

Comune di Fombio

Provincia di Lodi

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

www.comune.fombio.lo.it

comune.fombio@pec.regione.lombardia.it

Piano Attuativo di iniziativa privata
in variante alle previsioni del P.G.T. vigente
proposto dalla società M.T.A. S.p.A.
(artt. 13 e 14 L.R. n. 12/2005 e succ. mod.)

Documento di inquadramento urbanistico

Sommario

Lo strumento di gestione del territorio comunale	2
La proposta di iniziativa privata	4
La matrice ambientale	5
L'istruttoria tecnica	6
La modifica della proposta di parte	8
Conclusioni	11

Lo strumento di gestione del territorio comunale

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

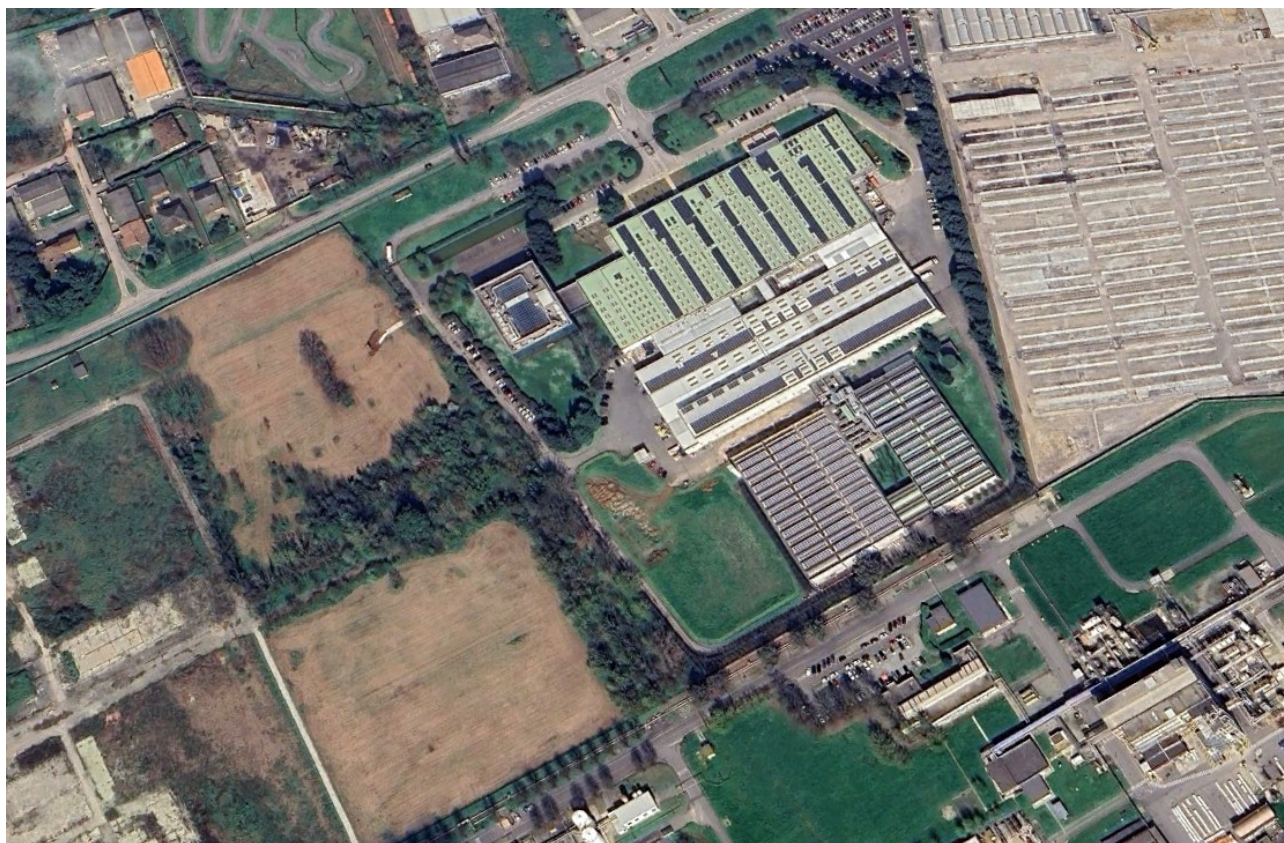
- deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 20 aprile 2009 di approvazione definitiva del nuovo P.G.T.;
- deliberazione Consiglio Comunale n. 23 del 6 luglio 2017 di approvazione definitiva della I variante e conseguente avviso pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – n. 13 del 28 marzo 2018;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

Tale strumento di pianificazione e gestione del territorio il Piano delle Regole ricomprende le aree costituenti parte dell'esistente comparto industriale della Mirandolina nell'ambito del Tessuto Consolidato a prevalente funzione produttiva, adibite al consolidamento delle realtà produttive esistenti ed all'incremento delle funzioni produttive del territorio, quale volano di carattere socio-economico nello sviluppo urbano e nella crescita delle potenzialità intrinseche del territorio.

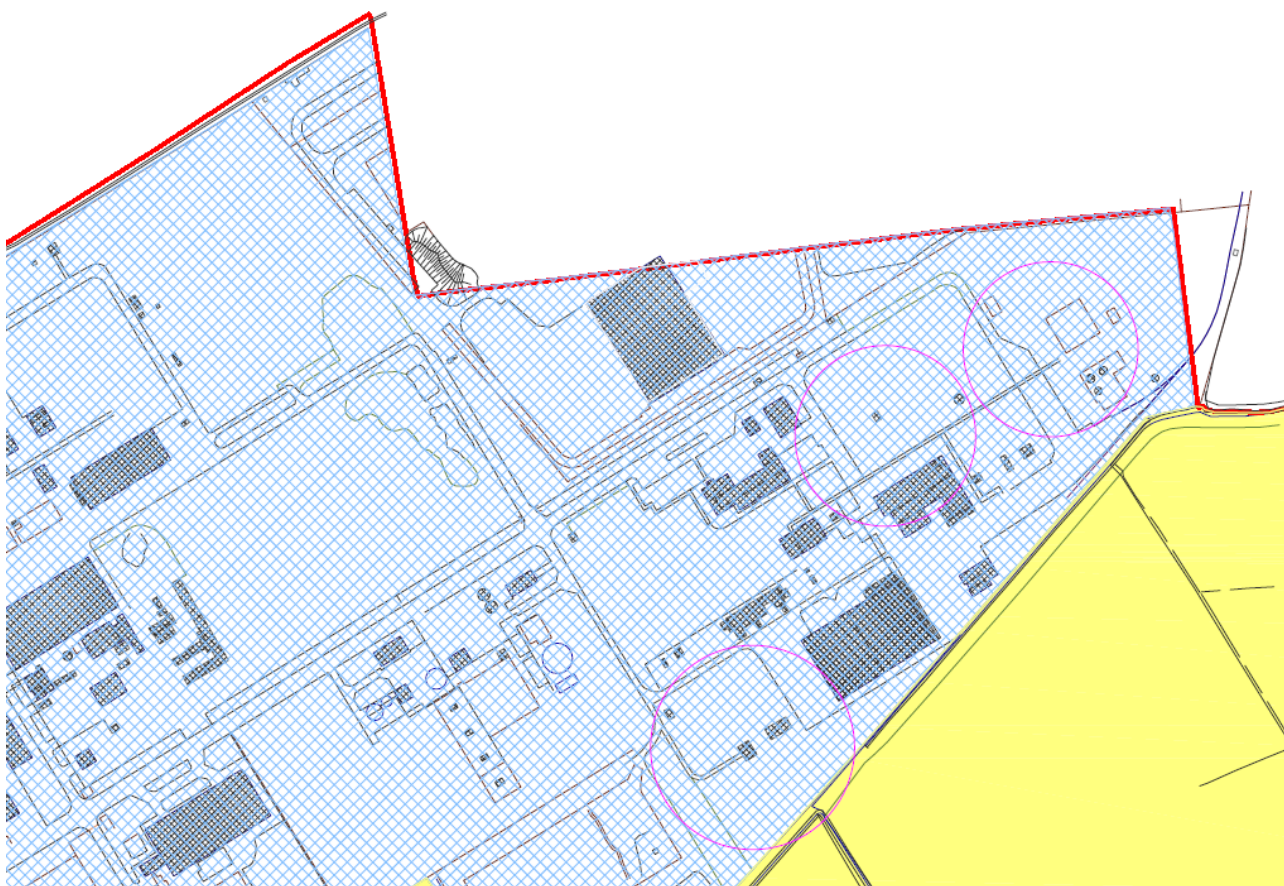


comparto industriale della Mirandolina, anno 2017 – fonte Google Earth

Nella suddetta classificazione funzionale sono pienamente ricompresi i beni immobili ubicati nel territorio comunale di Fombio ed oggi contraddistinti catastalmente alle Particelle n. 213/214/215 del Foglio di Mappa n. 2 ed alle Particelle n. 161/215/237/244/245/252/253 del Foglio di Mappa n. 3, a loro volta parte del compendio industriale laddove è insediata la società M.T.A. S.p.A., specializzata e di primaria importanza nel territorio nazionale per la produzione di componenti elettrici e elettronici per il settore dell'automotive.



comparto produttivo M.T.A. S.p.A., anno 2025 – fonte Google Earth



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

La proposta di iniziativa privata

In data 10 marzo 2022 (*prot. n. 1939, pr. ed. n. 35/2022*) la società M.T.A. S.p.A. ha depositato presso il protocollo generale dell'Ente una domanda finalizzata al conseguimento di un parere preliminare in ordine all'ampliamento del proprio comparto industriale ed allo sviluppo della realtà produttiva ivi insediata, da attuarsi mediante:

- la nuova costruzione di un corpo di fabbrica avente pianta a sezione rettangolare di dimensioni pari a 64,00 x 61,42 m, all'interno del quale una porzione di dimensioni pari a 58 x 13,50 m corrisponde a magazzino automatizzato per il deposito dei prodotti finiti derivanti dall'attività produttiva svolta dall'impresa, prima della loro immissione sul mercato e consegna alla clientela;
- un'altezza massima dell'edificio di nuova costruzione pari a 7,50 m, ad eccezione della porzione adibita a magazzino automatizzato per la quale è prevista un'altezza pari a 26,50 con sovrastante locale tecnico di altezza ulteriore pari a 2,50 m necessario per l'alloggiamento dei componenti impiantistici.

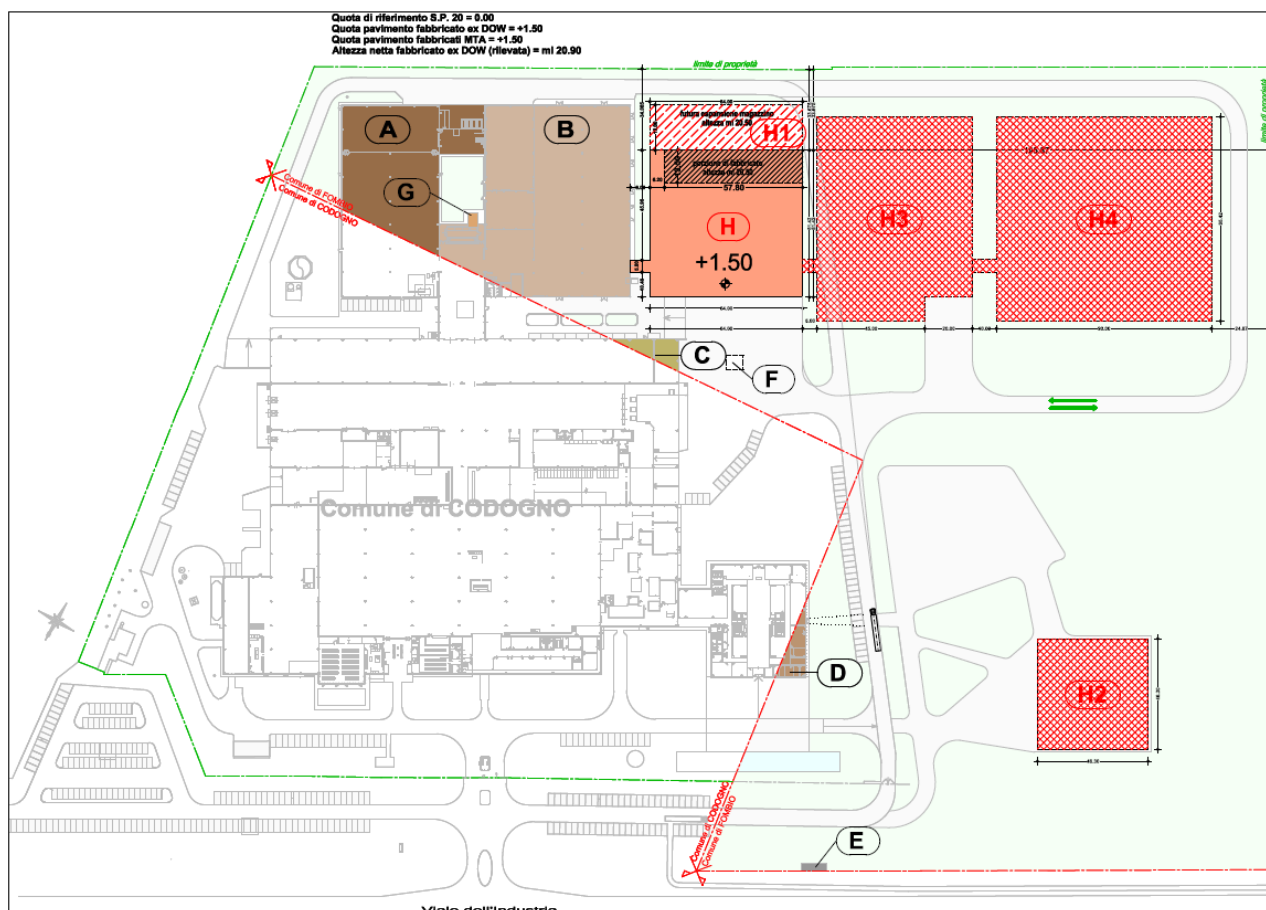
In ordine a tale proposta, costituente ipotesi di variante puntuale all'altezza massima dei fabbricati stabilita dal vigente P.G.T., il Consiglio Comunale ha espresso valutazione negativa con deliberazione n. 30 assunta in data 22 giugno 2022, nell'esercizio delle competenze proprie stabilite dall'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e succ. mod., esprimendo nel contempo atto di indirizzo affinché il Proponente valutasse la fattibilità e efficacia di un intervento che possa addivenire alla costruzione di un edificio avente una altezza massima pari a 20,50 m, in analogia all'esistente fabbricato industriale edificato nell'ex comparto Dow Italia nell'annualità 1988.

In data 17 aprile 2023 (*prot. n. 3069, pr., ed. n. 31/2023*) la società M.T.A. S.p.A. ha quindi depositato istanza ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod. finalizzata all'approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata a carattere industriale ed in variante alle previsioni stabilite dal vigente P.G.T., volto ad addivenire alle medesime finalità sopra descritte e da attuarsi mediante:

- la nuova costruzione di quattro corpi di fabbrica aventi una dimensioni in pianta rispettivamente pari a 46,30 x 46,30 m, a 85,42 x 90,00 m, a 85,42 x 65,00 m ed a 64,00 x 61,42 m, individuando all'interno di quest'ultimo una porzione di dimensioni pari a 58 x 13,50 m corrispondente al magazzino automatizzato per il deposito dei prodotti finiti derivanti dall'attività produttiva svolta dall'impresa, prima della loro immissione sul mercato e consegna alla clientela;
- un'altezza massima degli edifici di nuova costruzione coerente con l'altezza massima di 15,00 m prevista dall'art. 23.9 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T., ad eccezione della porzione adibita a magazzino automatizzato per la quale è prevista un'altezza pari a 20,50 ad adesione e coerenza con l'atto di indirizzo espresso nella deliberazione sopra richiamata;
- la previsione di un futuro ampliamento, entro l'arco temporale di validità del Piano Attuativo, del magazzino automatizzato con una ulteriore superficie pari a 64,00 x 19,00 m, confermando altezza massima pari a 20,50 m.

La proposta di iniziativa privata è stata oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale, che con deliberazione n. 65 assunta in data 14 giugno 2023 ha avviato formalmente il procedimento di valutazione della proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al P.G.T. vigente.

Di tale avvio del procedimento è stata data pubblicità ed informazione alla collettività mediante esposizione di specifico avviso all'Albo Pretorio comunale in data 20 giugno 2023 (*per 30 giorni naturali consecutivi*) e sul quotidiano di interesse locale "Il Cittadino" (*edizione del 24 giugno 2023*).



estratto tav. n. 5 della proposta di Piano Attuativo – aprile 2023

La matrice ambientale

La prima analisi della proposta di intervento si deve ricondurre alla verifica delle potenziali interferenze e criticità del progetto rispetto alle peculiarità naturalistiche, di tutela dell'ambiente e di salvaguardia della salute pubblica del territorio.

Secondo la disciplina approvata con D.C.R. n. VIII/351 del 13 marzo 2007, con D.G.R. n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007, con D.G.R. n. VIII/10971 del 30 dicembre 2009, con D.G.R. n. IX/761 del 10 novembre 2010 e con D.G.R. n. IX/3836 del 25 luglio 2012 si è attuato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della proposta di intervento, nell'ambito del quale:

- si è riunita in data 2 agosto 2023 la Conferenza di Valutazione, laddove sono stati recepiti i pareri e contributi formulati dagli Enti competenti in materia ambientale;
- si è acquisita la Valutazione di Incidenza positiva con riferimento al sito Rete Natura 2000 "SIC/ZPS n. IT-2090001 Monticchie", formulata dalla competente Provincia di Lodi con determinazione n. REGDE/1031/2023 emanata in data 3 agosto 2023;
- si è addivenuti alla formulazione di Decreto di Non Assoggettabilità a V.A.S. della proposta progettuale, come emanato dall'Autorità Competente con atto del 3 agosto 2023 (prot. n. 6058).

I suddetti documenti si uniscono al presente documento quale parte integrante e sostanziale.

L'istruttoria tecnica

Si è quindi attivata la fase istruttoria degli aspetti di carattere urbanistico ed edilizio connessi alla proposta di intervento in esame, addivenendo alla formalizzazione di una prima stesura dello schema di Convenzione di Piano Attuativo da sottoporre all'attenzione del Proponente e del Consiglio Comunale, competente alla decisione di merito secondo il procedimento stabilito dall'art. 14 della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod., di seguito riassunto:

- art. 14 comma 5 *Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12.*
- art. 13 comma 4 *Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.*
- Art. 13 comma 5 *Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'[articolo 18](#), entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente. (...omissis...)*
- Art. 13 comma 5-bis (...omissis...)
- Art. 13 comma 6 *Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 4, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.*
- Art. 13 comma 7 *Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente, a pena d'inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale, o con i limiti di cui all'articolo 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo.*
- Art. 13 comma 7-bis (...omissis...)
- Art. 13 comma 8 (...omissis...)
- Art. 13 comma 9 *La deliberazione del Consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali o regionali di cui ai commi precedenti non è soggetta a nuova pubblicazione.*
- Art. 13 comma 10 *Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e trasmessi alla Regione entro il termine di 60 giorni dall'approvazione, al fine dell'avvio delle procedure di cui al comma 11.*
- Art. 13 comma 11 *Gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune. (...omissis...)*
- Art. 13 comma 12 *Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di*

domanda di permesso di costruire, ovvero di segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Con lettera del 5 settembre 2023 (*prot. n. 6588*) l'Area Tecnica comunale ha disposto la sospensione dei termini di valutazione ed invitato la società M.T.A. S.p.A. al deposito della documentazione integrativa utile per il completamento dell'istruttoria tecnica e degli atti costituenti la proposta di Piano Attuativo, anche in riferimento alle norme in tema di invarianza idraulica introdotte dal Regolamento Regionale n. 7/2017.

Nelle more della produzione delle integrazioni richieste la società M.T.A. S.p.A. ha attuato un parallelo sviluppo del comparto industriale, tramite il conseguimento dei titoli abilitativi di seguito richiamati:

- pr. ed. n. 6/2023 segnalazione certificata ai sensi degli artt. 23/36/37 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. avanzata in data 24 gennaio 2023 per l'accertamento di conformità degli interventi afferenti all'ampliamento di una cabina elettrica a servizio di immobile industriale identificato catastalmente al Mappale n. 215 del Foglio n. 3
- pr. ed. n. 60/2023 segnalazione certificata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. avanzata in data 2 agosto 2023 per l'attestazione dei requisiti di agibilità della cabina elettrica di cui al precedente capoverso
- pr. ed. n. 12/2025 segnalazione certificata ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. avanzata in data 17 febbraio 2025 per la manutenzione straordinaria e l'efficientamento energetico degli impianti di raffreddamento stampe e di climatizzazione ambientale esistenti a servizio del Reparto Stampaggio e del Reparto Tranceria, contraddistinti dalla Particella n. 215 del Foglio di Mappa n. 3
- pr. ed. n. 18/2025 procedura abilitativa semplificata ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2011 e succ. mod. e della D.G.R. n. XI/4803/2021 assentita con provvedimento emesso in data 18 aprile 2025 per la nuova costruzione di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico a terra presso sito di cui all'art. 20 comma 8 del D.Lgs. n. 199/2021) aventi capacità di generazione nominale pari a 1.800 kWp (potenza di picco complessiva pari a 2.165 kWp) da realizzarsi su beni immobili identificati catastalmente alle Particelle n. 213/214/215 del Foglio di Mappa n. 2 ed alla Particella n. 215/252 del Foglio di Mappa n. 3 (*piattaforma "Procedimenti – Servizi R.L." identificativo n. FRPS400530 che annulla e sostituisce il precedente fascicolo n. FRPS36471 a sua volta classificato nella pr. ed. n. 42/2024*)

Verificando l'intervenuta modifica della consistenza delle aree nel loro stato di fatto e nel loro utilizzo in funzione dei suddetti titoli abilitativi, con ulteriore lettera del 7 ottobre 2024 (*prot. n. 7832*) l'Area Tecnica comunale ha rappresentato alla società M.T.A. S.p.A. l'esigenza di addivenire ad un integrale aggiornamento degli atti costituenti la proposta di Piano Attuativo, laddove siano rappresentati e tenuti in debita considerazione anche gli sviluppi del comparto industriale connessi alle opere sopra elencate.

In data 20 giugno 2025 (*prot. n. 4883, n. 4884, n. 4885 e n. 4886*) ed in data 1 dicembre 2025 (*prot. n. 9008*) è infine pervenuta la documentazione integrativa e di riscontro predisposta dal Proponente, per la cui disamina si rimanda al paragrafo seguente.

La modifica della proposta di parte

L'originale proposta depositata nell'anno 2023 documentava una consistenza edificatoria del comparto industriale così riepilogabile:

parametri urbanistici	valore	min/max	consistenza
Superficie territoriale (St)	-	-	mq 89.213,00
Dotazione minima aree per servizi pubblici (Sq)	20% St	min mq 17.842,60	-
Superficie fondiaria (Sf)	80% St	max mq 71.370,40	-
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	60% Sf	max mq 42.822,24	complessivi mq 31.522,87 di cui: esistente mq 8.185,46 progetto mq 23.337,41 <i>(dei quali mq 2.733,33 riferiti a magazzino automatizzato)</i>
Rapporto di copertura (Rc)	50% Sf	max mq 35.685,20	complessivi mq 28.323,85 di cui: esistente mq 7.908,70 progetto mq 20.415,15
Rapporto di permeabilità (Rp)	20% St	min mq 17.842,60	progetto mq 42.847,00
Altezza massima (H)	m 15,00	max m 15,00	max m 15,00, ad esclusione del magazzino automatizzato la cui Hmax è pari a m 20,50
Indice di piantumazione (Np)	1/30 Rp	min mq 582,75	-
distanza dai confini (Dc)	m 5,00	-	-
distanza dalle strade (Ds)	n.a.	n.a.	n.a.
distanza tra pareti (De)	-	m 10,00 da pareti finestrate m 6,00 da pareti non finestrate	

La proposta di variante al P.G.T. è da riferirsi unicamente ad una puntuale declaratoria e specificazione di quanto stabilito all'art. 23.9 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T., con specifico riferimento alla definizione del parametro afferente all'altezza massima ammissibile.

La vigente previsione stabilisce infatti che l'altezza massima degli edifici è pari a *"m 15,00 o uguale all'esistente se superiore"* e con la proposta in esame si intende definire che:

- tale altezza "esistente" non sia da riferirsi agli immobili in essere nel solo comparto produttivo M.T.A., bensì all'intero insieme degli edifici esistenti nel Comparto Mirandolina per la parte ricadente nel territorio comunale di Fombio, individuando a tal proposito l'edificio interno al comparto "ex Dow Italia" (ora Specialty Electronic Materials Italy S.r.l.) edificato nel 1988, esistente ed avente altezza pari a 20,50 m;
- sia da applicare esclusivamente all'edificio in progetto da destinarsi a magazzino automatizzato per il deposito dei prodotti finiti derivanti dall'attività produttiva svolta dall'impresa, prima della loro immissione sul mercato e consegna alla clientela.

Per comprovare tale fattispecie, tenere in debita considerazione le norme di riduzione del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 31/2014 e succ. mod. e al tempo stesso non costituire alcun tipo di variazione nell'indice di potenzialità edificatoria del comparto ($Uf_{max} = 60\% Sf$) si è stabilito di riparametrare, ai soli fini urbanistici, la superficie reale del magazzino automatizzato in progetto comparandola con un edificio teorico di uguale volumetria da realizzarsi invece con altezza massima pari a 15,00 m, applicando la seguente formula:

$$Slp_{aut} = (Se_{aut}) \times (He) : (H)$$

laddove:

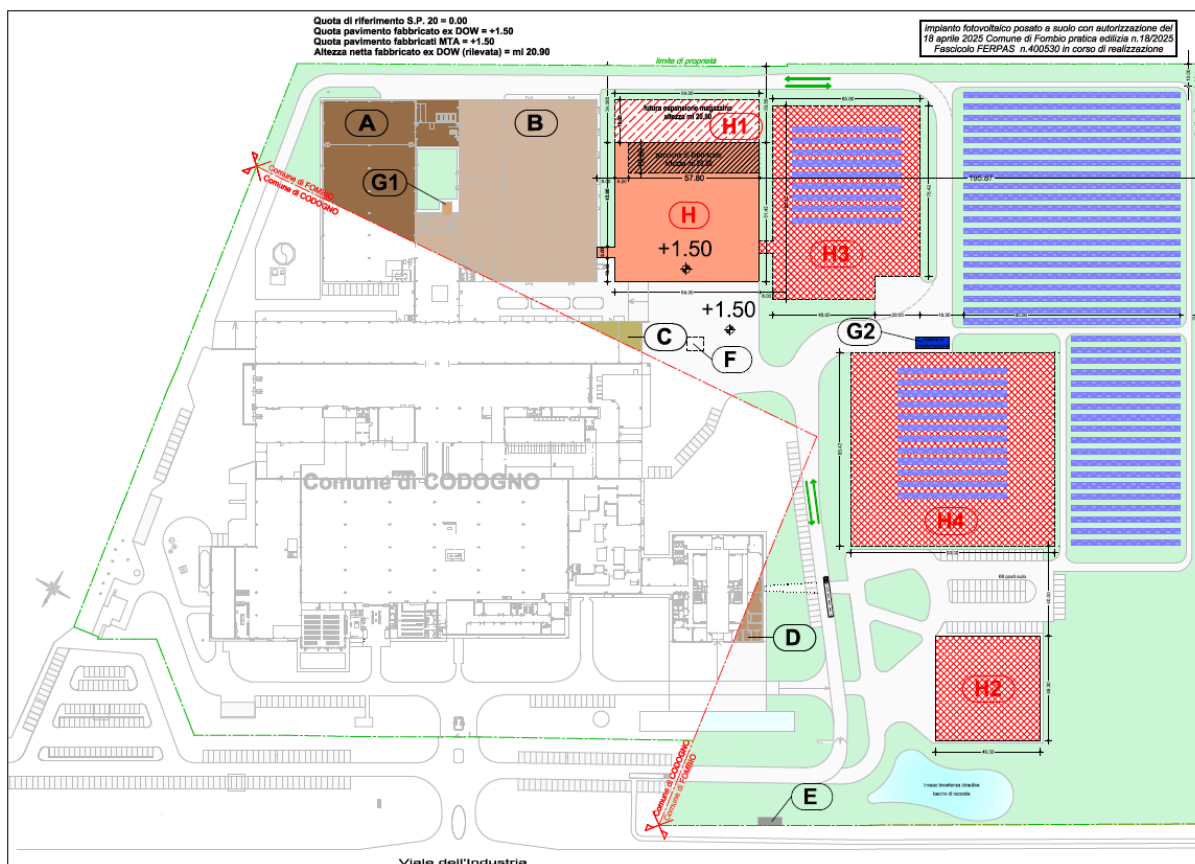
- S_{lp aut} = valore da utilizzarsi per la definizione della consistenza del magazzino automatizzato nella verifica dell'Indice di utilizzazione fondiaria (U_f), da sommarsi alla Superficie Lorda di Pavimento dei corpi di fabbrica esistenti ed in progetto nell'ambito di intervento;
- S_{e aut} = superficie in pianta del magazzino automatizzato in progetto, sommando eventuali lotti funzionali di intervento;
- H_e = altezza del magazzino automatizzato in progetto, il cui valore non potrà essere superiore a 20,50 m;
- H = altezza "ordinaria" di 15,00 m stabilita dall'art. 23.9 della N.T.A. allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T.

La modifica della proposta di Piano Attuativo depositata nell'anno 2025 documenta una rivisitazione della consistenza edificatoria del comparto industriale così riepilogabile:

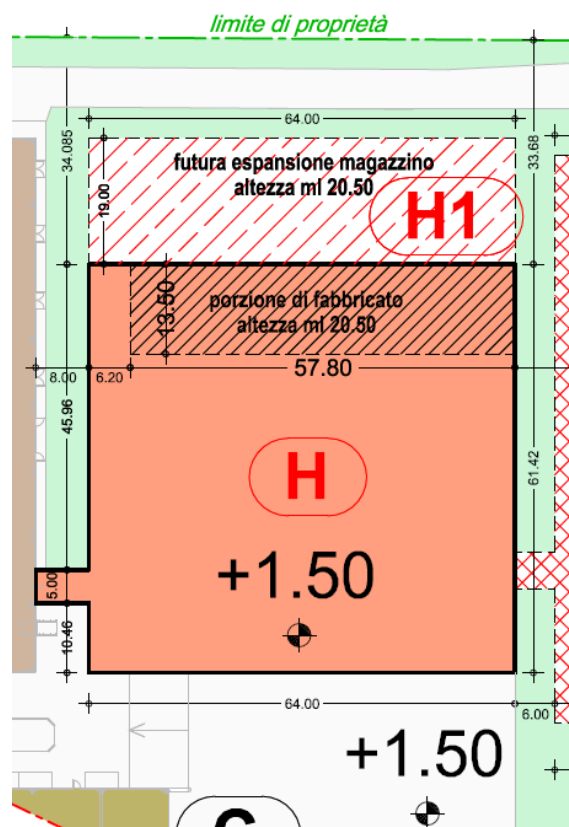
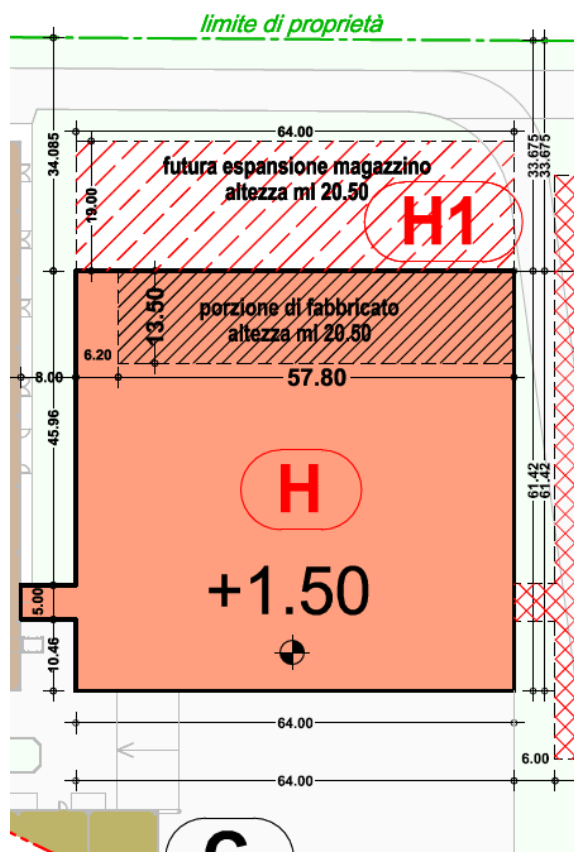
parametri urbanistici	valore	min/max	consistenza
Superficie territoriale (S _t)	-	-	mq 89.213,00
Dotazione minima aree per servizi pubblici (S _q)	20% S _t	min mq 17.842,60	-
Superficie fondiaria (S _f)	80% S _t	max mq 71.370,40	-
Indice di utilizzazione fondiaria (U _f)	60% S _f	max mq 42.822,24	complessivi mq 31.096,22 di cui: esistente mq 8.185,46 progetto mq 22.910,76 <i>(dei quali mq 2.733,33 riferiti a magazzino automatizzato)</i>
Rapporto di copertura (R _c)	50% S _f	max mq 35.685,20	complessivi mq 29.095,30 di cui: esistente mq 7.938,70 progetto mq 21.156,60
Rapporto di permeabilità (R _p)	20% S _t	min mq 17.842,60	progetto mq 42.817,11
Altezza massima (H)	m 15,00	max m 15,00	max m 15,00, ad esclusione del magazzino automatizzato la cui H _{max} è pari a m 20,50
Indice di piantumazione (N _p)	1/30 R _p	min mq 582,75	-
distanza dai confini (D _c)	m 5,00	-	-
distanza dalle strade (D _s)	n.a.	n.a.	n.a.
distanza tra pareti (D _e)	-	m 10,00 da pareti finestrate m 6,00 da pareti non finestrate	

La modifica proposta agli elaborati costituenti il Piano Attuativo conferma i principi in ordine alla proposta di variante al P.G.T. originariamente depositata, così come conferma:

- la consistenza massima dell'edificio da destinarsi a magazzino automatizzato, trovando quindi piena conferma le decisioni già assunte in ordine alla verifica degli impatti del progetto sulle matrici naturalistiche, di carattere ambientale e di tutela della salute;
- le modalità di calcolo dell'indice di edificazione in progetto rispetto alla potenzialità massima ammessa dal vigente P.G.T., secondo la formula sopra descritta.



estratto tav. n. 5b della proposta di Piano Attuativo – giugno 2025

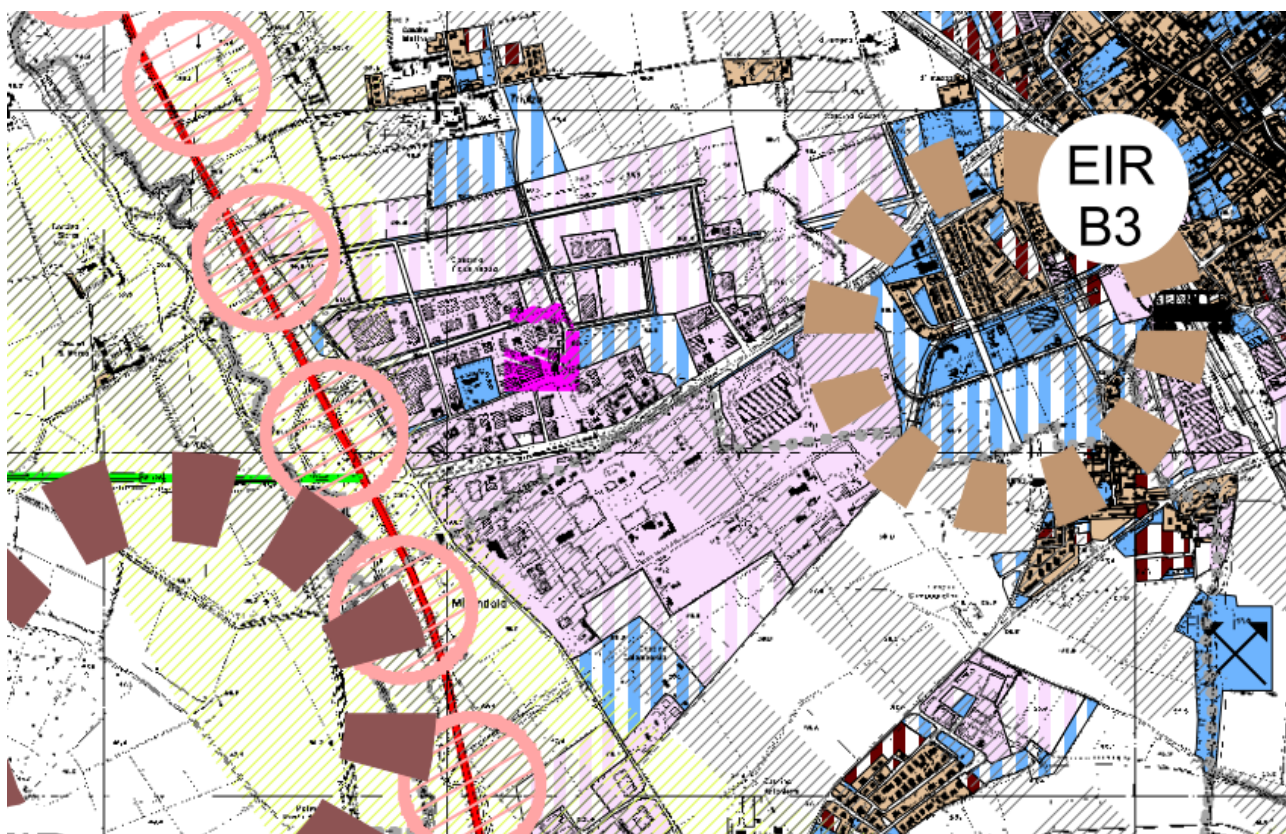


estratto comparativo dimensioni magazzino automatizzato aprile 2023 – giugno 2025

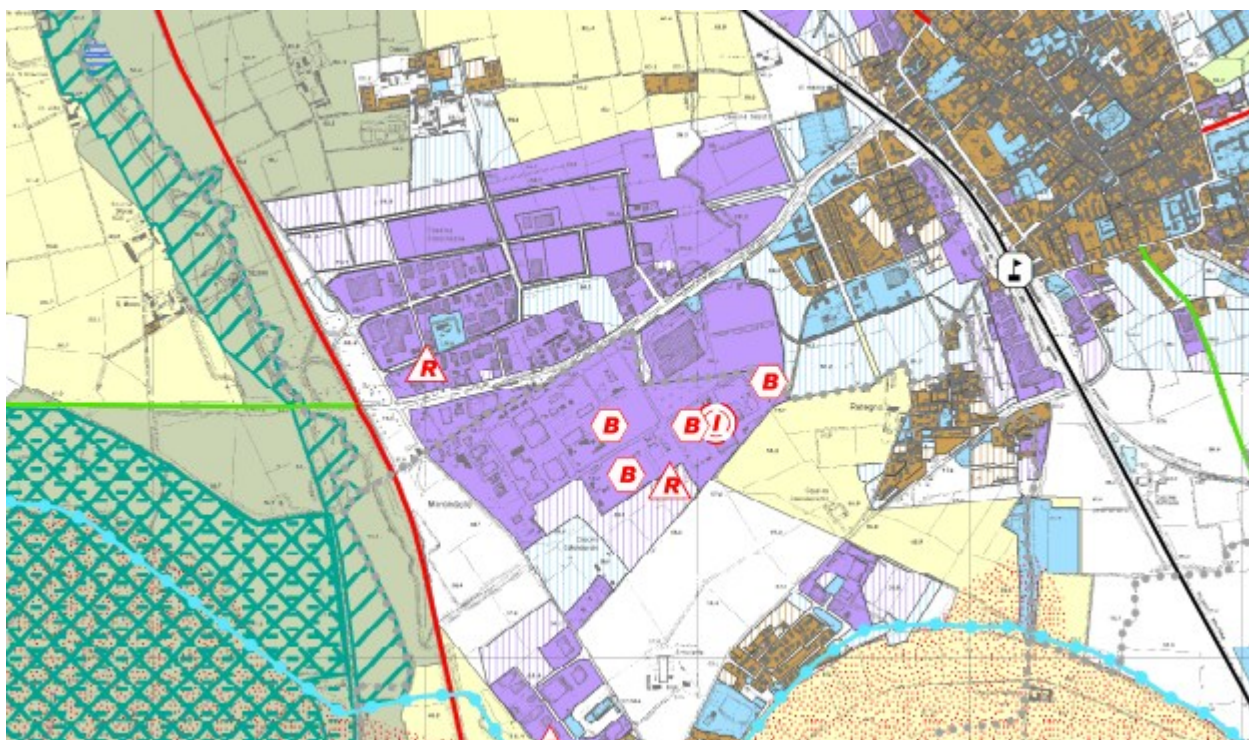
Conclusioni

La proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata formulata dalla società M.T.A. S.p.A. per lo sviluppo dell'attività produttiva insediata nel comparto industriale esistente, che interessa i beni immobili ubicati nel territorio comunale di Fombio ed identificati catastalmente alle Particelle n. 213/214/215 del Foglio di Mappa n. 2 ed alle Particelle n. 161/215/237/244/245/252/253 del Foglio di Mappa n. 3:

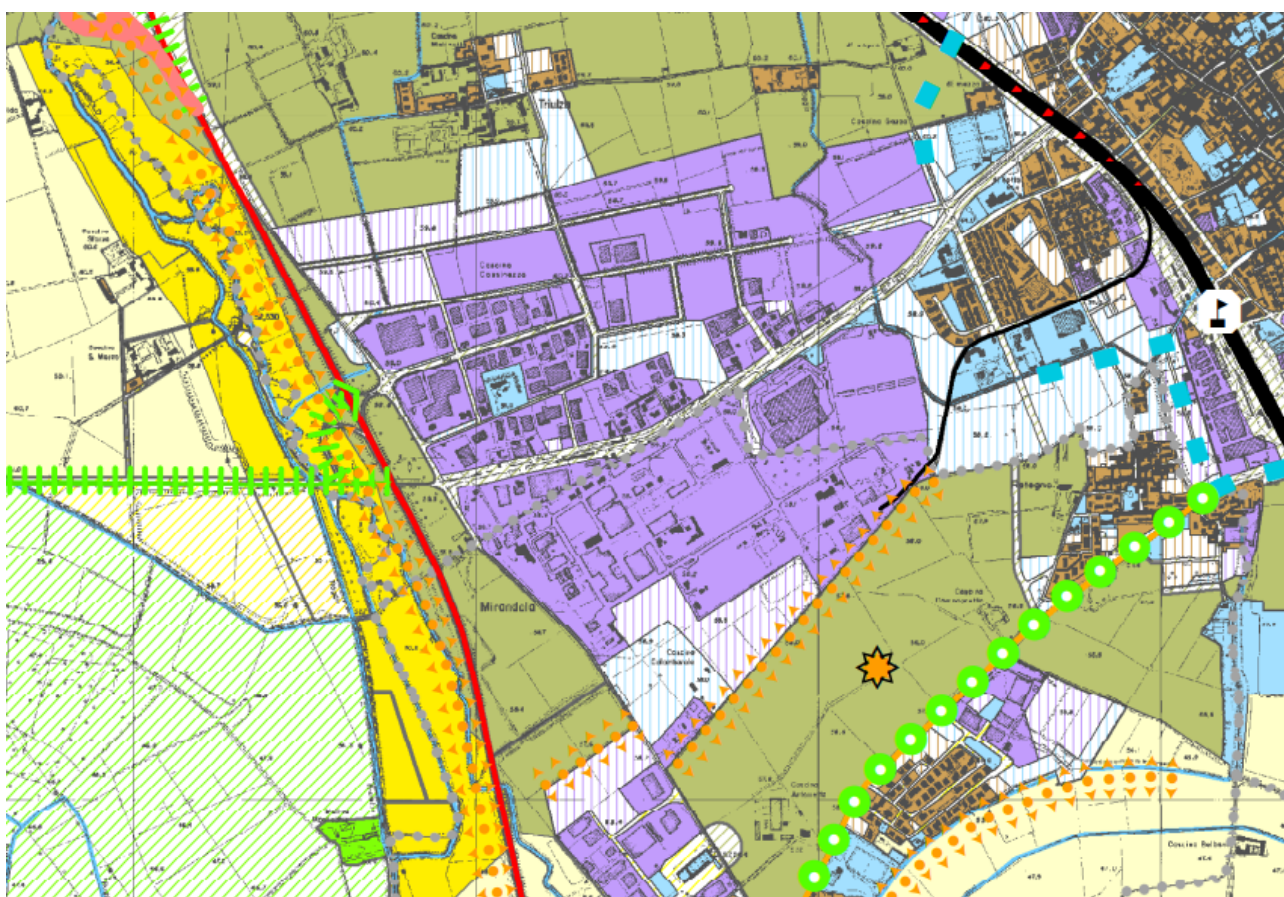
- a) non costituisce variante alle previsioni di natura sovracomunale disciplinate dal P.T.C.P. della Provincia di Lodi approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005, vigente al momento del deposito della domanda di parte, atteso che tale strumento:
- classifica le aree nell'ambito delle "Zone produttive esistenti";
 - individua la sussistenza di un procedimento di bonifica ambientale, successivamente attuato e concluso come documentato con certificazioni di avvenuta bonifica emesse dalla Provincia di Lodi con proprie determinazioni dirigenziali n. REGTA/80/2007 e n. REGDE/734/2014;



estratto tav. n. 1.2b del P.T.C.P. – anno 2005



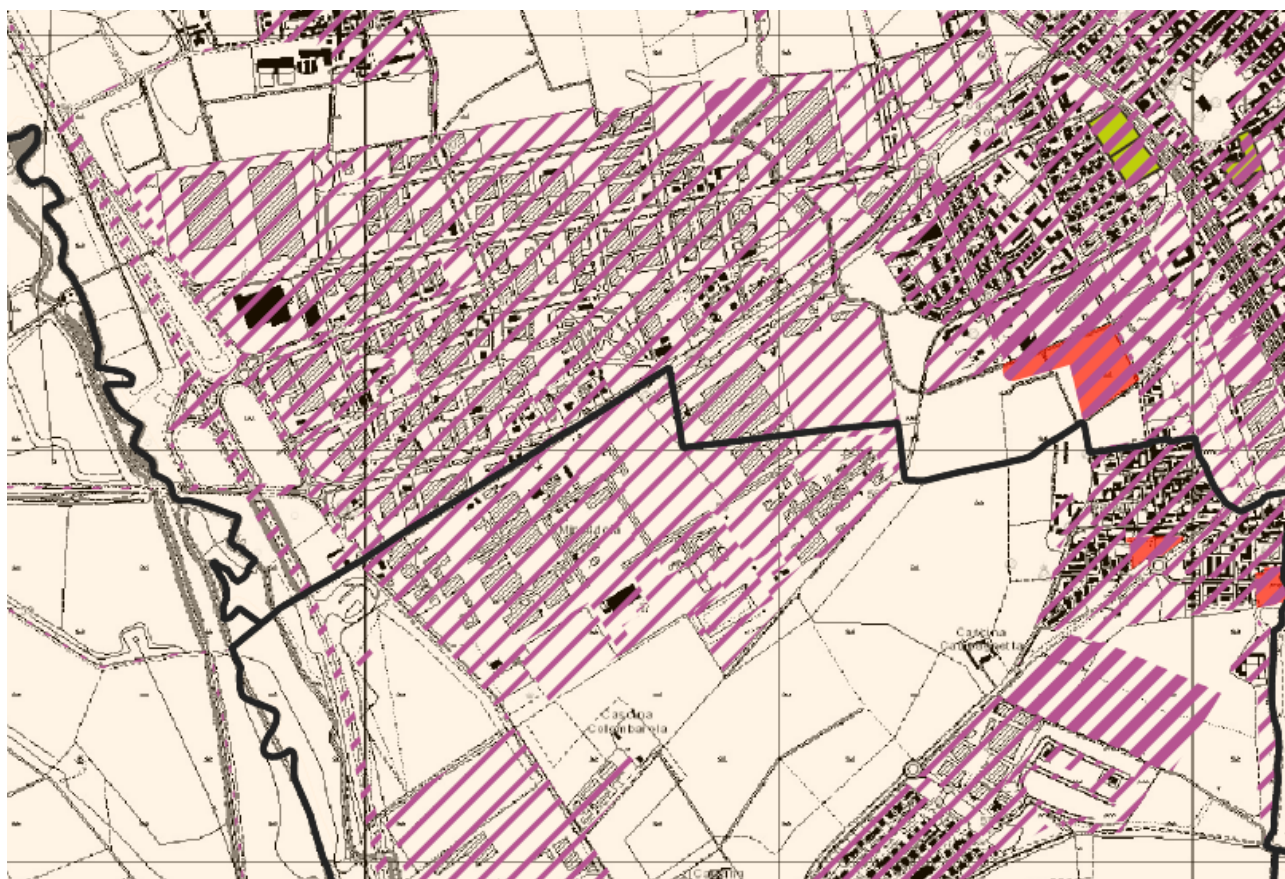
estratto tav. n. 2.1c del P.T.C.P. – anno 2005



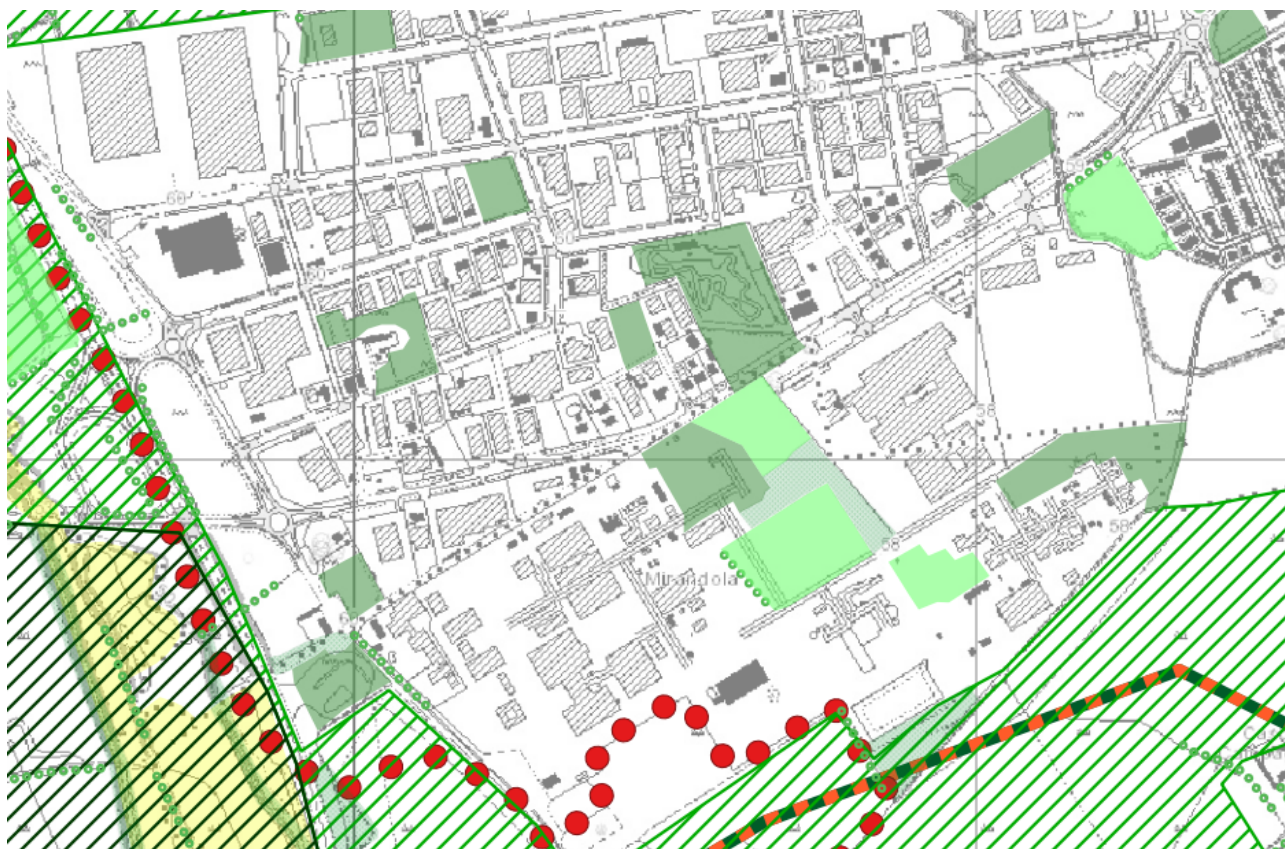
estratto tav. n. 2.2c del P.T.C.P. – anno 2005

b) non costituisce variante alle previsioni di natura sovracomunale disciplinate dal P.T.C.P. della Provincia di Lodi approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 6 del 13 marzo 2025, vigente al momento della redazione del presente documento di ricognizione urbanistica, atteso che tale strumento:

- annovera le aree nell'ambito della "Superficie urbanizzata al 2014";
- costituisce proposta di modifica degli atti di sviluppo urbano coerentemente con l'esistente ed attiva funzione produttiva dell'intero comparto, esistente come già documentato dal precedente P.T.C.P. e che non costituisce incremento del consumo di suolo, al fine di rendere gli elaborati del nuovo P.T.C.P. coerenti con l'effettiva destinazione d'uso, eliminando da un lato la previsione di ambiti a "Verde urbano e sportivo", "Prati" ed "Aree boscate" (*non esistenti né in progetto*), nonché procedendo contestualmente alla loro perimetrazione nel consolidato "Polo di aggregazione produttivo commerciale" della Mirandolina di Codogno – Fombio;



estratto tav. n. 2.d del P.T.C.P. – anno 2025



estratto tav. n. 4.d del P.T.C.P. – anno 2025



estratto tav. n. 18.d del P.T.C.P. – anno 2025

c) non costituisce variante alle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. del Comune di Fombio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 19 giugno 2018 e pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi – n. 28 del 11 luglio 2018, vigente sia al momento di deposito della domanda di parte sia all’atto di redazione del presente documento di ricognizione urbanistica, atteso che tali elaborati:

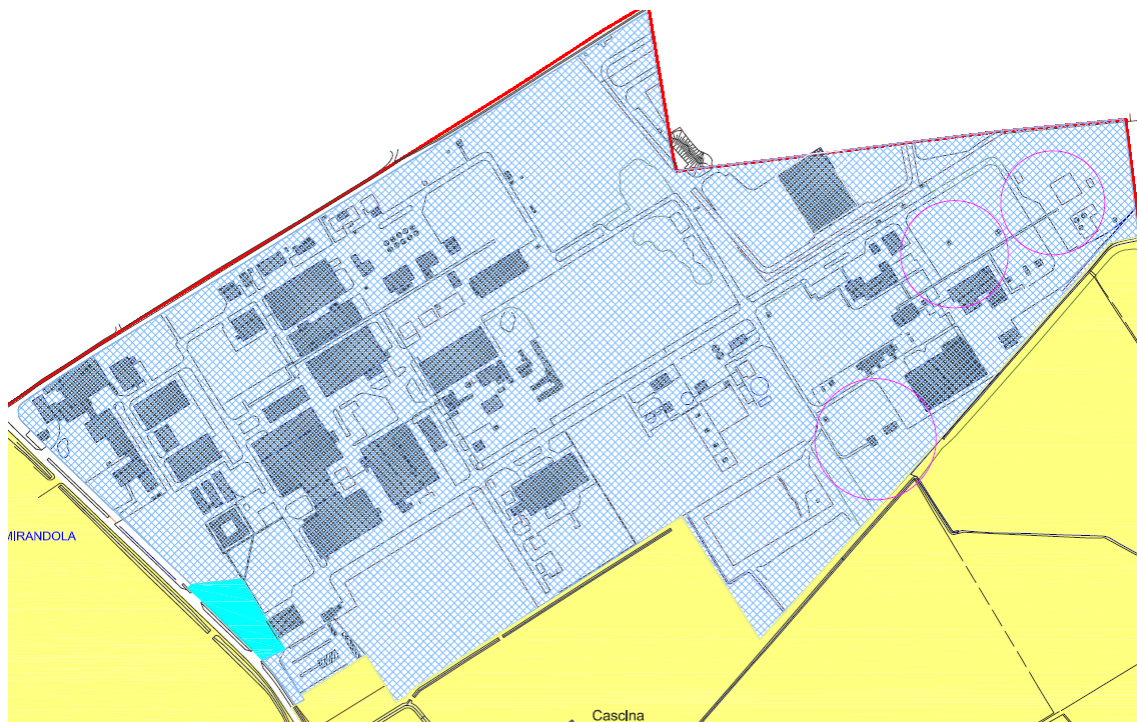
- contemplano gli edifici esistenti alla data di stesura del Documento di Piano nell’ambito della funzione produttiva, cartografando interamente le aree connesse allo sviluppo di tale funzione;
- non individuano la sussistenza di alcun elemento di rilevanza paesistica e/o paesaggistica;
- definiscono la sussistenza di ambiti di interesse pubblico per la prestazione di servizi di interesse generale connessi alla viabilità la cui ubicazione è esterna al perimetro dell’ambito di intervento.

Con specifico riferimento ai contenuti del Documento di Piano vigente la proposta:

- non incide sul raggiungimento degli obiettivi del Documento di Piano;
- non prevede insediamenti di carattere sovralocale come definiti dal P.T.C.P.;
- non prevede nuovi insediamenti produttivi in aree agricole libere dall’edificazione.



estratto tav. n. A4 del Documento di Piano del P.G.T. – anno 2018



estratto tav. n. C2b del Piano delle Regole del P.G.T. – anno 2018



estratto tav. n. A7 del Documento di Piano del P.G.T. – anno 2018



estratto tav. n. B3a del Piano dei Servizi del P.G.T. – anno 2018

d) costituisce variante alla definizione stabilita dall'art. 23.9 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T., per il dettaglio del parametro urbanistico afferente alla altezza massima degli edifici, definita pari a *"m 15,00 o uguale all'esistente se superiore"*, come segue:

- individuazione, nell'ambito dei soli immobili già facenti parte del del Tessuto Urbano Consolidato a funzione produttiva e interni al comparto sovralocale "Mirandolina" di Codogno – Fombio, di un valore di altezza esistente da riferirsi all'edificio interno al comparto "ex Dow Italia" (ora Specialty Electronic Materials Italy S.r.l.) edificato nel 1988, avente altezza pari a 20,50 m;
- l'utilizzo di tale valore, in sostituzione dell'ordinaria altezza massima pari a 15,00 m, è da riferirsi alla sola porzione in progetto da destinare a magazzino automatizzato per il deposito dei prodotti finiti derivanti dall'attività produttiva svolta dall'impresa, prima della loro immissione sul mercato e consegna alla clientela, coerentemente con l'atto di indirizzo espresso con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 22 giugno 2022;
- adeguamento delle modalità di calcolo del correlato valore della Superficie Lorda di Pavimento (Slp), al fine di non costituire incremento della potenzialità edificatoria massima ($Uf_{max} = 60\% Sf$) prevista dal medesimo articolo della N.T.A., da svilupparsi attraverso la seguente formula:

$$Slp_{aut} = (Se_{aut}) \times (He) : (H)$$

laddove:

- Slp_{aut} = valore da utilizzarsi per la definizione della consistenza del magazzino automatizzato nella verifica dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf), da sommarsi alla Superficie Lorda di Pavimento dei corpi di fabbrica esistenti ed in progetto nell'ambito di intervento;
- Se_{aut} = superficie in pianta del magazzino automatizzato in progetto, sommando eventuali lotti funzionali di intervento;
- He = altezza del magazzino automatizzato in progetto, il cui valore non potrà essere superiore a 20,50 m;
- H = altezza "ordinaria" di 15,00 m stabilita dall'art. 23.9 della N.T.A. allegata al Piano delle Regole del vigente P.G.T.;

- e) è coerente con la disciplina dettata dall'art. 5, comma 4, della Legge Regionale n. 31/2014 e succ. mod. *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato"* in quanto:
- pur nelle more dell'adeguamento del vigente P.G.T. e fino alla definizione della soglia comunale del consumo di suolo, la proposta di variante in argomento non costituisce variante generale/parziale del Documento di Piano;
 - la proposta di Piano Attuativo in variante al P.G.T. vigente non costituisce incremento del consumo di suolo, interessando esclusivamente un ambito già ricompresa nel tessuto urbano consolidato a prevalente funzione produttiva, ed assicura un bilancio ecologico del suolo non superiore allo zero, atteso che è definito il principio di conservazione e non incremento della potenzialità edificatoria massima già stabilita dal P.G.T. vigente;
 - interessa espressamente la finalità di attuare l'ampliamento di una attività economica già esistente sia alla data di approvazione del P.G.T. vigente (*aprile 2009*) sia al momento di entrata in vigore della disciplina regionale in tema di riduzione del consumo di suolo (*novembre 2014*);
- f) è coerente con i contenuti dell'atto di indirizzo espresso ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e succ. mod. dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 assunta in data 22 giugno 2022;
- g) è soggetta alla corresponsione del contributo di costruzione di cui agli artt. 43 e 44 della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod., da corrispondersi coerentemente ai titoli abilitativi conseguiti per l'effettiva costruzione di ogni singolo lotto funzionale di sviluppo dell'iniziativa, trovando applicazione i valori unitari approvati con deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 28 novembre 2011, di seguito riassunti:
- 12,62 €/mq quale quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria;
 - 7,65 €/mq quale quota commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria;
 - 4,75 €/mq quale quota commisurata all'incidenza dello smaltimento rifiuti.
- L'applicazione dei suddetti parametri alla consistenza delle opere in progetto (mq 22.910,76) conduce a stimare un importo del contributo di costruzione dovuto dall'operatore a favore dell'Ente, in funzione dell'avanzamento dei singoli lotti funzionali, complessivamente pari a € 573.227,21.
- h) è soggetta alla dotazione di servizi pubblici nei modi e nelle forme previsti dall'art. 46, comma 1 lett. a, della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. mod. e dagli artt. 13 e 14 della Normativa Tecnica di Attuazione allegata al Documento di Piano del vigente P.G.T., per un valore economico calcolato nella misura di € 88.323,00;
- i) contempla a carico del Proponente la realizzazione di un'opera pubblica a scomputo totale della quota riferita alla precedente lettera g), consistente nella riqualificazione dell'area a verde pubblico attrezzato esistente presso il Villaggio La Costa e dettagliata alla Scheda V.12 allegata alla Relazione Illustrativa del Piano dei Servizi del vigente P.G.T., mediante un insieme sistematico di opere che:
- incrementino la dotazione di giochi per l'infanzia in età scolastica e prescolastica ed elementi di arredo urbano per la socializzazione e fruizione del tempo libero, anche mediante la dotazione di aree per l'inclusività e la creazione di campo per la pratica all'aperto della pallacanestro 3vs3;
 - introducano percorsi pedonali dedicati di fruizione ed attraversamento dell'area verde, da connettersi con la rete ciclopedonale esistente in fregio alla S.P. n. 20 e, tramite attraversamento pedonale dedicato in Via Papa Giovanni XXIII, all'accesso al nuovo plesso scolastico per l'istruzione primaria;
 - dotino l'area di impianti per l'illuminazione serale e notturna, prediligendo la posa di elementi a basso consumo energetico completi (se coerenti con le caratteristiche del luogo di posa al fine della loro piena funzionalità) di impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
 - implementino la dotazione di alberature a medio fusto, privilegiando la scelta di essenze autoctone, ivi compreso impianto per l'irrigazione automatizzata delle medesime e dell'intera area a prato;
 - predispongano nuove aree per la sosta di autovetture nel comparto, al fine di incrementare la dotazione di tale servizio in sinergia al prossimo trasferimento della scuola primaria comunale.

Tale opera contempla un quadro economico complessivo pari a € 88.510,01 (dei quali € 68.230,62 afferenti alle lavorazioni da porre in essere), conforme con la dotazione di servizi pubblici di cui alla precedente lettera h).

Per le ragioni sopra esposte si sottopone all'attenzione del Consiglio Comunale proposta di adozione del Piano Attuativo di iniziativa privata avanzato dalla società M.T.A. S.p.A. in variante alle previsioni del vigente P.G.T., a norma di quanto previsto dagli artt. 13 e 14 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod.

Fombio, 15 dicembre 2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica

geom. Matteo Uccellini

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