
ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO INTERCOMUNALE

in variante al PR del Comune di Turano Lodigiano e in attuazione conforme al PR del Comune di Bertonico

Relazione tecnico illustrativa di Piano Attuativo Intercomunale

Documento: 3712 ES A RT 01

Data

18 Aprile 2024

Il Tecnico

The Blossom Avenue Partners

Prof. Arch. Marco Facchinetti

Urb. Marco Dellavalle

Arch. Luca De Stefani

Corso Italia 13

20122 Milano

T+39 02 365 20482

info@thblososmavenue.com

www.theblososmavenue.com

Il Cliente

Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.a. – Fondo Thesan

Via Valtellina 15/17 – 20159 Milano



Il consulente

Lombardini 22

Via Lombardini 22

20143 Milano

T +36 02 365 66200

info@l22.it

ww.l22.it

Sommario

0.0 Premessa	4
1.0 Inquadramento territoriale e accessibilità	5
2.0 Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale	7
2.1 Piano di Governo del Territorio del Comune di Bertonico	7
2.3 Piano di Governo del Territorio del Comune di Turano Lodigiano	9
2.4 Variante al Piano delle Regole del PGT di Turano Lodigiano.....	12
2.5 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Lodi	13
2.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale	21
2.3.1 Compatibilità alla L.r. 31/2014	21
2.3.2 Piano Paesaggistico Regionale.....	22
2.3.3 Aree agricole nello stato di fatto	23
2.3.4 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000	23
2.3.6 Interferenze con la Rete Ecologica Regionale	25
3.0 I Piani di Settore	26
3.1 Piano indirizzo forestale	26
3.2 PGRA e PAI	27
4.0 Report vincolistico	28
4.1 Vincoli antropici.....	29
3.2 Vincoli ambientali	29
3.3 Vincoli paesaggistici.....	29
3.4 Vincoli geologici e sismici	29
3.4.1 Componente geologica del Comune di Bertonico	29
3.4.2 Componente geologica del Comune di Turano Lodigiano.....	29
4.0 La proposta progettuale	30
4.1 Indagine catastale.....	30
4.1.1 Particelle catastali nel Comune di Bertonico	31

4.1.2 Particelle catastali nel Comune di Turano Lodigiano	33
4.2 Descrizione del progetto	35
4.2.1 Verifica d conformità dei parametri per l'area ricadente nel Comune di Bertonico	36
4.2.2 Verifica d conformità dei parametri per l'area ricadente nel Comune di Turano Lodigiano	36
4.3 Analisi procedurale	37
4.3.1 Procedura urbanistica per il Comune di Bertonico	37
4.3.2 Procedura urbanistica per il Comune di Turano Lodigiano	37
4.3.3 Procedura concertativa con la Provincia di Lodi	37
4.4 Contributo di costruzione	38
4.4.1 Contributo di costruzione dovuto al Comune di Bertonico	38
4.4.2 Contributo di costruzione dovuto al Comune di Turano Lodigiano	38

0.0 Premessa

Il presente documento costituisce la relazione tecnico-illustrativa a supporto dell'istanza di Piano Attuativo Intercomunale in variante al Piano delle Regole del Comune di Turano Lodigiano e in attuazione conforme al Piano delle Regole del Comune di Bertonico, per la realizzazione di un insediamento a destinazione produttiva su parte dell'area dell'ex raffineria Sarn-Gulfi definita PAPR 2 dal PGT vigente.

Infatti a seguito della dismissione delle attività di raffineria Sarni-Gulf, l'area fu destinata ad insediamenti produttivi con Accordo di Programma tra la Regione Lombardia, la Provincia di Lodi e i Comuni di Bertonico, Turano Lodigiano e Terranova dei Passerini, promosso dalla Giunta Regionale della Lombardia con Deliberazione n. VI/31238 del 29.09.97 e del Decreto regionale n. 2288 del 21 febbraio 2002.

In attuazione all'Accordo di Programma fu presentato un Piano di Lottizzazione (il "PL") e sono state sottoscritte le relative Convenzioni Urbanistiche: per le aree ricadenti nel Comune di Bertonico è stipulata la Convenzione Urbanistica n. 138887/41648 del 22 maggio 2002 e per le aree ricadenti nel Comune di Turano Lodigiano la Convenzione Urbanistica n. 138505/41435 del 17 aprile 2002.

Le Convenzioni Urbanistiche risultano ad oggi scadute e gli obblighi convenzionali assolti con la sola esclusione della riqualificazione del Colatore Valguercia come indicato negli strumenti urbanistici comunali e, più in particolare, all'art. 57 delle NTA del Comune di Turano Lodigiano e all'art.16.6 delle NTA del Comune di Bertonico.

Tali articoli specificano:

- che le convenzioni stipulate per il piano di lottizzazione risultano scadute e gli obblighi convenzionali risultano assolti per quanto riguarda le urbanizzazioni ma non per l'attuazione del progetto di tutela e salvaguardia delle aree lungo il Colatore Valguercia;
- che dovranno inoltre essere riconfermati in sede di titolo abilitativo le indicazioni degli art. 17 e 18 della convenzione scaduta in merito all'aggiornamento dei prezzi di cessione delle aree edificabili ed al fondo a favore dei Comuni.

L'intervento proposto dal presente Piano Attuativo Intercomunale eredita le intenzioni dell'AdP per lo sviluppo di nuovi insediamenti produttivi; in particolare l'intervento procede in parallelo al Piano Attuativo per l'ambito immediatamente ad est del lotto, nel Comune di Bertonico. I due interventi risulteranno, nel complesso, unitari e omogenei nelle scelte urbanistiche ed architettoniche.

1.0 Inquadramento territoriale e accessibilità

L'area oggetto dell'intervento è situata a sud del fiume Adda, a cavallo tra i Comuni di Bertonico e di Turano Lodigiano, nella Provincia di Lodi. L'ambito fa parte dell'area dell'ex raffineria Sarni-Gulf. in **giallo** si evidenzia l'area di Piano Attuativo Intercomunale soggetta alla disciplina del PGT di Bertonico; in **arancione** si evidenzia l'area disciplinata dal PGT di Turano Lodigiano.

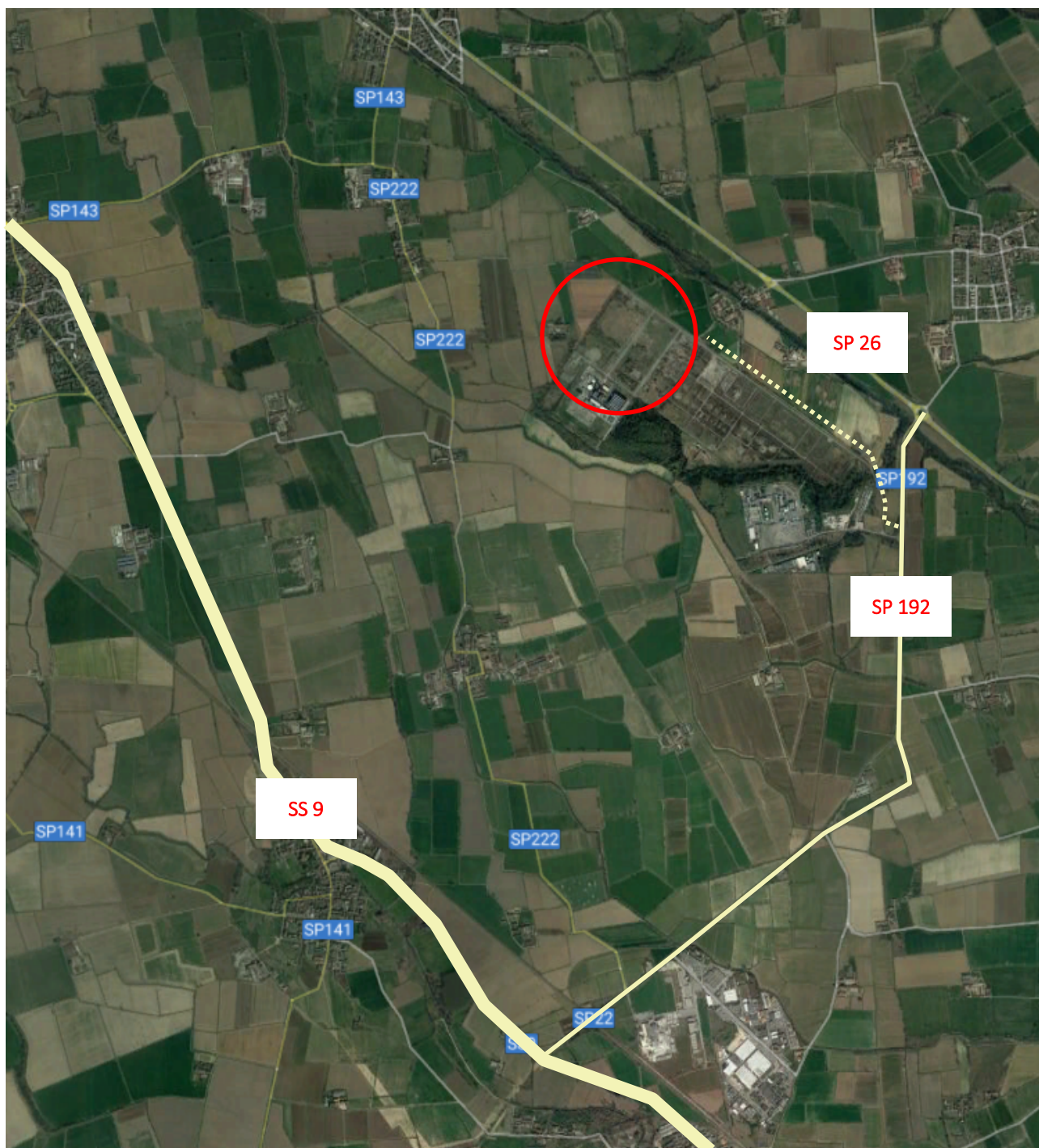
A seguito della dismissione della raffineria Sarni-Gulf, l'area è stata oggetto di bonifica (Progetto di bonifica approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 40244 del 11/12/1998). Il Certificato di avvenuta bonifica è stato rilasciato dalla Provincia di Lodi con nota prot. 18599/2000 del 17/07/2000.

> Inquadramento su ortofoto



L'accesso al nuovo insediamento sarà possibile imboccando un tratto di viabilità locale, direttamente collegato alla SP 192. Quest'ultima è a sua volta collegata alla strada statale 9 "Via Emilia" (SS 9) e alla SP 26.

> Dettaglio della viabilità di accesso all'area ed il collegamento con la SS 9



2.0 Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale

2.1 Piano di Governo del Territorio del Comune di Bertonico

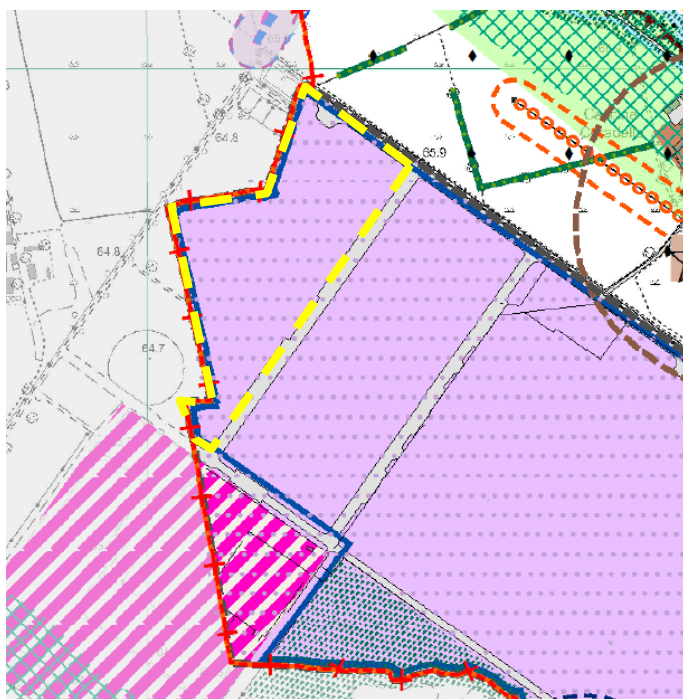
Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Bertonico fu approvato con DCC n. 42 del 22/12/2014; è in vigore dal 19/08/2015 a seguito della pubblicazione sul BURL n.34 e con DCC 12 del 06/06/2016 sono state rettificare le norme contenute nell'art.17 comma 3 delle Disposizione attuative del Piano delle Regole.

Con DGC n. 52 del 20/07/2023 è stato avviato il procedimento per la redazione della Variante al Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art.13 della LR 12/2005.


Il Documento di Piano identifica l'area come:


- **Ambiti del tessuto urbano consolidato;**
- **Ambito a destinazione produttiva di interesse provinciale.**

> PGT Comune di Bertonico – DP Tavola 11 – Carta delle strategie e delle previsioni di piano




AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato

 Ambiti a destinazione produttiva di interesse provinciale

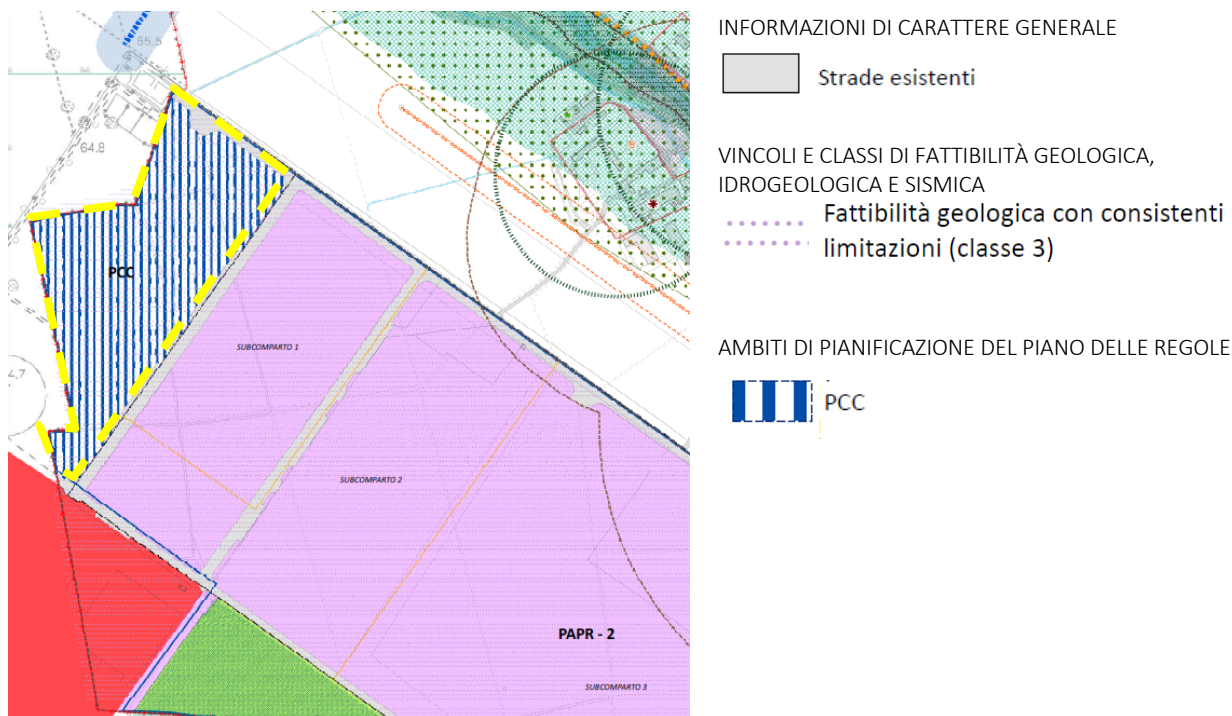
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

 Fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3)

Il Piano delle Regole identifica l'area come:

- **P1 Ambiti produttivi esistenti;**
- **PAPR Ambiti esistenti soggetti a pianificazione attuativa - PAPR n.2**
- **Subcomparti del PAPR 2 (Area ex Gulfi).**

> PGT Comune di Bertonico – PR Tavola 05 – Area ex Sarni e località Colombina



Il tessuto del PCC è disciplinato all'art. 16 "Tessuto caratterizzato da attività produttive e artigianali di vecchia formazione e pianificazione".

Destinazioni ammesse

L'art. 16 ammette, nell'area ex Gulf, le seguenti destinazioni:

*Nell'ambito sono ammesse **tutte le attività produttive artigiane e industriali** ad eccezione delle seguenti attività:*

- *impianti che utilizzino e/o trattino sostanze radioattive;*
- *impianti di trattamento di rifiuti industriali" e di deposito emessa a dimora permanente di qualsiasi tipo di rifiuto;*
- *impianti di inceneritori, termovalorizzatori o similari*
- *nuovi impianti a rischio di incidenti rilevanti come definiti dalla normativa nazionale per i quali è richiesta la dichiarazione semplice, la dichiarazione integrata, la notifica. Eventuali istanze di insediamento di aziende, la cui tipologia rientri nei casi citati, sono istruite da un apposito gruppo di lavoro tecnico-valutativo formato da tecnici nominati dall'Amministrazione Provinciale, dalle Amministrazioni Comunali e dall'Associazione Industriali Lodigiana nella misura di un rappresentante dell'Amministrazione Provinciale, un rappresentante della Amministrazione Comunale interessata, un rappresentante dell'Associazione Industriali Lodigiana. Il gruppo di lavoro verifica la sussistenza delle condizioni di sicurezza sia in relazione allo stoccaggio del materiale sia allo svolgimento del ciclo produttivo. Le Amministrazioni comunali procedono, sulla base dell'istruttoria, entro i termini di legge all'adozione del provvedimento definitivo.*

L'insediamento di edifici ad uso produttivo di beni e di servizi, anche di contenuto innovativo e tecnologico (ad esempio – a titolo esemplificativo e non esaustivo – i data center), è ammessa.

Parametri urbanistici

Secondo l'art. 16, i parametri urbanistico edilizi dell'area nel tessuto PCC dell'area ex Gulf sono i seguenti:

Uf	2,7 mq/mq
Rc	50%
Rp a verde	15% SF

La quota di parcheggi pertinenziali da reperire sarà pari a quella richiesta dalle NTA per l'area immediatamente adiacente PA PR come da art. 17, per una quantità pari al 5% di SL per le attività produttive industriali.

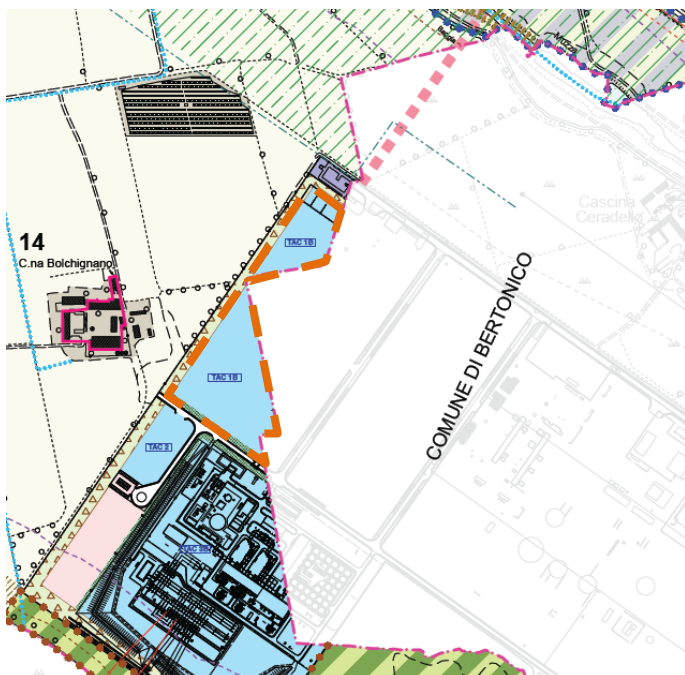
2.3 Piano di Governo del Territorio del Comune di Turano Lodigiano

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Bertonico fu approvato con DCC con D.C.C. n. 4 del 27/02/2014; è in vigore dalla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 25 del 18.06.2014.


Il Piano delle Regole identifica l'area come:

- TCP 2 Tessuto consolidato produttivo di valenza sovralocale – Area ex Sarni-Gulf;
- Aree la cui modalità attuativa è “Titolo abilitativo convenzionato”.

> PGT Comune di Turano Lodigiano – PR Tavola 2 – Tavola del Piano delle Regole



TCP AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO PRODUTTIVO

 **TCP2 - Tessuto consolidato produttivo di valenza sovralocale - Area ex Sarni-Gulf**

MODALITÀ ATTUATIVA IN TESSUTO CONSOLIDATO

 **TAC Titolo abilitativo convenzionato**

La zona TCP 2 è disciplinata all'art. 57 delle NTA di Piano delle Regole "Tessuto consolidato produttivo di valenza sovralocale - Area ex-Sarni Gulf".

Destinazioni ammesse

I gruppi funzionali sono definiti all'allegato 1 delle NTA del Piano delle Regole:

G.F. V	Attività commerciale e paracommerciale - esercizi di vicinato tipo V, così come definito dalle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto.
G.F. VI	Attività commerciale e paracommerciale - Medie Strutture tipo M1 così come definito dalle NTA del PdR. Sono ammessi depositi e servizi di stretta pertinenza del punto di vendita, purché non comportino depositi di materiali all'aperto
G.F. VIII	Attività di somministrazione di alimenti e bevande, compresi depositi e servizi di stretta pertinenza dell'esercizio di somministrazione.
G.F. X	Attività ricettiva alberghiera (alberghi e motel).
G.F. XI	Attività ricettiva minore: attività ricettiva, non esercitata in alberghi e motel, ma in pensioni, residences, locande o da affittacamere.

G.F. XII	<i>Attività privata di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi, sociali, sedi di associazioni, cinema, teatri, scuole private).</i>
G.F. XIII	<i>Attività private di tipo assistenziale-sanitario (quali ad esempio cliniche e laboratori privati).</i>
G.F. XIV	<i>Depositi di materiali: attività di deposito e di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi, inerenti ad attività produttive o commerciali ma non connesse con le stesse.</i>
G.F. XVI	<i>Artigianato di servizio: attività artigianali di tipo artistico o di prestazione di servizi svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività ha sede. Si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, corniciaio.</i>
G.F. XVII	<i>Artigianato produttivo compatibile con la residenza: attività artigianali volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla produzione di servizi, limitatamente a quelle che non risultino nocive sotto il profilo sanitario e che non rechino molestia ai residenti insediati sul lotto o in lotti limitrofi, anche appartenenti a differente ambito.</i>
G.F. XVIII	<i>Attività produttive non agricole: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi: comprende tanto l'artigianato quanto l'industria. Sono compresi gli uffici tecnico amministrativi, i depositi e le infrastrutture tecnologiche connesse con la produzione o il servizio.</i>
G.F. XXVII	<i>Laboratori a carattere agro-artigiano - magazzini per la lavorazione, conservazione, trasformazione, vendita di merci prodotte dall'azienda agricola.</i>

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

Nella zona non sono ammissibili i seguenti insediamenti:

- *impianti che utilizzino e/o trattino sostanze radioattive;*
- *impianti di trattamento di rifiuti industriali" (speciali, sia tossici e nocivi che non) e di deposito e messa a dimora permanente di qualsiasi tipo di rifiuto;*
- *impianti di inceneritori, termovalorizzatori o similari*
- *nuovi impianti a rischio di incidenti rilevanti come definiti dalla normativa nazionale per i quali è richiesta la dichiarazione semplice, la dichiarazione integrata, la notifica. Eventuali istanze di insediamento di aziende, la cui tipologia rientri nei casi citati, sono istruite da un apposito gruppo di lavoro tecnico-valutativo formato da tecnici nominati dall'Amministrazione Provinciale, dalle Amministrazioni Comunali e dall'Associazione Industriali Lodigiana nella misura di un rappresentante dell'Amministrazione Provinciale, un rappresentante della Amministrazione Comunale interessata, un rappresentante dell'Associazione Industriali Lodigiana. Il gruppo di lavoro verifica la sussistenza delle condizioni di sicurezza sia in relazione allo stoccaggio del materiale sia allo svolgimento del ciclo produttivo. Le Amministrazioni comunali procedono, sulla base dell'istruttoria, entro i termini di legge all'adozione del provvedimento definitivo.*

Le attività produttive di tipo innovativo e tecnologico, come ad esempio – a titolo esemplificativo e non esaustivo – i data center, sono ammesse.

Parametri urbanistici

L'Area TAC-1B dovrà essere attuata secondo i seguenti parametri:

SF	51.889 mq
Sc massima	50%
Verde privato interno	15%
Sup. di progetto in Comune di Turano Lodigiano	21.316 mq
Indice	2,43 mq/mq

2.4 Variante al Piano delle Regole del PGT di Turano Lodigiano

Come meglio illustrato negli elaborati 3712_ES A RT 03 e 3712_ES A RT 04, la variante ha come oggetto la rimozione della SLP di ammessa nell'ambito 1B e l'allineamento delle previsioni insediative del PR di Turano Lodigiano con i parametri ed i dimensionamenti previsti dal PR del Comune di Bertinico, utilizzando la medesima dicitura per l'indice fondiario.

L'art. 57 del PdR di Turano Lodigiano verrà così modificato:

> Art. 57 vigente

Lotto 1B

Superficie fondiaria	mq. 51.889
Sc massima 50%	
Verde privato interno 15%	
Superficie fondiaria	mq. 51.889
Sip. di progetto in Comune di Turano Lodigiano	mq. 21.316
indice	2,43mq/mq

> Art. 57 variante

Lotto 1B

Superficie fondiaria	mq. 51.889
Sc massima 50%	
Verde privato interno 15%	
Superficie fondiaria	mq. 51.889
Sip. di progetto in Comune di Turano Lodigiano	mq. 21.316
indice Uf	2,43mq/mq

2.5 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Lodi

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Lodi è stato approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 30 del 18 luglio 2005.

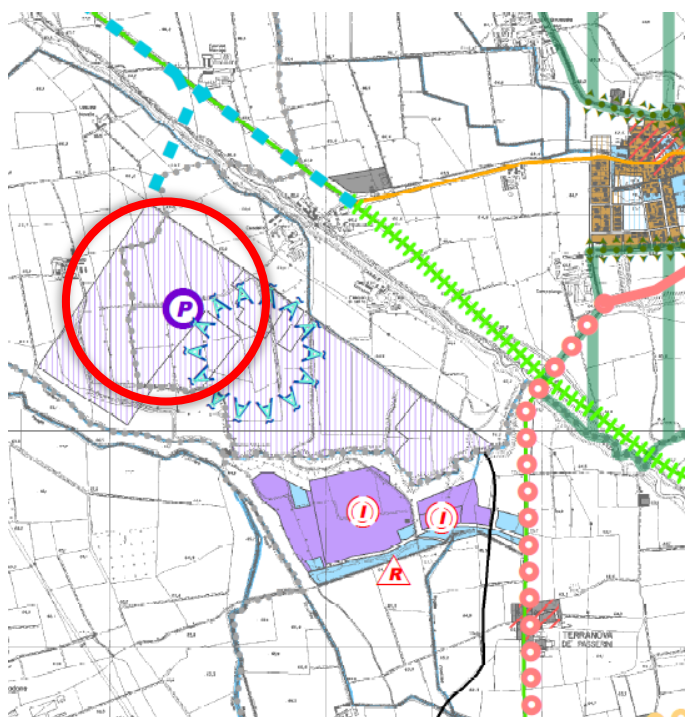
La Provincia di Lodi, con Delibera Presidenziale n. 16 del 23/02/2023, ha avviato il procedimento di revisione ed adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) al *Piano Territoriale Regionale integrato ai sensi della L.R. 31/2014 sul consumo di suolo* e la relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica integrata con la valutazione di incidenza ambientale.

Il periodo per la presentazione di proposte utili alla predisposizione del piano si è concluso il 19 aprile 2023.

La tavola delle Indicazioni di piano del PTCP classifica l'area come:

- **Insedimenti produttivi – Poli produttivi di livello provinciale o superiore;**
- **Aree per la localizzazione di funzioni di interesse sovralocale;**
- **Zone produttive esistenti disponibili per i nuovi insediamenti.**

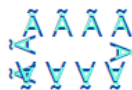
> PTCP — 2.4c — Tavola delle indicazioni di piano



DOMINI URBANI



Insedimenti produttivi – Poli produttivi di livello provinciale o superiore – LIV. PRESC. 3 – ART. 29.7



Aree per la localizzazione di funzioni di interesse sovralocale (cfr. schede allegato B) – LIV. PRESC. 3 – ART. 29.10

AMBITI URBANI DA ASSUMERE PER L'ATTUAZIONE DELLE INDICAZIONI DI CUI ALL'ART. 28 DEGLI INDIRIZZI NORMATIVI



Zone produttive esistenti disponibili per i nuovi insediamenti

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 29 del PTCP relativo ai poli produttivi di livello provinciale o superiore:

7. Insediamenti produttivi - poli produttivi di livello provinciale o superiore

Livello prescrittivo 3 - Prescrizioni che gli strumenti di piano comunale e di settore, nonché gli operatori pubblici e privati, debbono rispettare

[...]

*Si sono individuati come "Poli produttivi di livello provinciale o superiore" gli ambiti relativi alle aree produttive che per dimensione o significatività delle strutture insediate rappresentano un riferimento prioritario per la definizione delle politiche insediative. Dal punto di vista progettuale sono da assumere come aree sostanzialmente "consolidate", per cui prevedere i completamenti infrastrutturali (prevalentemente di carattere intermodale ferro - gomma) necessari al consolidamento/potenziamento del ruolo di eccellenza. Per questi poli sono previste possibilità di incremento dimensionale con specifico riferimento alla quota riconducibile alla componente esogena in modo subordinato e finalizzato al completamento delle infrastrutture programmate. **Nei Poli produttivi di livello provinciale o superiore sono ammessi esclusivamente interventi di natura concertativi.***

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 29 del PTCP relativo alle aree per la localizzazione di aree di interesse sovralocale:

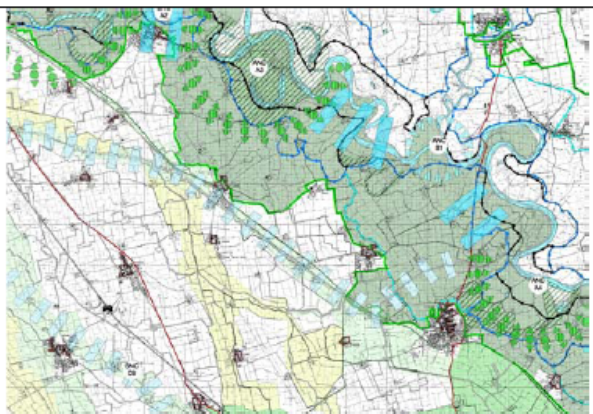
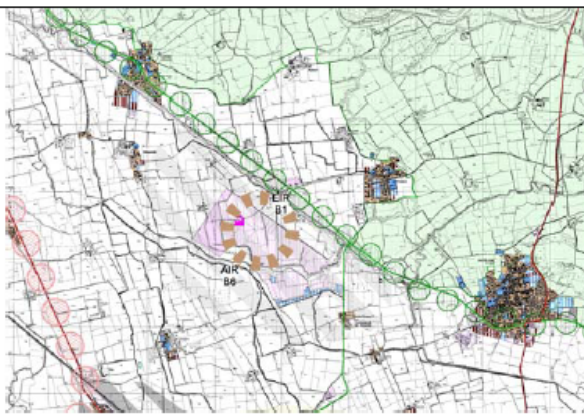
10. Aree per la localizzazione di funzioni di interesse sovralocale e per la realizzazione di progetti di rilevanza sovracomunale

Livello prescrittivo 3 - Prescrizioni che gli strumenti di piano comunale e di settore, nonché gli operatori pubblici e privati, debbono rispettare

[...]

Per ognuno di questi ambiti la normativa definisce una scheda progettuale (cfr., l'Allegato B - Schede dei progetti di rilevanza sovralocale: sistema infrastrutturale ed insediativo) con esplicitati specifici criteri di intervento, coerenti con il sistema degli obiettivi del PTCP, da assumere per l'elaborazione di progetti attuativi redatti dalle Amministrazioni Comunali e capaci di assicurare una adeguata valorizzazione alla progettualità locale

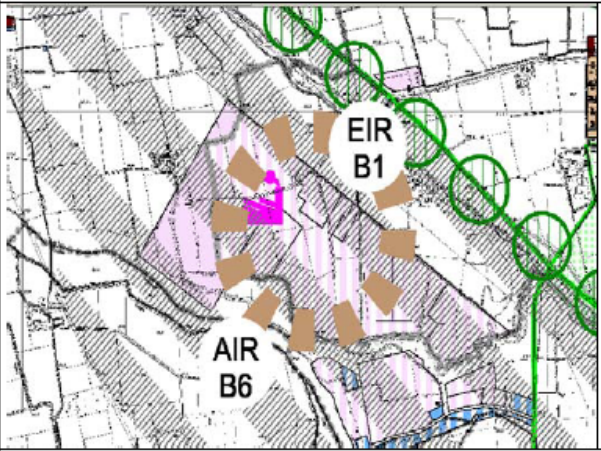

L'Allegato B del PTCP riporta le schede dei progetti di rilevanza sovralocale; l'ambito oggetto del Piano Attuativo ricade all'interno dell'**Ambito Insediativo Rilevante Complesso "AIR.B6 - Ambito del polo produttivo di Bertonico - Terranova dei Passerini-Turano Lodigiano"**.

AIR B6	AMBITO DEL POLO PRODUTTIVO BERTONICO - TERRANOVA D. P. - TURANO L.
	
ENTI COINVOLTI	Amministrazioni comunali di Turano Lodigiano, Bertonico, Secugnago, Terranova dei Passerini

DESCRIZIONE DELL'AMBITO CONSIDERATO		
	FORZE-OPPORTUNITÀ	DEBOLEZZE-CRITICITÀ
SISTEMA INSEDIATIVO	<ul style="list-style-type: none"> - Presenza di un'area industriale dismessa, di dimensioni rilevanti, luogo strategico rispetto cui attivare un processo di reindustrializzazione; - Forte spinta economica alla diffusione di interporti, poli logistici lungo le principali direttrici; - Presenza di numerosi manufatti legati alla produzione agricola e cascine localizzate in ambito extraurbano; - Elementi rilevanti del sistema agricolo-produttivo vincolati dal D.lgs.42/04 - Presenza di numerosi centri storici, lungo il corso dell'Adda, caratterizzati oltre che dalla presenza dei castelli e delle rocche fortificate, da palazzi e ville signorili; - Popolazione stabile a Turano L., Bertonico e Terranova dei Passerini, in crescita dal '91 a Secugnago. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema insediativo costituito da numerosi nuclei urbani di piccole dimensioni, sparsi per la campagna; - Scarsa presenza di servizi alle imprese e alla persona; - Presenza dell'area industriale dismessa che potrebbe diventare potenziale elemento di degrado ambientale ed urbano; - Perdita dell'identità dei centri storici, omologazione del paesaggio per la diffusione di tipologie di edificazione standard; - Sistemi urbani scarsamente competitivi dal punto di vista dell'attrattività di funzioni.
SISTEMA DELLE RELAZIONI	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema infrastrutturale basato su logiche di sviluppo nazionali (interporto); - L'accessibilità risulterà massima al termine della realizzazione degli interventi previsti; - Attuale dotazione di accessibilità alle infrastrutture: autostrada A1, raggiungibile mediante il casello di Casalpusterlengo, linea FS Mi - Bo, la stazione ferroviaria più vicina è quella di Secugnago; - Collegamenti alle statali S.S.n.9 e SP ex S.S.n.234 garantiti tramite strade provinciali e dal passaggio della S.P.n.26/27 "Antica Cremonese"; - Presenza del raccordo ferroviario con lo scalo merci di Casalpusterlengo; - Il progetti infrastrutturali della variante di Casalpusterlengo dovrebbero avere ricadute positive sul traffico nell'area considerata, eliminando quello di passaggio verso la provincia di Cremona. 	<ul style="list-style-type: none"> - Traffico pesante di attraversamento dei centri urbani; - Le infrastrutture necessitano di essere potenziate: S.S.n.26/27 "Antica Cremonese" inadeguata a sopportare l'elevato volume di traffico che la investe, necessita di interventi di riqualificazione; - Rischio di aumento della congestione da traffico pesante e di inquinamento dell'aria.
SISTEMA AMBIENTALE/ PAESISTICO	<ul style="list-style-type: none"> - Presenza di numerosi manufatti legati alla produzione agricola e cascine: Cascina Novella, Cascina Mairaga, Cascina Colombina, Cascina di Sotto, Molino Valguercia; - Rilevanza del paesaggio naturale per la presenza della roggia Valguercia e del colatore Muzza e per la conformazione dei terrazzamenti che dominano la valle dell'Adda; - Presenza del Parco Regionale dell'Adda Sud e delle riserve naturali; - Presenza di una ricca vegetazione lungo il corridoio dell'Adda. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rottura della continuità ecologica della roggia Guardalobbia a causa della reindustrializzazione dell'area dismessa; - Territorio del comune di Bertonico, compreso nelle fasce P.A.I. dell'Adda e a rischio alluvioni; - La linea ferroviaria, che prosegue verso la provincia di Cremona, interrompe la continuità della pianura agricola e soprattutto dell'ecosistema fluviale dell'Adda; - Scarsa presenza di filari alberati e siepi nella pianura; - Presenza di coltivazioni di pioppeti industriali o cedui governati lungo il corso dell'Adda, un'externalità negativa per l'ecosistema fluviale.

DESCRIZIONE DEI TEMI PROGETTUALI	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Riutilizzo delle aree industriali dismesse quali luoghi strategici rispetto cui orientare il progetto; 2. Si auspica per l'area industriale dismessa della ex-Sarni Gulf la vocazione per funzioni industriali compatibili con le esigenze di tutela e salvaguardia dell'equilibrio ecologico dell'ambiente circostante; 3. Interventi di recupero e ripristino di fabbricati e insediamenti di origine rurale per attività di carattere agriturismo; 4. Valorizzazione del rapporto tra ambito fluviale (fiume Adda) ed insediamenti urbani; 5. Promozione di progetti, di concerto con l'Ente Parco Regionale Adda Sud, per creazione di ambiti di connessione ecologica e di sistemi di fruizione turistica; 6. Definizione di interventi di riassetto idrogeologico, di difesa e di messa in sicurezza del centro abitato di Lodi, contenuti nella perimetrazione del P.A.I.; 7. Analisi delle interferenze generate dalla variante di Casalbusterlengo e dal potenziamento della S.P.n.26/27; 8. Conservazione e valorizzazione dei beni architettonici, a partire da quelli vincolati dal D.lgs. 42/04; 9. Valorizzazione dei centri storici di Bertanico, Terranova de' Passerini e Turano Lodigiano, da sottoporre ad un adeguato studio di dettaglio, per meglio valorizzare l'impianto urbano di fondazione; 10. Controllo degli interventi riguardanti le strade esistenti da riqualificare e previste: S.P. 144; S. P. 192; 11. Controllo degli interventi riguardanti le piste e gli itinerari ciclabili: itinerario Casalbusterlengo-Turano- Antica Cremonese su strada intercomunale; pista lungo la SP ex S.S.n.234 verso area ex-Saffa a Casalbusterlengo per proseguire su strada comunale a basso traffico verso San Martino in Strada; 12. Progetti relativi ad elementi rilevanti del sistema insediativo provinciale - nodi insediativi di secondo livello (EIR B) che interessano l'ambito considerato: EIR.B1 - polo produttivo - Bertanico - Terranova dei Passerini - Turano Lodigiano; 13. Progetti relativi a sistemi insediativi rilevanti - nodi di II livello (SIR D) che interessano l'ambito considerato, rispetto ai quali sarà necessario valutare le interferenze generate sul territorio: SIR.D1 - SP 26/27 antica cremonese. 14. Progetti relativi ad ambiti naturali complessi (ANC B) che devono essere integrati con la progettualità dell'ambito considerato: ANC.B1 - Foce del fiume Serio; 15. Progetti relativi a sistemi naturali complessi (SNC A) che interessano l'ambito considerato: SNC.A2 - Fiume Adda: corridoio di connessione delle aree umide. 	

Ogni AIR contiene un certo numero di EIR e SIR, progetti di diversa natura per il tipo di intervento progettuale e per la scala di attuazione.

EIR B1	POLO PRODUTTIVO BERTONICO-TERRANOVA D.P.-TURANO L.
	
ENTI COINVOLTI	Comuni facenti parte degli ambiti di concertazione: 1c (Il sistema dell'Adda) Regione Lombardia Provincia di Lodi

DESCRIZIONE DEI TEMI PROGETTUALI

Questo progetto di rilevanza provinciale, proposto nel PTCC vigente e ridefinito dal nuovo piano provinciale, ha come oggetto la reindustrializzazione dell'area dismessa ex Sarni Gulf.

L'area ex Sarni Gulf, su cui era insediata una raffineria, comprende circa 1.500.000 mq nel territorio dei comuni di Bertonico, Terranova dei Passerini e Turano Lodigiano.

Nel 1995 era un'area dismessa ed inutilizzata; oggi l'area è stata recuperata ed è pronta per i nuovi insediamenti industriali. Sono state completate le operazioni di bonifica, i comuni hanno varato i piani di lottizzazione, è stato costruito e collaudato il raccordo ferroviario con lo scalo merci di Casalpusterlengo e sono state eseguite tutte le necessarie opere infrastrutturali.

L'area ex Sarni Gulf è oggi un'area strategica nel Lodigiano destinata ad insediamenti produttivi per le seguenti caratteristiche: la posizione geografica, a metà tra Milano e il Po; l'accessibilità infatti l'area si trova a pochi minuti dall'autostrada A1 (casello di Casalpusterlengo) ed è collegata tramite strade provinciali alle statali SS9 e SP ex SS 234 (è prevista anche la realizzazione di un interporto di rilevanza nazionale, cui saranno destinati 500.000 mq) e le condizioni economiche offerte per l'acquisto dei lotti e gli incentivi all'occupazione.

Gli obiettivi del progetto sono: incentivare la competitività del sistema territoriale, favorire il recupero produttivo dell'area dismessa, realizzare il raccordo ferroviario, bonificare l'area dismessa ed approvare il progetto di tutela e salvaguardia della Valguercia.

Sarà necessario verificare ed eventualmente riorganizzare il sistema infrastrutturale in funzione delle esigenze del nuovo polo produttivo.

Sarà sviluppata l'ipotesi di una seconda uscita viabilistica del comparto sulla SP 26. Tale ipotesi, unitamente all'entrata in funzione del polo stesso, comporterà un sensibile incremento dei volumi di traffico sulla SP 26 ed in particolare nell'abitato di Turano Lodigiano. Sarà pertanto sviluppata una ipotesi di interrimento dell'arteria provinciale lungo la traccia urbana, posto che diverse soluzioni viabilistiche andrebbero a compromettere ambiti di rilevante pregio ambientale.

Si evidenzia che **tutte le indicazioni normative connesse al livello di cogenza 3** ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, **non possono essere contraddette o sovvertite dagli strumenti di pianificazione di maggior dettaglio**, fatta comunque salva la possibilità di proporre delle modifiche al PTCP e agli strumenti sovraordinati.

La disciplina del PTCP prescrive, per l'attuazione dell'intervento, **l'attivazione della procedura concertativa di cui al combinato disposto degli articoli 3 e 17 degli Indirizzi Normativi, con la Provincia di Lodi e i Comuni dell'Ambito 1c: Bertonico, Casalpusterlengo, Cavenago d'Adda, Terranova dei Passerini e Turano Lodigiano**

Il sopracitato art. 3 degli indirizzi normativi individua gli Ambiti di Pianificazione Concertata, dove viene infatti definito l'Ambito 1c menzionato nella Scheda dell'EIR B1:

Ambito 1c Il sistema dell'Adda	Bertonico, Casalpusterlengo, Cavenago d'Adda, Terranova dei Passerini, Turano Lodigiano
---	--

L'art. 17 definisce le direttive per la concertazione tra Comuni:

La procedura di concertazione, di cui la Provincia è soggetto promotore e garante, comporta la redazione di accordi di carattere politico-istituzionale e/o tecnico, nonché il degli strumenti di altri strumenti di gestione previsti dal PTCP e dalle norme regionali e nazionali vigenti.

La concertazione dovrà essere finalizzata alla redazione di uno strumento di programmazione concertata ed integrata con carattere anche premiante di cui al successivo articolo 44, al fine di promuovere azioni perequative, definire le eventuali compensazioni e specificare gli eventuali impegni dei soggetti istituzionali coinvolti.

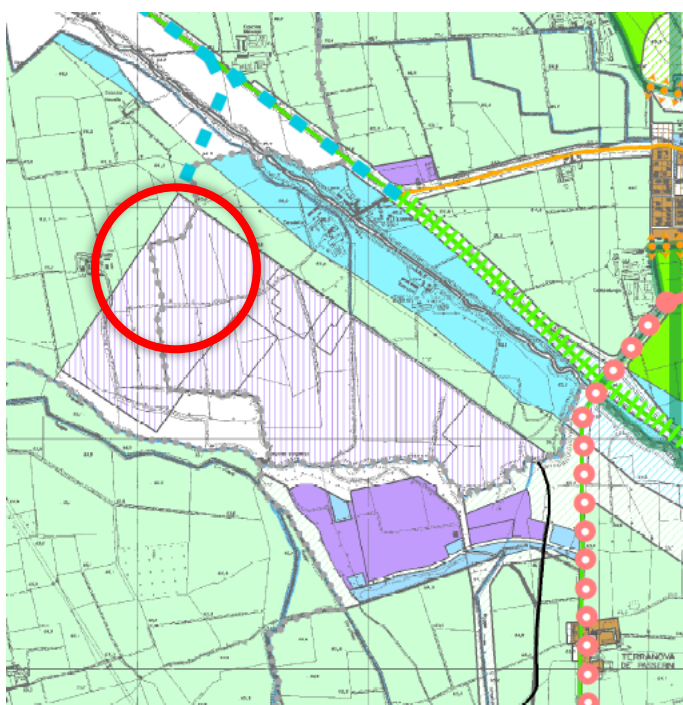
Il metodo della concertazione potrà essere adottato anche al fine di formulare documenti di indirizzo destinati all'individuazione di soglie e di parametri, sia dimensionali che localizzativi, preordinati e concordati per la redazione delle future varianti ai PRG dei comuni.

*A questo fine, nel caso più comuni intendano pervenire alla formulazione di un tale documento, **la Provincia, su richiesta degli stessi, attiva un tavolo di concertazione** finalizzato alla definizione concordata degli elementi di cui sopra, **avente anche un carattere premiante.***

In tale circostanza la Provincia promuove l'accordo fra i comuni interessati, concorrendo alla definizione degli elementi e dei parametri oggetto della concertazione.

L'area in analisi non interferisce con le indicazioni del PTCP per il sistema rurale (tav. 2.2).

> PTCP – Tav. 2.2b variato – Tavola delle indicazioni di piano: sistema rurale



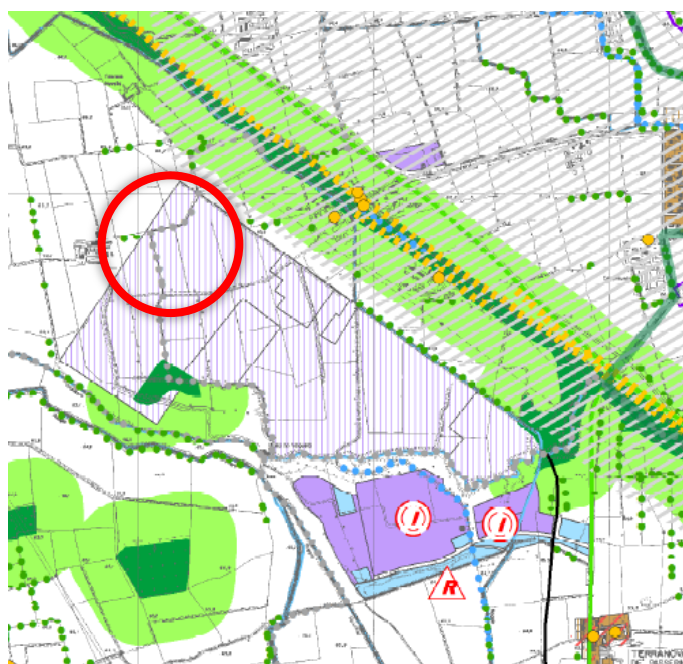
DISPOSIZIONI D'USO PREVALENTI E STATO DI ATUAZIONE DEL PRG




Zone produttive esistenti disponibili per i nuovi insediamenti

L'area in analisi non interferisce con le indicazioni del PTCP per il sistema paesistico-culturale (tav. 2.3).


> PTCP – Tav. 2.3b variato – Tavola delle indicazioni di piano: sistema paesistico e storico-culturale



DOMINI DI RILEVANZA PAESISTICA

 Elementi vegetazionali rilevanti - LIV. PRESC. 1
- ART. 28.1

DISPOSIZIONI D'USO PREVALENTI E STATO DI ATUAZIONE DEL PRG

 Zone produttive esistenti disponibili per i
novi insediamenti

2.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale

Vengono effettuate di seguito analisi relative ad elementi prescrittivi stabiliti a livello regionale (PTR/PPR/L.r. 12/05 ecc.) permettono la comprensione della disciplina urbanistica e paesaggistica regionale rispetto all'ambito analizzato.

2.3.1 Compatibilità alla L.r. 31/2014

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali stakeholder, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Di seguito un estratto della tavola relativa alle superficie urbanizzate ed urbanizzabili.

> PTR integrazione ai sensi della L.R. 31/2014 – Tav. 04.c1 – Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile



- SUPERFICIE URBANIZZATA**
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 (rif. Art. 2 LR 31/2014)
- SUPERFICIE URBANIZZABILE (Rif. Art. 2 LR 31/2014)**
Terreni interessati da previsioni pubbliche o private da PGT (rif. Art. 2 LR 31/2014)

L'area oggetto del presente documento è classificata come:

- Superficie Urbanizzata per la parte di area ricadente nel Comune di Turano Lodigiano;
- Superficie Urbanizzabile per la parte di area ricadente nel Comune di Bertonico.

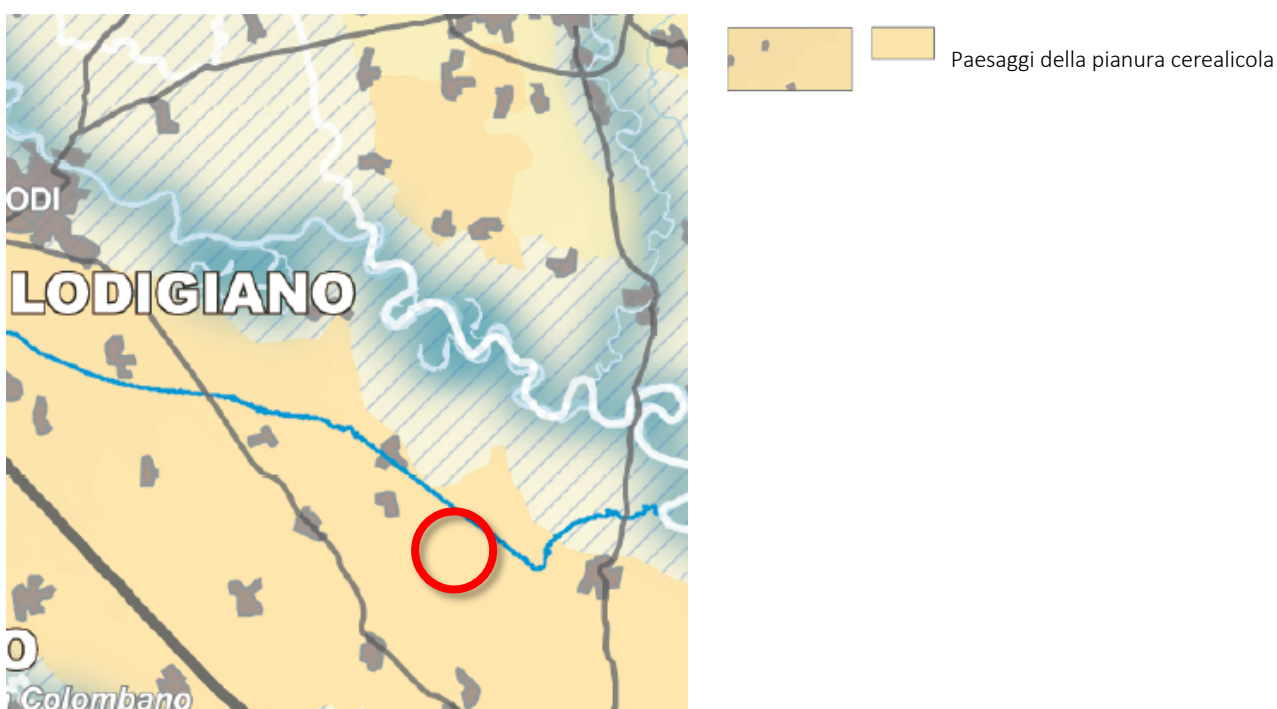
La trasformazione non comporta nuovo consumo di suolo.

2.3.2 Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) ha natura ed effetti di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), come previsto dalla legislazione nazionale (decreto legislativo n. 42 del 2004). Il Piano, vigente in Lombardia dal 2001 e sezione specifica del PTR, è lo strumento attraverso il quale Regione Lombardia persegue gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio in linea con la Convenzione europea del paesaggio.

La Giunta regionale ha dato avvio al procedimento di approvazione della variante finalizzata alla revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), e alla relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS), con la delibera n. 937 del 14 novembre 2013.

> PPR Regione Lombardia – Tavola A – ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio



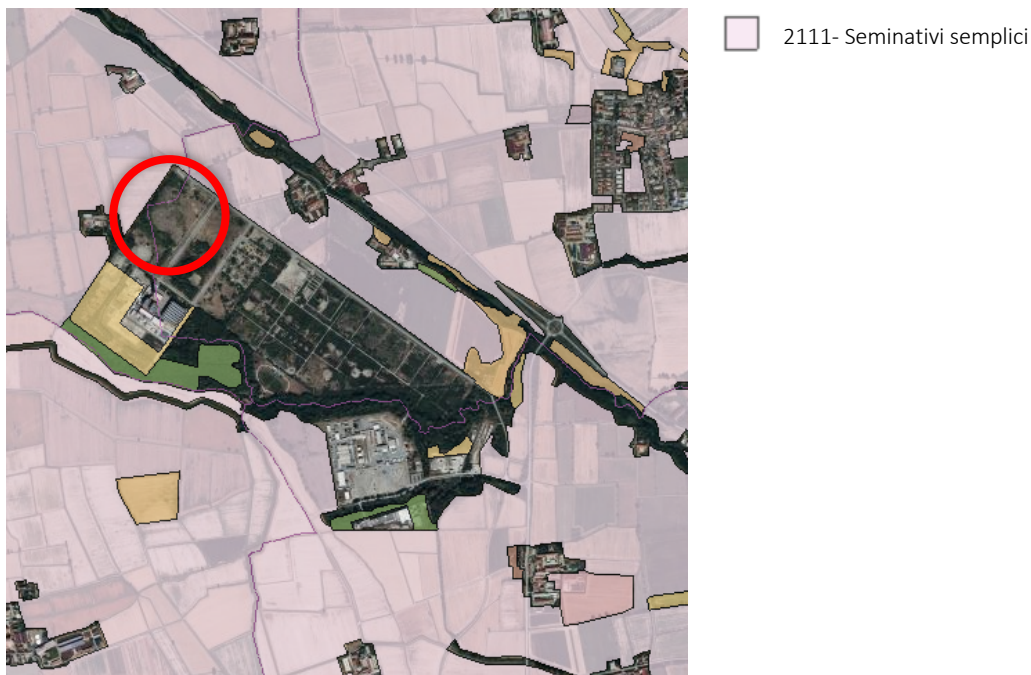
L'area è individuata all'interno dell'unità tipologica di paesaggio "Paesaggi della pianura cerealicola".

Nel Piano Paesaggistico Regionale non si rilevano particolari prescrizioni.

2.3.3 Aree agricole nello stato di fatto

L'area di intervento non ricade tra le aree agricole allo stato di fatto. L'intervento non è soggetto alle maggiorazioni di cui all'art.43 commi 2bis e 2sexies della LR 12/05.

> Geoportale lombardia – Aree agricole allo stato di fatto



2.3.4 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000

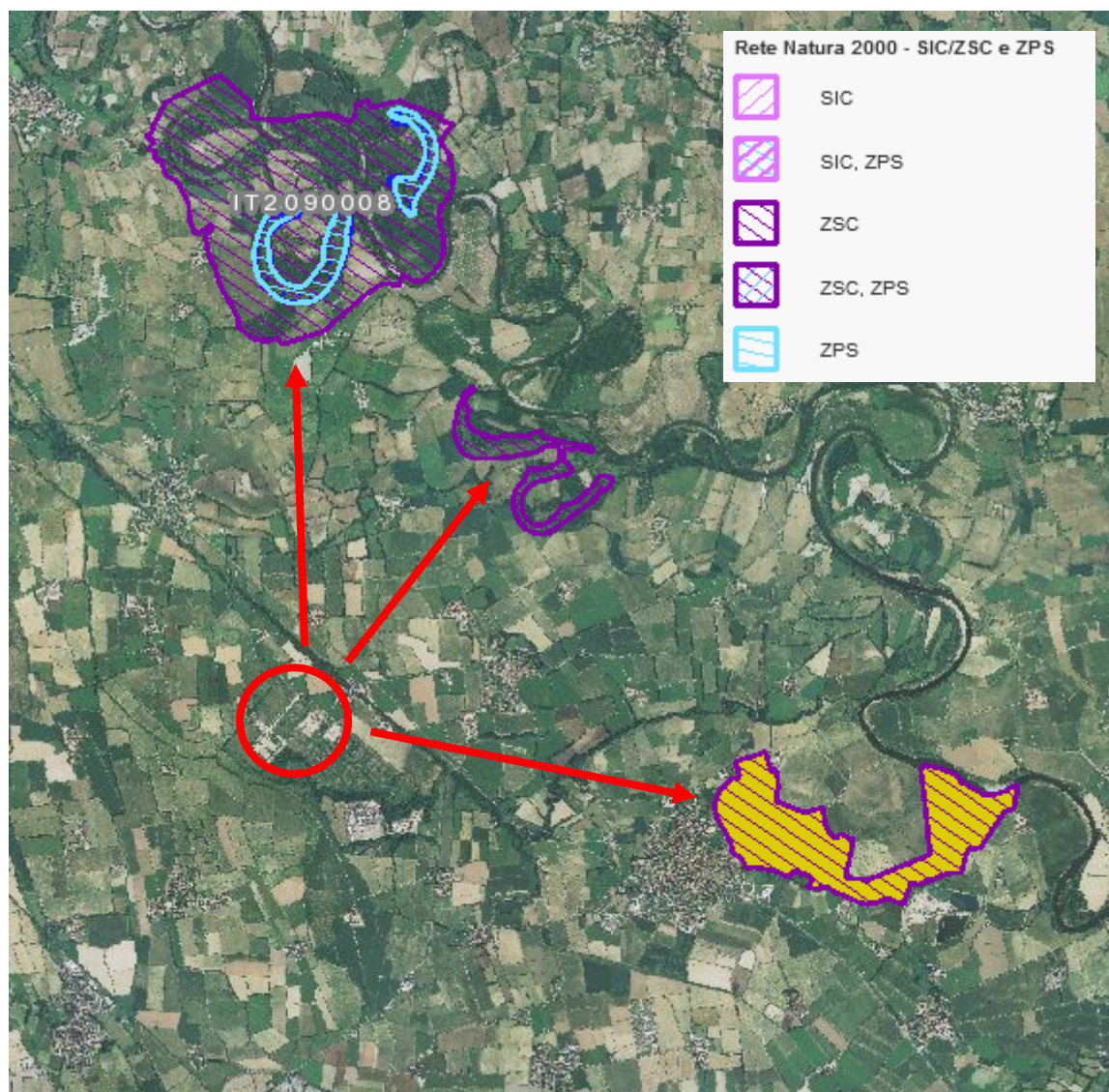
L'intervento non interferisce direttamente con aree riconosciute da Rete Natura 2000.

I siti Rete Natura 2000 più vicini all'ambito sono:

CODICE	DENOMINAZIONE	DISTANZA
IT2090008	ZSC La Zerbaglia	3,9 km
IT2090502	ZPS Garzaie del Parco Adda Sud	4,1 km
IT2090009	ZSC Morta di Bertonico	2,9 km
IT2090010	ZSC Adda Morta	4,1 km

In sede di procedure ambientali (ad esempio VIA o verifica di assoggettabilità a VIA), potrebbe essere richiesta la compilazione del Modulo F per lo screening di incidenza.

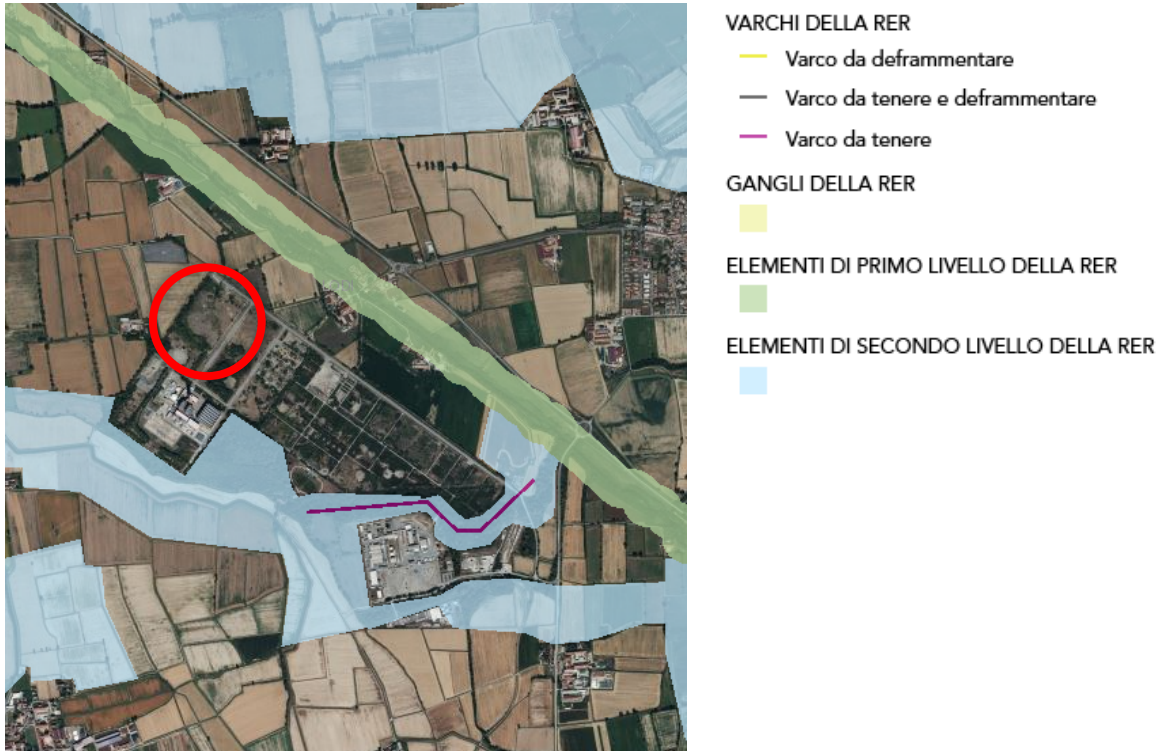
> Geoportale Lombardia – Rete Natura 2000



2.3.6 Interferenze con la Rete Ecologica Regionale

L'ambito di intervento non interessa elementi della RER.

> Geoportale Lombardia – Rete ecologica regionale



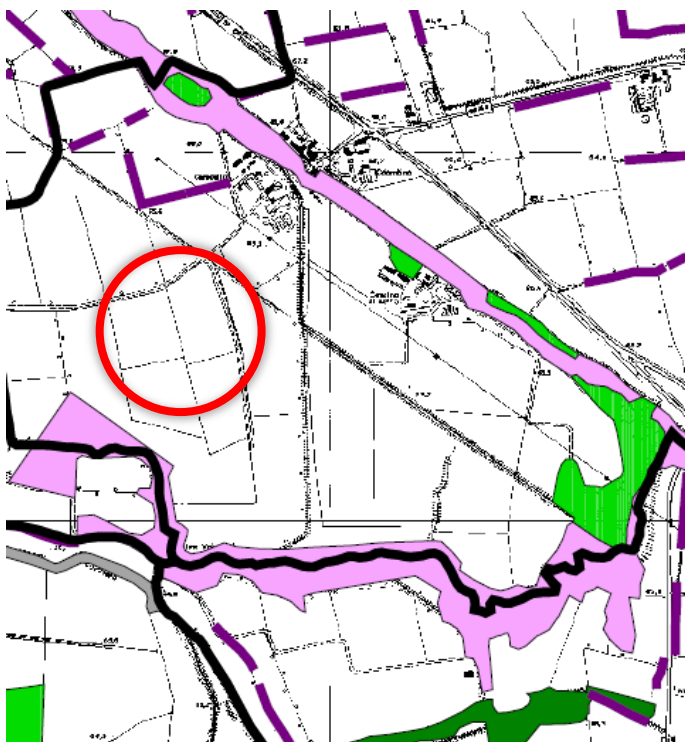
3.0 I Piani di Settore

3.1 Piano indirizzo forestale

Il PIF è piano di Settore del Piano Territoriale di Coordinamento e, come tale, abbraccia tutto il territorio, indipendentemente dalla proprietà e per questo rientra nel novero di “piani forestali sovra-aziendale”, per distinguerlo dal piano di assestamento, che ha invece come oggetto la singola proprietà o, raramente, più proprietà gestite in maniera collettiva.

Le aree boschive del PIF non interferiscono con l’ambito in analisi.

> PIF Lodi – Tavola 2 - Carta delle tipologie forestale e dei sistemi verdi



3.2 PGRA e PAI

Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)

Il PGRA è lo strumento che individua e programma le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni; è stato approvato con DPCM del 27/08/2016.

Verificando la mappa del rischio del PGRA Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2022, **l'area non è interessata dagli elaborati del Piano di Gestione Rischio Alluvione.**

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PAI ha la finalità di ridurre il rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo è stato approvato con DPCM del 24/05/2001.

L'area non è interessata dalle fasce del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico vigente.

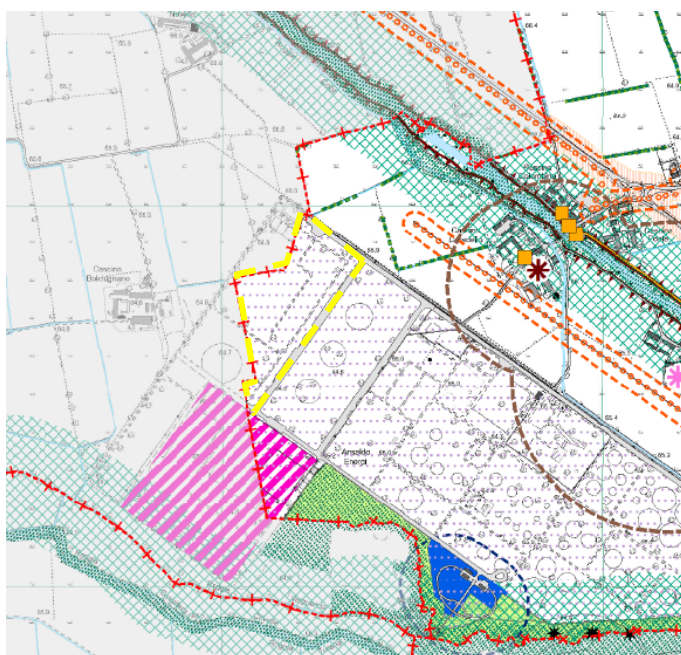
> Geoportale Lombardia - Direttiva Alluvioni 2007/60/CE Revisione 2022



4.0 Report vincolistico

I capitoli seguenti riportano una sintesi dei vincoli emersi dall'analisi degli strumenti urbanistici locali e sovralocali, e gli eventuali vincoli non analizzati in precedenza.


> PGT Bertonico — DP Tavola 05 — Carta dei vincoli



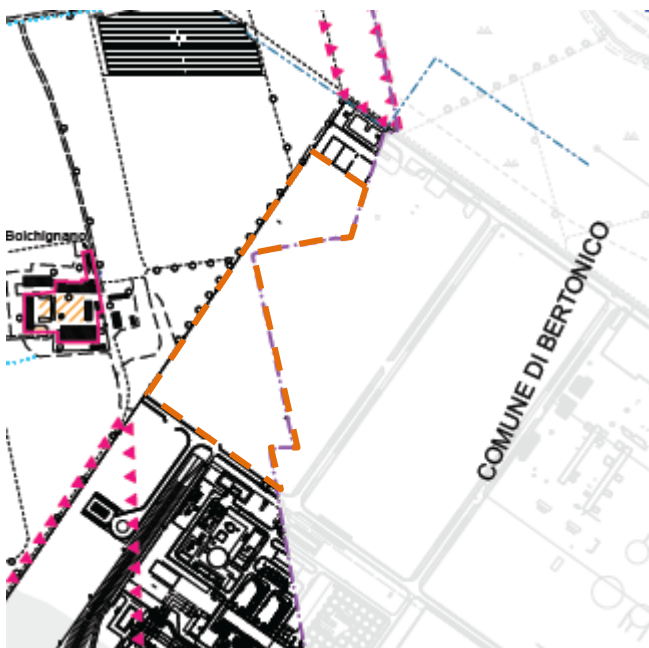
VINCOLI E CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

..... Fattibilità geologica con consistenti limitazioni (classe 3)

INFRASTRUTTURE, IMPIANTI E DISTANZE DI RISPETTO

 Fascia di rispetto dagli allevamenti (mt. 200 Bovini ed Equini; mt. 400 Suini)

> PGT Turano Lodigiano — DP Tavola 2.3a — Tavola dei vincoli



4.1 Vincoli antropici

L'area non è interessata da vincoli di natura antropica.

Si segnala comunque la vicinanza di un metanodotto all'area di competenza di Turano Lodigiano.

3.2 Vincoli ambientali

L'area non è interessata da vincoli di natura ambientale.

3.3 Vincoli paesaggistici

L'area non è interessata da vincoli di natura paesaggistica o vincoli monumentali.

3.4 Vincoli geologici e sismici

3.4.1 Componente geologica del Comune di Bertonico

L'area ricade nella classe di **fattibilità geologica 3b: fattibilità con consistenti limitazioni**. Nello specifico caso della Componente Geologica del PGT di Bertonico, la sottozona 3b individua la porzione dell'area occupata dall'ex raffineria Sarni-Gulf in Bertonico per la quale qualsiasi modifica alla destinazione d'uso dovrà essere preceduta da una campagna di indagini geognostiche, nonché analisi di laboratorio atte ad accertare la qualità delle matrici ambientali (terreni, acque sotterranee) mediante l'esecuzione di accertamenti geognostici ed analisi ad hoc in applicazione del D.Lgs. 3 Aprile 2006, n. 152.

In generale il territorio comunale di Bertonico ricade nella **zona sismica 4 (bassa sismicità)**. Nella Carta della pericolosità sismica locale l'Area Bertonico è individuata come "Z2/Z4a - Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale) /Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi".

3.4.2 Componente geologica del Comune di Turano Lodigiano

L'area ricade nella classe di **fattibilità geologica 2a: fattibilità con modeste limitazioni**. Con lo specifico azionamento la componente geologica del PGT di Turano Lodigiano vuole sottolineare una modesta limitazione, evidenziando in particolare la necessità di ricorrere, nel caso di nuovi interventi edilizi, a specifiche indagini di tipo geologico e geotecnico finalizzate a definire lo spessore delle coperture e le loro proprietà geotecniche per un corretto dimensionamento delle strutture di fondazione.

L'area ricade nello scenario di **pericolosità sismica locale di classe Z4a** – Effetti di amplificazione litologica.

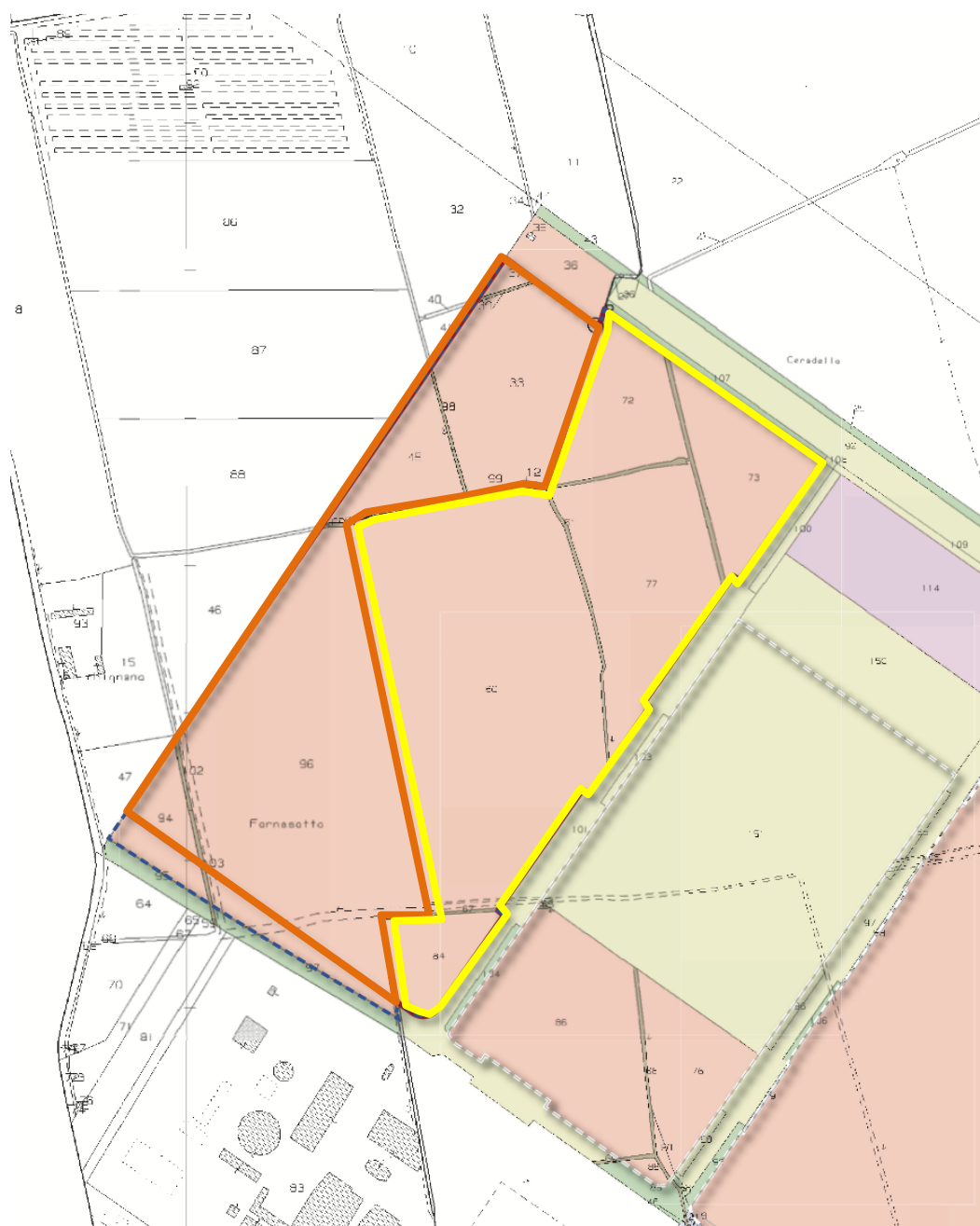
4.0 La proposta progettuale

Nel capitolo seguente viene proposta una descrizione della proposta progettuale formulata per l'attuazione dell'ambito.

4.1 Indagine catastale




La superficie catastale dell'ambito interessato dal PA intercomunale che ricade nel Comune di Turano Lodigiano è perimetrata con linea arancione, mentre l'area che ricade nel Comune di Bertonico è perimetrata con linea gialla.

> *Perimetro catastale del Piano Attuativo Intercomunale*



4.1.1 Particelle catastali nel Comune di Bertonico




> Foglio 22 Part. 84

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	22	84		SEMIN IRRIG	1	0	36	20	Euro: 38,14 (*)	Euro: 18,70		
	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	

> Foglio 22 Part. 67

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	22	67		REL ACQ ES		0	1	0			RA	

> Foglio 22 Part. 80


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	22	80		SEMIN IRRIG	1	3	58	10	Euro: 377,28 (*)	Euro: 184,94		
	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	

> Foglio 22 Part. 61


	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	22	61		REL ACQ ES		0	12	0			RA	


> Foglio 22 Part. 77

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	22	77		SEMIN IRRIG	1	1	24	60	Euro: 131,28 (*)	Euro: 64,35		

	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	


> Foglio 22 Part. 72

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	22	72		SEMIN IRRIG	1	0	64	80	Euro: 68,27 (*)	Euro: 33,47		

	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	




> Foglio 22 Part. 73

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	22	73		SEMIN IRRIG	1	0	70	0	Euro: 73,75 (*)	Euro: 36,15		




	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	

4.1.2 Particelle catastali nel Comune di Turano Lodigiano




> Foglio 20 Part. 12

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	20	12		BOSCO MISTO	1	0	1	50	Euro: 0,31	Euro: 0,05	0000825	
	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	


> Foglio 20 Part. 33

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	20	33		SEMIN IRRIG	1	1	11	10	Euro: 108,45 (*)	Euro: 57,38	0000825	
	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	




> Foglio 20 Part. 37

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	20	37		SEMIN IRRIG	1	0	4	10	Euro: 4,00 (*)	Euro: 2,12	0000825	
	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	




> Foglio 20 Part. 39

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	20	39		REL ACQ ES		0	0	77			0000825	




> Foglio 20 Part. 45

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	20	45		SEMIN IRRIG	1	0	45	10	Euro: 44,02 (*)	Euro: 23,29	0000825	
	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	

> Foglio 20 Part. 94

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	20	94		SEMIN IRRIG	1	0	33	10	Euro: 32,31 (*)	Euro: 17,09		
	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	

> Foglio 20 Part. 96

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni 
	20	96		SEMIN IRRIG	1	3	6	10	Euro: 298,79 (*)	Euro: 158,09		
	Nominativo o denominazione								Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
	SVILUPPO INDUSTRIALE DEL BASSO LODIGIANO S.R.L. con sede in LODI (LO)								06011030969	Proprieta'	1/1	

4.2 Descrizione del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento destinato a funzioni produttive di beni e di servizi, anche di contenuto innovativo e tecnologico (data center).












Il perimetro di intervento esclude le opere viabilistiche già realizzate secondo gli obblighi della convenzione urbanistica decaduta, il cui collaudi e cessione sono già avvenuti. Il Piano Attuativo Intercomunale, quindi, riporta le aree di intervento secondo il disegno del PGT che di fatto figurano come Superficie Fondiaria e l'attuale assetto progettuale non prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione all'interno del perimetro di Piano Attuativo.

Eventuali monetizzazioni dovranno essere definite in sede di negoziazione con l'Amministrazione, anche alla luce delle opere indicate nel Protocollo d'Ambito.













> Masterplan di progetto



4.2.1 Verifica d conformità dei parametri per l'area ricadente nel Comune di Bertonico

AREA COMUNE BERTONICO					
	Parametri	Unità	PGT	Progetto	Verifica
	Superficie territoriale	mq	66.491	66.491	
	Superficie fondiaria	mq	66.491	66.491	
	Superficie coperta	mq	33.246	33.245	OK
	Superficie lorda	mq	161.573	92.327	OK
	<i>* UT 2,43 in linea con indice Turano L.</i>				
	Superficie standard in cessione	mq	-	-	OK
	H max	m	-	32	OK
	Superficie permeabile (15% SF)	mq	9.974	11.631	OK
	Parcheggi pertinenziali (5% SL)	mq	4.616	10.758	OK
VINCOLI					
	Distanza dai confini	m	10		
	Fascia di mitigazione ambientale	m	30		
	Metanodotto				
	Fascia di rispetto metanodotto	m	12,5		
	Area comunale Turano Lodigiano				
	Area comunale Bertonico				
	Limite comunale Bertonico - Turano Lodigiano				

4.2.2 Verifica d conformità dei parametri per l'area ricadente nel Comune di Turano Lodigiano

AREA COMUNE TURANO LODIGIANO					
	Parametri	Unità	PGT	Progetto	Verifica
	Superficie territoriale	mq	50.097	50.097	
	Superficie fondiaria	mq	50.097	50.097	
	Superficie coperta	mq	25.049	15.195	OK
	Superficie lorda	mq	121.736	36.119	VARIANTE
	Superficie standard in cessione	mq	-	-	OK
	H max	m	-	32	OK
	Superficie permeabile (15% SF)	mq	7.515	18.699	OK
	Parcheggi pertinenziali (1mq/3,33 mq sl)	mq	10.847	11.074	OK
	Pannelli fotovoltaici - pensiline	mq	-	3.900	
VINCOLI					
	Distanza dai confini	m	10		
	Fascia di mitigazione ambientale	m	30		
	Metanodotto				
	Fascia di rispetto metanodotto	m	12,5		
	Area comunale Turano Lodigiano				
	Area comunale Bertonico				
	Limite comunale Bertonico - Turano Lodigiano				

4.3 Analisi procedurale

4.3.1 Procedura urbanistica per il Comune di Bertonico

L'intervento previsto dal Piano Attuativo Intercomunale è **conforme al Piano delle Regole del Comune di Bertonico**.

4.3.2 Procedura urbanistica per il Comune di Turano Lodigiano

L'intervento previsto dal Piano Attuativo Intercomunale è in **variante al Piano delle Regole del Comune di Turano Lodigiano**.

L'iter istruttorio svolto dal Comune di Turano Lodigiano dovrà prevedere l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS relativa alla variante.

4.3.3 Procedura concertativa con la Provincia di Lodi

La procedura di Piano Attuativo Intercomunale dovrà essere integrata con la procedura concertativa di cui agli articoli 3 e 17 del PTCP di Lodi. Per quanto riguarda il presente progetto di Piano attuativo, si fa riferimento all'Ambito di Pianificazione Concertata 1c – Il sistema dell'Adda (Comuni di Bertonico, Casalpusterlengo, Cavenago d'Adda, Terranova dei Passerini e Turano Lodigiano).

L'art. 17 definisce le direttive per la concertazione tra Comuni:

La procedura di concertazione, di cui la Provincia è soggetto promotore e garante, comporta la redazione di accordi di carattere politico-istituzionale e/o tecnico, nonché il degli strumenti di altri strumenti di gestione previsti dal PTCP e dalle norme regionali e nazionali vigenti.

La concertazione dovrà essere finalizzata alla redazione di uno strumento di programmazione concertata ed integrata con carattere anche premiante di cui al successivo articolo 44, al fine di promuovere azioni perequative, definire le eventuali compensazioni e specificare gli eventuali impegni dei soggetti istituzionali coinvolti.

Il metodo della concertazione potrà essere adottato anche al fine di formulare documenti di indirizzo destinati all'individuazione di soglie e di parametri, sia dimensionali che localizzativi, preordinati e concordati per la redazione delle future varianti ai PRG dei comuni.

A questo fine, nel caso più comuni intendano pervenire alla formulazione di un tale documento, la Provincia, su richiesta degli stessi, attiva un tavolo di concertazione finalizzato alla definizione concordata degli elementi di cui sopra, avente anche un carattere premiante.

In tale circostanza la Provincia promuove l'accordo fra i comuni interessati, concorrendo alla definizione degli elementi e dei parametri oggetto della concertazione.

Inoltre, l'articolo 3 delle NTA del PTCP specifica che gli Ambiti di Pianificazione Concertata "sono chiamati ad **esprimere valutazioni preliminari** in merito agli obiettivi e alle scelte di pianificazione di rilevanza sovralocale in fase di formazione e revisione dei singoli piani urbanistici comunali".

4.4 Contributo di costruzione

4.4.1 Contributo di costruzione dovuto al Comune di Bertonico

Il seguente quadro riporta gli oneri di urbanizzazione relativi al Comune di Bertonico aggiornati all'anno 2021.

BERTONICO - PIANO ATTUATIVO INTERCOMUNALE			
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE per NUOVA COSTRUZIONE			
	Valore tabellare (€/mq)	SLP di progetto	TOTALE
Oneri di urbanizzazione primaria	9,05	92.327,00	€ 835.559,35
Oneri di urbanizzazione secondaria	10,99	92.327,00	€ 1.014.673,73
Smaltimento rifiuti	3,86	92.327,00	€ 356.382,22
A) TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - BERTONICO			€ 2.206.615,30

4.4.2 Contributo di costruzione dovuto al Comune di Turano Lodigiano

Non è stato possibile reperire i valori tabellari aggiornati riferiti al Comune di Turano Lodigiano. In fase istruttoria si provvederà a richiedere al responsabile il calcolo del Contributo dovuto.

In particolare, il contributo finale dovuto al Comune di Turano Lodigiano dovrà altresì prevedere il versamento di un contributo straordinario ai sensi dell'art. 12 DPR 380/2001, che al comma 4 riporta:

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

[...]

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

L'importo del suddetto contributo straordinario sarà definito con l'Amministrazione Comunale di Turano Lodigiano durante la fase istruttoria del Piano Attuativo Intercomunale.