
ISTANZA DI PIANO ATTUATIVO INTERCOMUNALE

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

Confronto tra stato di fatto e variante del PR del Comune di Turano L.

Documento: 3712 ES A RT 04

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

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

completamento di insediamenti produttivi di tipo artigianale ed industriale, con i servizi relativi.

2. L' edificazione, é subordinata a titolo abilitativo diretto o convenzionato.
3. Per le parti del territorio in TCP1 soggette a titolo abilitativo diretto valgono i seguenti indici:
 - $U_f = 0,60$ mq/mq
 - $R_c = 60\%$
 - $V_p = 15\%$
 - $I_p =$ mq. 1/10 mc o mq. 1/3 mq di s.l.p. equivalente.
 - $H = 11$ m: non vengono conteggiati ai fini dell'altezza gli impianti tecnologici quali silos, camini, torri di raffreddamento.
 - $S_2 = 10\%$ della s.l.p. per destinazione artigianale. Il parametro, di cui il 50% destinato a parcheggi pubblici, si applica solo in presenza di titolo abilitativo convenzionato.
 - $D_s = 5,00$ m
 - $D_c = 5,00$ m
 - $D_e = 10,00$ m
4. L' edificazione direzionale o commerciale, é subordinata a titolo abilitativo con i seguenti indici:
 - $U_f = 0,50$ mq/mq
 - $R_c = 40\%$
 - $V_p = 15\%$
 - $I_p =$ mq. 1/10 mc o mq. 1/3 mq di s.l.p. equivalente.
 - $H = 15$ m: con esclusione dei volumi tecnici
 - $D_s = 5,00$ m
 - $D_c = 5,00$ m o $1/2 H$
 - $D_e = 10,00$ m
5. **Destinazione d'uso.** I gruppi funzionali non ammessi sono definiti all'allegato 1 al presente documento. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - il gruppo funzionale II è consentito per le situazioni presenti alla data di adozione del P.D.R.;
 - i titoli abilitativi sono soggetti a verifica di impatto acustico dell'intero ambito produttivo.

Art.57 TCP2 - Tessuto consolidato produttivo di valenza sovralocale - Area ex-Sarni Gulf

1. La zona corrisponde alla parte di territorio comunale dismesso dalla Raffineria Sarni-Gulf ed è

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

completamento di insediamenti produttivi di tipo artigianale ed industriale, con i servizi relativi.

2. L' edificazione, é subordinata a titolo abilitativo diretto o convenzionato.
3. Per le parti del territorio in TCP1 soggette a titolo abilitativo diretto valgono i seguenti indici:
 - $U_f = 0,60$ mq/mq
 - $R_c = 60\%$
 - $V_p = 15\%$
 - $I_p =$ mq. 1/10 mc o mq. 1/3 mq di s.l.p. equivalente.
 - $H = 11$ m: non vengono conteggiati ai fini dell'altezza gli impianti tecnologici quali silos, camini, torri di raffreddamento.
 - $S_2 = 10\%$ della s.l.p. per destinazione artigianale. Il parametro, di cui il 50% destinato a parcheggi pubblici, si applica solo in presenza di titolo abilitativo convenzionato.
 - $D_s = 5,00$ m
 - $D_c = 5,00$ m
 - $D_e = 10,00$ m
4. L' edificazione direzionale o commerciale, é subordinata a titolo abilitativo con i seguenti indici:
 - $U_f = 0,50$ mq/mq
 - $R_c = 40\%$
 - $V_p = 15\%$
 - $I_p =$ mq. 1/10 mc o mq. 1/3 mq di s.l.p. equivalente.
 - $H = 15$ m: con esclusione dei volumi tecnici
 - $D_s = 5,00$ m
 - $D_c = 5,00$ m o $1/2 H$
 - $D_e = 10,00$ m
5. **Destinazione d'uso.** I gruppi funzionali non ammessi sono definiti all'allegato 1 al presente documento. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - il gruppo funzionale II è consentito per le situazioni presenti alla data di adozione del P.D.R.;
 - i titoli abilitativi sono soggetti a verifica di impatto acustico dell'intero ambito produttivo.

Art.57 TCP2 - Tessuto consolidato produttivo di valenza sovralocale - Area ex-Sarni Gulf

1. La zona corrisponde alla parte di territorio comunale dismesso dalla Raffineria Sarni-Gulf ed è

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

destinata ad insediamenti produttivi nel rispetto dell'Accordo di Programma 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. Il PTCP della Provincia di Lodi la individua come polarità sovra locale con la sigla EIR B1 con i seguenti obbiettivi :

- Incentivare la competitività del sistema territoriale
- Favorire il recupero dell'area dismessa,
- Realizzare il raccordo ferroviario,
- Bonificare l'area dismessa ed approvare il progetto di tutela e salvaguardia della Valguercia.

La convenzione stipulata per il PL risulta scaduta 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. 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".

2. Gli interventi a carattere **endogeno** sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato (con convenzione tra Comuni, Privato e Provincia di Lodi) con riferimento all'attuazione del progetto delle aree di tutela ambientale lungo il Colatore Valguercia di cui al successivo TITOLO IVCAPO III Art.110
3. Gli interventi ammessi a carattere **esogeno** o che ricadessero nell'elenco dell'art. 14 degli IN del PTCP della Provincia di Lodi saranno inoltre soggetti a concertazione d'ambito ed eventuali oneri perequativi finalizzati alla esecuzione di opere legate all'ambito produttivo.
4. Gli ambiti definiti dagli elaborati di Piano delle Regole come mitigazioni o "VPP – verde privato in ambito produttivo" sono destinati a piantumazioni e verde di pertinenza dei singoli lotti; i suddetti ambiti non sono edificabili ma rientrano nella superficie fondiaria complessiva e concorrono quindi alla generazione della slp dei singoli lotti edificabili. **(OSSERVAZIONE UT n° 4)**
5. Gli interventi ammessi sono soggetti al rispetto dei seguenti indici:

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

Lotto 2

Superficie fondiaria	mq. 12.476
Sc massima 50%	
Verde privato interno 15%	
Sip. di progetto	mq. 4.600
Indice	2,71 mq/mq

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

destinata ad insediamenti produttivi nel rispetto dell'Accordo di Programma 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. Il PTCP della Provincia di Lodi la individua come polarità sovra locale con la sigla EIR B1 con i seguenti obbiettivi :

- Incentivare la competitività del sistema territoriale
- Favorire il recupero dell'area dismessa,
- Realizzare il raccordo ferroviario,
- Bonificare l'area dismessa ed approvare il progetto di tutela e salvaguardia della Valguercia.

La convenzione stipulata per il PL risulta scaduta 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. 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".

2. Gli interventi a carattere **endogeno** sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato (con convenzione tra Comuni, Privato e Provincia di Lodi) con riferimento all'attuazione del progetto delle aree di tutela ambientale lungo il Colatore Valguercia di cui al successivo TITOLO IVCAPO III Art.110
3. Gli interventi ammessi a carattere **esogeno** o che ricadessero nell'elenco dell'art. 14 degli IN del PTCP della Provincia di Lodi saranno inoltre soggetti a concertazione d'ambito ed eventuali oneri perequativi finalizzati alla esecuzione di opere legate all'ambito produttivo.
4. Gli ambiti definiti dagli elaborati di Piano delle Regole come mitigazioni o "VPP – verde privato in ambito produttivo" sono destinati a piantumazioni e verde di pertinenza dei singoli lotti; i suddetti ambiti non sono edificabili ma rientrano nella superficie fondiaria complessiva e concorrono quindi alla generazione della slp dei singoli lotti edificabili. **(OSSERVAZIONE UT n° 4)**
5. Gli interventi ammessi sono soggetti al rispetto dei seguenti indici:

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

Lotto 2

Superficie fondiaria	mq. 12.476
Sc massima 50%	
Verde privato interno 15%	
Sip. di progetto	mq. 4.600
Indice	2,71 mq/mq

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Lotto 3B

Superficie fondiaria	mq. 126.980
Sc massima 50%	
Verde privato interno 15%	
Slp di progetto	mq 51.880
Indice	2,44 mq/mq

1. **Destinazione d'uso.** I gruppi funzionali sono definiti all'allegato 1 al presente documento. 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;

2. Per eventuali diverse destinazioni da quelle previste, ai sensi del D.D.U.O. 2288/02 dovranno essere verificati i livelli di compatibilità ambientale con le nuove destinazioni. **(PARERE n° 3.10)**

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Lotto 3B

Superficie fondiaria	mq. 126.980
Sc massima 50%	
Verde privato interno 15%	
Slp di progetto	mq 51.880
Indice	2,44 mq/mq

1. **Destinazione d'uso.** I gruppi funzionali sono definiti all'allegato 1 al presente documento. 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;

2. Per eventuali diverse destinazioni da quelle previste, ai sensi del D.D.U.O. 2288/02 dovranno essere verificati i livelli di compatibilità ambientale con le nuove destinazioni. **(PARERE n° 3.10)**