

Lodi, 30 gennaio 2026

**Oggetto:** **Comune di Fombio (LO). Piano Attuativo di iniziativa privata “M.T.A. S.p.a.”, in variante al P.G.T. vigente, finalizzata all’ampliamento del proprio comparto industriale esistente su aree già classificate quale tessuto consolidato a prevalente funzione industriale, adottato con Deliberazione di C.C. n. n. 32 del 20.12.2025.**  
**Relazione istruttoria ai fini dell’espressione del parere di compatibilità con il PTCP vigente ai sensi del combinato disposto degli artt. 13, comma 5 e 14, comma 5 della l.r. 12/05 e s.m.i..**

### **Premessa**

Con Nota del 13.01.2026, acquisita al prot. prov. n. 852 del 13.01.2026, il Comune di Fombio (LO) ha richiesto l’acquisizione del parere di compatibilità con il PTCP vigente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 13, comma 5 e 14, comma 5 della l.r. 12/05 e s.m.i., relativamente al Piano di Recupero in variante al vigente PGT in oggetto, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. n. 32 del 20.12.2025.

Con Nota prot. prov. n. 1285 del 16.01.2026 a Provincia di Lodi ha comunicato l’avvio del procedimento in oggetto.

Il combinato disposto degli artt. 13, comma 5 e 14, comma 5 della l.r. 12/05 e s.m.i., attribuisce alla Provincia il compito di valutare la compatibilità del Piano Attuativi comunali in variante al PGT vigente rispetto agli indirizzi del PTCP.

La Provincia di Lodi è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con delibera di C.P. n. 6 del 13 marzo 2025, vigente a seguito della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 28.05.2025.

### **Istruttoria propedeutica all’espressione del parere di compatibilità con il PTCP vigente della Provincia di Lodi**

#### **Territorio (PTCP vigente, l.r. 12/2005 e s.m.i. e l.r. 31/2014 e s.m.i.)**

L’iniziativa di MTA S.p.a. riguarda specificatamente la costruzione di un nuovo volume edilizio da destinarsi a magazzino dei prodotti finiti ad implementazione dell’unità produttiva di Codogno; l’innovazione prevista nel deposito in questione riguarda l’automazione applicata allo stoccaggio completamente tecnologico per ottimizzare gli spazi e controllare efficientemente i carichi, riducendo anche al minimo i costi di manutenzione ed eliminando i possibili danni alle scaffalature causati dai mezzi in movimentazione.

La proposta di intervento:

a) costituisce variante esclusivamente in riferimento all’incremento dell’altezza massima dei fabbricati industriali, per la sola parte afferente al magazzino automatizzato, rispetto al relativo parametro massimo stabilito all’art. 23 della N.T.A. del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;

b) individua una modalità di calcolo dell’indice di utilizzazione fondiaria avente lo scopo di non incrementare in alcun modo il parametro massimo ammissibile stabilito all’art. 23 della N.T.A. del Piano delle Regole del vigente P.G.T., al fine di assicurare un bilancio ecologico di consumo di suolo non superiore allo zero;

c) non costituisce alcun tipo di modifica e/o variante alle previsioni sancite dal Documento di Piano ed appare coerente con la sovraordinata normativa (P.T.C.P. della Provincia di Lodi e L.R. n. 31/2014 e succ. mod.);

d) disciplina l'applicazione della normativa in tema di dotazione di servizi pubblici nei modi e nelle forme previsti dall'art. 46, comma 1 lett. a, della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod. e dagli artt. 13 e 14 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Documento di Piano del vigente P.G.T., contemplando a tal proposito a carico del Soggetto Proponente la realizzazione di un'opera perequativa corrispondente alla riqualificazione dell'area a verde pubblico attrezzato esistente presso il Villaggio La Costa e dettagliata alla Scheda V.12 allegata alla Relazione Illustrativa del Piano dei Servizi del vigente P.G.T..

L'area, interessata dal Piano Attuativo in variante è classificata nel vigente PGT del Comune di Fombio come *"Ambito del tessuto urbano produttivo già esistente"*.

La proposta di Piano Attuativo conferma la previsione di dar corso alla realizzazione dell'ampliamento del comparto produttivo di MTA S.p.a., all'interno dell'ambito del tessuto urbano produttivo già esistente.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

- 1) indice di utilizzazione fondiaria  $u_f = 60\%$
- 2) rapporto di copertura  $r_c = 50\%$  o uguale esistente se superiore
- 3) rapporto di permeabilità minimo  $r_p = 20\%$  del lotto
- 4) altezza massima  $h = m\ 15,00$  o uguale all'esistente se superiore
- 5) indice di piantumazione  $n_p = 1/30\ m^2\ v.p.$  e 1 ogni 6 ml confine
- 6) distanza dai confini di proprietà  $d_c = 5\ m$  oppure 0 se convenzionata
- 7) distanza dalle strade v. art.6 punto "ds = distanza dalle strade"
- 8) distanze tra pareti: finestate 10 m non finestate 6 m

La proposta di piano del comparto produttivo in progetto prevede la realizzazione di quattro corpi di fabbrica, all'interno dell'ambito produttivo consolidato definito dal PGT vigente, aventi altezza nei limiti della programmazione urbanistica ad esclusione di una porzione del nuovo magazzino.

Il nuovo corpo di fabbrica in progetto verso sud sarà collocato a 110 metri dalla "palazzina uffici"; la costruzione sarà a pianta rettangolare di dimensioni pari a 64 x 61,42 metri e destinata a magazzino dei prodotti finiti, prima della loro immissione sul mercato.

Una porzione di detta costruzione, pari a 58 x 13,50 metri, posta verso il confine sud della proprietà, consisterà nel magazzino automatizzato oggetto di variante al PGT vigente per l'altezza di 20,5 metri a differenza del restante corpo di fabbrica che si alzerà per 9 metri.

Il PTCP vigente al momento del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS classificava l'area di intervento come *"Zone produttive esistenti"*, (cfr. Tav. 2.4c – *Sistema insediativo infrastrutturale*), in prossimità del polo produttivo esistente, classificato dal PTCP di livello provinciale, di cui all'art. 29.7 degli Indirizzi Normativi del PTCP Vigente.

Il progetto, all'interno di un lotto dell'ambito consolidato produttivo definito dal PGT del Comune di Fombio, non prevede alcun incremento dimensionale dell'area consolidata produttiva e la variante, tramite PA, consente solo il superamento dell'altezza, definita dal PGT, di parte di un edificio, mantenendo invariati tutti i restanti parametri urbanistici, non configurando, pertanto, un incremento dimensionale dell'ambito produttivo. Pertanto, anche in relazione alla tipologia dell'attività svolta dalla ditta insediata, non si rendeva necessaria l'attivazione della procedura concertativa, ai sensi degli art. 3, 14, 17 e 29 degli IN del PTCP allora vigente.

Nel PTCP vigente la stessa area, ricade all'interno del tessuto urbanizzato comunale, classificato come:

- Tavola 1.c – Ambiti ed elementi del sistema insediativo: *"Insediamenti, industriali, artigianali, commerciali"*;
- Tavola 2.c – Consumo di suolo-stato di fatto e previsione della pianificazione comunale: *"superficie urbanizzata al 2014"*;

- Tavola 18.c – Polarità territoriali e Progettualità di Valenza Sovralocale: *“Poli di aggregazione produttiva e commerciale > 300.000 mq;*

La proposta di Piano Attuativo costituisce variante al PGT in quanto l'altezza massima da PGT è pari a metri 15 o uguale all'esistente se superiore, mentre l'altezza del fabbricato MTA S.p.A., in variante al PGT, avrà una altezza pari al fabbricato esistente all'interno del comparto Daw Italia S.r.l., ovvero di 20,5 metri, non prevedendo alcun incremento di superficie territoriale dell'area consolidata produttiva.

Il progetto, all'interno di un lotto dell'ambito consolidato produttivo non prevede alcun incremento dimensionale dell'area consolidata produttiva e la variante, tramite PA, consente solo il superamento dell'altezza, definita dal PGT, di parte di un edificio, mantenendo invariati tutti i restanti parametri urbanistici, non configurando ampliamento o nuovo insediamento comportante consumo di suolo oltre soglia, pertanto non sono da applicarsi, nella fattispecie le disposizioni: di cui all'art. 60 - *Poli di aggregazione produttiva e commerciale e altre funzioni non residenziali, loro sviluppo e criteri per le nuove realizzazioni su suolo libero* delle NOME di Pano del PTCP vigente.

Si rileva che la variante in oggetto, non comporta variazioni dei dati di consumo di suolo, rispetto alla previsione di PGT vigente del Comune di Fombio, in coerenza con l'obiettivo di contenimento di suolo dettato dalla l.r. 31/2014 e s.m.i. e con l'integrazione del PTR alla l.r. 31/2014, con particolare riferimento ai criteri approvati con D.C.R. n. 411 del 19.11.2018, così come aggiornati con D.C.R. n. 2064 del 24.11.2021.

#### **Paesaggio (D.lgs. 42/2004 - D.q.r. n. 7/11045 del 8/11/2002)**

Richiamato che le procedure relative alle tematiche paesaggistiche/paesistiche, di cui agli artt. 80 e 81 della l.r. 12/2005, sono in competenza alla Provincia di Lodi, ai sensi dell'art. 80, comma 9 della l.r. 12/2005 e s.m.i., in quanto il Comune di Fombio (LO) non possiede i requisiti richiesti dalla Regione Lombardia per esercitare tali funzioni.

L'area interessata dall'intervento non ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, di cui al D.Lgs 42/2004, pertanto non sono da applicarsi le disposizioni dell'articolo 146 di tale decreto in materia di autorizzazione paesaggistica.

Dato che gli interventi in oggetto modificano l'aspetto esteriore dei luoghi, pertanto ai sensi del PTR (parte IV della Normativa del Piano Paesaggistico), il progetto deve essere corredato dall'esame dell'impatto paesistico, redatto ai sensi della dgr 8 novembre 2002 n. 7/II045.

Si ricorda che in caso di impatto superiore alla soglia di rilevanza il progetto deve essere corredato dalla Relazione paesistica di cui all'art. 35, comma 6, del PTR (parte IV della Normativa del Piano Paesaggistico) e deve acquisire il giudizio di impatto paesistico da parte della Commissione Paesaggistica competente, così come previsto dall'art. 81, comma 3 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

#### **Valutazione Ambientale Strategica (art.4 della l.r. 12/2005)**

In attuazione della dgr n. VIII/6420/2007, della dcr n. VIII/0351/2007, dell'art.4 della l.r. 12/05, del D.Lgs. 152/06 e della direttiva 2001/42/CE, il Piano Attuativo in variante al PGT vigente è stata sottoposta alla Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'Autorità Competente di concerto con l'Autorità procedente per la VAS, in data 02.08.2023, in sede di Conferenza di Valutazione, ha definito di non assoggettare la proposta di Piano Attuativo alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La Provincia di Lodi con Nota prot. prov. n. 25865 del 26.07.2023 si è espressa favorevolmente alla non assoggettabilità alla VAS.

#### **Valutazione di Incidenza - (art. 5 del D.P.R. 357/97, D.q.r. 16 novembre 2021 - n. XI/5523)**

Il territorio del comunale di Fombio è confinante con il territorio comunale di Somaglia, all'interno del quale ricade il sito Rete Natura 2000: SIC e ZPS IT 2090001 *“Monticchie”*, che vede come Ente Gestore il Comune di Somaglia.

L'area nella quale è previsto l'edificio, in variante al PGT in merito all'altezza massima consentita, dista 1,9 km dal Sito sopra richiamato.

Ai sensi del combinato disposto di cui all'art. art. 25 bis, comma 5, lettera b) della legge regionale 86/83 e della D.g.r. 29 marzo 2021 - n. XI/4488, così come modificata dalla D.g.r. 16 novembre 2021 - n. XI/5523, le Province effettuano la valutazione di incidenza di tutti gli atti del piano di governo del territorio e sue varianti, anteriormente all'adozione del piano, previo parere obbligatorio dell'ente di gestione dei siti interessati dalla pianificazione.

La provincia di Lodi con Determinazione Dirigenziale n. REGDE /103 /2023 del 03.08.2023, avente ad oggetto: *"VALUTAZIONE DI INCIDENZA DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "MTA S.P.A." IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI FOMBIO (LO) AI SENSI DELL'ART. 5 DEL D.P.R. 357/97 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI E DELLA D.G.R. 29 MARZO 2021 - N. XI/4488, COSÌ COME MODIFICATA DALLA D.G.R. 16 NOVEMBRE 2021 - N. XI/5523"*, acquisito il parere del Comune di Somaglia, Ente gestore del SIC/ZPS IT2090001 "Monticchie", Prot. n. 6140 del 31.07.2023 (prot. prov. n. 26900 del 01.08.2023) ha espresso la Valutazione di Incidenza positiva sulla proposta Piano Attuativo di iniziativa privata "MTA S.p.a." in variante al PGT vigente del Comune di Fombio (LO).

#### **Componente geologica (art. 57 della l.r. 12/2005, dgr n. XI/6314 del 26.04.2022)**

La documentazione di variante è corredata dallo schema di asseverazione riportato nell'Allegato 1 dell'Allegato A alla deliberazione n. XI/6314 del 26.04.2022: *"Modifiche ai criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 approvati con d.g.r. 2616/2011 e integrati con d.g.r. 6738/2017"*.

#### **Conclusioni**

Alla luce dell'istruttoria tecnica, il Piano di Recupero Area Ex Goi in variante al vigente PGT, adottato con Deliberazione di C.C. n. n. 23 del 06.11.2025, risulta coerente con i disposti immediatamente cogenti della l.r. 31/2014 e s.m.i., così come tradotti anche nell'Integrazione del PTR, approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018 e compatibile con il PTCP Vigente della Provincia di Lodi, con la seguenti osservazioni:

- il progetto inerente il Piano Attuativo dovrà essere corredata dall'esame di impatto paesistico, di cui alla di cui alla dgr n. 7/11045 del 8.11.2002.

Il Dirigente  
Ing. Michela Binda  
Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
(art. 24 del D. Lgs. 07/03/2005 n. 82)

Funzionario tecnico:  
geom. Andrea Garzia  
Tel. 0371/442.314  
e-mail: [andrea.garzia@provincia.lodi.it](mailto:andrea.garzia@provincia.lodi.it)