

Comune di Casaletto Lodigiano

Provincia di Lodi



Variante Puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente

RELAZIONE GENERALE di VARIANTE

Elaborato descrittivo dei contenuti di variante redatto funzionalmente all'espletamento delle valutazioni afferenti il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti oggetto di modifica/integrazione/aggiornamento.

AGGIORNAMENTO 10.01.2023



Soggetto Proponente

Comune di Casaletto Lodigiano

R.U.P.

dott. Andrea Bertolazzi – Responsabile Servizio Tecnico

Supporto Tecnico alla Redazione elaborati Variante

pianoB progetti srl

società di ingegneria

Sede Legale: Erba (CO), 22036, via G. Leopardi n. 3

Referente di Progetto

Pian. Chiara Panigatta - Direttore Tecnico

e-mail: c.panigatta@pianobprogetti.it

PEC: areatecnica@pec.pianobprogetti.it

Immagine in copertina

Foto Satellitare – Fonte Google Earth 2021

INDICE

1 . INTRODUZIONE GENERALE

2 . PROCEDIMENTO DI VARIANTE PUNTUALE “Comparto Produttivo 2”

3 . ANALISI DELLE ISTANZE FORMULATE DA PARTE DI PRIVATI

4 . VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE RISPETTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE RELATIVE AL COMPARTO PRODUTTIVO 2

5. SINTESI DELLO SCENARIO EVOLUTIVO E VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL P.G.T. VIGENTE

6. VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO – B.E.S. 2014 / B.E.S. 2022

APPENDICE: VARIAZIONE DELL'APPARATO NORMATIVO DEL PIANO DELLE REGOLE

Allegati

ALLEGATO A – Tavola PdR_02_modificata

ALLEGATO B – Tavola PdS_03_modificata

INTRODUZIONE GENERALE

Il Comune di Casaletto Lodigiano è dotato di P.G.T. vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 14/05/2012 [BURL n. 40 del 03/10/2012 – *Serie Avvisi e Concorsi*].

Successivamente il PGT è stato modificato, limitatamente al Piano delle Regole, con atto Consiglio Comunale n. 32 del 09/04/2017, avente come oggetto: “PIANO DELLE REGOLE VIGENTE - CORREZIONE DI ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE NON COSTITUENTI VARIANTI ALLO STRUMENTO E IN GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART.13 C.14 BIS DELLA L.R. 12/05 E S.M.I.” – che, ad oggi, esprime i propri effetti in applicazione del regime di salvaguardia.

Per quanto attiene lo stato di attuazione del PGT vigente, successivamente all'anno 2012, risultano essere stato attivato un unico Ambito di Rigenerazione del Tessuto Urbano (ARTU), individuato dal Piano delle Regole, sito presso il centro abitato di Mairano, [rif. ARTU 01 Mairano – Adozione D.G.C. n. 32 del 22/05/2018, Approvazione D.G.C. n. 43 del 13/08/2018].

Per quanto attiene lo stato di attuazione del PGT vigente, successivamente all'anno 2012, non risultano essere stati attivati:

- né Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), individuati dal Documento di Piano;
- né Ambiti di Recupero Urbano (ARU), individuati dal Piano delle Regole;
- né Ambiti di Riqualificazione Territoriale (ART), individuati dal Piano delle Regole;
- né procedimenti di Variante mediante Sportello Unico Attività Produttive.

Per quanto attiene l'istituto della deroga, si da atto che con D.C.C. n.36 del 08/11/2018, avente come oggetto: “AUTORIZZAZIONE AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA, AL VIGENTE P.G.T., PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO CON AMPLIAMENTO DELL’IMMOBILE DI PROPRIETA’ DELLA PARROCCHIA SANT’APOLLINARE VESCOVO E MARTIRE, SITO IN PIAZZA DEI CADUTI, 6 – CASALETTO LODIGIANO – FRAZ. MAIRANO”, è stata autorizzato “in deroga” l'ampliamento della struttura oratoriale (mediante intervento di ristrutturazione di fabbricato contiguo all'Oratorio, ricadente all'interno del nucleo di antica formazione). In riferimento al presente provvedimento si da altresì atto che lo stesso risulta essere tuttavia decaduto in ragione del mancato ritiro del titolo abilitativo, con conseguente mancato avvio dei lavori entro 1 anno dall'autorizzazione. In annotazione al presente punto si precisa che il Piano dei Servizi del Comune di Casaletto Lodigiano non risulta essere integrato dal Piano delle Attrezzature Religiose di cui all'art. 72 della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

Per quanto attiene gli adempimenti/opzioni discendenti da disposti normativi sovraordinati si da atto che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 07/03/2019, avente come oggetto: “PROROGA AI TERMINI DI VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO AI SENSI DELL'ART.5, COMMA 5 – ULTIMO PERIODO –, DELLA L.R. 31/2014 E S.M.I., COME MODIFICATO DALL'ART.26.1, LETT.A), DELLA L.R. 17/2018”, l'Amministrazione comunale ha prolungato la validità del Documento di Piano approvato con D.C.C. n. 15 del 14.05.2012, *“per un periodo “di dodici mesi successivi all’adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2” della l.r. 31/2014 e s.m.i., per le motivazioni espresse in premessa e fatta salva la possibilità per l'Ente di procedere a Variante parziale o generale dello strumento di governo del territorio secondo termini e modalità previste dalla normativa regionale vigente”;*
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 18/06/2021, avente come oggetto: “MISURE DI SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE, NONCHÉ PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – INDIVIDUAZIONE AREE EX-ART. 8.BIS L.R. 12/2005 E S.M.I. ”, l'Amministrazione comunale ha provveduto all'individuazione cartografica delle aree di rigenerazione urbana secondo quanto previsto all'art. 8 bis della LR 12/2005 (rif. Allegato A alla citata Delibera), comprendendo in esse sia le aree ricadenti in Nuclei di Antica Formazione, che

le aree per attrezzature e servizi di proprietà comunale.

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 15/12/2021, avente come oggetto: “ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL COMMA 1 DELL’ART. 40-BIS DELLA L.R. N. 12/2005, COME INTRODOTTO DALLA L.R. 26/11/2019, N. 18 E APPROVAZIONE DI REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA”, l’Amministrazione comunale ha provveduto a regolamentare i procedimenti rigenerativi, in modo da dare omogeneità di attuazione alle istanze eventualmente promosse da parte di privati.
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16/09/2022 è stato approvato la prima istanza di deroga relativa a permesso di costruire presentato ai sensi dell’art. 40-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i., “per il recupero di edifici rurali dismessi”, interessante una porzione di fabbricato ricadente all’interno del Nucleo di Antica Formazione (Nucleo Cascinale Urbano) presente presso il Capoluogo.

Con riferimento al tema della rigenerazione urbana si da atto che nell'anno 2017 l'Amministrazione Comunale, su sollecitazione di Privati, aveva proceduto all'approvazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 03/11/2017, avente come oggetto: “ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI CUI ALL'ART.97-BIS DELLA L.R. 12/05 E S.M.I. - RIGENERAZIONE URBANA AREE DISMESSE - ATTO DI INDIRIZZO -”; e alla Delibera di Giunta Comunale n. 34 del 21/05/2019, avente come oggetto: “PROCEDURA DI CUI ALL'ART.97-BIS, COMMI 4, 5 E 6, DELLA L.R. 12/05 E S.M.I. - “AREA DISMESSA VIA LIVELLI” - INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO”.

In esito ai suddetti provvedimenti non risultano essere stati assunti provvedimenti attuativi.

In annotazione si ricorda che l'art. 97-bis della l.r. 12/2005 e s.m.i. è stato successivamente abrogato per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 11, comma 1, lett. a) della l.r. 26 novembre 2019, n. 18.

Per quanto attiene il tema dei **Lavori Pubblici** e, in generale, il **Sistema dei Servizi e della Città Pubblica**, si da atto che all'interno del Programma Triennale¹ delle Opere Pubbliche 2021-2023 approvato con Delibera di Giunta dell'Unione Lodigiana Grifone n. 9 del 12/03/2021, per il Comune di Casaletto Lodigiano sono state previste le seguenti opere:

1. Realizzazione Sala Civica – importo complessivo stimato: 250.000,00 euro – Localizzazione: Frazione Mairano, in prossimità del Centro Sportivo Comunale.
2. Ristrutturazione ex-Opera Pia Maria Rossi per comunità alloggio sociale anziani – importo complessivo stimato: 1.167.816,32 euro – Localizzazione: Frazione Gugnano.

Rispetto alla previsione n. 2, si da nota che il primo Lotto di intervento, denominato: “*Riqualificazione di immobile di proprietà comunale sito in frazione Gugnano finalizzato alla realizzazione di spazi per aggregazione*”, (di importo stimato in euro 374.000), è stato oggetto di candidatura a specifico Bando Regionale denominato “INTERVENTI FINALIZZATI ALL’AVVIO DI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA”, conseguendo il finanziamento dell’opera da parte di Regione Lombardia.

Per quanto attiene la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale si acquisisce quanto stabilito con la D.C.C. n. 05 del 16/04/2021, avente come oggetto “PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DISMISSIONI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE PER IL PERIODO 2021-2023, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. N. 112/2008, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 133/2008 - APPROVAZIONE”, ed in particolare l'indicazione secondo cui sul territorio comunale NON CI SONO IMMOBILI DA ALIENARE² relativamente alle annualità 2021-2023.

¹ Ultimo atto reperito/disponibile – aggiornamento 31/10/2022.

² La presente determinazione ha effetti sul Piano dei Servizi, per la parte relativa alla programmazione ART 2 e in generale alle aree “non qualificate” indicate all'interno del Censimento dei Servizi esistenti e delle aree di proprietà comunale.

Le Programmazioni ed i relativi importi stimati, così come le indicazioni espresse dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e, in generale, gli orientamenti espressi dall'Amministrazione Comunale a partire dall'avvio del procedimento di Variante, vengono recepite all'interno del Piano dei Servizi, secondo l'ordine di priorità indicato dal documento e tenendo conto delle disposizioni di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i., (rif. Artt. 9 comma 4, 44 comma 1 e 45 comma 2).

Tale aggiornamento comporterà una revisione delle Azioni espresse dal Piano dei Servizi, che potrà avere effetti anche sul Documento di Piano (essendo quest'ultimo il documento che sintetizza, all'interno di un unico quadro strategico, la visione di sviluppo locale perseguita dall'Ente di riferimento).

Per quanto attiene la variazione delle disposizioni generali in materia di “governo del territorio” derivate da provvedimenti assunti a livello regionale, **data la natura della presente Variante ed i contenuti delle norme subentrate dal il novembre 2014 ad oggi**, prima di procedere corre l'obbligo di ricordare quanto definito all'art.5, comma 4, della l.r. 31/2014 e s.m.i.:

“4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati.

I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3.

Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR.

Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.”.

In riferimento al presente punto occorre dunque considerare che la Variante del Piano Territoriale Regionale, che contiene i criteri citati dalla l.r. 31/2014 e dunque che definisce i termini per **determinare la soglia di consumo di suolo** cui dovrà sottostare la pianificazione locale di province, città metropolitane e comuni, è stata approvata con D.c.r. n.411 del 19/12/2018 (BURL n.11 del 13/03/2019)³.

³ <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/enti-e-operatori/territorio/pianificazione-regionale/consumo-di-suolo-integrazione-ptr-lr-31-2014>

Pertanto, l'eventuale individuazione di nuovi Ambiti di Trasformazione da parte del Documento di Piano rispetto a quanto individuato in corrispondenza dell'ultima Variante⁴, (*così come la previsione di nuove infrastrutture o aree per attrezzature e servizi*), dovrà essere valutata alla luce dei “criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo” definiti dal PTR vigente e quindi dovrà essere “contabilizzata” all'interno del **Bilancio Ecologico** del suolo – strumento già previsto dalla l.r. 31/2014 e s.m.i. .

Tenuto conto della natura non conformativa del Documento di Piano e dei presupposti di individuazione degli Ambiti di Trasformazione enunciati dallo strumento di governo del territorio vigente, (*nonché della decorrenza dei termini di possibile attivazione degli ambiti stessi – definita all'art. 5, comma 6 e successivi, della l.r. 31/2014 e s.m.i.*): il Comune - nell'ambito della propria potestà pianificatoria - potrà mantenere le previsioni espresse dal Documento di Piano vigente, oppure disporre le opportune modifiche e integrazioni, ai sensi dell'art.5, comma 9, della l.r. 31/2014 e s.m.i. .

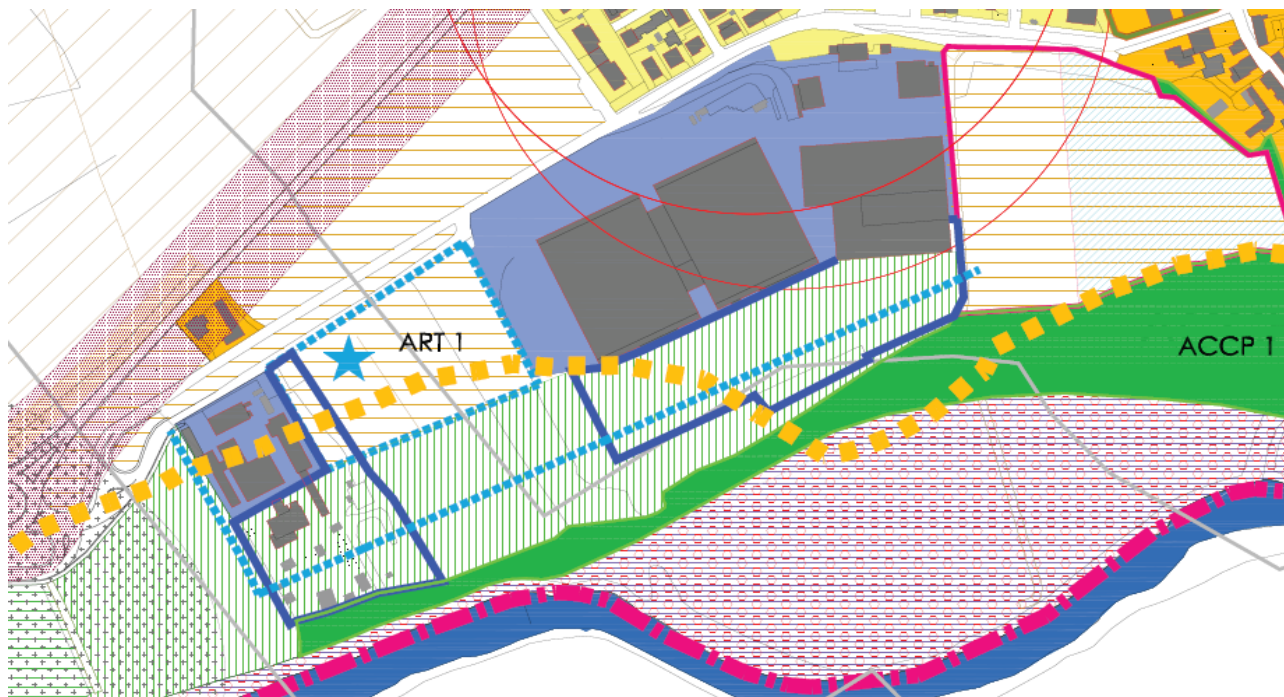
In particolare, sebbene la Variante in oggetto non induca Variante al Documento di Piano, verrà redatta la prima Carta del Consumo di Suolo (rif. art. 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i.) al fine di verificare lo stato di attuazione del PGT vigente e gli effetti della presente Variante rispetto alla tenuta del *Bilancio ecologico del suolo* – da verificare nel regime transitorio descritto dall'art.5, comma 4, della l.r. 31/2014 e s.m.i. .

Detto elaborato verrà integrato come alla presente Relazione di Variante, come Allegato di Quadro Conoscitivo.

Oltre a quanto sopra espresso, il Comune potrà altresì approvare modifiche relative alla tipologia di opere previste dal Piano dei Servizi (anche laddove individuate solo previsionalmente) ai sensi dell'art. 9, comma 15, della l.r. 12/2005 e s.m.i. .

⁴ Approvata con D.C.C. n. 3 del 11/03/2014 - BURL n. 25 del 18/06/2014, Serie Avvisi e Concorsi

2 . PROCEDIMENTO DI VARIANTE PUNTUALE



Sopra: estratto Tavola PdR_02_CA2 – Ambiti del Piano delle Regole (vigente)

2.1 Fase di Avvio del procedimento

Con deliberazione di G.C. n. 26 del 09/04/2019, avente come oggetto: **“VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI CASALETTO LODIGIANO”**, la Giunta del Comune di Casaletto Lodigiano ha provveduto ad avviare la procedura di Variante puntuale al vigente P.G.T., al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- per quanto attiene il Piano delle Regole:

1. *“modifica ART 1 (già individuato dal Piano delle Regole): “da ambito di trasformazione assoggettato a piano attuativo a parte del Tessuto Urbano Consolidato di tipo produttivo, con trasformazioni subordinate a presentazione del solo titolo abilitativo”; e conseguente adeguamento dell’indice urbanistico ed eliminazione dell’obbligo di attivazione dell’ambito previa attivazione di meccanismi di delocalizzazione volumetrica e/o compensazione urbanistica;*
2. *modifica delle destinazioni ammesse all’interno dell’ambito, comprendendo tra le funzioni ammesse anche quelle della produzione (ferma restando la specifica che limita l’avvicinamento al centro abitato di punti di stoccaggio a rischio di incidente);*
3. *altre modifiche afferenti il Piano delle Regole non direttamente connesse all’area sopra richiamata, tra cui il recepimento dei disposti di cui alla l.r. 31/2014 e al Regolamento di Invarianza Idraulica;*

- per quanto attiene il Piano dei Servizi:

1. *modifica del tracciato della viabilità di bordo al comparto con eliminazione dell’attuale indicazione di tracciato e il riposizionamento – con individuazione particellare – della nuova strada di accesso al comparto produttivo, posizionandola all’interno dell’area attualmente interessata dalla previsione ART1;*

tenuto conto del fatto che, come precisato in seno alla medesima delibera: *“alla luce della recente approvazione dell’integrazione al PTR, è necessario subordinare la variante a quanto previsto dalle recenti disposizioni regionali contenute nella LR 31/2014 e s.m.i., che non consente ulteriori consumi di suolo, fatte salve le fattispecie specifiche contenute nella medesima norma”*.

Con il medesimo atto, veniva altresì avviato anche il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS, (si veda paragrafo 2.3) rinviando tuttavia gli ulteriori adempimenti collegati al procedimento valutativo stanti nella nomina delle Autorità (A. Procedente e A. Competente) e l'individuazione dei soggetti competenti o interessati al procedimento.

Veniva quindi stabilito di aprire la fase di consultazione preliminare prevista dall'art. 13, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., invitando chiunque avesse interesse, "anche per la tutela degli interessi diffusi" a presentare "suggerimenti e proposte entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di variante all'Albo Pretorio Comunale".

L'attuazione del disposto deliberativo ha avuto corso nel maggio 2020, con pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento sul quotidiano locale "Il Cittadino" di Lodi.

Nel corso della medesima fase, le società Lodichem Srl e STEF SpA – promotori insieme al Comune di Casaletto Lodigiano della Variante – hanno provveduto a comunicare al Comune i nominativi dei tecnici incaricati della redazione degli elaborati di variante puntuale, della valutazione ambientale strategica e della progettazione delle opere di urbanizzazione collegate all'attuazione del Protocollo di Intesa sottoscritto⁵ con il Comune, in attuazione degli impegni assunto con l'Ente nella fase negoziale precedente l'avvio del procedimento.

Durante la fase di consultazione non risultano essere pervenute al protocollo comunale Istanze, Suggerimenti o Proposte relative al procedimento di Variante puntuale.

2.2 Verifica dei contenuti di Variante rispetto al livello di Pianificazione Provinciale

In data 22/01/2021 l'Ufficio Tecnico comunale, in attuazione delle prescrizioni previste dalla Scheda dell'Ambito ART 1 e alla luce delle prime valutazioni di configurazione di assetto discusse relativamente al Comparto Produttivo n.2, inoltrava alla Provincia di Lodi specifica "richiesta di incontro per variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi" volta ad attivare il coinvolgimento della Provincia nella procedura di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente, finalizzata a procedere ad una contestuale procedura di variante al Piano Provinciale, relativamente alla conformazione del tessuto urbanizzato indicato nel PTCP vigente.

In data 29/01/2021 la provincia di Lodi riscontrava alla richiesta sopra menzionata dando atto che: *"da una prima interpretazione (...) L'area nella quale è localizzato l'ambito di trasformazione ART1, per il PTCP vigente, ricade all'esterno del centro urbanizzato in recepimento delle previsioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Casaletto Lodigiano alla redazione del Piano Provinciale.*

Con Deliberazione di Giunta n. 76 del 04.04.2012, la Provincia di Lodi ha espresso il parere di compatibilità del PGT di Casaletto Lodigiano con il PTCP vigente, ex art. 13.5 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., non riscontrando criticità in merito all'ambito di trasformazione ART1 del Piano delle Regole.

Per quanto sopra, il mancato aggiornamento cartografico del tessuto urbanizzato comunale negli elaborati del PTCP vigente, non inficerebbe la procedura di variante illustrata, non risultando necessario procedere ad una variante al Piano Provinciale, relativamente alla conformazione del tessuto urbanizzato comunale."

2.3 Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della Variante

Con D.G.C. n. 14 del 30/03/2021, il Comune di Casaletto Lodigiano modificata il tipo di iter valutativo avviato con D.G.C. 26/2019 valutando che *"Per i temi trattati dalla Variante puntuale avviata e al fine di poter*

⁵ Con riferimento al presente punto che le attuali Società sono subentrate negli impegni assunti con l'Ente da parte delle Società precedentemente insediate – secondo livelli di coerenza e impegno tra le due differenti.

trattare con maggiore respiro le questioni attinenti gli impatti di quest'ultima sul contesto territoriale e ambientale nonché sulla salute dei cittadini e sulla qualità del vivere” sarebbe stato “necessario avviare un procedimento di VAS in luogo di un procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS”, disponendo nel contempo la nomina dell'Autorità Procedente e dell'Autorità Competente.

Successivamente, con Determinazione n.11 del 31/03/2021, l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente provvedeva ad individuare:

- quali **Soggetti competenti in materia ambientale** da invitare alla Conferenza di Verifica:
 - Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio di Cremona, Lodi e Mantova;
 - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
 - A.R.P.A. Lombardia, Dipartimento di Lodi;
 - A.T.S. Milano – Città Metropolitana – Ambito territoriale di Lodi;
 - Consorzio Bonifica Muzza Bassa Lodigiana;
 - Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Lodi;
 - S.A.L. Società Acqua Lodigiana;
 - Enel distribuzione;
 - Enel Sole;
 - 2IREtegas
- quali **Enti Territorialmente interessati** da invitare alla Conferenza di Verifica:
 - Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po;
 - Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio ed Urbanistica – U.O. Pianificazione Territoriale ed Urbana;
 - Regione Lombardia – Ufficio Territoriale di Lodi
 - Provincia di Lodi – U.O. 4 Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente – Pianificazione Territoriale Provinciale;
 - Comuni confinanti di: Caselle Lurani, Salerano sul Lambro, Cerro al Lambro, Bascapè, San Zenone al Lambro;
- quali **settori del pubblico interessati all'iter decisionale**:
 - associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale;
 - le rappresentanze di categorie;
 - i singoli cittadini o gruppi di essi.

In data 23/04/2021 veniva messo a disposizione sul portale regionale SIVAS il Documento di Scoping (Rapporto Preliminare ex-art. 12, comma 1, D.Lgs. 152/2006), fissando il termine per la presentazione di eventuali osservazioni il 22/05/2021 .

In data 26/05/2021, alle ore 10:30, ha avuto luogo la Prima Conferenza di VAS (Scoping), il cui Verbale è pubblicato su portale regionale SIVAS, in libera consultazione.

2.4 Fase di redazione della proposta di Variante

Successivamente alla chiusura della fase di consultazione si sono svolte diverse interlocuzioni, sia di natura tecnica, che politica, tra le Società Proponenti e l'Amministrazione Comunale, finalizzate a precisare e dettagliare i contenuti di carattere urbanistico e di assetto territoriale, paesaggistico ed ambientale che avrebbe dovuto trattare la Variante puntuale al Comparto Produttivo n. 2 .

La sintesi dei contenuti espressi dalle Società Proponenti viene descritta al Capitolo 3 della presente Relazione.

In data 22/12/2021 il Comune di Casaletto Lodigiano, facendo seguito all'incontro tecnico-politico svoltosi presso il Municipio in data 08/11/2021, stabiliva alcune linee di indirizzo atte a *“massimizzare il livello qualitativo delle previsioni contenute nella Variante, puntualizzando le ricadute in termini di vantaggi pubblici derivanti dalla modifica di previsioni insediative riferite alle imprese promotrici localizzate tra il*

In particolare, le indicazioni espresse dall'Ente hanno riguardato:

1. Sistema della fruizione

Si ritiene di primaria importanza il mantenimento e l'implementazione del sistema dei percorsi fruitivi evidenziati nella tavola PdS 03 del Piano dei Servizi ove, nel comparto interessato dalla Variante, è presente un tragitto lungo il Lambro con delle connessioni verso ovest sulla viabilità esistente.

Fermo restando il valore indicativo dei tracciati, occorre che il principio della loro individuazione venga salvaguardato anche in conseguenza della revisione dell'assetto urbanistico dell'area.

L'individuazione di una nuova viabilità con innesto su via delle Rimembranze, funzionale a migliorare le condizioni di accessibilità del traffico pesante diretto alle aziende presenti nell'ambito, consentirà di avere un notevole alleggerimento (se non un annullamento) dei flussi di traffico commerciale sulla via Sant'Angelo, rendendo possibile la previsione di una pista ciclopedonale che consenta l'accesso sia alla piana del Lambro, sia al cimitero.

La condizione ideale sarebbe la realizzazione del percorso ciclopedonale lungo la via Sant'Angelo e la predisposizione di un camminamento lungo il Lambro da realizzarsi in concomitanza con le trasformazioni previste dalla Variante per le aree urbane.

2. Area di compensazione

In considerazione del fatto che la Variante in oggetto non riguarda il Documento di Piano si chiede di esplorare un percorso tecnico che consenta di variare la previsione inerente l'area di perequazione connessa all'ambito ATU5.

Si rileva infatti come l'ambito sia connesso alla possibilità per una delle aziende proponenti la Variante di realizzare un ampliamento e come la porzione attualmente destinata ad ospitare attrezzature sportive possa essere più proficuamente convertita a scopi di valorizzazione ecologico-ambientale in un comparto a cavallo tra la piana del Lambro e l'area urbanizzata. Pertanto potrebbe essere previsto per l'area un intervento di piantagione finalizzato a realizzare una macchia boschiva (secondo gli schemi presenti nello studio di fattibilità SIBILLA del 2012) che si candidi a divenire una stepping stone di un più esteso intervento di valorizzazione ambientale e paesaggistica del contesto agricolo periferiale.

A titolo collaborativo si profila l'ipotesi di "recepire" l'ATU5 nel Piano delle Regole, variando il Documento di Piano in adeguamento successivo.

3. Interventi di mitigazione

Parte della Variante è destinata ad accogliere le richieste dell'azienda chimica localizzata nel comparto che ha palesato la necessità di innalzare le quote massime delle strutture per esigenze connesse all'evoluzione dei processi produttivi.

Fatta salva la successiva e necessaria valutazione che sarà in capo alla competente Soprintendenza al Paesaggio, data la collocazione dell'azienda nella fascia di rispetto paesaggistico del fiume Lambro, si chiede di esplorare tutti gli accorgimenti tecnici che possono essere messi in campo al fine di mitigare gli impatti visivi in considerazione del fatto che l'azienda di cui trattasi si profila quale "porta urbana".

Tra il gennaio e il febbraio 2022, le due Società Proponenti perfezionano lo schema di assetto dei rispettivi sub-comparti, nonché la proposta di assetto della nuova viabilità – in parte avente caratteristiche di urbanizzazione primaria e in parte di natura privata, interna al Comparto Produttivo n.2 – anche mediante individuazione dei mappali interferiti.

In data 08/03/2022 è stata condotta un'ultima riunione plenaria, di carattere tecnico-politico, in cui sono state concertate le proposte di variazione della disciplina relativa agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato di tipo produttivo, con specifico riferimento al sub Ambito "Comparto Produttivo 2".

Al succitato incontro sono seguite interlocuzioni tra l'estensore della Variante e l'Ufficio Tecnico comunale.

3 . ANALISI DELLE ISTANZE FORMULATE DA PARTE DI PRIVATI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO

Come anticipato nel Capitolo precedente, relativamente alla fase di partecipazione iniziale – condotta nell'anno 2020 secondo i termini previsti dall'art.13, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. - non sono pervenute istanze, suggerimenti e/o proposte da valutare agli effetti del presente procedimento.

Premesso quanto sopra, pare opportuno ricordare come l'origine del presente procedimento di Variante sia da ricercarsi:

- tanto nelle vicende successive e conseguenti all'individuazione delle aree ricomprese tra via Sant'Angelo e il fiume Lambro come zone “D2 – Insediamenti produttivi di espansione”, avvenuta nell'agosto 1993 per effetto dell'approvazione del Piano Regolatore Generale (rif. D.G.R. n. V/35387 del 18/08/1993); ed in particolare agli obblighi collegati all'attuazione degli impegni unilaterali assunti nell'aprile 2021 dalla società CIA Immobiliare srl – precedente proprietaria delle aree oggi passate a STEF S.p.A. – con riferimento alla realizzazione delle “opere di sistemazione incrocio sulla S.P. n.17, con *“realizzazione di opere di sistemazione incrocio sulla strada provinciale n.17 (Mairano – Sant'Angelo) e strada comunale di smistamento zona industriale e cimitero comunale”* con contestuale cessione delle aree ad uso pubblico⁶;
- quanto nelle segnalazioni – reiterate nel corso degli anni – espresse dai residenti di via Volta rispetto alle criticità collegate del punto di accesso carraio che attualmente garantisce l'accesso a parte del Comparto Produttivo 2 (posizionato lungo via Sant'Angelo, in corrispondenza dell'intersezione con via Volta). E' da precisare, rispetto alla presente problematica, che nessuno dei residenti – per quanto noto – ha mai auspicato una cessazione delle attività produttive insediate (né delle attuali, né delle precedenti), limitando la richiesta a che si trovasse una soluzione alternativa tale impedire ai mezzi pesanti l'accesso al centro abitato (tanto nei giorni feriali che festivi).

Chiarita l'origine del problema, è stato quindi implementato un percorso di confronto con le Società Proponenti e con l'Amministrazione Comunale, volto a far emergere gli obiettivi di tutti e tre i principali attori in campo, con l'obiettivo di risolvere le principali criticità di carattere urbanistico-ambientale emerse nel corso degli anni, arrivando a definire l'assetto territoriale definitivo” del “Comparto produttivo 2”.

Per quanto attiene i criteri secondo cui è stata condotta la valutazione sia delle indicazioni espresse dalle Amministrazioni Comunali che si sono susseguite dall'avvio del procedimento (di cui si ha avuto evidenza tanto nella delibera di avvio del procedimento che da successivo atto di indirizzo, entrambe citate nel Capitolo precedente), sia dalle esigenze produttive e di assetto planivolumetrico espresse dalle due Società proponenti la Variante, la valutazione è stata condotta in applicazione dei seguenti principi generali:

- **principio della “minimizzazione del consumo dei suoli”,** tenuto conto del fatto che la l.r. 31/2014 esplicita il divieto di produrre varianti al Documento di Piano differenti da quelle previste all'art. 5, comma 4 della medesima legge, (così come modificata dalla l.r. 16/2017), e tenuto conto delle recenti innovazioni condotte dalla l.r. 18/2019;
- **principio di compatibilità con le indicazioni e le prescrizioni dettate dagli strumenti di pianificazione sovraordinata** (con particolare riferimento al PTCP della Provincia di Lodi), in coerenza con il principio di sviluppo di tipo endogeno – ovvero rispondete ad una domanda localizzativa di tipo locale;
- **localizzazione delle aree rispetto a potenziali elementi detrattori afferenti il quadro vincolistico** (descritto, in particolare alla Tavola QC_02 Carta dei Vincoli e delle Tutele Ambientali e Antropiche);
- **strategicità localizzativa** delle aree rispetto all'assetto strategico espresso dalle scelte e dagli obiettivi

⁶ Una cronologia dettagliata degli atti e delle vicende avvenute tra il 1998 e il 2011 è descritta all'interno dell'osservazione al PGT vigente presentata da CIA Immobiliare S.r.l. Nel febbraio 2012 e per questo agli atti della delibera di approvazione dello strumento generale - rif. D.C.C. n. 15/2012 .

del Documento di Piano, **funzionalmente al conseguimento di un livello di “miglior fattibilità” rispetto alla realizzazione degli interventi afferenti il Sistema del Verde e Sistema dei Servizi**, afferenti il Piano dei Servizi.

In particolare, per quanto attiene l'ampliamento delle superfici di pertinenza delle attività produttive esistenti (in particolare lungo il margine orientale del comparto - lato Lambro), si premette che qualunque nuova individuazione dovrà soggiacere alle seguenti condizioni ed ai seguenti presupposti:

- 1) nelle more del periodo transitorio definito dalla l.r. 31/2014, “i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un *bilancio ecologico del suolo non superiore a zero*”.

Il Bilancio Ecologico del suolo rappresenta “la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.” .

La definizione di “superficie urbanizzata”, “superficie urbanizzabile” e “superficie agricola” è dettagliata all'interno del paragrafo 4.2 dell'elaborato “*Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo - Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 – aggiornamento 2021*”.

A ciò consegue che la possibilità di inserire nuove aree urbanizzabili è subordinata all'eliminazione di previsioni attualmente individuate, ovvero alla riduzione / modifica di individuazioni attualmente presenti.

- 2) dal punto di vista planivolumetrico, le caratteristiche delle aree oggetto di ampliamento dovranno essere coerenti con la disciplina dei suoli espressa dallo strumento vigente per funzioni analoghe – ferma restando la possibilità di adottare specifiche caratterizzazione (sub-normative dedicate al Comparto Produttivo 2);
- 3) dovrà comunque essere prestata attenzione al quadro vincolistico emergente dalla ricognizione dei vincoli sovraordinati, di cui al Geoportale di Regione Lombardia; nonché alle normative insorgenti in tema di Invarianza Idraulica, (art.58-bis della l.r. 12/2005 e s.m.i.) secondo lo stadio di definizione che le stesse assumeranno nelle more del procedimento di variante ovvero successivamente ad esso.

Segue breve disamina delle esigenze localizzative espresse dalle Società STEF S.p.A. e Lodichem S.r.l., entrambe finalizzate al consolidamento della propria unità produttiva all'interno del territorio comunale.

ID_Ist.	Sintesi esigenze produttive	Strumento PGT interessato	Valutazione tecnica
STEF S.p.A.	Destinazione Funzionale: Produttivo Settore: Logistica Il comparto è attualmente sviluppato entro un'area di circa 57.610,00 mq (comprese aree recintate connesse ad attività produttiva). All'interno del comparto sono presenti n. 2 capannoni attivi e una struttura in parte sottoutilizzata (ex-area officine). La superficie dell'attuale previsione ART1 di proprietà STEF corrisponde a circa	PER CONTENUTO: Piano delle Regole e Piano dei Servizi, per la parte relativa al raccordo della nuova viabilità con via Rimembranze e per la realizzazione del tratto ciclo-pedonale lungo via Sant'Angelo (dall'intersezione con via Rimembranze e quella con via Volta).	 A sinistra: rappresentazione delle aree di proprietà della Società – Fonte: Geoportale Regione Lombardia, (Catasto). Disciplina delle Aree compendio esistente: - parte in Tessuto Urbano Consolidato di tipo produttivo

	3.834,75 mq. Obiettivo della Società proponente è quello di ottimizzare gli spazi pertinenziali all'attività esistente, mediante la realizzazione di un nuovo punto di ingresso con innesto da via Rimembranze, (in sostituzione dell'attuale punto di accesso carraio in rampa, rispetto a cui si prevede la demolizione). La modifica comporterebbe la realizzazione di un nuovo punto di guardiana, nonché di una vasta area a parcheggio, a servizio dei dipendenti, da realizzarsi su aree in parte individuate come "ART 1", in parte su Tessuto Urbano Consolidato di tipo produttivo e in parte su Ambiti di Valorizzazione Ambientale. Il nuovo assetto consentirebbe di riorganizzare non solo la viabilità interna al comparto, ma anche di completare il recupero delle strutture sottoutilizzate esistenti (lato nord), realizzando una struttura simile a quelle esistenti.	(artt. 25 e 26, Apparato Normativo del Piano delle Regole); - parte in Aree "recintate connesse ad attività produttive"; - parte in Ambito di Ricomposizione Territoriale (ART 1); - parte in Ambiti Agricoli di Valorizzazione Ambientale. VERIFICA CONSUMO DI SUOLO / B.E.S. (L.R. 31/2014 e s.m.i.) La somma delle superfici degli immobili oggetto di Istanza corrisponde a mq 65.241,58, di cui: - 61.444,75 mq interne ad aree attualmente classificate come urbanizzate o urbanizzabili; - 3.796,83 mq attualmente classificate come agricole (o comunque non urbanizzate). VERIFICA AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO Alcuni degli immobili oggetto di Istanza (rif. Fig. 5 Mapp. 79) ricadono in parte all'interno della perimetrazione regionale di "Aree Agricole nello Stato di Fatto" individuate ex-art. 43, comma 2-bis, della l.r. 12/2005 e s.m.i. . VERIFICA "DIRETTIVA ALLUVIONI" Per quanto attiene eventuali interferenze con gli azionamenti di rischio/vulnerabilità individuati da Regione Lombardia con riferimento alla Direttiva Alluvioni 2007/60/CE – Rev.2015: il compendio indicato non evidenzia né interferenze, né prossimità ad ambiti di rischio o vulnerabilità. BOSCO / AREE DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE All'esterno del comparto attuativo, in corrispondenza delle aree residuali di proprietà del richiedente, si rende necessario prevedere la realizzazione di un'area di valorizzazione paesaggistica, a mitigazione dell'impatto visuale del comparto rispetto al corso del Fiume Lambro (rif. Ex-Fascia Galasso)
--	---	---

ID_Ist.	Sintesi dell'Istanza	Strumento PGT interessato	Valutazione tecnica di accoglibilità dell'Istanza
LODICHEM Srl	Destinazione Funzionale: Produttivo Settore: Chimica Farmaceutica Il comparto è attualmente sviluppato entro un'area di circa 14.014 mq - comprese aree recintate connesse ad attività produttiva. La superficie dell'attuale previsione ART1 di proprietà Lodichem Srl corrisponde a circa 9.665,25 mq , di cui circa 1.595 mq ricadenti anche in "aree recintate connesse ad attività produttiva". All'interno del comparto	PER CONTENUTO: Piano delle Regole e Piano dei Servizi, per la parte relativa al raccordo della nuova viabilità con via delle Rimembranze e per la realizzazione del tratto ciclo-pedonale lungo via Sant'Angelo (dall'intersezione con via Rimembranze e quella con via Volta).	 A sinistra: rappresentazione delle aree di proprietà della Società – Fonte: Geoportale Regione Lombardia, (Catasto). Disciplina delle Aree compendio esistente: - parte in Tessuto Urbano Consolidato di tipo produttivo (artt. 25 e 26, Apparato Normativo del Piano delle Regole); - parte in Aree "recintate connesse ad attività produttive"; - parte in Ambito di Ricomposizione Territoriale (ART 1); - parte in Ambiti Agricoli di Valorizzazione Ambientale.

esistente sono presenti diverse strutture produttive, una palazzina uffici e laboratori di recente realizzazione. Obiettivo della Società proponente è quello di ampliare l'area produttiva, procedendo nel contempo a ri-organizzare, entro i confini dell'area di proprietà, le funzioni attualmente esistenti. Anche in questo caso, il riassetto funzionale all'interno dell'area di pertinenza prevede la realizzazione di un'area di sosta adeguata ad assorbire le esigenze espresse dagli addetti. L'intervento prevede altresì la realizzazione di nuovi fabbricati sia per uffici che di tipo produttivo – rispetto cui è stato chiesto di poter incrementare l'altezza massima ammessa nel comparto fino a 16 mt. L'incremento consentirebbe, di ridurre le superfici impermeabili al suolo, inserendo elementi di mitigazione sia ambientale che paesaggistica - specie nelle aree ricomprese all'interno della c.d. fascia ex-Galasso.	VERIFICA CONSUMO DI SUOLO / B.E.S. (L.R. 31/2014 e s.m.i.) La somma delle superfici degli immobili oggetto di Istanza corrisponde a mq 28.958,24, di cui: - 22.083,83 mq interne ad aree attualmente classificate come urbanizzate o urbanizzabili; - 6.874,41 mq attualmente classificate come agricole (o comunque non urbanizzate). VERIFICA AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO Alcuni degli immobili oggetto di Istanza (rif. Fg. 5 Mapp. 79) ricadono in parte all'interno della perimetrazione regionale di "Aree Agricole nello Stato di Fatto" individuate ex-art. 43, comma 2-bis, della l.r. 12/2005 e s.m.i. . VERIFICA "DIRETTIVA ALLUVIONI" Per quanto attiene eventuali interferenze con gli azionamenti di rischio/vulnerabilità individuati da Regione Lombardia con riferimento alla Direttiva Alluvioni 2007/60/CE – Rev.2015: il compendio indicato non evidenzia né interferenze, né prossimità ad ambiti di rischio o vulnerabilità. BOSCO / AREE DI VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE All'esterno del comparto attuativo, in corrispondenza delle aree residuali di proprietà del richiedente, si rende necessario prevedere la realizzazione di un'area di valorizzazione paesaggistica, a mitigazione dell'impatto visuale del comparto rispetto al corso del Fiume Lambro (rif. Ex-Fascia Galasso)
--	--

Ulteriori valutazioni tecniche: Progetto strategico di sotto-bacino del fiume Lambro

Il Progetto strategico di sotto-bacino del fiume Lambro – di seguito PSS Lambro – è stato approvato con DGR XI/2724 del 23/12/2019, ai sensi dell'art. 55-bis, della l.r. 12/2005 e s.m.i., in esito al percorso partecipativo iniziato nel 2018 e descritto sul sito dei Contratti di fiume.

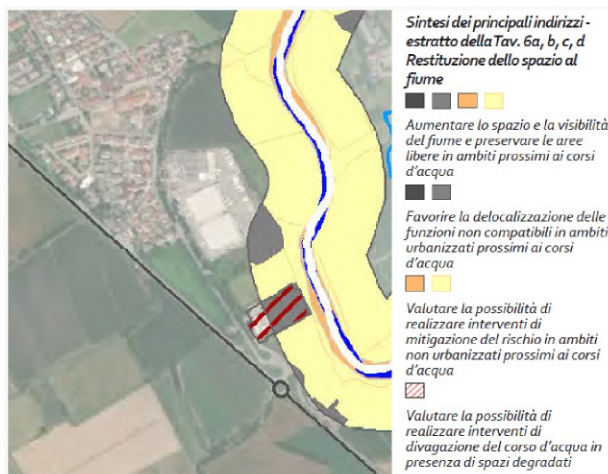
Secondo quanto stabilito al comma 5 del citato articolo: “(...) I progetti approvati costituiscono riferimento unitario della programmazione regionale, in particolare per la redazione dei contratti di fiume di cui all'articolo 45, comma 9, della l.r. 26/2003, e per la pianificazione comunale e provinciale.”

In particolare, il documento fornisce alcuni “indirizzi di intervento” che *“costituiscono i criteri guida per orientare gli strumenti di pianificazione, i progetti, i programmi e le pratiche d'uso al raggiungimento degli obiettivi per il bacino fluviale e si rivolgono ad attori pubblici e privati protagonisti della gestione delle acque e ad enti, agenzie, comitati, associazioni e gruppi di cittadini che animano, fruiscono, presidiano lo spazio fluviale e peri-fluviale.”*

Dal punto di vista geografico e progettuale, il Comune di Casaletto Lodigiano si trova al confine tra il territorio del Sud-Milanese e del Lodigiano, ed è ascrivito all'interno dell'ambito progettuale di Pianura Irrigua Lodigiana. Il territorio comunale non risulta attualmente essere interessato da nessuna specifica progettualità tra quelli schedate dallo strumento.

“1 - Restituzione dello spazio al fiume

- *Aumentare lo spazio e la visibilità del fiume e preservare le aree libere in ambiti prossimi ai corsi d'acqua*
- *Favorire la delocalizzazione delle funzioni non compatibili in ambiti urbanizzati prossimi ai corsi d'acqua*
- *Valutare la possibilità di realizzare interventi di mitigazione del rischio in ambiti non urbanizzati prossimi ai corsi d'acqua*
- *Valutare la possibilità di realizzare interventi di divagazione del corso d'acqua in presenza di spazi degradati*



La filosofia sottesa al PSS Lambro è quella di consentire al Fiume di riappropriarsi dei propri spazi di espansione/esondazione, intervenendo – laddove possibile – per restituire al fiume le aree dismesse o degradate, specie se ricadenti in aree soggette a “pericolosità di esondazione media o alta”.

Rispetto al presente punto, la prima annotazione che si ritiene evidenziare è il fatto che le funzioni produttive insediate presso il Comparto Produttivo 2 di Mairano (in parte di natura logistica e in parte di natura chimico-farmaceutica) non ricadono in aree “a pericolosità di esondazione media o alta”, e risultano essere esterne alle Fasce di rispetto individuate dal P.A.I. .

La presenza delle due realtà produttive, pertanto, così come il rispettivo consolidamento non risulta essere in contrasto con il PSS Lambro, ma anzi contribuisce – mediante un maggior livello di approfondimento analitico e progettuale in fase esecutiva – a ridefinire il margine urbano rispetto al corso del fiume e ad inserire una nuova fascia ecotonale lungo il confine est, tra l'area urbanizzata/urbanizzabile e il corso d'acqua (potenziando il bosco esistente).

Per quanto attiene poi la rappresentazione cartografica dell'area su cui insiste l'impianto produttivo di proprietà Lodichem srl - indicata dalla Tavola 6a del PSS Lambro come “area degradata da riqualificare” - si prende atto della valutazione espressa rilevando tuttavia un errore sostanziale nell'interpretazione dei dati relativi al sito. Il compendio produttivo infatti, per quanto parzialmente interessato da un intervento di bonifica in corso di attuazione, risulta essere a tutti gli effetti attivo e anzi in fase di riqualificazione funzionale e potenziamento.

In generale, la presente Variante puntuale si pone come obiettivo quello di distinguere – in modo netto e permanente – le aree libere, da mantenere tali a tutela del fiume, riqualificando – mediante interventi di naturalizzazione di alto valore paesaggistico e ambientale – le aree più prossime al corso d'acqua (fiume Lambro e reticolo irriguo secondario).

“2 - Gestione sostenibile delle acque meteoriche

- *Favorire l'infiltrazione in loco delle acque meteoriche in ambiti urbanizzati con media o alta permeabilità naturale dei sottosuoli*
- *Limitare la trasformazione dei suoli in ambiti non urbanizzati con media o alta permeabilità naturale dei sottosuoli*
- *Introdurre soluzioni di stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche in ambiti urbanizzati con bassa permeabilità dei sottosuoli o con bassa soggiacenza di falda*
- *Potenziare la capacità di laminazione delle reti e delle canalizzazioni in ambiti non urbanizzati con bassa permeabilità dei sottosuoli o con bassa soggiacenza di falda*
- *Evitare l'infiltrazione di acque meteoriche, riattivare e rendere più efficiente la rete irrigua in ambiti con potenziale presenza di occhi pollini*

- *Evitare l'infiltrazione di acque meteoriche, riattivare e rendere più efficiente la rete irrigua in ambiti con pericolosità media e alta di frana*

Rispetto alla seconda linea di indirizzo, si evidenzia che per aree interessate da “Presenza di bassa soggiacenza di falda”, - come quelle in cui ricade l'ambito oggetto di variante puntuale -, il PSS Lambro suggerisce di *“potenziare le reti e le canalizzazioni, e favorire il drenaggio superficiale dove il livello della falda lo consenta”*.

“3 - Continuità ecologico-ambientale, ri-naturalizzazione e qualità

- *Limitare il consumo di suolo, le alterazioni dell'habitat, ripristinare la continuità ecologica e mitigare gli effetti di infrastrutture e insediamenti in presenza di varchi di connessione*
- *Inserire fasce ecotonali e facilitare il transito della fauna, evitare la dispersione urbana e ridurre l'impatto delle aree urbanizzate sui corpi idrici in corrispondenza degli elementi della Rete Ecologica Regionale*
- *Potenziare le connessioni ecologiche tra le aree verdi e tra i corridoi fluviali in corrispondenza di ambiti prossimi ai corsi d'acqua*
- *Ridurre la frammentazione ecologica in corrispondenza di tracciati ferroviari e stradali*
- *Integrare gli interventi strutturali di manutenzione e messa in sicurezza con interventi di rinaturalizzazione e ripristino della continuità ecologica in prossimità di ponti e attraversamenti*
- *Ripristinare la continuità fluviale nei tratti con stato idro-morfologico ‘non buono’ con fattore limitante ‘continuità’*
- *Ridurre l'artificializzazione di sponde e alveo nei tratti con stato idromorfologico ‘non buono’ con fattore limitante ‘morfologia’*
- *Potenziare la vegetazione spondale nei tratti con stato idro-morfologico ‘non buono’ con fattore limitante ‘vegetazione’*

Il PSS Lambro si chiude con una serie di indicazioni volte alla promozione e sviluppo di azioni integrate per: *“supportare il raggiungimento di una maggiore continuità ecologica, una migliore funzionalità delle aree fluviali e perifluviali, una migliore qualità idro-morfologica dei corpi idrici e una buona qualità biologica e chimica delle acque.”*

Il consolidamento del Comparto Produttivo n.2, con contestuale adeguamento della viabilità di accesso all'ambito produttivo da via delle Rimembranze, consentirà di ridurre la frammentazione dell'area urbanizzata che andrà ad assumere una conformazione più compatta.

Contestualmente, la parziale riduzione delle previsioni urbanizzative poste a nord del comparto produttivo, (da attuare mediante la riduzione della superficie urbanizzabile in corrispondenza dell'ATU5 a favore della realizzazione di una nuova area boscata di proprietà pubblica) consentirà – una volta attuata – di incrementare il livello di biodiversità in corrispondenza della scarpata morfologica posta a sud del nucleo di antica formazione sviluppatosi intorno a via Lambro, nonché delle aree poste alla base della stessa.

Resta fermo il fatto che per l'attuazione di quest'ultimo pacchetto di Azioni/Indirizzi è necessario *“avviare percorsi di interlocuzione con le proprietà agricole, a partire da quelle prossime ai corsi d'acqua, per la realizzazione di fasce vegetate a margine dei campi e/o lungo i corsi d'acqua e la possibilità di conversione di aree a zone umide e prati stabili con funzione di stepping zones.”*; così come anche attivare, con la collaborazione di ARPA Lombardia o ERSAF, nell'ambito delle azioni progettuali e strategiche promosse attraverso i Contratti di Fiume, *“Il monitoraggio delle acque provenienti dalle numerose attività zootecniche”* necessario al fine di mappare e ridurre/migliorare gli impatti dell'attività agricola e zootecnica sui corpi idrici superficiali (sia in termini di qualità dell'acqua, che dei sedimenti in alveo).

Conclusa la valutazione preliminare delle Istanza in fase di avvio del procedimento, si è quindi dato seguito all'analisi dello stato di attuazione del PGT vigente, per gli aspetti aventi rilevanza e attinenza rispetto all'oggetto del presente procedimento.

4 . VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE RISPETTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE RELATIVE AL COMPARTO PRODUTTIVO 2

Nel presente Capitolo viene condotta una verifica relativa allo stato complessivo di attuazione del PGT vigente. Accanto a ciascuna previsione – divisa per strumento di riferimento – verrà inoltre esplicitato se la Variante in corso comporterà o meno modifiche alla previsione stessa.

4.1 Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole

Gli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole sono ripartiti in tre tipologie:

- a) Ambiti di Recupero Urbano (di cui al Titolo II, Capo II, dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole);
- b) Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano (di cui al Titolo II, Capo III, dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole);
- c) Ambiti di Ricomposizione Territoriale (di cui al Titolo II, Capo IV, dell'Apparato Normativo del Piano delle Regole).

Ogni “Ambito soggetto a pianificazione attuativa” dispone di una scheda-norma d’ambito che ne delinea le caratteristiche di attuazione e che si somma alle indicazioni definite all’interno della cartografia di PGT.

TABELLA 1A: PREVISIONI INSEDIATIVE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ESPRESSE DAL PGT VIGENTE INTERESSANTI AMBITI SOGGETTI A RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie mq (Sf)	Abitanti Insediabili	Stato	Interessato dalla presente Variante
ARU 1	Mairano / Recupero Funzionale “Cascina Mairano”	6.174,00	113	NON ATTUATO	No
ARU 2	Gugnano / Recupero Funzionale “Cascina Gugnano”	10.141,00	178	NON ATTUATO	No
TOTALE		16.315,00			

Nota: i Valori riportati in tabella sono arrotondati per eccesso o per difetto all’unità.

Nessuno degli Ambiti di Recupero individuati agli effetti del Piano delle Regole è stato attivato.

Rispetto all'ARU 1 si evidenzia come la casa padronale sia stata interessata da interventi puntuali di manutenzione ordinaria e straordinaria, con recupero sia funzionale che estetico.

TABELLA 1B: PREVISIONI INSEDIATIVE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE ESPRESSE DAL PGT VIGENTE INTERESSANTI AMBITI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE URBANA

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie mq (St)	Abitanti Insediabili	Stato	Interessato dalla presente Variante
ARTU 1	Mairano / Riqualificazione del Tessuto insediativo “via Don Minzoni”	5.509,00	75	IN CORSO DI ATTUAZIONE	No
ARTU 2	C.na Moncucca / Riqualificazione con Recupero Urbanistico del Nucleo Cascinale Superfici extracomparto interessate da Mitigazioni Ambientali: 13.320,00 mq	19.155,00	140 + ulteriore carico da calcolare	NON ATTUATO	No
TOTALE		24.664,00			

Nota: i Valori riportati in tabella sono arrotondati per eccesso o per difetto all’unità.

Per quanto attiene gli Ambiti di Riquilificazione del Tessuto Urbano individuati agli effetti del Piano delle Regole, si da atto che uno dei due ambiti previsti – e in particolare quello compreso all'interno del centro abitato di Mairano – è stato interessato da attivazione nel corso dell'anno 2018, e attualmente è in fase di realizzazione.

In ultimo, il vigente Piano delle Regole individua due ambiti di trasformazione “complessi”, così definiti in quanto funzionali a risolvere “criticità localizzate” con lo scopo di dare beneficio all’intera Comunità.

L'obiettivo generale cui è sotteso il suddetto strumento è la promozione *“di interventi integrati interessanti anche aree di particolare valenza e sensibilità paesistica, volti alla soluzione di situazioni di criticità legate sia alla coesistenza tra funzioni insediate che al miglioramento delle condizioni di accessibilità ai diversi ambiti funzionali urbani.”*

TABELLA 1C: PREVISIONI INSEDIATIVE A DESTINAZIONE MISTA CON FORTE CARATTERIZZAZIONE PUBBLICA ESPRESSE DAL PGT VIGENTE
INTERESSANTI AMBITI SOGGETTI A RICOMPOSIZIONE TERRITORIALE

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie (mq e tipo)	Peso Insediativo	Stato	Interessato dalla presente Variante
ART 1	Mairano (Comparto Produttivo 2) / Area di ricucitura del margine urbano e ricomposizione	13.500,00	Slp = 1 mq/mq	Non attuato	Sì
ART2	Mairano / Ambito di Ricomposizione del Tessuto Residenziale	4.826,00	da definire (Masterplan)	Non attuato	Sì
	TOTALE	18.326,00			

Nota: i Valori riportati in tabella sono arrotondati per eccesso o per difetto all'unità.

Ambedue le previsioni sono interessate da modifica all'interno della presente Variante, in quanto ambedue le situazioni hanno visto un'evoluzione dei rispettivi scenari decisionali e gestionali.

In particolare:

- per quanto attiene l'ART 1, la stessa viene stralciata per essere ricondotta ad una modalità attuativa semplificata (subordinata a titolo edilizio diretto e non assoggettata a preventiva approvazione di strumento di pianificazione attuativa). La modifica, che non varia gli obblighi di contribuzione stabiliti dal Piano dei Servizi (così come non varia gli obblighi stabiliti dalla disciplina regionale in materia di maggiorazione contributo di costruzione derivato da trasformazione di aree classificate come “agricole nello stato di fatto ex-art. 43 comma 2.bis l.r. 12/2005 e s.m.i.”) è condizionata alla realizzazione della nuova viabilità di accesso al Comparto Produttivo n.2, comprendente la riqualificazione – e messa in sicurezza – della pista ciclabile di via delle Rimembranze.
- per quanto attiene la previsione ART 2, la stessa viene stralciata e ricondotta Verde Attrezzato generico, in quanto l'area è stata in parte già oggetto di riqualificazione come Area Cani.

Circostanze essenziali che hanno consentito allo scenario attuativo di avere la presente evoluzione sono state:

- il pronunciamento espresso dall'Ente provinciale che stabilisce la non necessità di subordinare l'attuazione dell'ambito all'attivazione di un tavolo di concertazione/protocollo di intesa, ammettendo di fatto la possibilità di disporre una modifica azionativa dell'area in termini di “variazione” e non di “variante” al PTCP vigente;
- la scelta, espressa da questa Amministrazione Comunale, di potenziare il Centro Sportivo comunale presso la sede esistente, disimpegnando l'area ART 2 da propositi di cessione/alienazione. Tali circostanza, in particolare, consente di modificare la previsione espressa all'interno dell'ATU 5 con riferimento al Sistema dei Servizi, “liberando” quote di superficie urbanizzabile e favorendone la possibile rilocalizzazione tra le aree produttive STEF SpA e Lodichem Srl.

4.2 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Nessuno degli Ambiti di Trasformazione individuati agli effetti del Documento di Piano è stato attivato.

TABELLA 2A: PREVISIONI INSEDIATIVE ESPRESSE DALLA PROPOSTA DI VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA

ID	Localizzazione / Descrizione	Superficie mq (St)	Abitanti Insediabili "di base"	Superficie in Perequazione	Interessato dalla presente Variante
ATU 1	Mairano / ATU 1 "via Raffaele" - Residenziale	31.716,85	303	7.929,21	No
ATU 2	Gugnano / ATU 2 "via Donelli" - Residenziale	8.080,71	77	0,00	No
ATU 3	Casaleto Lodigiano / ATU 3 - Residenziale	13.110,16	125	3.277,54	No
ATU 4	Casaleto Lodigiano / ATU 4 - Residenziale	15.345,00	146	3.836,25	No
	TOTALE - Residenziale	68.252,72		15.043,00	
ATU 5	Mairano / ATU 5 "Produttivo Mairano"	28.422,73	5.685,00	14.211,37	Sì, limitatamente al recepimento della modifica del progetto di Città Pubblica

Con riferimento alla caratterizzazione urbanistica dei vari Ambiti interessati da pianificazioni attuative, pare opportuno ricordare che, per quanto concerne gli ATU, la vigenza della previsione insediativa decorre dalla sottoscrizione della Convenzione.

In ciò, ogni edificazione è subordinata all'adempimento degli Obblighi e degli Oneri Convenzionali, nei termini definiti dal Piano dei Servizi e dal Piano Urbano Generale dei Sottoservizi.

In generale, la presente variante – che ha carattere puntuale - non prevede modifiche alle previsioni insediative espresse dal PGT vigente.

4.3 Ambiti di Compensazione e Ambiti di Trasformazione del Piano dei Servizi

Il progetto di Città Pubblica definito all'interno del vigente Piano dei Servizi è quello che più di tutti è stato, in questi anni, interessato da modifiche e integrazioni. Alcune modifiche sono state mosse (e/o dettate) da "opportunità", altre da "esigenze" di gestione degli spazi pubblici e di interesse pubblico generale.

TABELLA 2A: PREVISIONI INSEDIATIVE ESPRESSE DAL PIANO DEI SERVIZI - AMBITI DI COMPENSAZIONE PER LA CITTÀ PUBBLICA

ID	Localizzazione / Descrizione	Superficie mq (St)	Abitanti Teorici "compensativi"	Stato	Interessato dalla presente Variante
ACCP 1	Progetto di Valorizzazione del Fiume Lambro - Spina Verde (Bosco e Servizi ecosistemici)	36.408,00	Slp in compensazione = 910,20 mq Slp	NON ATTUATO	No
ACCP 2	Intervento di Adeguamento S.P. 166 con le seguenti caratteristiche finali: 750 mt x 6 mt (Strada / Piazzole interscambio) 750 mt x 2,5 mt (Ciclabile)	Stimati:	Slp in compensazione = 100% St	NON ATTUATO	No
	TOTALE				

In generale, secondo l'impostazione del PGT vigente, l'attuazione degli obiettivi e delle programmazioni contenute all'interno del Piano dei Servizi può avvenire mediante l'attivazione di Ambiti di Compensazione per la Città Pubblica, oppure mediante realizzazione progettazione e realizzazione diretta di Opera Pubblica.

In effetti, il ricorso a questo secondo strumento è stato privilegiato da parte delle Amministrazioni Comunali, anche in ragione di una sostanziale staticità delle attuazioni collegate ad ambiti di trasformazione, (come anche descritto nei paragrafi precedenti).

5. SINTESI DELLO SCENARIO EVOLUTIVO E VERIFICA DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL P.G.T. VIGENTE

Premessa

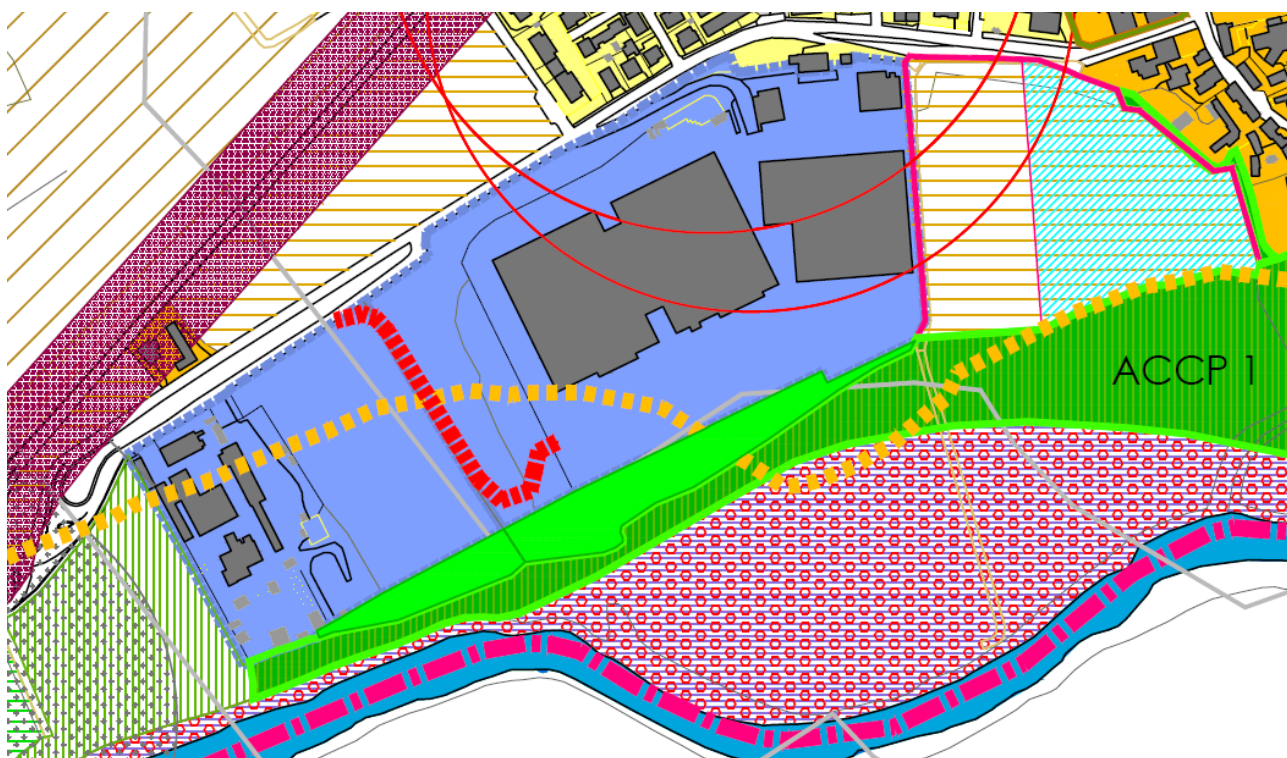
La Variante in essere assume ed integra gli Obiettivi definiti dal Documento di Piano vigente, verificandone lo stato di attuazione/conseguimento e modificando il quadro delle Azioni ad essi correlate, in modo che le stesse portino ad una maggior garanzia di conseguimento degli obiettivi descritti.

In particolare, il vigente PGT indica tra i propri Obiettivi Strategici, il **“Completamento del Disegno Urbano operato nel rispetto dell'assetto morfologico dei luoghi e finalizzato al completamento del disegno della “Città Pubblica” - in coerenza con il sistema dei Macro-Obiettivi definiti dal PGT”**.

PGT vigente Obiettivi	Proposta di Variante Puntuale Scelte e Azioni
SISTEMA INSEDIATIVO URBANO Definizione di un Disegno Urbano "compatto", operando una individuazione, per i "nuovi ambiti", la cui trasformazione non produca la formazione di frange o apertura di fronti insediativi "nuovi" rispetto agli esistenti. Scelte e Azioni Individuazione Ambiti di Trasformazione Urbanistica da parte del Documento di Piano Qualificazione dei Servizi in Progetto effettuata agli effetti del Piano dei Servizi.	OBIETTIVO CONFERMATO La proposta di Variante non modifica le previsioni attuative individuate dal Documento di Piano, (ATU 1, 2, 3 4 e 5) e, in coerenza con l'assunto espresso dallo strumento vigente: le previsioni sopra richiamate sono definite <i>“(...) funzionalmente al completamento del disegno della “Città Pubblica” ed all'applicazione dei meccanismi di cui all'art.11 della l.r. 12/2005.”</i> In questo senso, la proposta di Variante prevede una modifica nella destinazione funzionale delle aree perequative comprese all'interno dell'ATU 5, che da “Aree per Attrezzature Sportive” a vengono destinate a “Bosco e Servizi ecosistemici”. La scelta di potenziare le attrezzature sportive là dove attualmente esistenti, operata in questi ultimi 3 anni dall'Amministrazione Comunale, ha consentito di dare una nuova caratterizzazione a circa 14.200 mq compresi all'interno dell'ATU5. Le nuova destinazione d'uso – contrariamente alla precedente – non determina “consumo di suolo” e consente quindi di poter modificare la previsione attuativa relativa al Comparto Produttivo n.2 (si veda casella successiva) rispando le indicazioni espresse dalla l.r. 31/2014 e s.m.i. e s.m.i. In tema di verifica del “Bilancio Ecologico dei Suoli”.
SISTEMA INSEDIATIVO URBANO Promozione di interventi integrati interessanti anche aree di particolare valenza e sensibilità paesistica, volti alla soluzione di situazioni di criticità legate sia alla coesistenza tra funzioni insediate che al miglioramento delle condizioni di accessibilità ai diversi ambiti funzionali urbani. Scelte e Azioni Individuazione Ambiti di Ricomposizione Territoriale da parte del Piano delle Regole Altri Obiettivi interessati	OBIETTIVO CONFERMATO La proposta di Variante modifica la previsione ART 1, (localizzata in corrispondenza del Comparto Produttivo 2, in Mairano), confermando l'intento di “ricucitura del margine urbano” e di “ricomposizione paesistica”, ma dando una connotazione di “completamento” all'intervento, prendendo sostanzialmente atto dell'assetto delle aree pertinenziali alle due realtà produttive esistenti. A partire dai rispettivi subentri nell'assetto proprietario delle aree produttive (avvenuto successivamente alla redazione del vigente PGT), sia Stef SpA che Lodichem Srl hanno provveduto ad attivare una serie di azioni ed interventi volti al consolidamento della rispettiva presenza sul territorio comunale. In particolare: - Lodichem Srl è subentrata ad Euticals Srl nelle attività di bonifica e nel contempo realizzando innovazioni di tipo impiantistico nonché allestendo una nuova palazzina uffici e laboratori in prossimità di via Rimembranze; - STEF SpA ha espresso il proprio non interesse a sviluppare

	ulteriormente l'insediamento verso nord, avviando una riorganizzazione degli spazi produttivi interni al tessuto urbano consolidato di tipo produttivo che si concluderà con la realizzazione della nuova viabilità di accesso al comparto da via Rimembranze. Il progetto prevede inoltre la dismissione dell'attuale accesso da via Sant'Angelo e il recupero delle strutture attualmente sottoutilizzate presenti in prossimità delle vecchie officine. Il venir meno dell'interesse rispetto alla realizzazione di una viabilità passante, così come la valutazione, espressa dalla Provincia di Lodi, rispetto alla NON necessità di subordinare l'attivazione dell'ambito a Protocollo di Intesa, ha indotto l'Amministrazione a valutare positivamente la modifica della tipologia di modalità attuativa ammessa per il Comparto, stralciando la previsione "ART 1" a favore di una riconversione dell'ambito – ampliato funzionalmente all'esigenza di riconfigurazione delle due aree produttive e alla prioritaria realizzazione della nuova viabilità di accesso al Comparto – in Tessuto Urbano Consolidato di tipo produttivo. Da precisare, rispetto al presente punto, che la variazione della modalità attuativa non comporta modifiche rispetto agli obblighi di corresponsione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + quota smaltimento rifiuti) e dello standard urbanistico, che secondo il vigente Piano dei Servizi sono dovuti per qualunque intervento che comporti incremento di Carico Urbanistico rispetto all'esistente. Allo stesso modo, resta ferma la volontà, espressa da parte dell'Amministrazione, di addivenire ad una nuova qualificazione della fascia vegetazionale posta lungo il corso del Fiume Lambro, che viene confermata come risorsa ed elemento caratterizzante per l'intero territorio comunale. In questo senso, a mitigazione del Comparto Produttivo 2, e in connessione con l'ansa del fiume Lambro, viene confermata la fascia di Valorizzazione Ambientale che corre lungo l'intero corso del fiume Lambro, che per le parti ricadenti in aree di proprietà delle due Società, dovrà essere trasformata a Bosco.
SISTEMA INSEDIATIVO URBANO Descrizione di uno Schema di assetto infrastrutturale (di massima) che escluda la realizzazione di strade "tangenziali" rispetto ai centri urbani esistenti, in modo da evitare la creazione di aree intercluse, e dunque la generazione di "aspettative" verso il "consumo di suolo". Scelte e Azioni Individuazione di interventi di completamento ed adeguamento delle reti esistenti	OBIETTIVO CONFERMATO La proposta di Variante prevede la revisione del sistema di accessibilità al Comparto Produttivo n.2 . In particolare, il nuovo assetto viabilistico prevede che lungo via delle Rimembranze vengano realizzati due distinti punti di accesso (sub-lotti). La viabilità interna ai singoli lotti produttivi sarà di tipo privato (sgravando l'Ente dei successivi eventuali costi di manutenzione). All'interno dei due Lotti dovranno essere realizzati parcheggi pertinenziali alle attività produttive, in grado di assorbire la domanda espressa dagli addetti. Le attività produttive dovranno inoltre essere accessibili dalla rete ciclo-pedonale.

SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' Individuazione delle nuove aree per attrezzature e servizi la cui acquisizione risponde al perseguimento di un interesse pubblico in rapporto ai Servizi legati a Sport e Tempo Libero. Scelte e Azioni [acquisizione aree correlata all'attivazione dell'ambito ATU5, mediante attuazione del meccanismo perequativo].	OBIETTIVO CONFERMATO Come anticipato ai punti precedenti, la proposta di Variante conferma l'acquisizione di aree correlate all'attivazione dell'ATU 5 (meccanismo perequativo), disponendo tuttavia la modifica della destinazione finale delle aree acquisite, non più orientate alla realizzazione di <i>“aree per lo sport”</i>, quanto piuttosto a favore del potenziamento di un Sistema del Verde Extra-urbano mediante <i>“l'individuazione di alcuni ambiti di Valorizzazione ambientale posti lungo il corso del Fiume Lambro, in diretta accessibilità alla frazione Mairano e correlati all'attuazione di specifici Ambiti di intervento (rif. ART 1).”</i>
SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA' Completamento e messa in sicurezza dei nodi critici correlati alla rete viabilistica locale e provinciale rilevati sul territorio comunale, sviluppati in rapporto alla dotazione infrastrutturale esistente. Scelte e Azioni Ristrutturazione e ri-organizzazione del sistema viabilistico locale (sia in rapporto alla mobilità su gomma, che alla mobilità dolce).	OBIETTIVO CONFERMATO La proposta di Variante conferma – e incrementa il livello di fattibilità – della nuova viabilità di accesso <i>“al Comparto Produttivo 2 di Mairano, in modo da disimpegnare l'attuale accesso all'attività logistica e mitigare in tal modo gli impatti che la movimentazione delle merci comporta per i residenti in prossimità del comparto. Rif. ART 1”</i> In particolare, al procedimento di Variante verrà sovrapposto il procedimento di approvazione del Progetto Definitivo della nuova viabilità di comparto – e in particolare delle opere di natura pubblica interessanti l'innesto lungo via delle Rimembranze e alla riqualificazione del tracciato ciclo-pedonale.



Sopra: estratto Tavola PdR_02_T – Ambiti del Piano delle Regole (proposta di Variante)

6. VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO – B.E.S. 2014 / B.E.S. 2022

6.1 Consumo di Suolo e Bilancio Ecologico del Suolo

rif. L.R. 31/2014 e s.m.i.

Art. 5. (Norma transitoria)

comma 4. *“Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data.”*

Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)

comma 1. *“In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:*

- a) **superficie agricola:** i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;*
- b) **superficie urbanizzata e urbanizzabile:** i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;*
- c) **consumo di suolo:** la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;*
- d) **bilancio ecologico del suolo:** la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;*
- e) **rigenerazione urbana:** l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;*
- e-bis) **rigenerazione territoriale:** l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali;”*

6.2 VERIFICA B.E.S. PGT vigente

rif. Approvazione PGT vigente: Deliberazione di C.C. n. 3 del 11/03/2014 - B.U.R.L. n.25 del 18/06/2014

AMBITI SOGGETTI A RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO - PdR

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie mq (Sf)	Destinazione Urbanistica ⁷	Incidenza B.E.S. (Aree Agricole)
ARU 1	Mairano / Recupero Funzionale "Cascina Mairano"	6.174,00	Cascina N.A.F. urbana	0
ARU 2	Gugnano / Recupero Funzionale "Cascina Gugnano"	10.141,00	Cascina N.A.F. urbana	0
	TOTALE	16.315,00		0

I Nuclei Cascinali ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione sono parte integrante del tessuto urbano consolidato di antica formazione e spesso coincidono con il nucleo insediativo originario del centro abitato.

AMBITI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE URBANA / DESTINAZIONE RESIDENZIALE - PdR

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie (mq e tipo)	Destinazione Urbanistica	Incidenza B.E.S. (Aree Agricole)
ARTU 1	Mairano / Riqualificazione del Tessuto insediativo "via Don Minzoni"	5.509,00	T.U.C. - area dismessa	0
ARTU 2	C.na Moncucca / Riqualificazione con Recupero Urbanistico del Nucleo Cascinale Superfici extra-comparto interessate da Mitigazioni Ambientali: 13.320,00 mq	19.155,00	T.U.C. - area dismessa	0
	TOTALE	24.664,00		

AMBITI SOGGETTI A RICOMPOSIZIONE TERRITORIALE | DESTINAZIONE PRODUTTIVA - PdR

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie (mq e tipo)	Destinazione Urbanistica	Incidenza B.E.S. (Aree Agricole)
ART 1	Mairano (Comparto Produttivo 2) / Area di ricucitura del margine urbano e ricomposizione	13.500,00	T.U.C.	13.500,00
ART2	Mairano / Ambito di Ricomposizione del Tessuto Residenziale	4.826,00	T.U.C.	0
	TOTALE	18.326,00		13.500,00

PREVISIONI CON INCIDENZA SUL B.E.S. RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE VIGENTE: 13.500,00 MQ

AMBITI DI COMPENSAZIONE PER LA CITTÀ PUBBLICA - PdS

ID	Localizzazione / Descrizione	Superficie mq (St)	Destinazione Urbanistica	Incidenza B.E.S. (Aree Agricole)
ACCP 1	Progetto di Valorizzazione del Fiume Lambro - Spina Verde (Bosco e Servizi ecosistemici)	36.408,00	Ambiti di Valorizzazione Ambientale	0
ACCP 2	Intervento di Adeguamento S.P. 166 con le seguenti caratteristiche finali: 750 mt x 6 mt (Strada / Piazzole interscambio) 750 mt x 2,5 mt (Ciclabile)	0,00	Agricolo Produttivo	3.750,00
	TOTALE	40.150,00		3.750,00

PREVISIONI CON INCIDENZA SUL B.E.S. RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI VIGENTE: 3.750,00 MQ

⁷ Corrisponde alla destinazione urbanistica certificabile dal Comune a decorrere dalla data di vigenza del PGT, tenuto conto che per tutti gli Ambiti indicati in seno alla presente sezione, la modalità di attuazione prevista era il "piano attuativo".

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - DdP

ID	Localizzazione / Descrizione	Superficie (mq e tipo)	Destinazione Urbanistica ⁸	Incidenza B.E.S. (Aree Agricole)
ATU 1	Mairano / ATU 1 "via Raffaele" - Residenziale	31.716,85	Agricolo Periurbano	31.716,85
ATU 2	Gugnano / ATU 2 "via Donelli" - Residenziale	8.080,71	Agricolo Periurbano	8.080,71
ATU 3	Casaleto Lodigiano / ATU 3 - Residenziale	13.110,16	Agricolo Periurbano	13.110,16
ATU 4	Casaleto Lodigiano / ATU 4 - Residenziale	15.345,00	Agricolo Periurbano	15.345,00
	TOTALE - Residenziale	68.252,72		68.252,72
ATU 5	Mairano / ATU 5 "Produttivo Mairano"	28.422,73	Agricolo Periurbano	28.422,73

PREVISIONI CON INCIDENZA SUL B.E.S. RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE: 96.675,45 MQ

B.E.S. SCENARIO ZERO (2014) = 113.925,45 MQ

6.3 VERIFICA B.E.S. PGT VARIANTE
AMBITI SOGGETTI A RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO - PdR

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie mq (Sf)	Confermata / Presente (anche con altra denominazione)	Previsione con incidenza su Bilancio Ecologico
ARU 1	Mairano / Recupero Funzionale "Cascina Mairano"	6.174,00	Presente e invariata	no
ARU 2	Gugnano / Recupero Funzionale "Cascina Gugnano"	10.141,00	Presente e invariata	no
	TOTALE	16.315,00		

AMBITI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE URBANA / DESTINAZIONE RESIDENZIALE - PdR

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie (mq e tipo)	Confermata / Presente (anche con altra denominazione)	Previsione con incidenza su Bilancio Ecologico
ARTU 1	Mairano / Riqualificazione del Tessuto insediativo "via Don Minzoni"	5.509,00	Presente e invariata, in attuazione	no
ARTU 2	C.na Moncucca / Riqualificazione con Recupero Urbanistico del Nucleo Cascinale Superfici extracomparto interessate da Mitigazioni Ambientali: 13.320,00 mq	19.155,00	Presente e invariata	no
	TOTALE	24.664,00		

EX-AMBITI SOGGETTI A RICOMPOSIZIONE TERRITORIALE | DESTINAZIONE PRODUTTIVA – PdR

ID	Localizzazione / Ambito Urbanistico Generale	Superficie (mq e tipo)	Confermata / Presente (anche con altra denominazione)	Previsione con incidenza su Bilancio Ecologicoex
Comparto Produttivo n.2	Mairano (Comparto Produttivo 2) – Tessuto Urbano Consolidato Sub-Lotto STEF srl = parte ex-ART1 + 2.048,61 mq + 1.725,04 mq Sub-Lotto Lodichem srl = parte ex-ART1 + 6.793,70 mq	13.500,00 + 10.567,35	Modificato	sì
		24.067,35		24.067,35

PREVISIONI CON INCIDENZA SUL B.E.S. RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE 2022: 24.067,35 MQ

⁸ Corrisponde alla destinazione urbanistica certificabile dal Comune a decorrere dalla data di vigenza del PGT.

AMBITI DI COMPENSAZIONE PER LA CITTÀ PUBBLICA - PdS

ID	Localizzazione / Descrizione	Superficie mq (St)	Confermata / Presente (anche con altra denominazione)	Previsione con incidenza su Bilancio Ecologicoex
ACCP 1	Progetto di Valorizzazione del Fiume Lambro - Spina Verde (Bosco e Servizi ecosistemici)	36.408,00	Presente e invariata	no
ACCP 2	Intervento di Adeguamento S.P. 166 con le seguenti caratteristiche finali: 750 mt x 6 mt (Strada / Piazzole interscambio) 750 mt x 2,5 mt (Ciclabile)	3.750,00	Presente e invariata	sì
TOTALE		40.150,00		3.750,00

PREVISIONI CON INCIDENZA SUL B.E.S. RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI 2022: 3.750,00 MQ

AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - DdP

ID	Localizzazione / Descrizione	Superficie (mq e tipo)	Confermata / Presente (anche con altra denominazione)	Previsione con incidenza su Bilancio Ecologico
ATU 1	Mairano / ATU 1 "via Raffaele" - Residenziale	31.716,85	Presente e invariata	sì
ATU 2	Gugnano / ATU 2 "via Donelli" - Residenziale	8.080,71	Presente e invariata	sì
ATU 3	Casaleto Lodigiano / ATU 3 - Residenziale	13.110,16	Presente e invariata	sì
ATU 4	Casaleto Lodigiano / ATU 4 - Residenziale	15.345,00	Presente e invariata	sì
TOTALE - Residenziale		68.252,72		68.252,72
ATU 5	Mairano / ATU 5 "Produttivo Mairano" con area in perequazione destinata a Bosco e servizi ecosistemici	28.422,73	Presente con modifica	14.211,37

PREVISIONI CON INCIDENZA SUL B.E.S. RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO 2022: 82.464,09 MQ

B.E.S. SCENARIO 2022 = 110.281,44 MQ

SINTESI

SCENARIO ZERO (2012) = 113.925,45 MQ AMBITI AGRICOLI INTERESSATE DA PREVISIONE DI PRIMA URBANIZZAZIONE

SCENARIO UNO (2022) = 110.281,44 MQ AMBITI AGRICOLI INTERESSATE DA PREVISIONE DI PRIMA URBANIZZAZIONE

RISPARMIO SUOLO = - 3.644,01 , CORRISPONDENTE A UNA PERCENTUALE DEL 3,2 %

APPENDICE: VARIAZIONE DELL'APPARATO NORMATIVO DEL PIANO DELLE REGOLE

Testo artt. 25 e 26 – PGT vigente come modificato da rettifica 2017	Proposta modifiche artt. 25 e 26 – PGT
Articolo 25 – Nuclei produttivi: individuazione e caratteristiche 1. Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali, artigianali e commerciali di tipo endogeno. In generale in questi nuclei non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipologia di inquinamento, sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, che attraverso rumori molesti. Tenendo conto della precedente definizione, sono ammesse nei nuclei produttivi le seguenti attività classificate come “insalubri di prima”: - piccola carpenteria per aziende che non superino più di 150 tonnellate di ferro lavorato; - piccoli macelli e salumifici che non lavorino più di 150 tonnellate di capi morti all'anno; - piccole tipografie con non più di due rotative con larghezza dei rulli massima di 1 metro. Agli effetti dei reflui, ognuna di queste attività dovrà avere una depurazione autonoma con immissione nella fognatura comunale di reflui che rientrino nella classe A. Tenendo conto della precedente definizione, sono ammesse nei nuclei produttivi le seguenti attività classificate come “insalubri di seconda classe”: - calderai; - falegnamerie; - fonderie di seconda fusione che non lavorino più di 500 tonnellate all'anno di metallo; - lavanderie a secco; - officine per la lavorazione dei metalli che non superino le 150 tonnellate all'anno; - salumifici senza macellazione che lavorino non più di 1.000 tonnellate all'anno di prodotto; - tipografie senza rotative; - vetrerie artistiche. 2. Inoltre non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, salvo quanto specificato nella disciplina d'ambito: a) gli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti di cui al D.Lgs. 334/1999; b) le attività insalubri di prima e di seconda classe, che non siano state indicate al precedente comma; c) le attività agricole; d) la residenza, ad esclusione di quella ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima della slp corrispondente al 30% della slp a destinazione produttiva (e comunque non superiore a 150mq di slp complessiva dell'abitazione), per ogni	Articolo 25 – Nuclei produttivi: individuazione e caratteristiche 1. Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali, artigianali e commerciali di tipo endogeno. In generale in questi nuclei non sono ammesse attività che comportino qualsiasi tipologia di inquinamento, sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, che attraverso rumori molesti. Tenendo conto della precedente definizione, sono ammesse nei nuclei produttivi le seguenti attività classificate come “insalubri di prima”: - Industrie chimiche farmaceutiche per la produzione di materie prime, di intermedi, di principi attivi; - piccola carpenteria per aziende che non superino più di 150 tonnellate di ferro lavorato; - piccoli macelli e salumifici che non lavorino più di 150 tonnellate di capi morti all'anno; - piccole tipografie con non più di due rotative con larghezza dei rulli massima di 1 metro. Agli effetti dei reflui, ognuna di queste attività dovrà avere una depurazione autonoma con immissione nella fognatura comunale di reflui che rientrino nella classe A. Tenendo conto della precedente definizione, sono ammesse nei nuclei produttivi le seguenti attività classificate come “insalubri di seconda classe”: - calderai; - falegnamerie; - fonderie di seconda fusione che non lavorino più di 500 tonnellate all'anno di metallo; - lavanderie a secco; - officine per la lavorazione dei metalli che non superino le 150 tonnellate all'anno; - salumifici senza macellazione che lavorino non più di 1.000 tonnellate all'anno di prodotto; - tipografie senza rotative; - vetrerie artistiche. 2. Inoltre non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso, salvo quanto specificato nella disciplina d'ambito: a) gli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti di cui al D.Lgs. 105/2015 del 26 giugno 2015; b) le attività insalubri di prima e di seconda classe, che non siano state indicate al precedente comma; c) le attività agricole; d) la residenza, ad esclusione di quella ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima della slp corrispondente al 30% della slp a destinazione produttiva (e comunque non superiore a 150mq di slp complessiva dell'abitazione), per ogni

unità insediata e in aggiunta a quella produttiva; e) gli istituti scolastici di ogni ordine e grado; f) le attrezzature ricettive; g) in generale tutte quelle destinazioni definite dal PTCP come “esogene”. 3. All’interno delle suddette aree, implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso a favore delle seguenti destinazioni complementari: a) gli esercizi commerciali; b) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento; c) i teatri e i cinematografi; d) i centri espositivi; e) le attrezzature sportive. 4. Salvo diversa e specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno indotto dalle destinazioni complementari di cui al punto 3 (sopra elencate) si calcola in ragione del 100% della Slp soggetta a mutamento. 5. Sul territorio comunale non è ammessa la realizzazione di insediamenti commerciali definiti alla lettera f) grande struttura di vendita, del comma 1, dell’art. 4 del D.Lgs. 114/1998. La modifica della presente norma determina variante sostanziale al PGT.	unità insediata e in aggiunta a quella produttiva; e) gli istituti scolastici di ogni ordine e grado; f) le attrezzature ricettive; g) in generale tutte quelle destinazioni definite dal PTCP come “esogene”, <i>salvo che non siano state indicate al precedente comma.</i> 3. All’interno delle suddette aree, implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso a favore delle seguenti destinazioni complementari: a) gli esercizi commerciali; b) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento; c) i teatri e i cinematografi; d) i centri espositivi; e) le attrezzature sportive. 4. Salvo diversa e specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno indotto dalle destinazioni complementari di cui al punto 3 (sopra elencate) si calcola in ragione del 100% della Slp soggetta a mutamento. 5. Sul territorio comunale non è ammessa la realizzazione di insediamenti commerciali definiti alla lettera f) grande struttura di vendita, del comma 1, dell’art. 4 del D.Lgs. 114/1998. La modifica della presente norma determina variante sostanziale al PGT.
Articolo 26 – Nuclei produttivi: modalità di intervento 1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dall’articolo 16, lettere a), b) c) e d). Gli interventi di cui alla lettera e) dell’articolo 16, sono subordinati a presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato se determinano come effetto l’incremento del peso insediativo, così come definito dalla Premessa del PdS. 2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire	Articolo 26 – Nuclei produttivi: modalità di intervento 1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dall’articolo 16, lettere a), b) c) e d). Gli interventi di cui alla lettera e) dell’articolo 16, sono subordinati a presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato se determinano come effetto l’incremento del peso insediativo, così come definito dalla Premessa del PdS. In coerenza con quanto previsto dal Piano dei Servizi e in applicazione dell'art. 46, comma 1, della l.r. 12/2005 s.m.i., <i>In luogo della cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi - qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento – è possibile prevedere la corresponsione al Comune di “una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”.</i> 2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire

solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dall'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. 3. Il PdR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici: $U_f \leq 1,00 \text{ mq/mq}$ $R_c \text{ max} \leq 60\%$ $H_{\text{max}} \leq 12$, m compresi i volumi tecnici, salvo la presentazione di documentazione comprovante la necessità di una maggiore altezza dettata dalla volontà di addivenire ad un miglioramento misurabile gli impianti esistenti (a fronte di una maggior efficienza degli impianti tecnici in termini di impatti ambientali). Nel caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione di Titolo Abilitativo Convenzionato. V_privato: per ogni area soggetta a trasformazione dovrà essere garantita, all'interno dell'area oggetto di intervento, la piantumazioni di n°1 albero ogni 50 mq di superficie di utilizzazione fondiaria trasformabile assegnata dalla presente norma, ovvero secondo parametro più restrittivo eventualmente definito dal Regolamento del Verde comunale. 4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari. Detto atto dovrà essere allegato alla richiesta di titolo abilitativo necessario all'edificazione. 5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.). 6. Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione. Lo scarico di eventuali acque di rifiuto dovrà avvenire solo previa preliminare depurazione.	solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dall'articolo 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. 3. Il PdR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici: $U_f \leq 1,00 \text{ mq/mq}$ $R_c \text{ max} \leq 60\%$ $H_{\text{max}} \leq 16 \text{ metri}$, compresi i volumi tecnici, salvo la presentazione di documentazione comprovante la necessità di una maggiore altezza dettata dalla volontà di addivenire ad un miglioramento misurabile gli impianti esistenti (a fronte di una maggior efficienza degli impianti tecnici in termini di impatti ambientali). Nel caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la presentazione di Titolo Abilitativo Convenzionato. V_privato: per ogni area soggetta a trasformazione dovrà essere garantita, all'interno dell'area oggetto di intervento, la piantumazioni di n°1 albero ogni 50 mq di superficie di utilizzazione fondiaria trasformabile assegnata dalla presente norma, ovvero secondo parametro più restrittivo eventualmente definito dal Regolamento del Verde comunale. 4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari. Detto atto dovrà essere allegato alla richiesta di titolo abilitativo necessario all'edificazione. 5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.), salvo motivata e dimostrata necessità, e comunque entro termini temporali stabiliti dal legislatore regionale con riferimento agli "usi temporanei". Nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico, la realizzazione di manufatti – anche se temporanei – è subordinata ad acquisizione del parere della competente Soprintendenza. 6. Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione. Lo scarico di eventuali acque di rifiuto dovrà avvenire solo previa preliminare depurazione.
---	---

Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti. 7. La mancata ottemperanza di quanto affermato al comma 6 comporta la sospensione dell'esame degli ulteriori requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione dell'insediamento in questione. 8. Per le aree produttive contigue con ambiti residenziali o per servizi di interesse pubblico è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale, paesaggistica ed acustica – con riferimento alle localizzazioni indicate anche dal DdP. Dette mitigazioni dovranno comunque essere realizzate in coerenza con le specifiche norme di settore dettate dal Piano di Zonizzazione Acustica ovvero normative regionali e/o nazionali prevalenti sul PGT. 9. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 5 del d.P.R. 447/1998, integrata dalle disposizioni di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.	Il Soggetto attuatore (ovvero Proponente) è tenuto alla verifica della documentazione di PGT relativa ad eventuali limitazioni di intervento, dovuta a preordinati vincoli o norme afferenti la tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, (laddove in tali Ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva). Di detto approfondimento deve essere trovato riscontro agli atti. 7. La mancata ottemperanza di quanto affermato al comma 6 comporta la sospensione dell'esame degli ulteriori requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione alla realizzazione dell'insediamento in questione. 8. Per le aree produttive contigue con ambiti residenziali o per servizi di interesse pubblico è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di adeguate opere di mitigazione ambientale, paesaggistica ed acustica – con riferimento alle localizzazioni indicate anche dal DdP. Dette mitigazioni dovranno comunque essere realizzate in coerenza con le specifiche norme di settore dettate dal Piano di Zonizzazione Acustica ovvero normative regionali e/o nazionali prevalenti sul PGT. 9. Qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 5 del d.P.R. 447/1998, integrata dalle disposizioni di cui all'articolo 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.
--	--