



Comune di  
**SAN GIORGIO DI LOMELLINA**  
PROVINCIA DI PAVIA

# P.G.T.

**Legge Regionale 12/2005**

**Progettazione Urbanistica**

**Studio di architettura**  
**Dott. Arch. Gianpiero Fo**  
Dott. Arch. Gianpiero Fo  
Dott. Ing. Laura Bianchi  
Dott. Pian. Micol Galli  
Geom. Giovanni Fo

**VAS (Valutazione Ambientale Strategica)**

**Studio associato naturalistico EMYS**  
Dott. Elena Moselli  
Dott. Laura Morandi

**Zonizzazione acustica**

**Dott. Ing. Maria Novella Violato**

**Analisi geologica**

**Dott. Luca Giorgi**

**Amministrazione Comunale**

**Il Sindaco**  
Lorena Basora

**Il Segretario Comunale**  
Dott. Giuseppe Carè

**PIANO DELLE REGOLE**

**RELAZIONE TECNICA**

# PdR 0

consegna

adozione

approvazione

# INDICE

<b>1. IL NUOVO PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>1</b>
1.1 Caratteristiche e contenuti del Piano delle Regole	1
1.2 Dalle norme del PRG alla normativa del Piano delle Regole	4
<b>2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>6</b>
2.1 La pianificazione urbanistica generale vigente	6
2.2 Le analisi urbanistiche e ambientali e le proposte del Piano delle Regole	7
<b>3. LE PROPOSTE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>9</b>
3.1 Il Tessuto Urbano	9
3.1.1 <i>Il Tessuto Urbano Consolidato: Centro storico e Zona residenziale di recupero</i>	9
3.1.2 <i>Il Tessuto Urbano Consolidato: le Zone residenziali di completamento</i>	10
3.1.3 <i>Il Tessuto Urbano Consolidato: le Zone produttive di completamento</i>	11
3.1.4 <i>Il Tessuto da trasformare</i>	12
3.1.4.1 <i>Il Tessuto da trasformare residuo del P.R.G. vigente</i>	12
3.1.4.2 <i>Il Tessuto da trasformare</i>	13
3.1.4.2.1 <u>Aree di trasformazione residenziale</u>	<u>13</u>
3.1.4.2.2 <u>Aree di trasformazione industriale</u>	<u>14</u>

## 1. IL NUOVO PIANO DELLE REGOLE

### 1.1 Caratteristiche e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano di Governo del Territorio, introdotto dalla L.R. 12/2005, come già descritto nella Relazione del Documento di Piano è un unico piano urbanistico, articolato in tre differenti strumenti:

- il *documento di piano*, assimilabile, con una certa cautela, alla dimensione strutturale presente e futura del Comune interessato, sempre modificabile e senza effetti conformativi della proprietà, con validità quinquennale;
- il *piano dei servizi*, operativo, attuativo e regolativo al contempo, senza termini di validità, sempre modificabile ed a carattere prescrittivo;
- il *piano delle regole*, regolativo, anch'esso senza termini di validità e sempre modificabile, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole è definito, dalla nuova Legge Regionale nonché dalle successive regole introdotte per la pianificazione comunale, *quale strumento di controllo e regolamentazione della qualità urbana e territoriale, ai fini di un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico.*

Il Piano delle Regole delineato dalla nuova legge regionale si configura, in estrema sintesi, quale dimensione regolativa della città esistente e delle zone agricole, individuate già nel Documento di Piano e lascia all'eventuale Regolamento Edilizio Comunale (REC) gli aspetti di regolamentazione costruttiva, procedurale ed edilizia del centro abitato, con particolare riferimento agli aspetti del risparmio energetico e dell'architettura sostenibile.

Per i Comuni sprovvisti di REC, questi ultimi aspetti di regolamentazione continueranno ad essere disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, riviste ed integrate secondo le novità introdotte dalla nuova Legge Regionale.

Il Piano delle Regole disciplina cartograficamente (indicativamente in scala 1:2.000 e, comunque, ad una scala non inferiore alla scala 1:10.000) e normativamente l'intero territorio comunale, ad esclusione delle aree di trasformazione previste dal Documento di Piano (Piani di Lottizzazione e Piani di Recupero). Questi ultimi si esplicitano attraverso strumenti attuativi (ordinari e/o negoziati), sulla base dei criteri insediativi e morfologici individuati direttamente dal Documento di Piano.

Quindi, i contenuti del PdR riguardano sia il territorio comunale edificato (da conservare, integrare, completare), sia le parti del territorio comunale non urbanizzate e non urbanizzabili

(aree agricole, sistemi ambientali o, comunque, aree non suscettibili di trasformazione urbanistica).

Il Piano delle Regole deve, innanzitutto, recepire i contenuti prescrittivi di natura sovraordinata, basandosi anche sul quadro conoscitivo definito dal Documento di Piano, relativamente a:

- le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale (PTR), nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP), nei piani di settore;
- gli immobili assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (Codice Urbani, aree protette ai sensi della LR 86/83, ecc.);
- i Siti di interesse comunitario (SIC), ai sensi della Direttiva 92/43/CEE;
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del DM 9 maggio 2001 e DGR n. 7/16320/2004;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali;
- gli altri vincoli sovraordinati che eventualmente interessano il territorio comunale.

Facendo in particolare riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, il Piano delle Regole:

**a)** Individua gli *zone a destinazione prevalentemente residenziale*, identificando in particolare:

- le zone residenziali del centro storico, vale a dire le aree di antica formazione, sviluppatasi nel nucleo compreso tra la Piazza Corti, la Via Cavour, la Via Maiocchi e la Via Viglio, ed i beni ambientali e storico/artistico/monumentali oggetto di tutela secondo il D. Lgs 42/2004, ovvero per cui si intenda formulare proposta motivata di vincolo;
- le zone residenziali di recupero, le aree immediatamente circostanti il centro storico, sviluppatasi lungo la Via Dante, la Via Botta, la Via Veneto e la Via Cavour;
- le zone residenziali di completamento, distinte a seconda della loro densità edificatoria (media e bassa) e, quindi, degli indici urbanistici in esse applicabili.

**b)** Individua le *zone per insediamenti produttivi*, vale a dire:

- le zone industriali di completamento e
- le zone industriali di espansione.

## 1.2 Dalle norme del PRG alla normativa del Piano delle Regole

La normativa del Piano delle Regole, voluta dalla Legge Regionale 12/2005, non nasce “dal foglio bianco”: essa è l’eredità della storia e della tradizione di quelle regole e norme prodotte dai differenti strumenti urbanistici (sia piani che regolamenti) susseguitisi nel tempo. Tali precedenti hanno portato alla formazione del tessuto urbano presente, definendo il suo rapporto con il territorio non edificato e la delimitazione del territorio rurale ed ambientale che caratterizza il territorio comunale.

Il nuovo Piano di Governo del Territorio non può ignorare questa preziosa eredità, anzi deve farla propria, almeno per tre differenti aspetti:

- \* la coerenza con i tessuti urbani esistenti, che vanno mantenuti qualitativamente e riqualificati senza snaturarli, riconoscendo complessivamente una buona qualità insediativa ed urbana sia alla *città storica* che alla *città moderna*;
- \* la continuità interna con la gestione che gli Uffici Comunali hanno condotto sul territorio nel corso degli anni, basata su “un’abitudine” consolidata e collaudata da buone pratiche tecniche e amministrative. Per Uffici Comunali, infatti, non si vuole intendere unicamente l’Ufficio Tecnico, ma anche e soprattutto l’Ufficio Amministrativo.
- \* la continuità esterna con le modalità ed i comportamenti progettuali utilizzati dal mondo imprenditoriale, tecnico e professionale che ha consistentemente contribuito a costruire *la città* che abbiamo ereditato.

Per tutte queste ragioni, porzioni significative delle nuove Norme Tecniche di Attuazione del PdR del PGT di San Giorgio di Lomellina riprendono i contenuti delle precedenti N.T.A. del P.R.G. vigente, attualizzandole ed armonizzandole al nuovo *progetto di città* voluto dalla Legge Regionale, ma anche alle esigenze della popolazione maturate negli ultimi dieci anni.

Alcune porzioni delle “vecchie N.T.A.” sono state necessariamente modificate ed integrate:

- per ragioni di adeguamento alla L.R. 12/2005 (rispettare la sopravvenuta legislazione urbanistico – edilizia);
- per ragioni d’introduzione della nuova lettura morfologica ed insediativa del territorio, che ha superato la tradizionale zonizzazione monofunzionale caratteristica del vecchio azzonamento dei piani regolatori generali (“dallo zoning monofunzionale ai tessuti urbani”).

In sostanza, realizzare il PdR, nell’ambito della redazione del PGT del Comune di San Giorgio di Lomellina, è stato un lavoro complesso, che ha approfondito ed aggiornato lo stato delle

conoscenze territoriali ed ambientali del luogo, ed ha portato alla preparazione dei preziosi elaborati (analitici e progettuali, con i relativi allegati) di seguito elencati:

*PdR 0 - Relazione tecnica del Piano delle Regole*

*PdR 1 - Tavola delle Regole del Territorio non Urbanizzato (1:5000)*

*PdR 2 - Tavola delle Regole del Territorio Urbanizzato (1:2000)*

*PdR 3 - Assetto della Città storica (1:1000)*

*PdR 4 - Classificazione e tipologia delle strade (scala 1:2.000)*

*PdR 5 - Norme Tecniche di Attuazione del PdR e del PdS.*

## 2. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO DELLE REGOLE

### 2.1 La pianificazione urbanistica generale vigente

Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di San Giorgio di Lomellina è datato 2001, ma deriva da un lungo excursus storico iniziato vent'anni prima.

Infatti il Comune di San Giorgio di Lomellina era dotato di Piano Regolatore Generale già dal lontano aprile 1980. Precisamente, il primo strumento urbanistico comunale, era stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 21/04/1980, ed approvato, due anni dopo, da Regione Lombardia, con D.G.R. n. III/15668 del 23/03/1982.

Al primo P.R.G. è succeduta un'unica Variante adottata dal Consiglio Comunale in data 19/12/1992 n.35, approvata con Delibera di Giunta Regionale n.51879 del 29/04/1994, finalizzata ad una migliore gestione del territorio urbanizzato, con modifiche alla zonizzazione ed alle Norme Tecniche di Attuazione.

Successivamente, il Comune di San Giorgio di Lomellina si è dotato di nuovo progetto P.R.G. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2000 ed approvato con Delibera di Giunta Regionale n. VII/7251 del 03/12/2001.

A questo progetto si sono succedute numerose varianti:

- *Variante 1*, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.2 del 06/02/2003 ed approvata con Delibera di Giunta Regionale n. VII/15731 del 18/12/2003; con tale variante veniva ampliata la perimetrazione del centro storico, definita in modo più appropriato la zonizzazione delle attività produttive, redatta la tavola dei vincoli paesistici e revisionata la classificazione della fattibilità geologica del territorio.
- *Variante 2*, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.10 del 21/06/2005, atto consigliare perfezionato secondo la Legge Regionale 23/1997, finalizzato alla modifica di perimetrazione di una zona produttiva ed alla precisazione di due articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.
- *Variante 3*, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 27/06/2007, atto consigliare perfezionato secondo la Legge Regionale 23/97, finalizzato a piccole modifiche dell'azzonamento ed a piccole precisazioni ad alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.
- *Variante 4*, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 27/09/2007 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.4 del 26/03/2008, atto consigliare perfezionato secondo la Legge Regionale 23/97, finalizzato a modifiche a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata posto in Via Marconi.

Il P.R.G. vigente, quindi, è nato come ultima e più importante variante del primo strumento urbanistico comunale. Come il suo principale predecessore (il P.R.G. del 1980/82), esso ha mantenuto come obiettivi principali gli stessi che hanno contraddistinto la pianificazione degli anni '70 (il modello di riferimento è rappresentato dal piano di Pavia del '76) e che hanno caratterizzato la pianificazione provinciale e regionale del periodo. Tali obiettivi risultano:

- il contenimento della capacità insediativa residenziale entro limiti fisiologici di crescita;
- la salvaguardia e la valorizzazione dei tessuti storici;
- la salvaguardia delle attività industriali e artigianali;
- la massimizzazione delle previsioni per i servizi pubblici;
- la difesa del patrimonio agricolo e dei sistemi ambientali.

## **2.2 Le analisi urbanistiche e ambientali e le proposte del Piano delle Regole**

Le analisi urbanistiche ed ambientali svolte per il PdR del Comune di San Giorgio di Lomellina e le relative proposte progettuali, sono state sintetizzate in una serie di elaborati, grafici e descrittivi, oltre alla presente relazione (*PdR0 – Relazione tecnica del Piano delle Regole*), elencati di seguito.

Il primo elaborato grafico è la tavola *PdR1 - Tavola delle Regole del Territorio non urbanizzato* in scala 1:5000. Essa riporta l'azonamento dell'intero territorio comunale, a sua volta suddiviso nei diversi ambiti e zone, tutti richiamati (singolarmente) nella regolamentazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il secondo elaborato è la tavola *PdR2 – Tavola delle Regole del Territorio urbanizzato*, rappresentata in scala 1:2000. E' il cuore vero e proprio del Piano di Governo del Territorio, insieme alle altre 3 tavole successive, quella che riporta i contenuti dell'azonamento del vecchio P.R.G., integrati e migliorati nel rispetto della L.R. 12/2005 e delle esigenze della popolazione di San Giorgio di Lomellina, maturate negli ultimi dieci anni. Questa tavola, naturale prosecuzione della precedente, restituisce le informazioni necessarie per intervenire sulle singole Zone urbane. In essa, come anche nella tavola *PdR1*, i tessuti urbani da trasformare (nuovi e residui del P.R.G. vigente) e sottoposti a piani attuativi sono rappresentati con un'unica campitura grigia. La disciplina urbanistica di tali aree è rimandata ad elaborati grafici specifici, sempre parte del PdR, ed alle Norme Tecniche di Attuazione.

La terza tavola grafica è la *PdR3 - Assetto della Città storica e degli edifici del Tessuto rurale*, in scala 1:1000. Questo elaborato, a scala maggiore del precedente, si occupa della disciplina urbanistica del centro storico e delle zone di recupero, restituendo le informazioni necessarie per l'intervento sui singoli edifici in esso presenti.



La quinta tavola grafica *PdR4 - Classificazione e tipologia delle strade*, in scala 1:5000, si occupa della classificazione delle strade urbane ed extraurbane del territorio comunale, ma anche dei percorsi ciclabili e pedonali urbani ed extraurbani, ripresi nell'ambito del Piano dei Servizi.

L'aspetto di regolamentazione vero e proprio del PGT è rappresentato dall'elaborato *PdR5 – Norme tecniche di attuazione del PdR*.

### 3. LE PROPOSTE DEL PIANO DELLE REGOLE

Come anticipato nel capitolo precedente, le indicazioni progettuali portate avanti dal nuovo Piano di Governo del Territorio di San Giorgio di Lomellina sono contenute nei diversi elaborati progettuali del Piano delle Regole.

Si risponde ai desideri della popolazione di San Giorgio di Lomellina, espressi tramite le richieste presentate, singolarmente, da alcuni privati cittadini presso gli Uffici Comunali, a seguito dell'avvio del procedimento; buona parte di esse, però, rappresenta anche l'esplicitazione dei desideri che l'attuale Amministrazione Comunale, e quelle che l'anno precedente, hanno maturato dall'ultima variante del P.R.G. datata 2001.

Tutti gli aspetti innovativi del nuovo Piano di Governo del Territorio, introdotti dal Documento di Piano ed esplicitati dal Piano delle Regole, sono descritti ai paragrafi successivi.

#### 3.1 Il Tessuto Urbano

##### 3.1.1 Il Tessuto Urbano Consolidato: Centro storico e Zona Residenziale di recupero

Il Piano delle Regole esplicita e regola i contenuti proposti dal Documento di Piano, confermando *l'impianto urbano storico* di San Giorgio di Lomellina, mantenendone inalterata la suddivisione in Zone urbane, già adottata dal P.R.G. vigente.

La struttura urbana della "città storica" resta, quindi, articolata nelle due grandi "famiglie" introdotte con l'ultimo progetto del P.R.G.:

- \* **Zona A - Residenziale di centro storico**, ovvero la parte più antica del centro abitato, il cuore vero e proprio da cui San Giorgio di Lomellina ha iniziato a prendere forma. Tale Zona Urbana comprende il nucleo del centro abitato compreso tra la Piazza Corti, la Via Cavour, la Via Maiocchi e la Via Viglio, un edificio affacciato sulla Piazza Corti e due edifici storici affacciati sulla Via Botta (tra cui anche l'ex convento).

Le modalità di intervento consentite sugli edifici appartenenti a questa zona urbana sono indicate nello specifico nella tavola *PdR3 - Assetto della città storica*.

- \* **Zona B1 - Residenziale di recupero**, ovvero la parte di "città storica" compresa fra il centro storico propriamente detto e la perimetrazione indicata nella tavola *PdR3 - Assetto della città storica*. Tali aree affacciano, in particolare, su Via Dante, Piazza Corti, Via Cavour, Via Botta e Via Vittorio Veneto. Gli edifici compresi nella Zona B1 non presentano particolari rilevanze architettoniche (diversamente dalla Zona urbana precedente) ma sono compresi in un tessuto urbano degno di salvaguardia, per la tradizione storica della struttura originaria del centro abitato. Per gli edifici compresi all'interno di tale

perimetrazione saranno adottate le regole di intervento previste dalla tavola PdR3, in modo da salvaguardarne le caratteristiche peculiari.

Per entrambe le Zone urbane saranno previste norme tecniche di attuazione che continuino a regolare gli aspetti portati avanti dal P.R.G. del 2001: l'aspetto morfologico degli edifici, gli allineamenti stradali, il numero dei piani ed i caratteri di finitura di tutte le unità di intervento.

Per tutti gli edifici compresi nelle perimetrazioni del Centro storico e della Zona Residenziale di Recupero, come già anticipato, il Piano delle Regole indica in maniera puntuale le modalità di intervento, ai sensi della L.R. 1/2001 e della L.N. 457/78: la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, il risanamento, il restauro, la ristrutturazione urbanistica e, eventualmente la nuova costruzione (intesa come demolizione e ricostruzione).

Gli indici urbanistici ed i dettagli della "regolamentazione interna" dei singoli Piani di Recupero (eredità non ancora attuate del P.R.G. vigente e riconfermate in sede di P.G.T.), già descritti negli elaborati del DdP, saranno elencati in modo puntuale nell'ambito degli elaborati *PdR 3 - Assetto della Città storica e PdR6 - Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole*.

All'attribuzione delle modalità d'intervento, si è arrivati considerando le caratteristiche tipologiche e di consistenza dei manufatti, massimizzando le possibilità di ristrutturazione edilizia, naturalmente mantenendo il rispetto dei valori architettonici eventualmente presenti, senza l'obbligo di una pianificazione attuativa preventiva, che non viene esplicitamente e direttamente riproposta nella disciplina particolareggiata, ma rimandata alla fase di attuazione dei singoli interventi (sulla base della legislazione di riferimento), solo per i casi ritenuti più significativi ed al contempo fattibili.

Tutti ciò in ragione della consapevolezza che il mercato immobiliare del nucleo antico, debole e depresso, possa svolgere di per sé un'azione regolatrice, scoraggiando la tendenza patologica dello snaturamento dell'originaria vocazione residenziale con l'inserimento generalizzato di funzioni terziarie.

Per tali Zone urbane, in sostanza, saranno ribaditi gli indici urbanistici del 2001, con la novità di poter incrementare la volumetria massima di un ulteriore 10%, in caso di costruzioni virtuose dal punto di vista energetico, vale a dire in caso di realizzazione di edifici di classi energetiche A<sup>+</sup>, A, B e C.

### **3.1.2 Il Tessuto Urbano Consolidato: le Zone residenziali di completamento**

Le scelte progettuali del Documento di Piano per le zone di completamento saranno indirizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente con interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento ed interventi di trasformazione dell'esistente, finalizzati a raggiungere migliori condizioni di abitabilità.

Saranno privilegiati interventi residenziali compatibili con le volumetrie massime realizzabili, dettate dalle norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, eredità delle N.T.A. del P.R.G. vigente. Tali interventi saranno consentiti attraverso il rilascio di Permesso di Costruire, Dichiarazione di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, senza dover ricorrere all'approvazione di Piani Attuativi. In sostanza, sarà direttamente il PdR, a disciplinare gli interventi consentiti su tali aree, che saranno definiti "interventi estensivi", relativi cioè alla città già esistente.

Ancora una volta, il PdR del nuovo PGT di San Giorgio di Lomellina ribadirà la suddivisione delle Zone residenziali di Completamento (Zone B) in due "sotto-Zone", in base alla densità abitativa delle aree in questione (e, quindi, in base agli indici urbanistici in esse applicati):

- \* **Zona B2 - Residenziali di completamento a media densità:** sono le aree immediatamente a contorno della Zona Residenziale di recupero. In particolare, si tratta di alcuni isolati ben precisi: uno posto all'inizio di Via Zanetti, due posti sui due lati della Via San Bernardo, all'incrocio con Via Dante, uno tra via Roma e Via del Cimitero, uno tra Via del Cimitero e Via Pavesi, uno lungo Via Tromello, uno lungo Via Marconi (compresi Vicolo Gerosa e Vicolo Rosina Chiesa), uno dietro la Zona residenziale di recupero di Via Veneto.
- \* **Zona B3 - Residenziali di completamento semirade.** Tale area, di minor estensione della precedente è stata costruita prevalentemente nella seconda metà del 900. Appartengono a tale zona urbana: le aree residenziali di Via Marconi, di fronte al campo sportivo comunale, le aree affacciate sulla prima parte di via Vittorio Veneto, una piccola area racchiusa tra il PL5 ed il PL6 di Via Marconi, un'area nella parte terminale di via Tromello, due piccole aree nella parte terminale di Via Zanetti ed un'area piuttosto ampia sul lato destro della Via Dante, all'ingresso dal Comune di Lomello.

Le aree ancora libere (residue), all'interno di tutte le Zone B di completamento, saranno oggetto di interventi di tipo residenziale (o compatibili con la destinazione residenziale), nel rispetto delle volumetrie massime realizzabili dettate dal Piano delle Regole.

### **3.1.3 Il Tessuto Urbano Consolidato: le Zone produttive di completamento**

Fanno parte di questa seconda Zona Urbana quelle aree che il Piano delle Regole identifica come **Produttiva speciale di completamento**. Si tratta di lotti a destinazione industriale, inglobati nel centro abitato di San Giorgio di Lomellina, alcuni saturi ed alcuni con porzioni di terreno ancora edificabile. La maggior parte dei lotti sono disposti nella parte terminale della Via Pavesi (lato destro), all'uscita dal centro abitato verso Cernago. Appartengono a tale zona anche tre lotti lungo la Via Dante, all'uscita dal centro abitato verso il Comune di Lomello (Strada statale n.211).

Quanto alle scelte funzionali, agli usi previsti ed a quelli consentiti, oltre alle indicazioni già anticipate a proposito dei singoli tessuti, si sottolinea come all'interno delle zone produttive siano permessi usi differenti, conformemente all'ormai consolidata trasformazione del sistema produttivo nelle nostre province. All'interno delle Zone urbane di completamento produttive, infatti, sarebbe scorretto differenziare l'attività meramente *produttiva* (artigianale, industriale) da quelle *terziaria di servizio* (direzionale) o anche di *deposito, stoccaggio o commercializzazione*.

D'altro canto, l'indirizzo ormai ricorrente nella pianificazione urbanistica, che privilegia una certa flessibilità previsionale all'interno di queste zone, lascerebbe alla gestione urbanistica vera e propria l'attuazione degli indirizzi e delle finalità indicati dal Piano.

In conclusione, anche le aree "libere" a destinazione produttiva di completamento (artigianale o industriale), potranno essere oggetto di interventi di vario tipo: produttivo (vero e proprio) / terziario / di deposito / di commercializzazione, il tutto compatibilmente con le volumetrie massime realizzabili, dettate dallo stesso Piano delle Regole. In queste aree fabbricabili saranno consentiti anche interventi di tipo residenziale, limitatamente al servizio dell'attività principale, come descritto nell'ambito della tavola *PdR6 - Norme Tecniche di Attuazione del PdR*.

### **3.1.4 Il Tessuto da trasformare**

- Il progetto urbanistico del P.G.T. di San Giorgio di Lomellina è interamente rappresentato dal Documento di Piano

#### **3.1.4.1 Il Tessuto da trasformare residuo del P.R.G. vigente**

La prima macrozona, oggetto del presente paragrafo, raggruppa tutte quelle aree residenziali che erano soggette a Piani Attuativi, già nell'ambito del P.R.G. vigente, per le quali, all'atto dell'avvio del procedimento del nuovo Piano di Governo del Territorio, non era ancora stato presentato Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

Per tali aree saranno riconfermate le N.T.A. dei Piani Attuativi di provenienza, con l'introduzione di alcune "migliorie", già descritte nell'ambito del Documento di Piano, che riguardano:

- \* i benefici volumetrici per costruzioni virtuose in materia energetica;
- \* il rispetto dell'ambiente e dei fronti stradali, tramite l'introduzione di fasce verdi di rispetto stradale, da piantumare a carico dei lottizzanti, secondo le indicazioni già inserite nel DdP e ribadite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

I Piani Attuativi riconfermati dal nuovo Piano di Governo del Territorio sono cinque:

1. I due Piani di Lottizzazione di tipo residenziale in affaccio alla Via Marconi (lato sud), denominati **PL5** e **PL6**.

2. I Piano di Lottizzazione di tipo residenziale, in affaccio sulla Via Marconi (lato nord), denominati **PL7** e **PL8**, i quali in realtà vedono ampliata la loro superficie verso le aree agricole.
3. Il Piano di Lottizzazione di tipo residenziale denominato **PL9**, ad est rispetto alla casa di riposo comunale, che vede modificata la propria superficie in quanto, rispetto al PRG vigente, dalla perimetrazione del PL vengono tolte le aree destinate alle Zone per attrezzature pubbliche.

#### 3.1.4.2 *Il Tessuto da trasformare*

La seconda “macrozona”, introdotta dal nuovo Piano di Governo del Territorio, è rappresentata dai diversi Piani Attuativi a destinazione residenziale ed a destinazione produttiva.

##### 3.1.4.2.1 Aree di trasformazione residenziale

Il Piano delle Regole conferma i contenuti del Documento di Piano (*DdP0* e *DdP5*), con la previsione di quattro nuovi Piani di Lottizzazione a destinazione prevalentemente residenziale:

- \* il **PL1** ed il **PL2**, affacciati alla Via del Cimitero, verso la Via Roma;
- \* il **PL3** ed il **PL4**, confinanti tra loro, con affaccio sulla Via Marconi, al di là del campo sportivo comunale.

L'introduzione di queste aree di trasformazione urbana sarà compensata dall'introduzione di norme tecniche, in accordo con i principi portati avanti dalla nuova Legge Urbanistica, che privilegeranno:

- i benefici volumetrici per costruzioni virtuose in materia energetica (*bonus percentuali* sugli indici di fabbricabilità per edifici di classi A+, A, B e C);
- il rispetto dell'ambiente e dei fronti stradali, tramite l'introduzione di fasce verdi verso la via pubblica, da piantumare a carico dei lottizzanti, secondo le indicazioni già inserite nel DdP (*DdP5*) e ribadite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (*PdR6*). Le nuove fasce verdi interne ai PL avranno una duplice funzione: la *mitigazione ambientale dei fronti stradali* e la mitigazione ambientale dei futuri interventi edilizi (i fabbricati che sorgeranno nei futuri Piani di Lottizzazione residenziale saranno separati dal traffico veicolare “pesante” mediante la presenza di nuovi “polmoni verdi”).

A compensazione dei nuovi interventi residenziali, inoltre, il nuovo Piano di Governo del Territorio di San Giorgio di Lomellina, “elimina” un P.L. residenziale non attuato, che il P.R.G. vigente individuava lungo la Via Dante, all'uscita dal centro abitato verso il Comune di Lomello, portandolo a destinazione *Agricola di rispetto del centro abitato*.

#### 3.1.4.2.2 Aree di trasformazione industriale

Tra le Zone destinate ad essere trasformate dal nuovo PGT vanno menzionate anche due aree a destinazione produttiva. Il Piano delle Regole, infatti, conferma i contenuti del Documento di Piano (*DdPO*), con la previsione di due Piani di Recupero a destinazione industriale:

- \* il **PR1**, al termine della Via San Bernardo, in cui è previsto il Recupero funzionale ed architettonico della vecchia riseria;
- \* il **PR2**, lungo la Strada Provinciale per Ottobiano, tramite il quale si prevede di recuperare la vecchia fabbrica esistente, ormai dismessa.