

Comune di Fombio

Provincia di Lodi

Via ex Emilia

con accesso principale da
Viale dell'Industria, 12 nel Comune di Codogno



Proposta di PIANO ATTUATIVO di iniziativa privata in variante al Piano di Governo del Territorio vigente

Committente



MTA S.p.A.
viale dell'Industria, 12
26845 Codogno (LO)
tel: 0377.4181
mail: info@mta.it

Progettista



Arch. BERNARDELLI Stefano
Via Pietrasanta n.13
26845 Codogno (LO)
cell: 347 83 04 404
mail: studio.bernardelli@libero.it

Progettista

Geom. PIETTA Matteo
c/o MTA S.p.A.
Building Management Supervisor
tel: 0377.418493
mail: matteo.pietta@mta.it

Descrizione

**RELAZIONE
TECNICA
REV.01**

Stato rappresentazione

di FATTO
di PROGETTO
COMPARATO

Scala

-- : --

Data

01.06.2025

Elaborato

01 b

1. PREMESSA	2
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO	4
2.1 DISCIPLINA CONFERITA ALL'AMBITO OGGETTO DI PROPOSTA DI P.A. DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI LODI	6
2.2 QUANTO ALLA DISCIPLINA DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T)	11
2.3 QUANTO ALLE PREVISIONI DEL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)	14
2.3.1 UNITA' DI PIANO <i>NATURALISTICA</i>	15
2.3.2 UNITA' DI PIANO <i>DI CINTURA METROPOLITANA</i>	16
2.3.3 UNITA' DI PIANO <i>DI FILTRO</i>	17
2.3.4 CARTA DEI VINCOLI	19
3. PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO	20
3.1 SUPERFICIE TERRITORIALE e FONDIARIA COMPARTO MTA S.p.A.	21
3.2 PARAMETRI URBANISTICI	23
3.3 CAPACITA' EDIFICATORIE	23
3.4 CALCOLI DEI PARAMETRI INSEDIATIVI	24
<i>a) Sc = Superficie coperta</i>	<i>24</i>
<i>b) S_{lp} = Superficie lorda di pavimento</i>	<i>26</i>
<i>c) RP = rapporto di permeabilità = 20% St</i>	<i>29</i>
<i>d) NP = Indice di piantumazione dell'area filtrante</i>	<i>30</i>
<i>e) Dc = Distanza dai confini di proprietà</i>	<i>31</i>
<i>f) Ds = distanza dalle strade</i>	<i>31</i>
<i>g) De = Distacco dagli edifici</i>	<i>32</i>
3.5 PARAMETRI URBANISTICI IN VARIANTE: ALTEZZA MASSIMA	33
4. CONTRIBUTI ECONOMICI AL PIANO ATTUATIVO	35
4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO	39
5. QUANTO PER L'INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA	39
6. EFFETTI DELL'INTERVENTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI	41
7. RIEPILOGO	43
8. CONCLUSIONE	44

1. PREMESSA

L'aggiornamento della presente Relazione Tecnica, posta a corredo di una proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata concernente l'area ubicata nel territorio del comune di Fombio identificato catastalmente ai Fogli n.2 e n.3, si è reso necessario a seguito della domanda e conseguente autorizzazione alla realizzazione di un impianto fotovoltaico posato a terra nell'ambito dell'area interessata dal Piano Attuativo; in particolare, essendo il presente PA da assumersi in variante alle previsioni dell'attuale P.G.T. vigente, approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 19 giugno 2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) – Serie Avvisi e Concorsi – n.28 del 11 luglio 2018, la relativa adozione ed approvazione sarà oggetto degli adempimenti amministrativi previsti dall'art.13 della Legge Regione Lombardia 12/2005 e ss. mm. ii.

Nel dettaglio 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.

Nel caso di interventi di nuova costruzione con Superficie Coperta superiore a 3.000 mq, all'interno del tessuto consolidato produttivo, il P.G.T. vigente obbliga, comunque, la programmazione di un piano attuativo anche se non previsti dalla cartografia.

Nei programmi d'intervento, intesi come progetti di trasformazione della nuova generazione, che non si avvalgono degli strumenti urbanistici tradizionalmente intesi, diventa fondamentale il dialogo tra i soggetti coinvolti, come auspicato dallo stesso legislatore nelle fasi metodologiche procedurali della Legge Regionale.

Altro elemento cardine della programmazione territoriale nella fase pianificatoria è lo strumento della VAS per indirizzare le scelte del piano verso il raggiungimento di obiettivi mirati alla valutazione del grado di sostenibilità e compatibilità ambientale; l'ambito di cui trattasi fa parte di un comparto che, come riportato nel rapporto ambientale incluso nella relazione VAS del Comune di Fombio, è stato costituito alla fine degli anni 50 e doveva rappresentare, a seguito dell'insediamento della società Montecatini, il polo propulsivo delle attività dell'intero bacino del basso lodigiano.

L'ex Polo industriale denominato "Mirandolina" ha progressivamente esaurito la propria carica propulsiva ed è passato attraverso varie fasi di riorganizzazione, frazionamento e parcellizzazione.

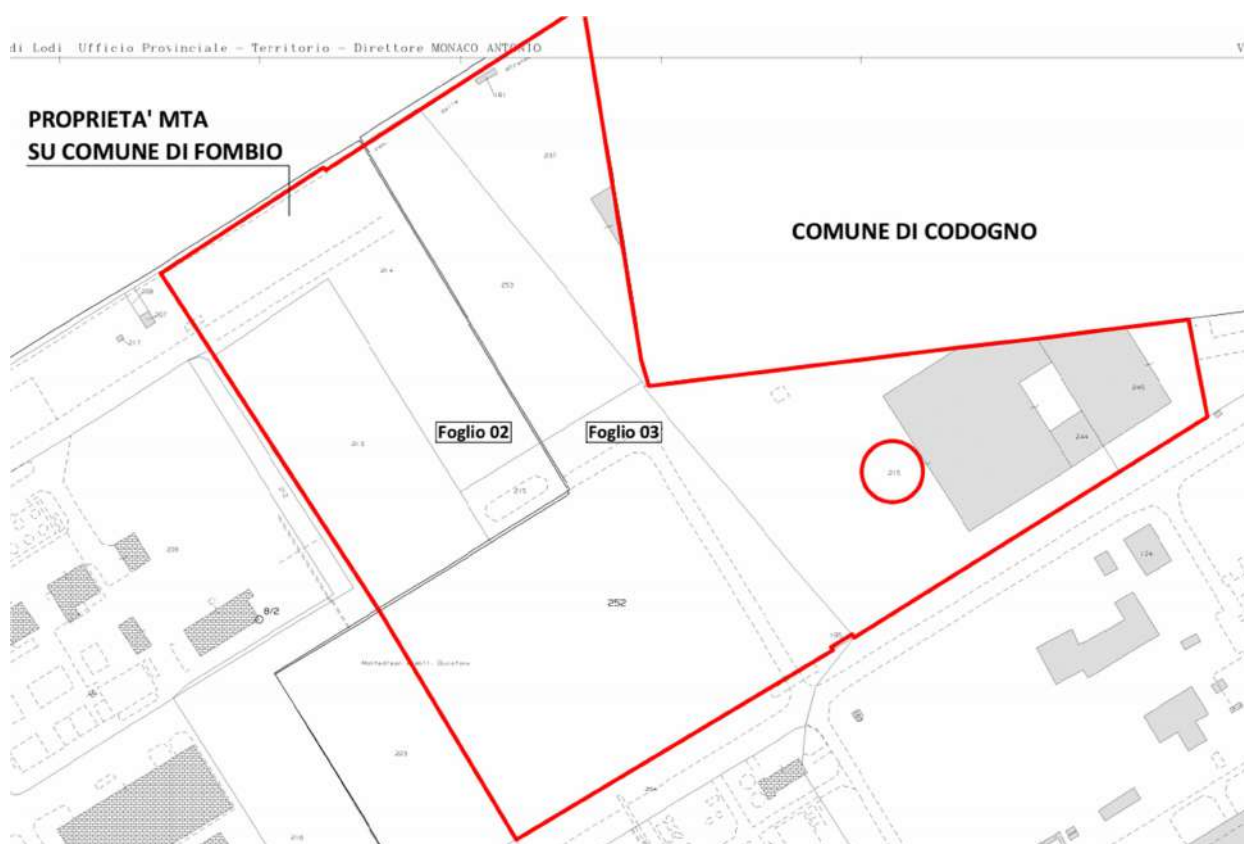
Oggi rappresenta un elemento di attenzione per il livello di contaminazione di alcune porzioni e pertanto non se ne prevede l'ampliamento disincentivando l'insediamento di attività moleste.

Infatti una porzione del terreno, censito catastalmente alle particelle 214 e 215 del Foglio 2, è stato oggetto di interventi di bonifica per la presenza di agenti contaminanti che si è conclusa positivamente nel 2014.

In data 02/08/2023 l'Autorità competente per la V.A.S. di concerto con l'Autorità procedente per la V.A.S. definivano in sede di Conferenza di Valutazione che la presente proposta di Piano Attuativo non è assoggettabile alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. n.152/2006 e ss.mm.ii.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

Il comparto produttivo MTA S.p.A. di Codogno e Fombio è composto di palazzina uffici, capannoni prefabbricati per stamperia, tranceria e produzione, magazzino, impianto carburanti, portineria, risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Codogno, mentre nel Comune di Fombio risulta censito come segue:



in Comune di Fombio via Emilia n.2

- Foglio **3** (tre), particella **161** (centosessantuno);
- Foglio **2** (due), particella **213** (duecentotredici), sub **701** (settecentouno);
- Foglio **3** (tre), particella **237** (duecentotrentasette), sub **702** (settecentodue);

in Comune di Fombio strada statale 9 n.12

- Foglio **3** (tre), particella **244** (duecentoquarantaquattro);
- Foglio **3** (tre), particella **245** (duecentoquarantacinque), sub **701** (settecentouno);
- Foglio **3** (tre), particella **215** (duecentoquindici), sub **702** (settecentodue) graffata particella **245** (duecentoquarantacinque), sub **702** (settecentodue);
- Foglio **3** (tre), particella **215** (duecentoquindici), sub **703** (settecentotre);
- Foglio **3** (tre), particella **215** (duecentoquindici), sub **704** (settecentoquattro);

e al Catasto dei Terreni come segue:

in Comune di Fombio

- Foglio **2** (due), particella **214** (duecentoquattordici) seminativo;
- Foglio **2** (due), particella **215** (duecentoquindici) incolto produttivo;
- Foglio **3** (due), particella **252** (duecentocinquantadue) seminativo;
- Foglio **3** (due), particella **253** (duecentocinquantatre) seminativo;

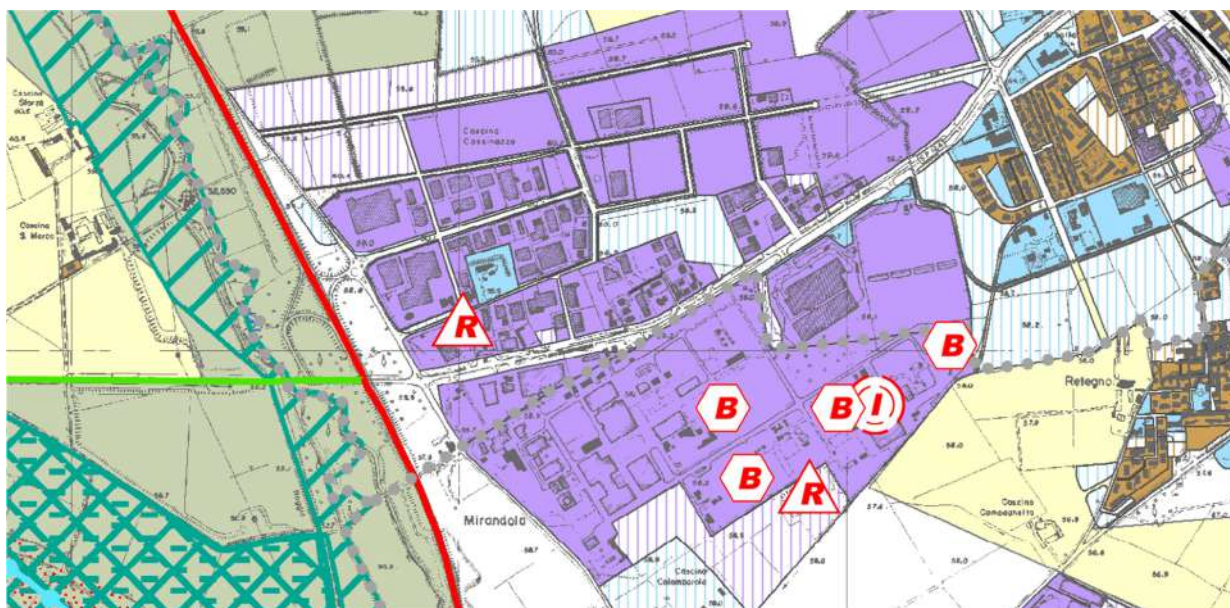
In particolare, la particella 215 del Foglio 3 del Comune di Fombio, che è la particella interessata dalla nuova costruzione in progetto, come tutto quanto elencato al paragrafo precedente, è stata oggetto di scissione della società VALLICELLA S.p.a. (precedente intestataria dei beni) a favore della MTA S.p.a. mediante atto di *scissione a favore di beneficiaria preesistente* del notaio Dr. Angelo Squintani con numero 180643/36628 di repertorio, registrato a Lodi il 18 dicembre 2018 al n.8816 serie 1T che certifica *ipso facto* la piena disponibilità del suolo industriale nel cui ambito è programmata la realizzazione dell'iniziativa; difatti non si tratta di un consorzio con altri soggetti ma di un'iniziativa le cui aree sono già state acquisite nella complessità.

2.1 DISCIPLINA CONFERITA ALL'AMBITO OGGETTO DI PROPOSTA DI P.A. DAL VIGENTE PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI LODI

Nel contesto del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Lodi, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005 (efficace e decorrente dalla relativa pubblicazione sul BURL nella serie inserzioni n.6 del 08/02/2006), il complesso immobiliare in esame risulta classificato nei termini di seguito riportati.

Per quanto riguarda la Tavola 2.1c "Tavola delle indicazioni di Piano Sistema fisico naturale" si evidenzia che il comparto risulta identificato come "**zona produttiva esistente**" e non risulta essere ricompreso quale ambito di rilevanza paesaggistica né sono attribuite classificazioni in termini di siti di importanza comunitaria; il parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Brembiolo e la Riserva Naturale delle Monticchie distano oltre un chilometro e mezzo.

Non è ricompreso in corridoi ambientali sovrasistemici né in aree di conservazione o di ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli.



Domini di rilevante valenza fisico-naturale

Ambiti

- Ambiti vincolati ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/04 (ex L.1497/39) (da verificare ai sensi dell'ultimo comma art.18 degli Indirizzi Normativi) - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.8
- Parchi Regionali - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.2
- Aree di elevato pregio naturalistico tutelate come riserve naturali ai sensi dell'art. 11 della L.r. 86/83 ed ai sensi dell'art. 2 della L. 394/91 - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.1
- Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) ai sensi dell'art. 34 della L.r. 86/83 - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.2
- Siti di importanza comunitaria per il progetto Bioitaly (SIC) - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.2
- Siti di importanza nazionale (SIN) - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.2
- Zone Protette Speciali - ZPS di Progetto - LIV. PRESC. 4 - ART. 19.2
- Zone umide - LIV. PRESC. 3 - ART. 20.3
- Aree ad alta vulnerabilità degli acquiferi - LIV. PRESC. 3 - ART. 23.1.1 lett. c)
- Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza regionale – Primo livello della rete dei valori ambientali - LIV. PRESC. 3 - ART. 26.1
- Corridoi ambientali sovrasistemici di importanza provinciale – Secondo livello della rete dei valori ambientali - LIV. PRESC. 3 - ART. 26.2
- Aree di protezione dei valori ambientali - Terzo livello della rete dei valori ambientali - LIV. PRESC. 2 - ART. 26.3
- Aree di conservazione o ripristino dei valori di naturalità dei territori agricoli - Quarto livello della rete dei valori ambientali - LIV. PRESC. 1 - ART. 26.4
- Aree funzionali al completamento della rete dei valori ambientali già recepite dai PRG - LIV. PRESC. 3 - ART. 26.7
- Aree di connessione con ambiti agricoli extraprovinciali - LIV. PRESC. 1 - ART. 26.5

Destinazioni d'uso prevalenti e stato di attuazione del PRG

- Zone residenziali esistenti
- Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti
- Zone produttive esistenti
- Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti
- Zone destinate a terziario esistenti
- Zone destinate a terziario disponibili per nuovi insediamenti
- Zone destinate a standard esistenti
- Zone destinate a standard previsti

Peraltro, infatti, è ben identificato nella Tavola 2.2c “Tavola delle indicazioni di Piano Sistema rurale” il margine di interazione con la zona rurale compresa tra il comparto produttivo e la strada provinciale n.20.



Ambiti di interazione



Ambito rurale in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree urbanizzate -
LIV. PRESC. 3 - ART. 27.10

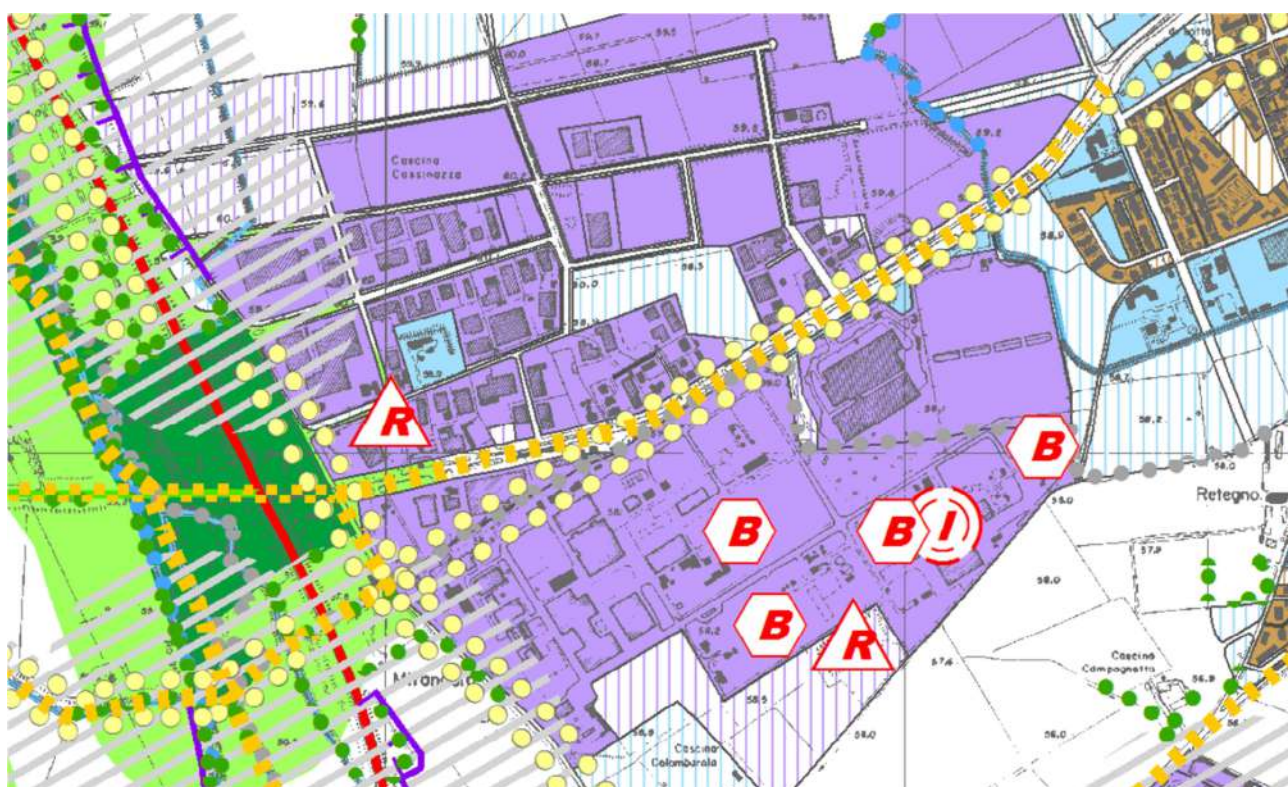
Sistemi












Margini di interazione con i valori del territorio rurale - LIV. PRESC. 3 -
ART. 27.11

Nella Tavola 2.3c Variato “Tavola delle indicazioni di Piano Sistema paesistico e storico-culturale” l’ambito oggetto di proposta di Piano Attuativo è fiancheggiato a nord ovest dalla strada storica di cui si rileva la presenza in epoca remota da ricerche bibliografiche e cartografiche e che non sarà coinvolta in alcun modo dall’intervento, nonché dal percorso di fruizione paesistica ed ambientale verso la riserva delle Monticchie. Questi percorsi di rete ciclabile, anzi, potrebbero beneficiare di un contesto migliore attraverso la realizzazione del verde in progetto che immerge dall’ipotesi progettuale.

Non si evidenzia la presenza di altri elementi significativi, fontanili o elementi vegetazionali rilevanti, tantomeno insistono beni storici architettonici.



Sistemi

-  Aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.5
-  Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario - LIV. PRESC. 2 - ART. 28.4
-  Aste della rete dei canali di supporto all'attività agricola - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.6
-  Manufatti legati alla bonifica o all'irrigazione - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.7
-  Arginature - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.11
-  Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.8
-  Rete stradale storica - LIV. PRESC. 2 - ART. 28.9
-  Ponti di interesse storico - LIV. PRESC. 2 - ART. 28.10
-  Ambiti ed elementi rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela e/o di valorizzazione (cfr. schede "Allegato G") - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.15

Il PTCP identifica 18 ambiti sub-provinciali tenendo presente le particolari caratteristiche territoriali, economiche e sociali della provincia, da assumere come riferimento per la pianificazione concertata.

Gli Ambiti di Pianificazione Concertata operano per la costruzione di un quadro conoscitivo condiviso del territorio e per l'indicazione delle condizioni per il suo sviluppo; sono chiamati ad esprimere valutazioni preliminari in merito agli obiettivi e alle scelte di pianificazione di rilevanza sovralocale in fase di formazione e revisione dei singoli piani urbanistici comunali.

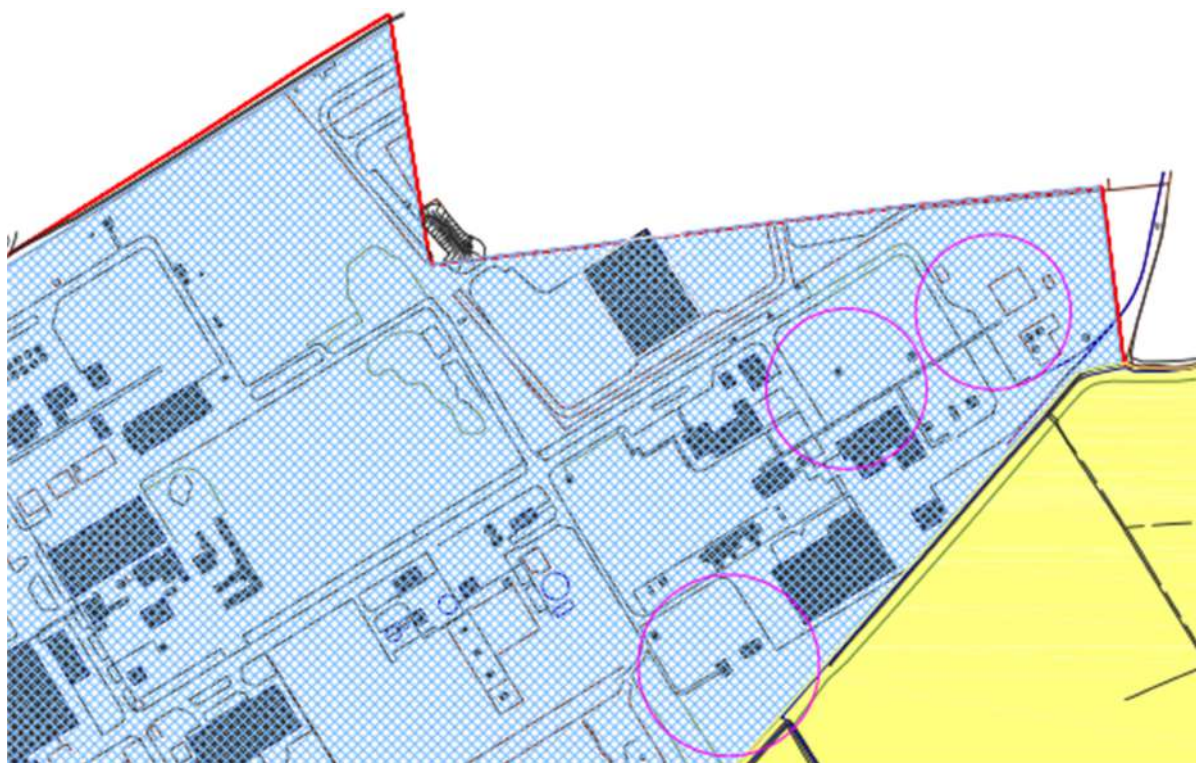
L'ambito di Pianificazione Concertata comprendente l'area oggetto della presente proposta in deroga è l'Ambito 4 dei Comuni di Codogno, Fombio e San Fiorano.

Gli Ambiti di Pianificazione Concertata possono riarticolarsi per ambiti diversi, di maggiore o minore dimensione territoriale, come specificato all'art.3 degli indirizzi normativi costituenti il P.T.C.P., in funzione di temi e di progetti specifici.

In coerenza con dette indicazioni, la Provincia si impegna a garantire il coordinamento delle attività di concertazione e a fornire adeguata comunicazione alla Conferenza dei Comuni laddove si provveda ad una riconfigurazione degli ambiti stessi. La riconfigurazione non comporta variante al PTCP; difatti sarebbe più mirata una concertazione con i comuni di Codogno e di Somaglia.

2.2 QUANTO ALLA DISCIPLINA DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T)

La struttura produttiva MTA S.p.A. dotata di autonomia tecnica, organizzativa, gestionale e funzionale articolata su più immobili e impianti fisicamente separati ma funzionalmente collegati, ovvero l'unità produttiva di Codogno, si espande già in parte nel territorio del Comune di Fombio. L'area oggetto della presente proposta di Piano Attuativo e, specialmente, il primo intervento in programma riguardante la costruzione del nuovo magazzino automatizzato in variante (per quanto riguarda l'altezza della costruzione), interessa una porzione di territorio compresa anch'essa entro i confini del Comune di Fombio. Si riportano estratti dal Piano di Governo del Territorio di Fombio ove si evince che l'insediamento costituisce parte del tessuto industriale esistente a prevalente funzione produttiva.



	Nuclei antica formazione
	TUC - Residenza
	Ambito di trasformazione: Piani in attuazione
	ATr
	TUC - Produttivo
	ATp
	TUC - Produttivo/Commerciale
	Perequazione
	Zona di compensazione
	Filtro TSN
	Bosco di città
	Verde privato di valenza ambientale
	Rispetto inedificabile
	Agricola

La prima variante al P.G.T. approvata nel 2018 ha ridotto le fasce di rispetto riferite all'insediamento produttivo a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.) della società Speciality Electronic Materials Italy S.r.l. che produce resine a scambio ionico per il trattamento delle acque per applicazioni industriali e domestiche, oltre che per la deionizzazione dell'acqua in vari settori dell'industria (fonte ISPRA), che non interessano il comparto MTA S.p.A.

L'art. 15 del Normativa Tecnica di Attuazione del Piano delle Regole al comma 1 lettera c) stabilisce che all'interno del tessuto consolidato produttivo, nel caso di interventi di nuova costruzione con Superficie Coperta superiore a 3.000 mq sono obbligatori gli strumenti urbanistici esecutivi; i piani attuativi (PA) sono atti di pianificazione urbanistica comunale che definiscono nel dettaglio le previsioni del Piano di Governo del Territorio (Legge regionale 11/03/2005, n.12, art.12). Gli elaborati dei piani attuativi specificano i parametri urbanistici ed edilizi; la convenzione urbanistica regola le modalità operative e gli impegni derivanti dall'attuazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

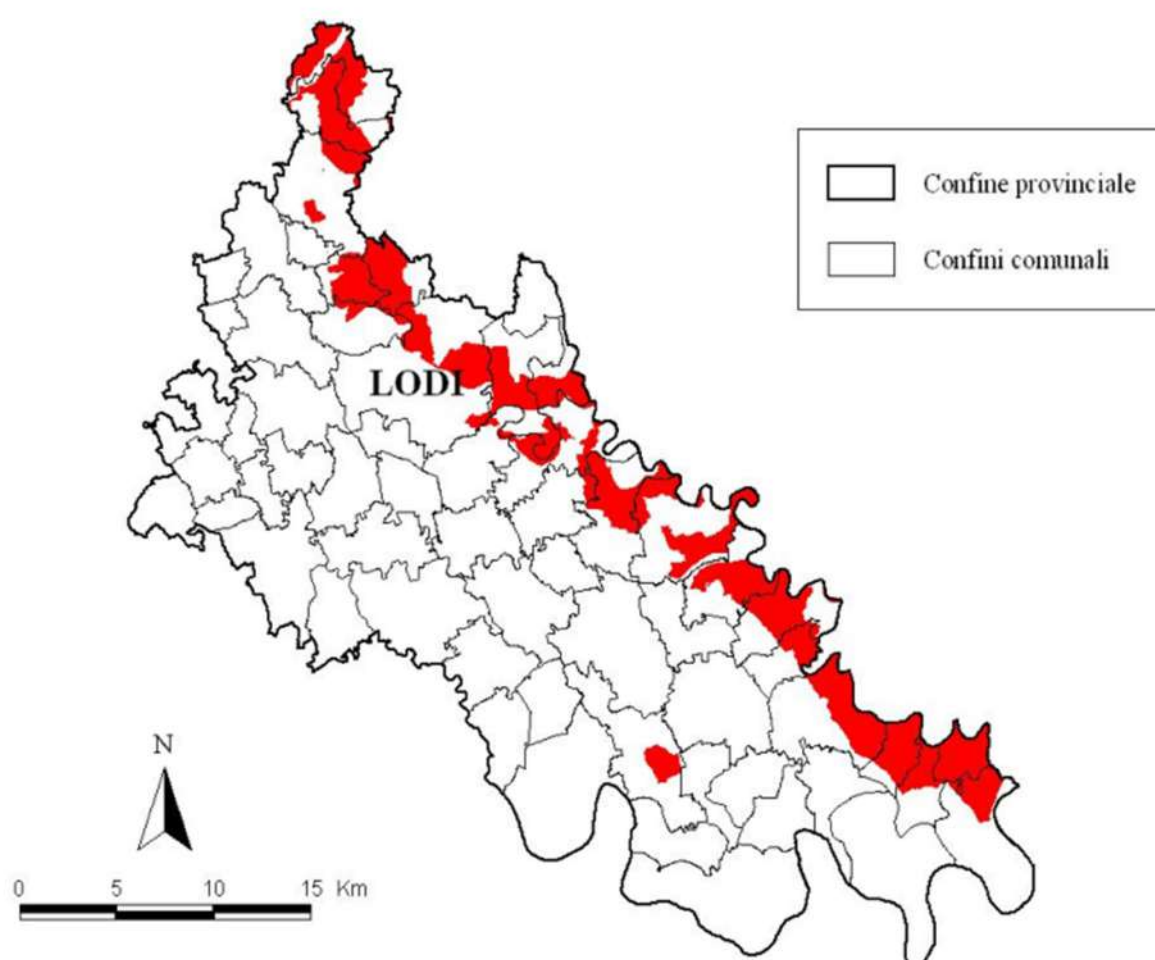
Il programma temporale di attuazione degli interventi considera il frazionamento in stralci funzionali da realizzarsi in un massimo di dieci anni.

This is a detailed cadastral map of a rural area in Brazil. The map shows various land parcels, some of which are outlined in black. The background is color-coded: yellow for agricultural land, green for forested areas, and red for a specific zone. There are numerous labels throughout the map, including "Mirandola", "CASA DO COELHO", "CASA DO GATÃO", and "CASA DO CACHORRO". The map also shows roads, rivers, and other geographical features. The overall appearance is that of a historical or official document used for land management and taxation purposes.

- 14/46 -

pianificazione. Tra questi elementi si trovano la presenza antropica e la valutazione delle interferenze con le aree urbanizzate e le infrastrutture per la mobilità e i grandi impianti industriali ed energetici.

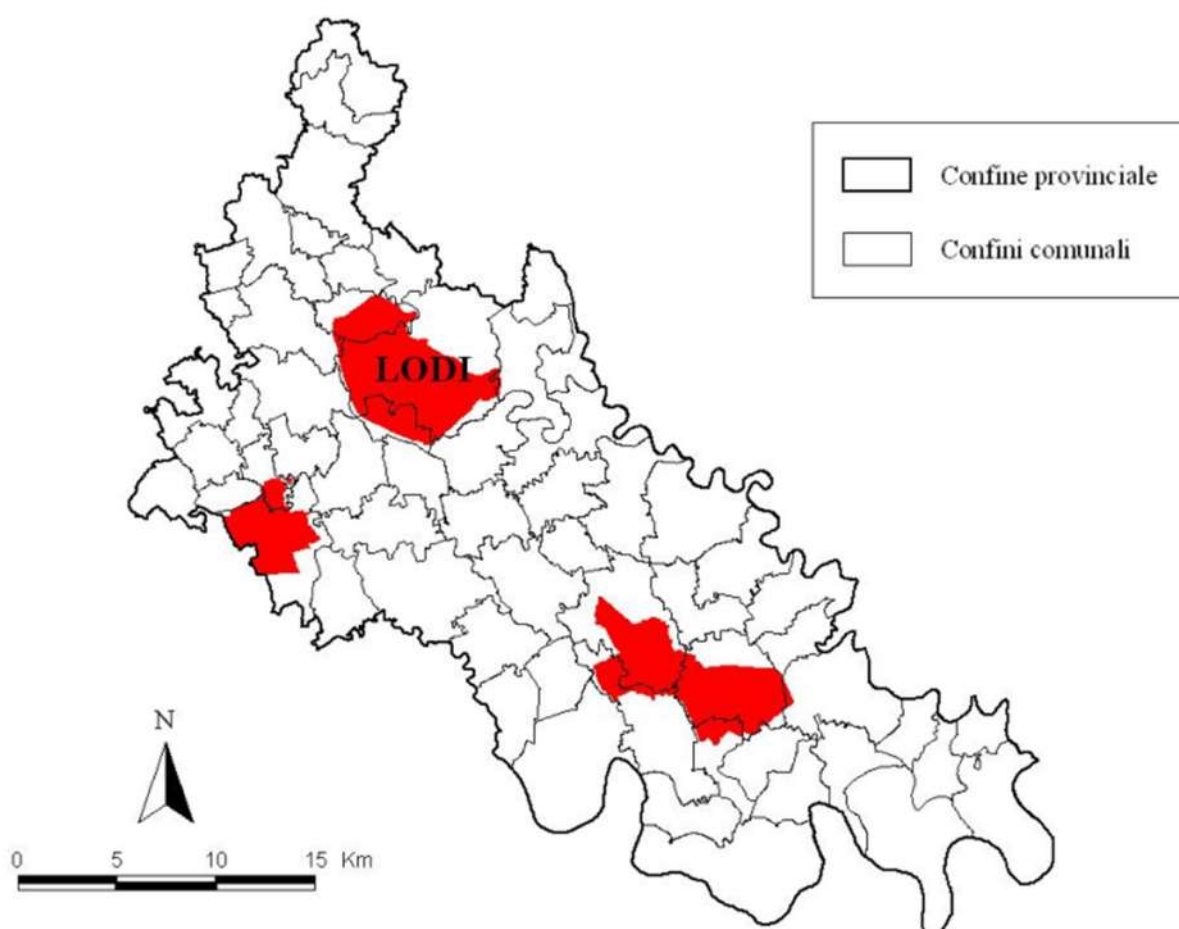
2.3.1 UNITA' DI PIANO NATURALISTICA



L'unità in esame (graficamente rappresentata in rosso, al pari di tutte quelle che seguono) ricade per la quasi totalità entro i confini del Parco Adda Sud, pur non sovrapponendosi completamente al territorio classificato a Parco. Rientra, inoltre, nello stesso azzonamento

la riserva naturale delle Monticchie. L'elemento unificante che accomuna le aree circoscritte è l'alto valore naturalistico che in esse si può riscontrare. A titolo puramente esemplificativo si sottolinea che l'unità di piano considerata (in stretta connessione con l'unità di piano faunistico-venatoria descritta in seguito) include la riserva delle Monticchie, le spiagge fluviali di Boffalora, la lanca di Soltarico, l'Adda morta nei comuni di Camairago e Castiglione d'Adda. Queste riserve, facenti parte della rete denominata "Natura 2000" si insinuano e si intersecano con le aree condotte secondo criteri di agricoltura intensiva e costituiscono degli avamposti di rinaturalizzazione del territorio.

2.3.2 UNITA' DI PIANO DI CINTURA METROPOLITANA



L'unità in esame si compone di tre isole territoriali con al loro interno i quattro principali centri abitati della provincia, distintamente individuati in: Lodi, Casalpusterlengo e Codogno, accomunati in un'unica zona omogenea, Sant'Angelo Lodigiano. L'azzonamento non ricalca i confini amministrativi dei comuni in precedenza richiamati, ma include anche porzioni territoriali di altre municipalità confinanti con i richiamati poli urbani, il cui territorio presenta caratteristiche simili.

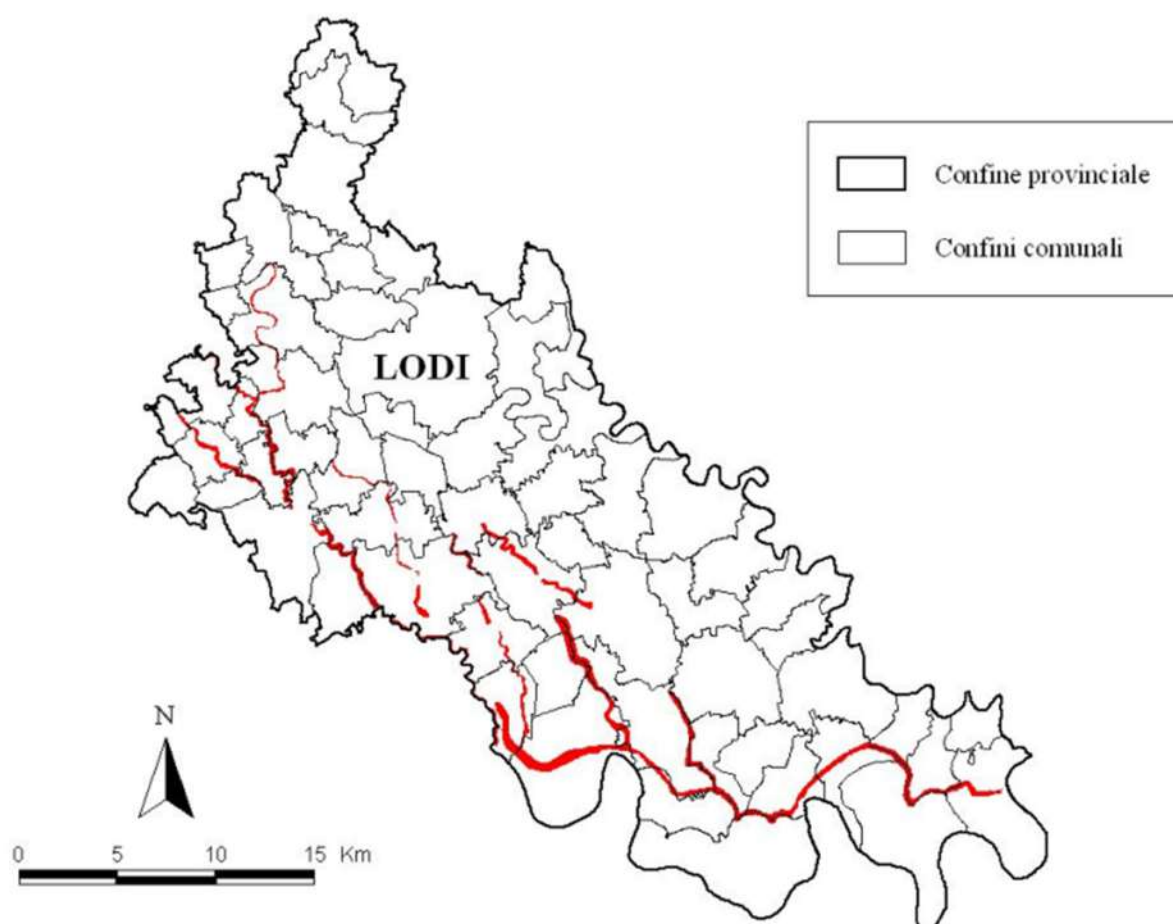
Si tratta di aree nelle quali la presenza antropica esercita un forte condizionamento sull'uso del territorio, sia sottraendone importanti frazioni alla vocazione agricola, sia accentuando la richiesta di servizi al mondo rurale che vanno oltre il mero concetto di produzione di derrate alimentari. È sintomatico il fatto che nell'unità in esame si collochi la maggiore concentrazione di spacci agricoli e, analogamente, sia ben consolidata la rete agrituristica e delle fattorie didattiche.

2.3.3 UNITÀ' DI PIANO DI FILTRO

L'unità in esame circoscrive delle strette strisce di territorio lungo alcuni corsi d'acqua che, per la loro particolare collocazione altimetrica, svolgono funzione di recettori delle colature reflue.

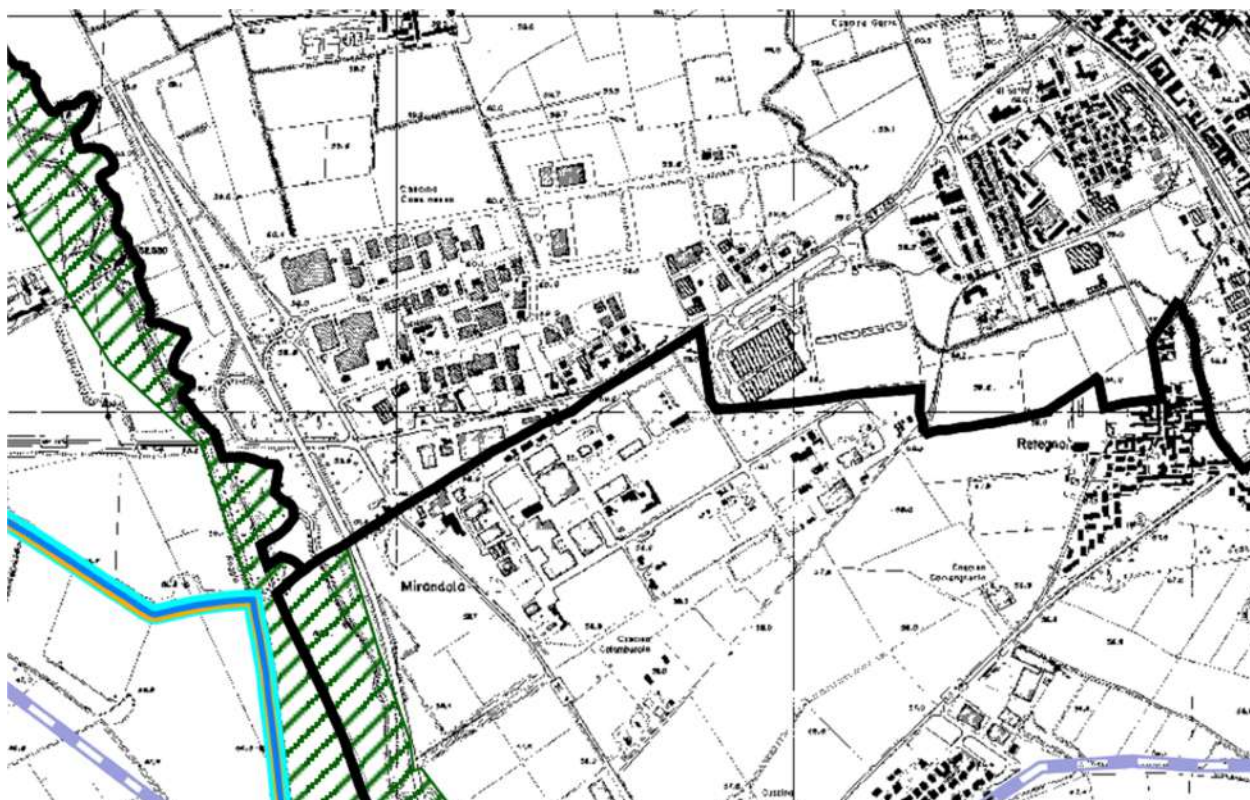
Proprio per questa ragione detta unità trova allocazione principalmente nella parte meridionale della provincia, dove a seguito di bonifica è stato creato un reticolo canalizio che, oltre ad espletare una fondamentale funzione irrigua, svolge una contemporanea funzione di raccolta delle colature superficiali. Ne consegue che simili corsi d'acqua sono a rischio di forte inquinamento, poiché unitamente alle acque superficiali raccolgono una molteplicità di agenti inquinanti tra cui, in particolare, l'azoto ed il fosforo. La definizione di una zona di filtro lungo le sponde dei canali di colo è motivata dalla necessità di porre una

particolare attenzione verso i rischi connessi con l'azione di dilavamento delle acque superficiali a cui si connettono i sopra menzionati rischi di inquinamento. L'unità di piano in trattazione rappresenta per elezione l'ambito ove allocare impianti vegetali capaci di svolgere una funzione di filtro, ossia sequestrare gli elementi minerali disciolti nelle acque percolanti, ed in particolare l'azoto, fissandoli nel proprio processo di crescita.








2.3.4 CARTA DEI VINCOLI

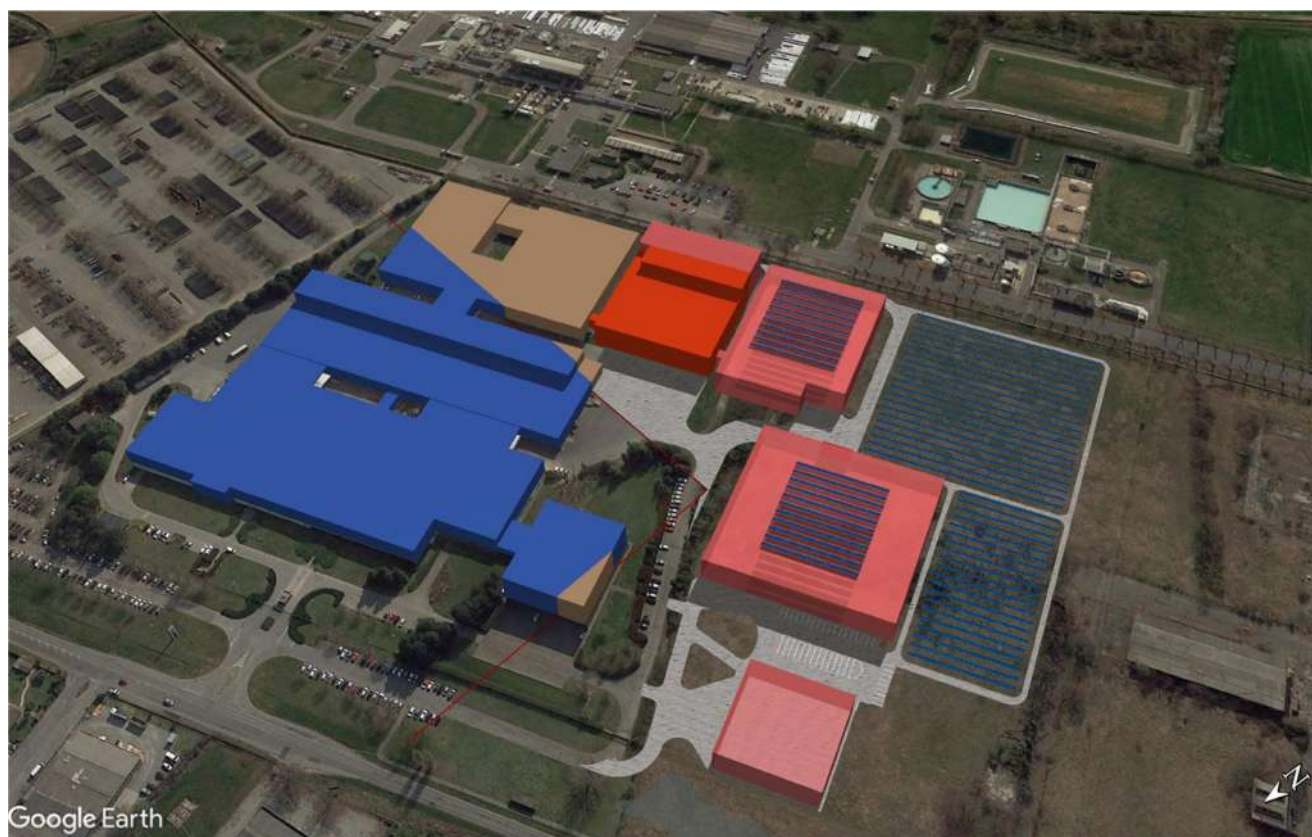
Con riferimento Tavola 4c “Carta dei vincoli” dello strumento di pianificazione P.I.F. si evidenzia che l’area non risulta destinataria di previsioni vincolistiche, in particolare riguardo ambiti o corsi d’acqua vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.



3. PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

Al fine di inquadrare ed evidenziare le intenzioni della presente proposta, si riportano rappresentazioni schematiche dell'iniziativa dove sono semplificati gli ingombri degli edifici e l'impianto fotovoltaico posato a suolo in fase di realizzazione mediante autorizzazione del 18 aprile 2025 (procedura FERPAS n.400530):

	sul territorio del Comune di Codogno
	sul territorio del Comune di Fombio ESISTENTE
	sul territorio del Comune di Fombio PROGETTO
	sul territorio del Comune di Fombio PROGETTO Primo Lotto
	Nuovo impianto fotovoltaico in corso di realizzazione



Le consistenze ed i titoli abilitativi di tutti i fabbricati insistenti sul comparto produttivo sono già stati ben elencati e riportati nella *sezione 2. Analisi dello stato dei luoghi* della relazione istruttoria compresa nell'Allegato 1 alla Deliberazione C.C. n.30 del 22/06/2022 riportante il primo parere espresso dal Consiglio Comunale e, pertanto, a quei documenti si rimanda.

3.1 SUPERFICIE TERRITORIALE e FONDIARIA COMPARTO MTA S.p.A.

Le aree sono già state acquisite da un unico proprietario; la fattibilità del programma prevede il concorso delle sole risorse private ed è progettato per essere realizzato a stralci funzionali.

La proposta di Piano Attuativo, cui la presente relazione correda ed esplicita, conferma la previsione di dar corso alla realizzazione dell'ampliamento del comparto produttivo di MTA S.p.a. in ambito del tessuto urbano produttivo già esistente; allo scopo di procedere con la verifica del rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dall'art.23.9 delle N.T.A. allegate al Piano delle Regole del vigente P.G.T. si riportano anche le definizioni tratte dall'art.6 delle stesse norme.

St = Superficie territoriale

È la superficie complessiva delle aree interessate dal Piano Urbanistico; essa comprende la superficie fondiaria delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate all'urbanizzazione.

La Superficie territoriale di proprietà di MTA S.p.a. insistente nel Comune di Fombio corrisponde a **89.213 mq** così suddivisi:

- Foglio **3** (tre), particella **161** (centosessantuno) = 40 mq
- Foglio **2** (due), particella **213** (duecentotredici), sub **701** (settecentouno) = 10.178 mq;

- Foglio **3** (tre), particella **237** (duecentotrentasette), sub **702** (settecentodue) = 8.922 mq;
- Foglio **3** (tre), particella **244** (duecentoquarantaquattro) = 397 mq;
- Foglio **3** (tre), particella **245** (duecentoquarantacinque) = 4.015 mq;
- Foglio **3** (tre), particella **215** (duecentoquindici) = 19.370 mq;
- Foglio **2** (due), particella **214** (duecentoquattordici) seminativo = 11.385 mq;
- Foglio **2** (due), particella **215** (duecentoquindici) incolto produttivo 1.237 mq;
- Foglio **3** (due), particella **252** (duecentocinquantadue) seminativo = 26.235 mq;
- Foglio **3** (due), particella **253** (duecentocinquantatre) seminativo = 7.434 mq.

Sf = Superficie fondiaria

È la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, ovvero è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

L'art.14 delle N.T.A. allegate al Piano delle Regole del vigente P.G.T. prescrive che, in ambito produttivo, si devono reperire aree per servizi pubblici per una superficie pari al 20% della Superficie territoriale; ne deriva che la Superficie fondiaria destinata all'uso edificatorio corrisponde all'80% della Superficie territoriale, pertanto:

SUPERFICIE FONDIARIA $Sf = 89.213 \times 0,8 = \mathbf{71.370,4 \text{ mq}}$

3.2 PARAMETRI URBANISTICI

Come già citato, l'art.23 delle NTA allegato al Piano delle Regole del PGT vigente, stabilisce i parametri urbanistici per le aree per attività produttive edificate in diverse epoche o da edificare, cessate e/o con attività in atto:

- 1) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA $U_f = 60\% S_f$
- 2) RAPPORTO DI COPERTURA $R_c = 50\% S_f$
- 3) RAPPORTO DI PERMEABILITA' MINIMO $R_p = 20\% S_t$
- 4) ALTEZZA MASSIMA $H = m \ 15,00$ o uguale all'esistente se superiore
- 5) INDICE DI PIANTUMAZIONE $N_p = 1/30 R_p m_q$
- 6) DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ $D_c = 5 \text{ m}$ oppure 0 se convenzionata
- 7) DISTANZA DALLE STRADE v. art.6 punto "Ds = distanza dalle strade"
- 8) DISTANZE TRA PARETI: Finestre 10 m Non finestre 6 m

3.3 CAPACITA' EDIFICATORIE

- 1) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

$$U_f \text{ max} = 71.370,4 \times 60\% = \mathbf{42.822,24 \text{ mq}}$$

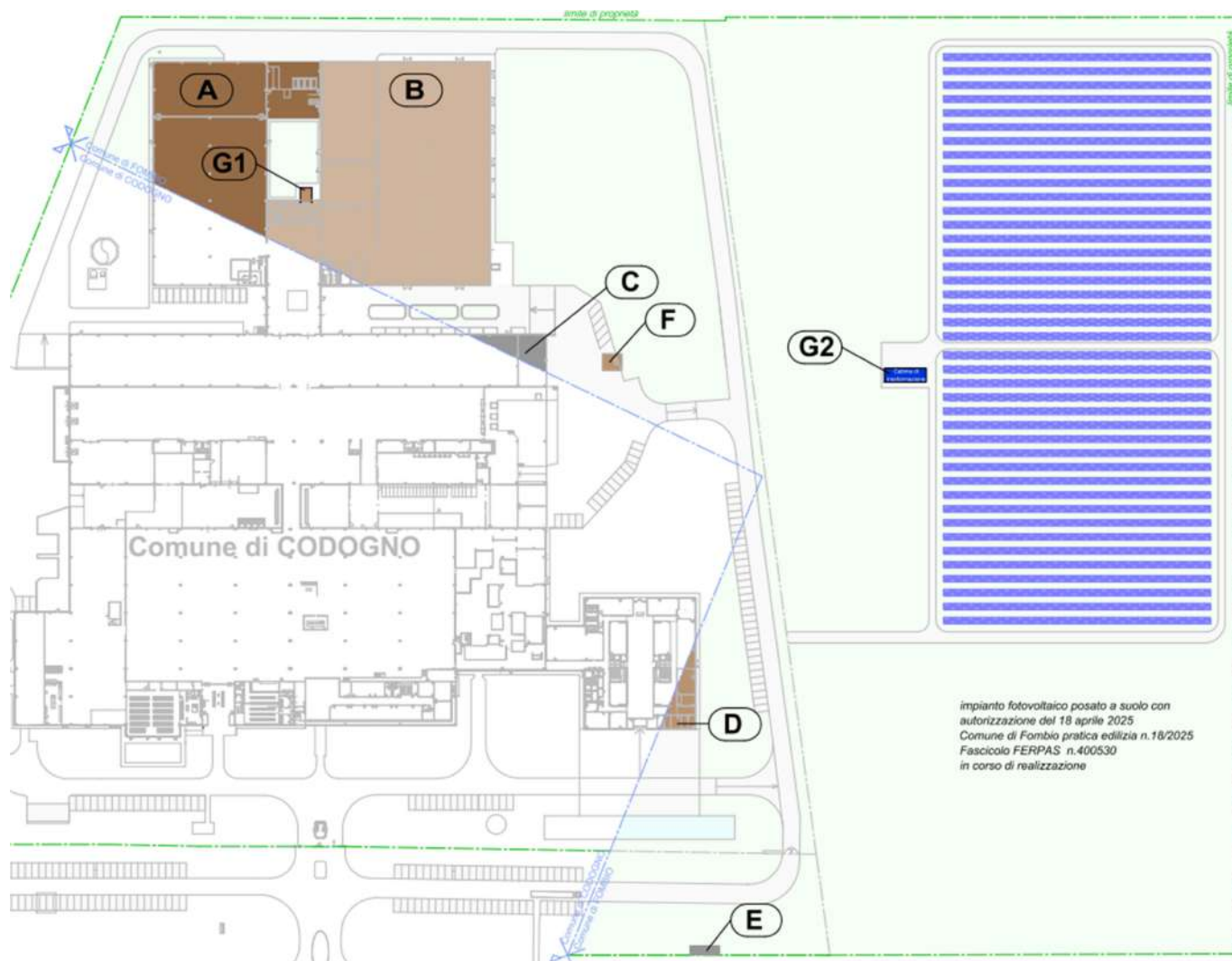
- 2) RAPPORTO DI COPERTURA

$$R_c = 71.370,4 \times 50\% = \mathbf{35.685,2 \text{ mq}}$$

- 3) RAPPORTO DI PERMEABILITA' MINIMO

$$R_p = 89.213 \times 20\% = \mathbf{17.842,6 \text{ mq}}$$

3.4 CALCOLI DEI PARAMETRI INSEDIATIVI



a) Sc = Superficie coperta

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi – quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari – se sporgenti oltre m 1,50. Non si considerano nella Sc le coperture degli accessi pedonali fino a una superficie di mq 5,00 misurata in

proiezione orizzontale;

Superficie coperta esistente MTA S.pa. insistente nel Comune di Fombio = **7.938,7 mq**

così suddivisi:

A – Tranceria = 2.373,18 mq

B – Stamperia = 5.196,58 mq

C – Magazzino = 51,10 mq

D – Palazzina Uffici = 188,20 mq

E – Cabina ENEL = 35,5 mq

F – Distributore di carburanti = 42 mq

G1 – Nuova cabina ENEL = 22,14 mq

G2 – Nuova cabina Impianto Fotovoltaico = 30 mq

Superficie coperta sommatoria esistente MTA S.pa. e di *PROGETTO* = **28.395,89 mq**

così suddivisi:

A – Tranceria = 2.373,18 mq

B – Stamperia = 5.196,58 mq

C – Magazzino = 51,10 mq

D – Palazzina Uffici = 188,20 mq

E – Cabina ENEL = 35,5 mq

F – Distributore di carburanti = 42 mq

G1 – Nuova cabina ENEL = 22,14 mq

G2 – Nuova cabina Impianto Fotovoltaico = 30 mq

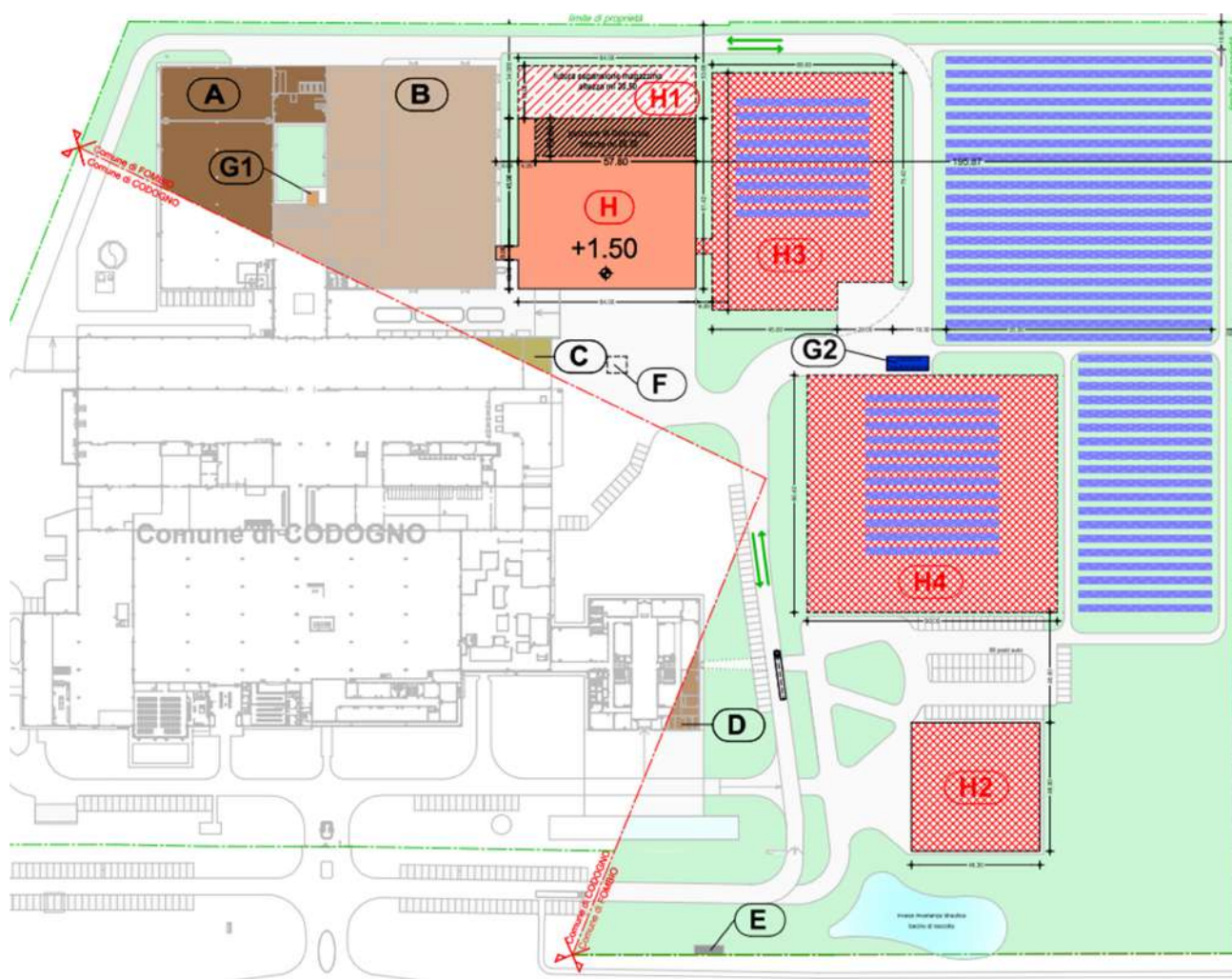
H – Nuovo Magazzino = 3.971 mq

H1 – Magazzino futura espansione = 1.216 mq

H2 – Palazzina Polifunzionale futura espansione = 2.143,69 mq

H3 – Produzione futura espansione = 5.384,70 mq

H4 - Produzione futura espansione = 7.741,80 mq



b) Slp = Superficie lorda di pavimento

È la somma delle superfici di tutti i piani, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne). Dal calcolo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- a) le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b) le scale aperte non tamponate da murature o infissi;
- c) i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a più unità immobiliari;
- d) i balconi e i terrazzi;
- e) omissis.....
- f) omissis.....
- g) le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m 2,60;
- h) le superfici relative agli spazi seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per un'altezza, media misurata allo spiccatto di tutti gli spigoli, non superiore a m 1,20, con riferimento al dislivello fra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra, nel caso di suolo non orizzontale, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza di m 1,20 è quella media del terreno interessato dal sedime del fabbricato; ai fini dell'esclusione dal calcolo della SIp tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m 2,60;
- i) i vani per gli ascensori;
- j) omissis.....
- k) le superfici di cabine elettriche;
- l) i locali per impianti tecnologici e simili;
- m) omissis.....

Superficie lorda di pavimento quale somma degli interventi già realizzati = **8.185,46 mq**

così suddivisi:

A – Tranceria = 2.373,18 mq

B – Stamperia = 5.196,58 mq

C – Magazzino = 51,10 mq

D – Palazzina Uffici = $188,20 \times 3 = 564,6$ mq

E – Cabina ENEL = esclusi da SLP

F – Distributore di carburanti = esclusi da SLP

G1 – Nuova cabina ENEL = esclusi da SLP

G2 – Nuova cabina Impianto Fotovoltaico = esclusi da SLP

Superficie lorda di pavimento quale sommatoria degli interventi già realizzati e di quelli in

PROGETTO = 31.528,56 mq

così suddivisi:

A – Tranceria = 2.373,18 mq

B – Stamperia = 5.196,58 mq

C – Magazzino = 51,10 mq

D – Palazzina Uffici = $188,20 \times 3 = 564,6$ mq

E – Cabina ENEL = esclusi da SLP

F – Distributore di carburanti = esclusi da SLP

G1 – Nuova cabina ENEL = esclusi da SLP

G2 – Nuova cabina Impianto Fotovoltaico = esclusi da SLP

H – Nuovo Magazzino = $61,4 \times 64 = 3.929,6$ mq

H porzione di altezza 20,5 metri = $2.000 - H1 = 2.000 - 1.216 = 784$ mq

H1 – Magazzino futura espansione = 1.216 mq

H2 – Palazzina Polifunzionale futura espansione = $2.143,69 \times 2 = 4.287$ mq

H3 – Produzione futura espansione = 5.384,70 mq

H4 - Produzione futura espansione = 7.741,80 mq

c) $RP = \text{rapporto di permeabilità} = 20\% St$

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area a verde permeabile (V_p) e la superficie del lotto.

V_p = è la superficie parziale di superficie fondiaria (S_f) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e, pertanto, non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche di sottosuolo pure se ricoperti da terreno vegetale, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Al fine della possibilità di poter computare le quantità di verde permeabile, questi non potrà avere larghezza inferiore a cm 100.

Il verde permeabile in progetto relativo alla presente proposta di P.A. è pari alla differenza tra la superficie territoriale e le superfici impermeabili (percorsi interni, autobloccanti esistenti ed in progetto) stimate in eccesso, ovvero:

$St = 89.213$ mq

Superficie coperta in progetto = 28.395,89 mq

Superfici impermeabili = 18.000 mq

$VP \text{ progetto} = 89.213 - 28.395,89 - 18.000 = \mathbf{42.817,11}$ mq

d) NP = Indice di piantumazione dell'area filtrante

$$Np = 1/30 \text{ mq } Vp$$

È il rapporto tra il numero di alberi di alto fusto – tipici della vegetazione locale – e la superficie dell'area a verde permeabile espressa in metri quadri. Può essere espresso anche in ragione di numero di alberi ogni metro lineare per le alberature a confine. Prevale sempre il parametro che produce il risultato numerico superiore.

$$Np = 1/30 \text{ mq } Rp = 17.842,6 / 30 = 594,75 \text{ mq}$$

Oppure, in riferimento alle alberature a confine:

$$Np = 1 \text{ ogni } 6 \text{ ml di confine} = 1.025 / 6 = 170,8$$

E' opportuno sottolineare che il risultato dell'indice di piantumazione ottenuto sarà raggiunto anche mediante collocazione di una porzione di detti alberi in altro sito, da definire in concertazione con l'Amministrazione, a stralci e secondo un criterio da stabilire considerato il consistente numero risultante.

La dotazione del verde piantumato (Np) avverrà privilegiando la posa lungo i confini dell'ambito di intervento, implementando la funzione ecologica e di mitigazione paesistico-ambientale verso il contesto edificato limitrofo, impiegando specie erbacee, arbustive e arboree autoctone, escludendo l'uso delle specie alloctone di cui la D.G.R. n. VIII/7736 del 24 luglio 2008 e prestando attenzione alle indicazioni fornite dal Decreto 22 gennaio 2018 del Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali in relazione alle misure di emergenza per impedire la diffusione di *Popillia japonica* Newman nel territorio della Repubblica Italiana.

e) *Dc = Distanza dai confini di proprietà*

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio al confine di proprietà. La distanza dai confini di proprietà si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento orizzontale, di ricostruzione, quest'ultimo qualora l'intervento non si classifichi come ristrutturazione.

La distanza dai confini di proprietà sarà sempre maggiore di 5 metri; addirittura è prevista una distanza di almeno 15 metri per le nuove costruzioni.

f) *Ds = distanza dalle strade*

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio agli spazi destinati alla viabilità (nei quali si intendono compresi spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, argini, ecc.).

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:

m 30 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali);

m 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;

m 10 per le strade vicinali di tipo F.

La distanza tra i nuovi edifici in progetto e la strada comunale Viale dell'Industria sarà comunque maggiore di 30 metri; anche le strade previste per la viabilità interna, essendo

progettate di larghezza massima di 7 metri, resteranno alla distanza minima di metri 5 dalle costruzioni.

g) De = Distacco dagli edifici

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – fra la superficie coperta (Sc) degli edifici.

Il distacco dagli edifici (De), nei casi citati, va verificato tra edifici di qualsiasi altezza, nonché tra edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà.....

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse, all'interno dell'ambito stesso di intervento, distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

Il distacco tra gli edifici nel comparto produttivo oggetto della presente proposta di piano sarà minimo di 6 metri trattandosi di pareti considerate non finestrate in quanto il raggiungimento dei requisiti illuminanti è garantito per l'edificio esistente (la tranceria B) e per il nuovo corpo produttivo (H3) dalla copertura a shed, mentre nel magazzino automatizzato non è prevista la presenza fissa di personale.

3.5 PARAMETRI URBANISTICI IN VARIANTE: ALTEZZA MASSIMA

Definizione:

È la distanza misurata in verticale dalla linea di base dei fronti fino alla quota più alta di imposta della copertura..... Negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate).

La proposta di un piano del comparto produttivo in progetto prevede la costruzione di edifici aventi altezza nei limiti della programmazione urbanistica ad esclusione di una porzione del nuovo magazzino (identificato nelle planimetrie allegate con la lettera H e con H1 l'eventuale futura espansione);

Il nuovo corpo di fabbrica in progetto verso sud sarà collocato a 110 metri dalla "palazzina uffici", il cuore gestionale ed organizzativo dell'unità produttiva; 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.

Come già descritto, una porzione di detta costruzione, pari a 58 x 13,50 metri posta verso il confine sud della proprietà, consisterà del magazzino automatizzato oggetto di variante al P.G.T. vigente per l'altezza di 20,5 metri a differenza del restante corpo di fabbrica che si alzerà per 9 metri.

L'altezza massima da P.G.T. è pari a metri 15 o uguale all'esistente se superiore.

L'atto di indirizzo espresso nel parere urbanistico rilasciato in data 22/06/2022 dal Consiglio Comunale di prevedere l'altezza del fabbricato M.T.A. S.p.a. in variante pari all'altezza del fabbricato esistente all'interno del comparto Daw Italia S.r.l., ovvero 20,5 metri, è ampiamente condivisibile dal momento che i due fabbricati disterebbero tra loro meno di

duecento metri e la nuova costruzione rimarrebbe posizionata in maniera ancor più baricentrica rispetto all'ambito produttivo, ben "mascherata".

Alla sommità del magazzino automatizzato troveranno alloggiamento i componenti impiantistici. La struttura portante dell'intera costruzione sarà costituita interamente da elementi in acciaio: i profili verticali reggeranno le travi reticolari ad un'unica campata allo scopo di eliminare ingombranti pilastri centrali.

Le facciate della nuova costruzione saranno realizzate in pannelli sandwich monolitici e autoportanti composti da due lamiere metalliche, di colore ancora da definire, collegate tra loro da uno strato coibente di lana di roccia biosolubile ad alta densità; dove possibile i pannelli sandwich verranno intervallati da nastri di vetrate per consentire l'illuminamento naturale diffuso all'interno del pre-magazzino, ovvero il corpo più basso.

La pavimentazione sarà composta da uno strato di cemento armato, su sottofondo in stabilizzato, con trattamento superficiale in resina epossidica; le coperture del corpo basso e del magazzino automatizzato saranno realizzate con pannelli sandwich (sempre con doppia lamiera preverniciata ed interposto strato isolante in lana minerale), sulle quali sarà installato un impianto fotovoltaico costituito da pannelli occupanti la massima superficie captante utilizzabile per contribuire alla ricerca dell'autonomia energetica dell'azienda.

Parte dei pannelli che costituiranno il campo fotovoltaico in fase di realizzazione (al giugno 2025) saranno posizionati sulle coperture dei fabbricati che verranno costruiti step by step, per ridurre la superficie occupata dai pannelli stessi posizionati a terra.

4. CONTRIBUTI ECONOMICI AL PIANO ATTUATIVO

In via prioritaria si evidenzia che l'intervento in progetto utilizzerà le reti, i sottoservizi tecnologici e le infrastrutture pubbliche già esistenti e sufficientemente adeguate allo scopo; tutti i percorsi di connessioni ed i collegamenti avranno sede nell'area di proprietà della proponente azienda senza necessità di riconfigurare aree pubbliche.

Nel caso di piani attuativi comunque denominati o permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità del corredo urbanizzativo indotto dalla trasformazione urbanistica. In tal caso le tabelle comunali hanno valenza di riferimento e il valore definitivo degli oneri verrà stabilito e disciplinato nella convenzione urbanistica anche ai sensi e per gli effetti degli art.43-48 della Legge Regionale 12 del 2005 e succ. mod. e integrazioni.

Produttiva	Urbanizzazione Primaria	metro quadrato	€ 12,62
	Urbanizzazione Secondaria	metro quadrato	€ 7,65
	Smaltimento rifiuti	metro quadrato	€ 4,75

Le tariffe saranno determinate nella convenzione e per l'intera validità di essa.

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli impianti destinati alle attività industriali/artigianali, gli oneri sono definiti in base alla superficie lorda di pavimento desumibile dal progetto edilizio, come definita al punto 3.4.b) della presente relazione, che corrisponde a $31.528,56 - 8.185,46 = 23.343,1$ mq di nuova edificazione:

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA	= 23.343,1 x 12,62 €/mq	= 294.589,92
Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA	= 23.343,1 x 7,65 €/mq	= 178.574,72
Oneri per Smaltimento Rifiuti	= 23.343,1 x 4,75 €/mq	= 110.879,73
Totale contributo complessivo		= 584.044,37

Gli importi del contributo di costruzione sopra stimati saranno da corrispondersi al rilascio del titolo abilitativo anche per stralci, in relazione alla costruzione dei vari lotti funzionali di intervento; a titolo esemplificativo per la realizzazione del magazzino con la porzione di altezza pari a metri 20,5 corrispondente al primo stralcio il conteggio degli importi da corrispondersi in funzione della S.L.P. del Nuovo Magazzino (H) pari a 3.971 mq diventano:

Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA	= 3.971 x 12,62 €/mq	= 50.114,02 €
Oneri di Urbanizzazione SECONDARIA	= 3.971 x 7,65 €/mq	= 30.378,15 €
Oneri per Smaltimento Rifiuti	= 3.971 x 4,75 €/mq	= 18.862,25 €
Totale Contributo di Costruzione LOTTO 1		= 99.354,42 €

Il costo di costruzione non è dovuto per il comma 1 dell'art.19 del D.P.R. 380/2001 che stabilisce che il permesso di costruire di edifici destinati ad attività industriali la corresponsione del contributo riguarda le opere di urbanizzazione e di smaltimento dei rifiuti.

Inoltre, ai sensi degli artt.14 e 17 delle N.T.A., dovranno essere reperite aree per servizi pubblici anche mediante intervento diretto dell'operatore; dal momento che l'Amministrazione Comunale considera di primaria importanza e di interesse per la collettività l'intervento di riqualificazione dell'area verde attrezzata esistente al Villaggio La Costa, di proprietà comunale, meglio descritta nella scheda V12 allegata al Piano dei Servizi e che si riporta di seguito, la proponente ditta MTA S.p.a. si impegna a realizzare entro i termini definiti dalla convenzione le opere di miglioramento della suddetta area verde, anche mediante la realizzazione di un parcheggio a servizio anche dell'area individuata per la realizzazione del nuovo polo scolastico di via Vespucci.



V 12

Codice Id.

Tipologia	E
Descrizione	area verde
Localizzazione	via Vespucci
Identificativo catastale	
Foglio	4
Foglio	Mappali
	63 p
Superficie reale	mq
Contesto Urbanistico	4789,00
Coefficiente di localizzazione	TUC
Superficie ragguagliata	1,10
Coefficiente di qualità	5267,90
	1,05
Superficie ai fini del piano servizi	mq
	5531,30
Proprietà	



4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

L'operatore economico proponente il Piano Attuativo manifesta l'intenzione di soddisfare il reperimento delle aree per servizi pubblici mediante la realizzazione diretta di infrastrutture e servizi di interesse generale, il cui valore sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto cedere; pertanto, in aderenza con la proposta dell'Amministrazione Comunale per la riqualificazione dell'area verde attrezzata presso il villaggio La Costa, si allega il progetto che prevede l'attraversamento ciclabile del parco e la realizzazione di un nuovo parcheggio per facilitare la fruizione del futuro plesso scolastico di via Papa Giovanni XXIII.

L'esecuzione delle opere di cui si trasmettono elaborati progettuali e computo metrico estimativo si riassume in:

Lavori a corpo.....€ 104.740,71

Costi della sicurezza (5%).....€ 5.237,04

Spese tecniche per DL, CSP/CSE, CRE.....€ 5.776,53

Totale opere a scomuto **€ 115.754,28**

5. QUANTO PER L'INVARIANZA IDRAULICA E IDROGEOLOGICA

Nell'ambito degli interventi edilizi di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono soggetti all'applicazione del Regolamento Regionale 19 aprile 2019, n.8 gli interventi di nuova costruzione, così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera e), del D.P.R. 380/2001, compresi gli ampliamenti; sono soggette inoltre le opere di pavimentazione e di

finitura di spazi esterni, anche per le aree di sosta, di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-ter), del d.p.r. 380/2001, con estensione maggiore di 150 mq.

Pertanto, al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica per la modifica d'uso del suolo in progetto, per riequilibrare progressivamente il regime idrologico e idraulico naturale, per conseguire la riduzione quantitativa dei deflussi, per l'attenuazione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori si interverrà tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non suscettibili di inquinamento, come indicato dalla *Legge per il governo del territorio* (legge regionale 11 marzo 2005, n. 12) che stabilisce i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica.

Ad oggi il comparto è dotato di 28 pozzi perdenti che riescono a gestire le acque bianche meteoriche provenienti dalle strade interne, dai piazzali e dalle coperture.

Ad ogni richiesta di titolo abilitativo relativo alle nuove costruzioni comprese nella presente proposta di Piano, sarà allegata la soluzione ritenuta più idonea allo scopo con la descrizione della soluzione progettuale di invarianza idraulica e idrologica e delle corrispondenti opere di raccolta, convogliamento, invaso, infiltrazione e scarico costituenti il sistema di drenaggio delle acque pluviali fino al punto terminale di scarico nel ricettore o di disperdimento nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo; vista la disponibilità di aree verdi, si potrebbero valutare soluzioni alternative come quella di recapitare le acque all'interno di vasche di accumulo in terra, ovvero creare dei laghetti artificiali con la regolamentazione del deflusso delle acque nel ricettore. Si trasmette la relazione preliminare di invarianza predisposta dall'ingegnere idraulico Stefano Allegri.

6. EFFETTI DELL'INTERVENTO SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Relativamente alla valutazione circa gli effetti dell'intervento sulle componenti ambientali occorre sottolineare come l'ambito in oggetto è già interessato da Autorizzazione Ambientale Unica c.d. AUA dal dirigente Area 3 dell'U.O. Aria – Energia della Provincia di Lodi in data 27 novembre 2015 ed il nuovo insediamento è conforme alle previsioni urbanistiche.

Con riferimento allo scenario ambientale relativo all'ambito oggetto di deroga urbanistica, esaminati i contenuti progettuali della proposta di intervento e i connotati attuali del sito, le potenziali interferenze tra le opere in progetto ed il sistema ambientale interessato, valutate in termini qualitativi sulla base dell'esperienza di casi analoghi e delle evidenze fenomenologiche, possono essere ricondotte alle seguenti componenti principali: aria e cambiamenti climatici, mobilità e traffico autoveicolare, assetto insediativo e paesaggio, clima acustico, uso del suolo, agricoltura, naturalità e reti ecologiche, acque superficiali e sotterranee, energia.

Coerentemente con quelli che sono gli scopi della valutazione ambientale, le analisi preliminari condotte hanno inteso approfondire in particolare gli aspetti legati alla compatibilità ambientale della proposta di variante al PGT con riferimento alle modificazioni di carattere urbanistico-territoriale.

In merito alle interferenze riscontrate tra la proposta di intervento e lo scenario ambientale, valutato a livello qualitativo, non si sono evidenziate criticità in riferimento alla fase di realizzazione delle opere: in considerazione delle caratteristiche localizzative dell'area in esame, si ritiene che una corretta pianificazione degli interventi esecutivi non possa portare

disagi dal momento che le aree permettono ampie manovre dal punto di vista degli approvvigionamenti di materiale, di stoccaggio e di movimentazione.

Sulla base delle valutazioni effettuate, non si evidenziano potenziali fattori di perturbazione ambientale connessi all'intervento, tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale e naturale, rimanendo un sito fuori dalla visuale della Riserva Naturale delle "Monticchie".

Per i piani e programmi delle suddette categorie che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori di tali piani e programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti (verifica di assoggettabilità) che producano impatti significativi sull'ambiente in base a specifici criteri riportati nell'allegato I del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento. Per i piani e programmi che non rientrano nelle suddette categorie che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti, è prevista la VAS qualora l'autorità competente valuti (verifica di assoggettabilità) che detti piani/programmi possano avere impatti significativi sull'ambiente.

7. RIEPILOGO

Azzonamento	
PTCP	Zona Produttiva esistente
PGT	Tessuto Urbano Consolidato - Produttivo

Dati del progetto	
St	89.231 mq
Sf	71.370,4 mq
Rp = 20% St	17.842,6 mq
Sc esistente	7.938,7 mq
Sc progetto	28.395,89 mq
Slp esistente	8.185,46 mq
Slp nuove costruzioni	23.343,1 mq
Slp totale progetto	31.528,56 mq

Verifiche urbanistiche		
Uf max	60%	✓
Uf = Slp / Sf x100	44,2%	✓

Rc max	50%	✓
Rc = Sc / Sf x100	39,8%	✓

Rp min	20%	✓
Rp = Vp / Sf x100	60%	✓

H max	15 m	✗
H progetto	20,5 m	✗

Componente economica	
PIANO ATTUATIVO Completo	
OO.UU. Primaria	294.589,92 €
OO.UU. Secondaria	178.574,72 €
S.R.	110.879,73 €
Monetizzazione	Secondo convenzione
Totale Lotto 1	118.877,52 €

Lotto 1	
OO.UU. Primaria	50.114,02 €
OO.UU. Secondaria	30.378,15 €
S.R.	18.862,25 €
Monetizzazione	Secondo convenzione
Totale Lotto 1	99.354,42 €

8. CONCLUSIONE

Per tutti gli indici si procederà all'aggiornamento ed alla verifica ad ogni step, in funzione dell'effettiva impronta delle costruzioni che oggi sono previsionali e soggetti al cambiamento dei tempi, in particolare tecnologici ed economici; contestualmente e di riflesso si procederà all'adeguamento della componente economica effettuata sulla base di computi dei vari lotti. Alcune riflessioni riguardano l'aspetto principale di "non arrecare danno significativo all'ambiente": infatti non si rilevano presenze nelle immediate vicinanze elencate tra le schede relative ad ambiti ed elementi rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela e non si rilevano nemmeno tra quelle elencate nelle schede relative ad ambiti ed elementi rilevanti del sistema fisico – naturale.

Anche i programmi di sviluppo degli investimenti del settore privato devono essere conformi al principio di non arrecare danno significativo all'ambiente, come stabilito nel **Piano Nazionale per la Ripresa e Resilienza** (c.d. **PNRR**); tale vincolo di conformità si traduce in una valutazione del "Do No Significant Harm" (DNSH) su sei obiettivi ambientali definiti nell'accordo di Parigi del 2015 per la lotta contro i cambiamenti climatici e per limitare il riscaldamento globale.

Allo scopo di relazionare in via semplificata che l'intervento oggetto della presente proposta non determina un danno significativo, sono state compilate le schede che evidenziano l'attuazione delle misure e delle condizioni che sono idonee ad assicurare la più alta protezione ambientale a costi ragionevoli.

Per stabilire che l'attività in programma può essere considerata ecosostenibile, ci si è basati sulla verifica dei criteri di sostenibilità previsti per i sei obiettivi ambientali menzionati che ha

restituito uno scenario in cui l'intervento ha impatto nullo o trascurabile sull'obiettivo, pertanto l'investimento si limiterà a "non arrecare danno significativo":

- l'attività non porterà significative emissioni di gas serra;
- l'attività non determinerà un maggior impatto negativo al clima attuale e futuro, sull'attività stessa o sulle persone, sulla natura o sui beni;
- l'attività economica non sarà dannosa per il buono stato dei corpi idrici (superficiali, sotterranei o marini) e non determinerà il deterioramento qualitativo o la riduzione del potenziale ecologico;
- l'attività economica non porterà a significative inefficienze nell'utilizzo di materiali recuperati o riciclati, ad incrementi nell'uso diretto o indiretto di risorse naturali, all'incremento significativo di rifiuti, al loro incenerimento o smaltimento, causando danni ambientali significativi a lungo termine;
- l'attività economica non determinerà un aumento delle emissioni di inquinanti nell'aria, nell'acqua o nel suolo;
- l'attività economica non sarà dannosa per le buone condizioni e resilienza degli ecosistemi o per lo stato di conservazione degli habitat e delle specie, comprese quelle di interesse per l'Unione Europea.

Le modifiche richieste per l'altezza del magazzino automatizzato escludono, pertanto, possibili effetti negativi sulle matrici ambientali primarie, quali sistema idrico, qualità dell'aria, qualità dei suoli e sottosuoli, inquinamento acustico, scenario paesaggistico e paesistico, che tuttavia saranno oggetto delle necessarie verifiche e autorizzazioni, ove prescritte.

Un'ulteriore riflessione riguarda l'italianissima azienda proponente che dalla metà del secolo scorso svolge un ruolo di primo piano nell'economia del posto, del Basso Lodigiano, per raggiungere ogni parte del mondo con le proprie produzioni sempre all'avanguardia nel campo dell'automotive; la necessità di superare l'altezza ammessa nasce nell'automazione applicata allo stoccaggio completamente tecnologico per ottimizzare gli spazi e controllare efficientemente i carichi, quindi dall'innovazione stessa delle caratteristiche del magazzino.

Codogno, 1° giugno 2025

Il Tecnico Incaricato

(arch. Bernardelli Stefano)

firmato digitalmente ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005
