lottizzazione in oggetto, verranno realizzati parcheggi ad uso privato lungo le zone perimetrali dell'area d'intervento. Sul fronte sud sarà ricavata la superficie da destinare a parcheggio auto ad uso pubblico, comprensiva dei camminamenti necessari per assicurare il collegamento tra tale area parcheggio ed il deposito. Verranno realizzati, inoltre, parcheggi dedicati alle biciclette ed ai motocicli.

Tutti i percorsi pedonali saranno realizzati e pavimentati con autobloccanti od altra superficie equiparabile atta a garantire l'incolumità dei lavoratori. Le aree a parcheggio in cessione,



invece, saranno previste in materiale drenate (greenblock). Tutti i piazzali e le aree di manovra saranno opportunamente illuminate con corpi a LED e attrezzati con relativi impianti di video sorveglianza. Saranno realizzati parcheggi per portatori di Handicap nelle aree fronte uffici e sarà garantito l'accesso a tutte le aree interne ed esterne mediante abbattimento delle barriere architettoniche.

La fornitura dell'energia elettrica per l'intero fabbricato sarà garantita attraverso la realizzazione di una cabina per allaccio Enel.

#### **4.2. URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

Fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria la formazione dei parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità di accesso, sistemazioni a verde, sottoservizi quali fognature e cavidotti, come risulta dagli elaborati grafici di progetto. Si rimanda al punto successivo per la relativa quantificazione degli importi da riconoscere al comune.

#### **4.3. URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

L'intervento non prevede realizzazione di opere secondarie a scomuto; si rimanda al punto successivo per la relativa quantificazione degli importi da riconoscere al comune.

#### **4.4. OPERE A STANDARD URBANISTICI**

Come disposto dall'art. 8 del documento Piano dei Servizi, la dotazione minima di aree per attrezzature di uso pubblico deve essere pari al 10% della S.L.P. mentre per quanto concerne i parcheggi ad uso pubblico, gli stessi devono essere pari a 5% della S.L.P.; le verifiche urbanistiche sono riportate puntualmente all'interno dell'elaborato PA\_T01\_Calcoli urbanistici.

Riassumendo, si prevede la realizzazione di:

<b>INDICE URBANISTICO</b>	<b>VALORE MINIMO / MASSIMO DA STANDARD P.G.T.</b>	<b>VALORE DA PROGETTO</b>
<i>AREE PER ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO</i>	<i>4.165 mq</i>	<i>4.990 mq</i>
<i>PARCHEGGI AD USO PUBBLICO</i>	<i>2.083 mq</i>	<i>2.367 mq</i>

Per quanto concerne le superfici destinate a parcheggi, le stesse saranno realizzate mediante posizionamento di blocchi alveolari tipo Green block, posati su letto di sabbia e graniglia.

#### **4.5. ONERI CONCESSORI**

Con riferimento alla delibera di consiglio comunale n° 38 del 17.11.2022, tramite la quale venivano definiti gli oneri di urbanizzazione da riconoscere al Comune, si procede ora con la determinazione del contributo di costruzione determinato sulla base dei valori di progetto di cui ai punti precedenti.

<b>Identificazione oneri</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Quantificazione valore</b>	<b>Importo</b>
Oneri di urbanizzazione primaria	15,42	39.821,87 mq x 15,42 €/mq	€ 614.053,24
Oneri di urbanizzazione secondaria	10,29	39.821,87 mq x 10,29 €/mq	€ 409.767,04
Oneri smaltimento rifiuti	5,76	39.821,87 mq x 5,76 €/mq	€ 229.373,97
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.253194,25</b>

Si precisa che così come riportato all'art 4.2 della bozza di convenzione il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per un importo pari a € 450.000,00 ( quattrocento cinquanta mila euro/00.) che saranno detratti dal dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria

## **5. CONCLUSIONE**

Con già indicato nel primo paragrafo, la presente relazione descrittiva riprende e sintetizza quanto inserito nella relazione tecnica allagata alla “ ISTANZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.I.A.” presentata alla provincia di Pavia ( Relazione illustrativa ed urbanistica ED\_R01 ) riportando sole parti inerenti alla presentazione del presente piano attuativo, pertanto, per quanto concerne l'identificazione dei flussi veicolari, la descrizione dell'attività produttiva, le caratteristiche generali del fabbricato e le soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche si rimanda alla sopra citata relazione e alle relazioni specialistiche che saranno allegate alla Richiesta di Permesso di Costruire



## **6. ELENCO ELABORATI**

ID. ELAB.	DESCRIZIONE
PA_R01	Relazione descrittiva
PA_R02	Dichiarazione di disponibilità giuridica + c.i. Serughetti + camerale GSM
PA_R03	Schema di convenzione
PA_R04	Computo metrico opere a scomputo
PA_R05	Relazione Ambientale
PA_R06	Relazione geologica
PA-T01	Calcoli urbanistici
PA-T02	Inquadramento territoriale Inquadramento catastale Inquadramento urbanistico identificazione vincoli
PA-T03 a/b	Sezioni ambientali stato attuale
PA-T04	Documentazione fotografica
PA-T05	Planimetria generale Pianta copertura
PA-T06 a/b	Sezioni ambientali progetto
PA-T07	Render di progetto

PA-T08	Piante magazzino e uffici
PA-T09	Sezione e prospetti magazzino
PA-T10 a	Planimetria sterri e riporti
PA-T10 b/c	Sterri e riporti sezioni ambientali
PA-T11a	Viabilità esterna Parcheggi esterni Definizione aree in cessione
PA-T11b	Sezione tipo strada in cessione