

Comune di Fombio

Provincia di Lodi

Sede Municipale a Fombio (LO) in Via Roma n. 83
codice fiscale n. 82500030158 e partita IVA n. 05979160156

www.comune.fombio.lo.it

comune.fombio@pec.regione.lombardia.it

CUP n. C51B24000320004

riqualificazione urbana mediante nuova area
pubblica da adibire a servizio della viabilità nel
centro abitato di Fombio in Via Roma

Documento di inquadramento urbanistico

Sommario

Lo strumento di gestione del territorio comunale	2
Lo scenario attuale	4
La partecipazione e la programmazione dell'opera.....	6
Il progetto di fattibilità tecnica ed economica	6
Conclusioni	9

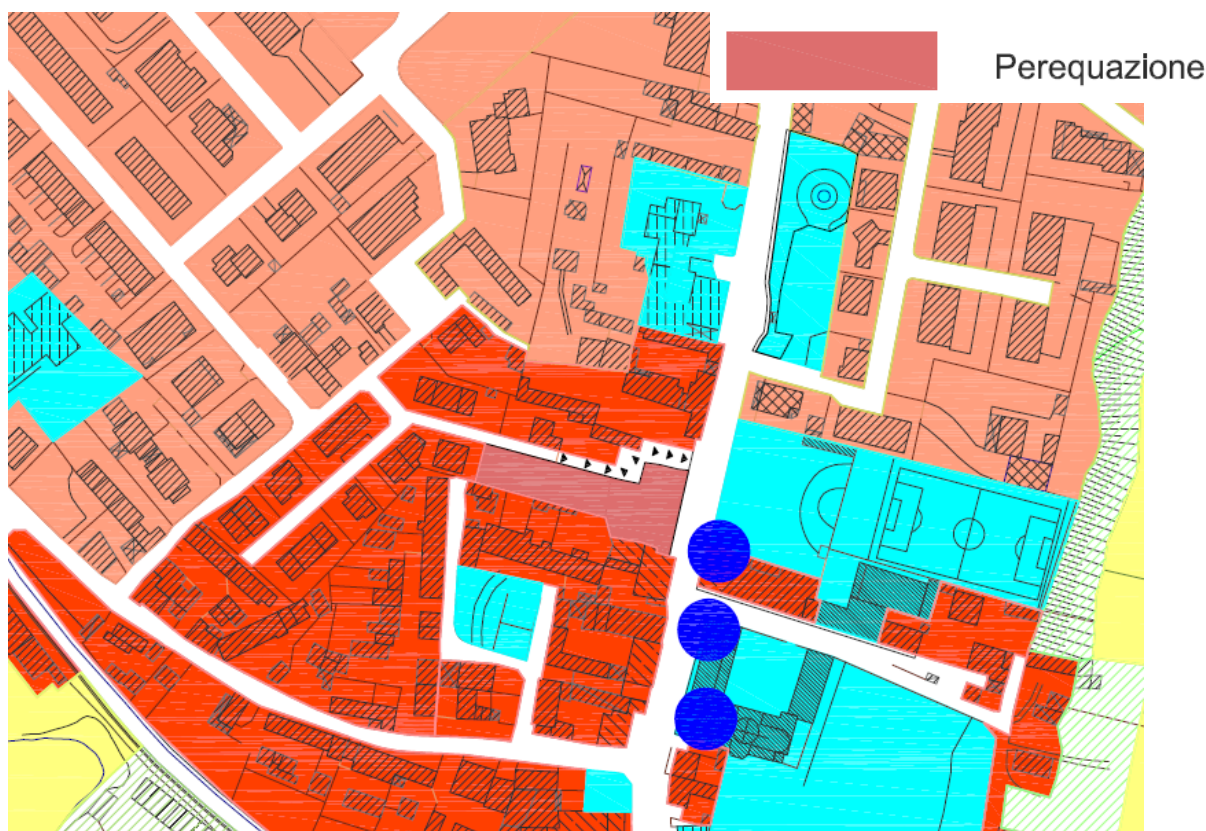
Lo strumento di gestione del territorio comunale

Il Comune di Fombio si è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente ad ogni effetto di legge, redatto ed approvato ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. da 6 a 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod., mediante:

- deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 20 aprile 2009 di approvazione definitiva del nuovo P.G.T.;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 6 luglio 2017 di approvazione definitiva della I variante e conseguente avviso pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – n. 13 del 28 marzo 2018;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 22 del 19 giugno 2018 di approvazione definitiva della rettifica di errori materiali, non costituenti variante, e conseguente avviso pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – n. 28 del 11 luglio 2018.

Tale strumento di pianificazione e gestione del territorio individua negli elaborati costituenti il Piano delle Regole un ambito in fregio al tracciato stradale della S.P. n. 20 interno al centro abitato del capoluogo, corrispondente ai beni immobili identificati catastalmente alle Particelle n. 81/608/611 del Foglio di Mappa n. 5, classificato quale “Aree di perequazione”, assumendo all’art. 34 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole:

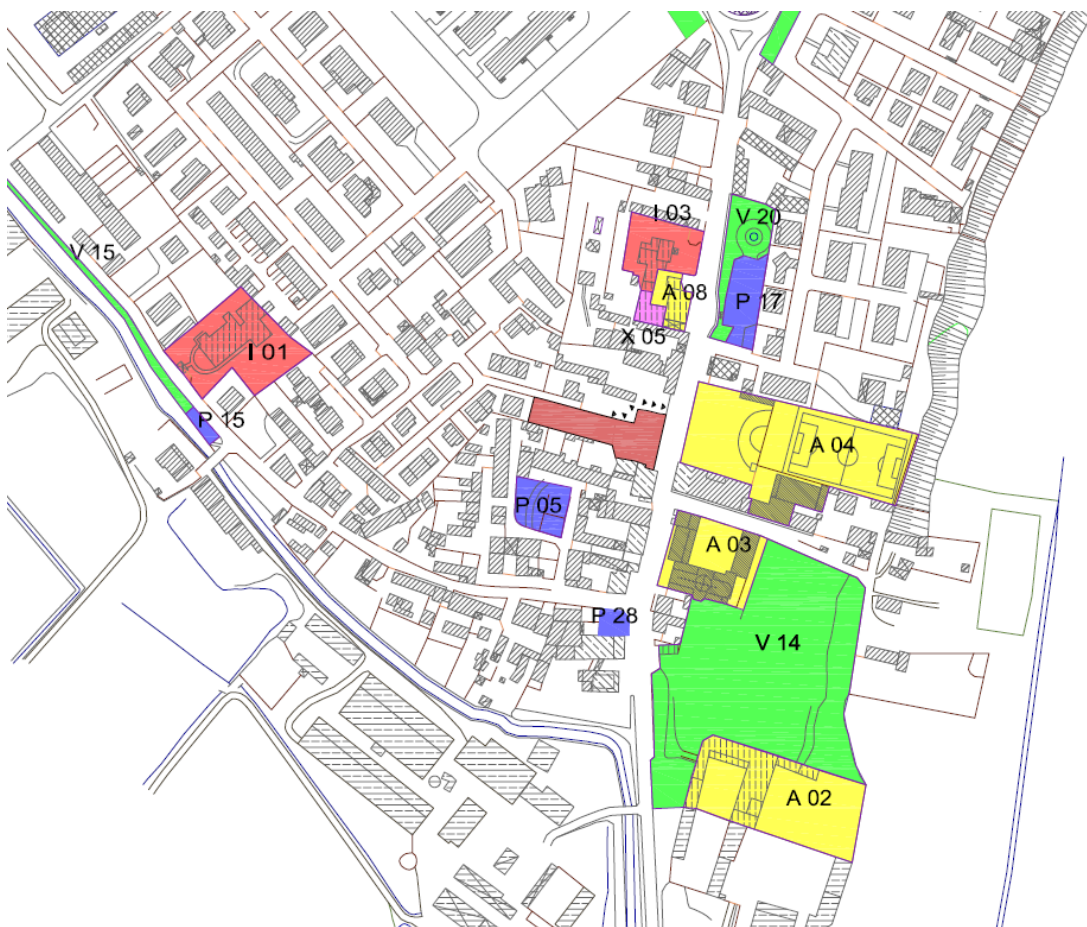
- un indice di edificabilità pari a 0,15 mq/mq da attuarsi, dai proprietari ovvero altri soggetti controinteressati, trasferendo la volumetria su altri beni immobili del territorio comunale per l’incremento delle potenzialità edificatorie a fronte di interventi di ristrutturazione urbanistica;
- l’obbligatoria cessione gratuita a favore dell’Ente, all’avversarsi della condizione di cui al precedente capoverso, della porzione di terreno corrispondente all’indice di edificabilità attuato, allo scopo della successiva attuazione di interventi volti ad incrementare il patrimonio immobiliare dell’Ente e riqualificare i servizi pubblici resi a favore della collettività.



estratto cartografia di rappresentazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

La disciplina di dettaglio così individuata per questo ambito di perequazione attualmente di proprietà privata è finalizzata a dare sviluppo ad uno degli obiettivi di interesse generale ed a favore della collettività declinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, che nella definizione delle strategie di sviluppo del centro urbano di Fombio intende promuovere la nuova realizzazione di un'area fruibile da parte della collettività quale spazio di sosta in corrispondenza dei principali poli di aggregazione locale (Chiesa SS. Pietro, Paolo e Colombano Abate, oratorio parrocchiale, Castello Douglas Scotti) così da perseguire:

- il completamento del tessuto residenziale con criteri di sostenibilità ambientale;
- la qualificazione del perimetro urbano ed il recupero del centro storico di Fombio;
- il miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico.



estratto cartografia servizi esistenti ed in progetto del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.

Infine, la rappresentazione della base dati catastale estrapolata dall'Agenzia delle Entrate definisce i beni individuati nell'ambito delle suddette "Aree di perequazione" al Foglio di Mappa n. 5, e precisamente:

- alla Particella n. 81, di proprietà privata, classificata quale zona "F/1 - Area urbana";
- alla Particella n. 608, di proprietà del Comune di Fombio, classificata quale zona "F/1 - Area urbana";
- alla Particella n. 611, di proprietà privata, classificata quale terreno seminativo irriguo.



estratto cartografia catastale dei beni estrapolata dall'Agenzia delle Entrate

Lo scenario attuale

E' decorso oltre un decennio dal primo momento di approvazione definitiva ed entrata in vigore del P.G.T. comunale, laddove sono individuati gli obiettivi di sviluppo del territorio comunale così come sopra riassunti, e l'ambito in trattazione non ha visto da parte dei soggetti privati il deposito di alcuna proposta che intendesse promuovere l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana nei modi previsti dall'art. 34 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T.

Parimenti nel mese di luglio 2023 è intervenuta la cessazione per chiusura definitiva dell'attività economica (struttura ricettiva di carattere alberghiero con annesso esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, denominata "Albergo Trattoria del Leone") storicamente insediata alla Particella n. 162 del Foglio di Mappa n. 5, che ha comportato da tale momento la contemporanea interdizione ed il disuso dell'edificio, nel suo corpo di fabbrica principale e negli edifici accessori, oltre che dell'adiacente area a parcheggio insistente sulla Particella n. 81 del medesimo Foglio.

Nel dettaglio lo scenario attuale dell'ambito è costituito da beni immobili distinti con le seguenti funzioni:

- Particella n. 78, di proprietà privata ed identificata quale corte comune, costituita da cortile in ghiaia e sterrato di accesso sia veicolare che pedonale verso la pubblica via per gli edifici residenziali insistenti alle Particelle n. 59/60/61/62/73/74/75/79/80 del medesimo Foglio;

- Particella n. 608, di proprietà del Comune di Fombio, costituita da marciapiedi in asfalto di connessione del tracciato urbano della S.P. n. 20 ("Via Roma") con la sede stradale di Vicolo Meazza;
- Particella n. 81, di proprietà privata, costituita da area a parcheggio veicolare connessa all'edificio di cui alla successiva Particella n. 162, la cui fruizione è interdetta ed in stato di disuso;
- Particella n. 611, di proprietà privata, costituita da area a verde delimitata da recinzione perimetrale, completa di accesso pedonale di collegamento con la Particella n. 81;
- Particella n. 162, di proprietà privata, che unitamente alle Particelle n. 163/164/166 costituisce fabbricato sede della precedente attività economica sopra descritta, oggi dismesso ed in disuso.



aerofotogrammetria dell'ambito (fonte Google Earth)

Permane la volontà dell'Amministrazione Comunale di dare attuazione ad un intervento di riqualificazione urbana che conduca alla messa a disposizione della collettività di un'area dedicata alla sosta veicolare, che risulta carente di tale dotazione in particolare in concomitanza delle cerimonie religiose presso la limitrofa chiesa parrocchiale, pertanto con deliberazione Consiglio Comunale n. 40 del 18 dicembre 2024 si è avviato il procedimento di cui al D.P.R. n. 327/2001 e succ. mod. per l'espressione della dichiarazione di pubblica utilità ed alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Tale procedimento, in considerazione del sopra descritto stato dei luoghi e delle finalità di interesse generale dell'intervento, ha interessato i beni immobili identificati catastalmente alle Particelle n. 72/78/80/81 del Foglio di Mappa n. 5, esplicitando la volontà di procedere alla nuova realizzazione di un'opera pubblica di interesse generale volta alla riqualificazione del tessuto urbano ed al miglioramento della viabilità, con la creazione di nuovo spazio dedicato alla sosta veicolare fruibile dalla collettività.

La partecipazione e la programmazione dell'opera

In primo luogo si ricorda che l'opera pubblica è ricompresa nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2025-2027 approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 16 aprile 2025.

Nel merito della procedura di cui al D.P.R. n. 327/2001 e succ. mod. con specifiche comunicazioni emanate in data 24 dicembre 2024 (*prot. n. 9953, n. 9954, n. 9955, n. 9956, n. 9964 e n. 9969*) si è notificato l'avvio del procedimento di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 327/2001 e succ. mod. ai soggetti proprietari interessati, promuovendo un incontro pubblico tenutosi in data 22 gennaio 2025 alle ore 15:00 presso la Sede Municipale ed avente lo scopo di illustrare in via preliminare gli indirizzi e le finalità dell'intervento.

Al fine della massima diffusione e partecipazione alla proposta in fase di definizione, l'Amministrazione Comunale ha promosso la pubblicazione di specifico avviso:

- all'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale, con nota del 24 dicembre 2024 (*prot. n. 9970*) esposta per 30 giorni naturali consecutivi;
- sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi – n. 2 del 8 gennaio 2025.

Nell'ambito della fase partecipativa sono infine pervenuti i contributi di carattere preliminari depositati da alcuni proprietari interessati dall'iniziativa, registrati al protocollo generale dell'Ente in data 6 febbraio 2025 (*prot. n. 1047*) ed in data 28 febbraio 2025 (*prot. n. 1709*), che unitamente agli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale sono stati sottoposti all'attenzione del Professionista incaricato per l'espletamento degli incarichi professionali di redazione dei due livelli di progettazione di cui all'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023 e succ. mod., oltre che per le successive funzioni di direzione lavori, coordinamento sicurezza, verifica e certificazione di regolare esecuzione dell'opera.

Tale incarico professionale è stato conferito con determinazione Area Tecnica n. 62 del 9 maggio 2025.

Il Professionista ha promosso da subito il rilievo celerimetrico dell'area di intervento e proposto periodici incontri con l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei quali si sono espresse le preliminari alternative progettuali in fase di elaborazione così da affinare gli indirizzi e puntualizzarli, addivenendo all'elaborazione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica che consenta il loro pieno soddisfacimento, recependo nel contempo i contributi preliminari espressi da parte dei soggetti privati controinteressati.

Tale soluzione progettuale, meglio dettagliata al paragrafo successivo, è stata sottoposta all'attenzione dei soggetti privati controinteressati, addivenendo:

- per quanto attiene le Particelle n. 72 e n. 81 del Foglio di Mappa n. 5, alla piena condivisione dell'intervento ed alla stipula con i proprietari di specifici accordi bonari di impegno alla cessione delle porzioni di beni immobili interessati dall'opera;
- per quanto attiene la Particella n. 78 del Foglio di Mappa n. 5, alla piena condivisione dell'intervento ed alla manifestazione in via preliminare di assenso alla futura cessione della porzione di bene immobile interessato dall'opera, previa definizione delle generalità dei soggetti effettivamente titolari del diritto di proprietà sul bene oggi identificato quale "corte comune", condizione indispensabile per l'attuazione della procedura di cui al D.P.R. n. 327/2001 e succ. mod.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica

In data 15 dicembre 2025 (*prot. n. 9302 e n. 9303*) il Professionista incaricato ha depositato presso il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica in trattazione, elaborato in considerazione di quanto esposto nei precedenti Paragrafi.

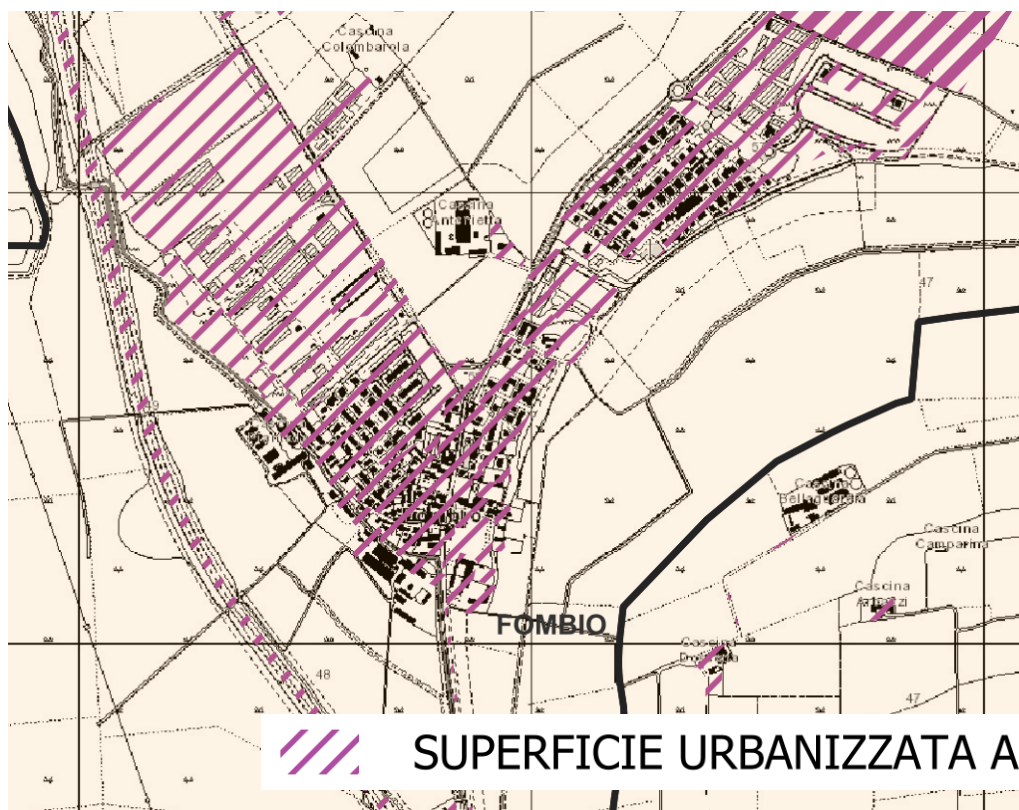
In via generale tale PFTE si configura quale intervento variante alle previsioni del vigente P.G.T. comunale esclusivamente in riferimento al mancato avverarsi delle condizioni originariamente stabilite dall'art. 34 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano delle Regole (*attuazione a seguito di cessione gratuita delle aree a favore dell'Ente da parte dei soggetti privati, nell'ambito della stesura di piani di recupero*), mentre è totalmente coerente e congruo con gli obiettivi di pubblica utilità e di sviluppo del territorio declinati dalla Relazione Illustrativa del Documento di Piano del vigente P.G.T. e dalla Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano dei Servizi del vigente P.G.T. (*completamento del tessuto residenziale con criteri di sostenibilità ambientale, qualificazione del perimetro urbano, recupero del centro storico di Fombio, miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico*).

L'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 e succ. mod. disciplina che per questa tipologia di interventi l'approvazione del progetto preliminare da parte del Consiglio Comunale costituisce, al tempo stesso, adozione della variante allo strumento urbanistico.

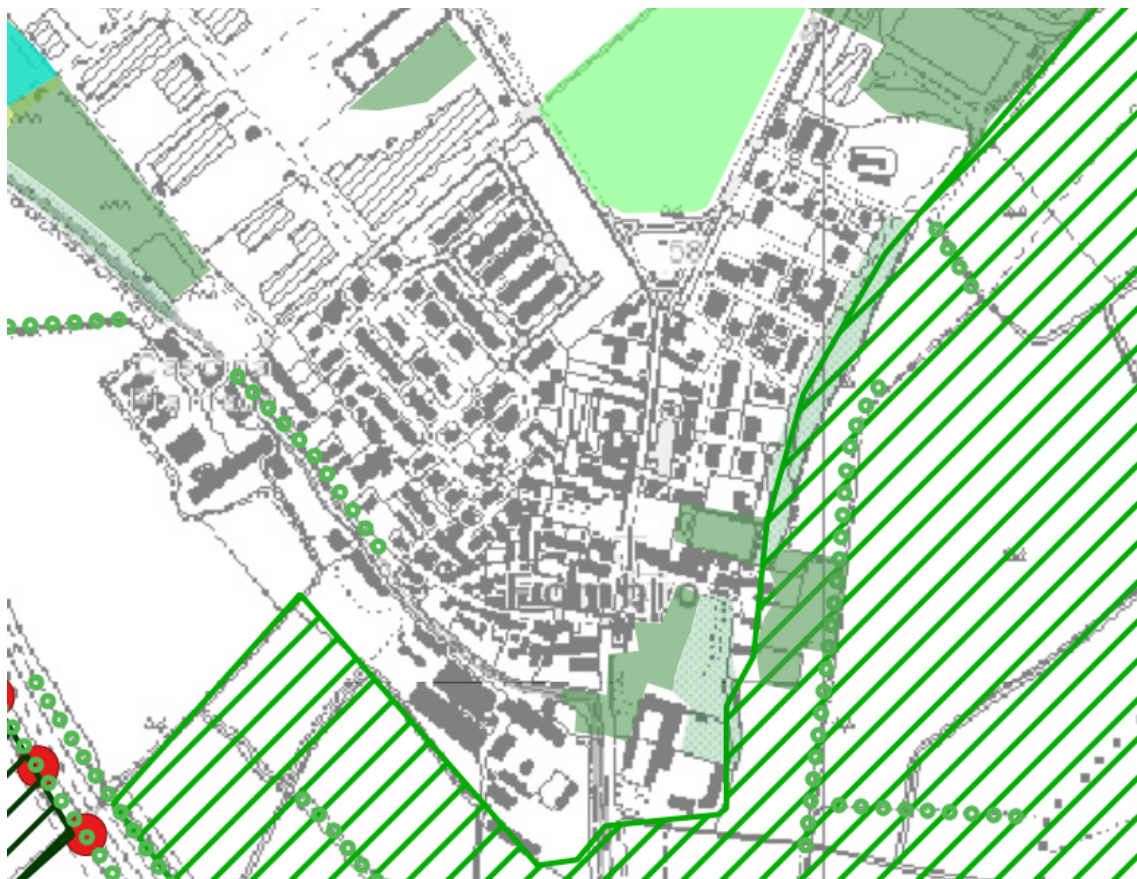
La Provincia di Lodi, quale Ente delegato dall'autorità regionale, ha facoltà di esporre eventuali motivati dissensi entro il termine di 90 giorni dalla ricezione della delibera di adozione dell'opera, diversamente la stessa si intenderà approvata previa sua espressione di efficacia da parte del Consiglio Comunale, con apposita e separata deliberazione che vada a recepire anche gli adempimenti di cui agli artt. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005 e succ. mod.

Nel merito, con riferimento alle previsioni di natura sovracomunale disciplinate dal P.T.C.P. della Provincia di Lodi approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 6 del 13 marzo 2025, vigente al momento della redazione del presente documento, il progetto di fattibilità tecnica ed economica in argomento non costituisce variante al PTCP vigente, atteso che tale strumento:

- annovera le aree nell'ambito della "Superficie urbanizzata al 2014";
- non individua tematismi di interesse sovracomunale in tema ambientale;
- definisce l'area quale parte del Nucleo di Antica Formazione del centro urbano di Fombio, accompagnato dalla presenza nell'intorno di elementi di primario interesse cultura e dalla rete ciclopeditone di interesse provinciale per la promozione della mobilità dolce.



estratto tav. n. 2.d del vigente P.T.C.P.



estratto tav. n. 4.d del vigente P.T.C.P.



estratto tav. n. 12.d del vigente P.T.C.P.

L'opera pubblica è altresì coerente con la disciplina dettata dall'art. 5, comma 4, della Legge Regionale n. 31/2014 e succ. mod. *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato"* in quanto:

- pur nelle more dell'adeguamento del vigente P.G.T. e fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo, la proposta di variante in argomento non costituisce variante generale/parziale del Documento di Piano, che anzi attraverso la presente opera pubblica viene confermato e reso attuale, costituendo presupposto per addivenire all'effettivo perseguimento di un obiettivo ivi definito;
- non costituisce incremento del consumo di suolo, interessando esclusivamente un ambito già ricompreso nel Nucleo di Antica Formazione del centro abitato di Fombio, assicurando altresì un bilancio ecologico del suolo non superiore allo zero, atteso che non è prevista alcuna nuova impermeabilizzazione di aree attualmente destinate a verde e che, altresì, il progetto di fattibilità tecnica ed economica definisce la presenza di nuove aiuole in fiore, la posa di alberature e la creazione di barriere a verde che incrementano l'inserimento paesaggistico ed ambientale dell'intero comparto.

Con riferimento infine alla specifica disciplina dettata dall'art. 22.2 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano dei Servizi del vigente P.G.T. il progetto di fattibilità tecnica ed economica risulta conforme alle disposizioni previste, in quanto:

- a) l'opera non prevede alcuna edificazione di corpi di fabbrica in superficie né in sotterraneo ed i vani tecnici di alloggiamento dei quadri elettrici ed elementi di comando degli impianti tecnologici sono previsti in corrispondenza degli elementi architettonici di arredo e delimitazione del verde pubblico;
- b) riscontrando l'assenza di nuovi manufatti, è rispettato il parametro di edificabilità massima (previsto nella misura pari al 10% del lotto di intervento), nonché non sono applicabili le verifiche delle distanze tra pareti finestrate, dai confini di proprietà, dalle strade e/o dai limiti di zona;
- c) l'opera individua la nuova realizzazione di aree a verde pubblico, dotate di essenze in fiore, arbusti ed alberature per una superficie pari a 180 mq, a fronte di una estensione complessiva del lotto di intervento pari a 810 mq;
- d) riscontrando le superfici indicate al punto precedente, è rispettato il parametro minimo del rapporto di permeabilità previsto nella misura del 20% del lotto di intervento (quindi pari a 162 mq, inferiore alla superficie a verde in progetto e pertanto positivamente verificato).

Conclusioni

Come espresso nel presente documento e nel successivo verbale di verifica preventiva, redatto con il Professionista incaricato a norma dell'art. 42 del D.Lgs. n. 36/2023 e succ. mod., l'opera pubblica in argomento risulta coerente con le finalità espresse dagli strumenti di programmazione e gestione del territorio vigenti, sottoponendo pertanto il suo esame all'attenzione del Consiglio Comunale per le decisioni connesse e conseguenti, a norma di quanto previsto dagli artt. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005 e succ. mod., dal D.P.R. n. 327/2001 e succ. mod. e dagli artt. 41/42 del D.Lgs. n. 36/2023 e succ. mod.

Fombio, 17 dicembre 2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica

geom. Matteo Uccellini

*documento informatico sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod.*