

**Comune di Dovera**  
(Provincia di Cremona)



**AMBITO DI TRASFORMAZIONE "ATC1"  
DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL VIGENTE PGT COMUNALE**

**PIANO ATTUATIVO  
DA ASSUMERSI IN CONFORMITA' CON LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL  
VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*Ai sensi degli artt. 12 e 14 della LR 12/2005 e s.m.i.*

**ALLEGATO L - RELAZIONE TECNICA**

**AGGIORNAMENTO APRILE 2022**

## INDICE

### **Premessa**

#### **1. Inquadramento territoriale e urbanistico**

*1.1. La classificazione operata dagli strumenti di pianificazione e di programmazione territoriale di livello regionale e provinciale*

*1.2. Classificazione e disciplina di PGT*

#### **2. Il parere preliminare reso dal Comune di Dovera in data 25.11.2021**

#### **3. La Proposta di Piano Attuativo conforme al vigente PGT comunale**

#### **4. Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo smaltimento rifiuti - Opere di urbanizzazione a scomputo**

#### **5. Opere extra comparto: la viabilità di accesso al comparto logistico**

#### **6. Le varianti al Piano Attuativo**

#### **7. Elaborati a corredo del Piano Attuativo**

## Premessa

La presente Relazione Tecnica è posta a corredo di proposta di Piano Attuativo, finalizzata all'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali conferite dal Documento di Piano (di seguito anche "DdP") del vigente Piano di Governo del Territorio (di seguito anche "PGT") comunale<sup>1</sup> all'Ambito di Trasformazione Commerciale - "ATC1".

In particolare, la proposta di Piano Attuativo cui la presente Relazione Tecnica accede è da assumersi (quanto ad adozione ed approvazione) da parte della Giunta Comunale, in conformità con le previsioni contenute nella specifica Scheda d'Ambito del DdP, in applicazione dell'*iter* procedurale regolamentato all'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i. previo espletamento di attività di valutazione istruttoria comunale, da svolgersi in applicazione dei disposti di cui al comma 1 del suddetto art. 14 LR 12/2005.

In linea generale, e con riserva di meglio precisare nei successivi paragrafi l'articolazione distributiva delle capacità edificatorie e funzionali di prevista allocazione in sito, si anticipa sin d'ora che, a valere sulle aree di cui trattasi, la proposta di Piano attuativo prevede di dar corso alla realizzazione di un insediamento a destinazione logistica ed annessi uffici, precisandosi - anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1 della LR 12/2005 - che la funzione logistica è espressamente ammessa dall'art. 58, comma 4, delle NTA del PGT, in quanto inclusa tra le destinazioni d'uso rientranti nella macro categoria della destinazione produttiva<sup>2</sup>.

In tal senso, infatti, la proposta di PA prevede la realizzazione in sito **di un insediamento a destinazione logistica in dimensionamento complessivo pari a mq. 50.800,00 di SLP**, corrispondente alla capacità edificatoria massima assegnata dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano alla suddetta destinazione funzionale (logistico - produttiva).

Quanto alle restanti capacità edificatorie e funzionali di possibile allocazione in sito, complessivamente pari a mq. 41.500,00 di SLP (di cui: mq. 5.700,00 a destinazione commerciale e mq. 35.800 a destinazione ricettiva), il Soggetto Proponente - società OFFICINE MAK s.r.l. - si riserva la possibilità di individuare, di concerto con l'Amministrazione comunale di Dovera, altre aree del territorio ove poter ri-localizzare (previo espletamento delle necessarie procedure di rito) le suddette capacità edificatorie.

Posto quanto sopra, si rileva che, al fine di conseguire un pronunciamento preliminare da parte dell'Amministrazione comunale di Dovera sulla proposta di Piano Attuativo, il Soggetto Proponente ha depositato, in data 6.10.2021, specifica proposta preliminare (assunta agli atti comunali al prot. n. 9106), recante richiesta di espressione, da parte del Comune, di parere preventivo in merito ai contenuti essenziali della stessa: a tal riguardo, si dà atto che l'Amministrazione comunale di Dovera, con proprio provvedimento prot. n.

---

<sup>1</sup> Il Comune di Dovera è dotato di PGT definitivamente approvato con DCC n. 47 del 19.10.2010 (efficace a seguito della pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 13 del 30.3.2011). Successivamente, con DCC n. 28 del 21.7.2014 è stata definitivamente approvata la Variante parziale n. 1 al medesimo PGT, mentre con DCC n. 20 del 10.7.2018 è stata approvata la Variante n. 2 (il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURL n. 36 del 5.9.2018). Si dà atto, peraltro, che la validità quinquennale del Documento di Piano di PGT è stata prorogata ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 5, L.R. 31/2014 e s.m.i. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 20 marzo 2019.

<sup>2</sup> In particolare, l'art. 58, comma 4 delle NTA del vigente PGT comunale include nella destinazione d'uso principale PRODUTTIVA le seguenti destinazioni funzionali:

- *artigianato e industria;*
- *officine;*
- *magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, **attività logistiche;***
- *depositi di automezzi di trasporto merci e passeggeri.*

2021/00003/PRE del 25.11.2021, ha reso in termini favorevoli il richiesto parere preliminare, al quale il Piano Attuativo - cui la presente Relazione tecnica accede - si uniforma *in toto*.

Tale parere preliminare reca, in particolare, l'attestazione dell'Amministrazione comunale circa il fatto che "L'intervento proposto riguarda l'ambito di trasformazione denominato 'ATc1' contenuto nelle previsioni di espansione produttiva del Documento di Piano del PGT di Dovera, pertanto **si ritiene che la conformità urbanistica, a livello di pianificazione comunale, sia comprovata**"<sup>3</sup>.

Il parere chiarisce, poi, i profili concernenti il rapporto con lo strumento di pianificazione di livello provinciale e indica una serie di prescrizioni per la realizzazione degli interventi extra-comparto di accessibilità all'ambito di intervento, nei termini di seguito meglio rappresentati.

---

<sup>3</sup> Il suddetto parere comunale prosegue precisando quanto segue.

"Per quanto attiene all'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo prevista dall'art. 15bis del PTCP (recentemente approvato con DCP n. 28 dl 27.10.2021), essa sarà oggetto di verifica nel momento in cui il Comune di Dovera redigerà il nuovo Documento di Piano e lo sottoporrà alla valutazione di competenza provinciale. Ai sensi della LR 31/2014 infatti, in occasione della prima scadenza del DDP, i Comuni adeguano i PGT alle disposizioni della medesima legge. Pertanto la definizione degli ambiti sui quali applicare detta soglia di riduzione è arbitrio del Comune, il quale dovrà orientare le scelte in base a specifiche valutazioni di carattere locale.

Si conferma, infine, che l'attuazione delle previsioni dell'ambito ATc1, secondo la normativa vigente del PTCP, non necessita dell'espletamento di procedure di programmazione negoziata ad un livello sovra comunale. per il PTCP la programmazione negoziata di progetti strategici interviene laddove si renda necessaria una modifica sostanziale ai sensi dell'art. 34 che comporti la variazione degli ambiti agricoli di valenza strategica disciplinati dall'art. 19bis.

L'ambito territoriale in esame è stato soggetto di concertazione in passato, nella fase di definizione degli ambiti agricoli di valenza strategica (periodo 2007 -2009 in vista della revisione del PTCP), e in quella sede fu deciso di comune accordo di incorporarlo dagli stessi. La tavola D delle Tutele e Salvaguardie del PTCP consultabile sul portale istituzionale della Provincia di Cremona riporta in modo grafico la situazione sopra descritta (<https://bit.ly/TAVPTCP>).

Per gli aspetti riguardanti la materia viabilistica, l'attuazione dell'ambito ATc1 con una diversa configurazione delle modalità di accesso al sito che interessa una strada di competenza comunale, viene valutata positivamente a condizione che il progetto tenga conto dei seguenti aspetti:

1. il punto di immissione della 'nuova viabilità di accesso' sia localizzato sulla strada di servizio della 'Paulese' ad una distanza dalla rotatoria compatibile alle esigenze di manovra dei mezzi che la interessano in modo da garantire le opportune condizioni di sicurezza della circolazione oltre ad un adeguato 'tratto stradale polmone' in cui potrebbero accodarsi i veicoli in attesa di svolta;
2. sia verificata la funzionalità della rotatoria fra le SS.PP. n. 415 - 472 per lo svolgimento delle manovre di svolta dei mezzi pesanti, in particolare in uscita dalla Paulese (lato Milano) ed in ingresso alla viabilità di accesso al sito logistico ed in uscita da quest'ultima in direzione 'Bergamina' (lato Lodi). In caso di criticità, dovranno essere previste opportune modifiche all'intersezione tenendo presente che non dovranno essere in contrasto con le necessità di riqualifica in sede della ex S.S. n. 472;
3. sia verificata e dimostrata la capacità della rotatoria fra le SS.PP. n. 415 - 472 con riserva ottimale prossima al 50% e comunque come da normativa vigente (D.G.R. VIII/3219 del 27/09/2006). In caso di criticità, dovranno essere previste le opportune modifiche all'intersezione (es. allargamento base isole triangolari) tenendo presente che non dovranno essere in contrasto con le necessità di riqualifica in sede della ex S.S. 472;
4. sia lasciata libera da ogni costruzione, edificio, manufatto e sottoservizio una fascia di terreno adiacente alla ex S.S. n. 472 con profondità di 10 mt misurati dal confine stradale attuale al fine di consentire l'allargamento in sede della ex S.S. n. 472 e, a tal fine, sia ceduta a titolo gratuito l'effettiva area di sedime del nuovo ampliamento stradale;
5. resta inteso che in caso di criticità viabilistiche indotte dal nuovo insediamento logistico, le stesse dovranno essere risolte a carico della Ditta tramite soluzioni concertate con gli uffici provinciali preposti".

In merito alle suddette previsioni concernenti il sistema dell'accessibilità al nuovo insediamento logistico, la proposta di Piano Attuativo contempla la previsione - a titolo di opera extra-comparto, da approvarsi all'occorrenza mediante ricorso all'iter procedurale di cui all'art. 12 del DPR 327/2001 - di n. 3 opzioni progettuali e localizzative, da valutarsi di concerto con gli Enti competenti, mediante ricorso a procedura di Conferenza di Servizi ex art. 14 e s.s. L. 241/1990.

Sotto un ulteriore profilo - e come meglio dimostrato negli elaborati grafici annessi al PA (vedasi, in particolare, la Tavola 12 - "Verifiche Planivolumetriche") - la proposta di pianificazione attuativa tiene conto del fatto che una parte delle aree incluse all'interno del perimetro dell'Ambito "ATc1" - in estensione territoriale pari a mq. 16.675,00, con Superficie Fondiaria (SF) di mq. 14.180,00, e destinatarie di una SLP di mq. 7.040,00, per una superficie coperta (SC) di mq. 6.870,00 - versa nella titolarità dell'Amministrazione comunale di Dovera, per la cui alienazione l'Ente procederà alla relativa alienazione mediante procedura di evidenza pubblica da esperirsi nelle forme di rito.

Proprio al fine di assicurare la realizzabilità delle capacità edificatorie versanti nella titolarità dell'Amministrazione comunale di Dovera (e/o degli aventi causa dell'Ente a seguito di espletamento della procedura di evidenza pubblica per la relativa alienazione), la proposta di Piano Attuativo è articolata in due Lotti Funzionali (i.e. Lotto 1, corrispondente alle aree ed alle capacità edificatorie di proprietà dell'Amministrazione comunale di Dovera e Lotto 2, versante nella disponibilità della società OFFICINE MAK s.r.l., odierna proponente), di possibile attivazione anche per Fasi successive e con tempistiche differenziate.

Ciò posto, si dà comunque atto della procedibilità dell'odierna proposta di Piano Attuativo anche nelle more dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica di alienazione delle aree di proprietà comunale, atteso che la società proponente - OFFICINE MAK s.r.l. - ha la disponibilità di aree rappresentanti la maggioranza assoluta delle aree ivi incluse calcolata *"in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano"*.

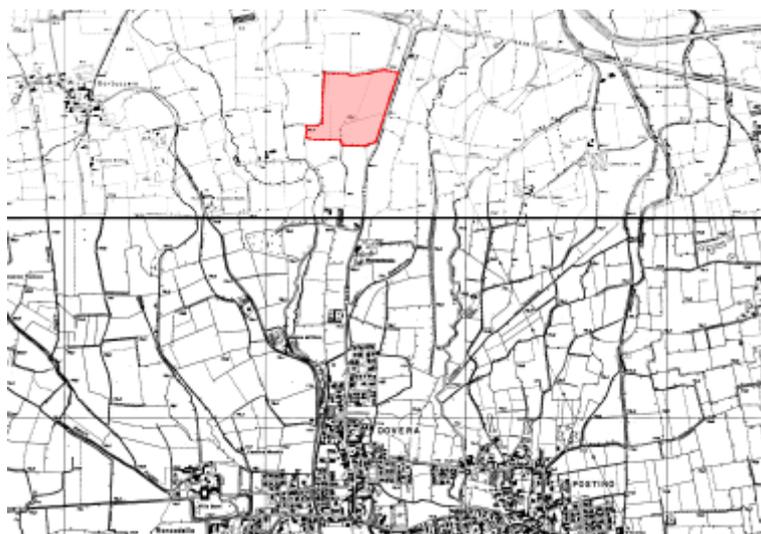
Ciò, in conformità ed in applicazione dei disposti di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005 (così come da ultimo modificato dall'art. 3, comma 1, lettera q) della LR 18/2019), in base al quale: *"Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede entro dieci giorni dall'approvazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'art. 27, comma 5, della legge 166/2002"*.

Premesso quanto sopra, si dà atto che la proposta di Piano Attuativo è stata depositata agli atti comunali in data 17 gennaio 2022, cui ha fatto seguito - con PEC in data 26 gennaio 2022 - (Rif. prot. n. 527 del 17.01.2000 - Pratica numero 2022/00001 PAC) la formale comunicazione di avvio del relativo procedimento.

A seguito, peraltro, delle valutazioni istruttorie condotte dall'Ente, a mezzo PEC in data 14 aprile 2022, sono stati depositati agli atti comunali gli elaborati aggiornati in termini corrispondenti a quanto richiesto dall'Amministrazione comunale.

## 1. Inquadramento territoriale e urbanistico

L'Ambito di Trasformazione interessato dalla proposta di Piano Attuativo (*i.e.* Ambito di Trasformazione Commerciale - "ATc1") ha estensione territoriale complessiva (così come riportato nella Scheda d'Ambito) pari a mq. 120.343,00<sup>4</sup> e si colloca lungo l'asse della S.S. 472 "Bergamina", nel tratto tra la rotatoria sulla Paullese ex SS 415 e il centro abitato di Dovera.



(Fig. 1 - Estratto Carta Tecnica Regionale)

Con riferimento alla disciplina impressa all'area dagli strumenti di programmazione urbanistica di valenza territoriale, si procede, in via preliminare, alla ricognizione delle previsioni contenute negli strumenti di *governance* di livello regionale (*i.e.* Piano Territoriale Regionale e Piano Paesaggistico Regionale) e provinciale (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cremona) per approfondire, poi, la disciplina conferita al compendio immobiliare dal vigente PGT del Comune di Dovera e, specificamente, dalla correlata Scheda d'Ambito del Documento di Piano.

### **1.1 La classificazione operata dagli strumenti di pianificazione e di programmazione territoriale di livello regionale e provinciale**

Il **Piano Territoriale Regionale** (PTR)<sup>5</sup> fornisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, in particolare, per un'equilibrata

---

<sup>4</sup> Si segnala che la Tavola 12 - "Verifiche planivolumetriche" - di PA reca anche l'individuazione della Superficie Territoriale (ST) su base catastale, pari a mq. 120.850,00, mentre la ST effettiva rilevata è pari a mq. 121.120,00 (di cui: mq. 2.250,00 corrisponde a superficie con irrigui esistenti non oggetto di modifica, e mq. 118.600,00 corrispondente alla Superficie Territoriale di progetto).

<sup>5</sup> Il Consiglio Regionale della Lombardia ha originariamente approvato il proprio PTR con Deliberazione del 19 gennaio 2010, n. 951 (recante: "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Territoriale Regionale adottato con DCR n. 874 del 30 luglio 2009 – approvazione del Piano Territoriale Regionale (articolo 21, comma 4, LR 11 marzo 2005 "Legge per il Governo del Territorio")", pubblicata – ai fini dell'efficacia – sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 6, III Supplemento Straordinario dell'11 febbraio 2010. Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), oppure con il Documento di Economia e Finanza regionale (DEF). L'ultimo aggiornamento, in ordine cronologico, del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 1443 del 24 novembre 2020 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 7 dicembre 2020), in allegato al Documento di Economia e Finanza regionale 2020.

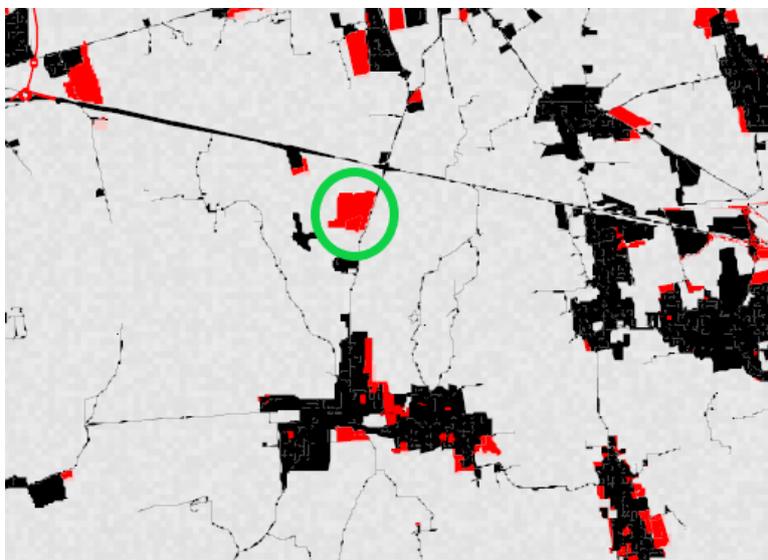
impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP).

In attuazione dei disposti della LR 31/2014 (recante "*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato*") ed al fine di adeguare e aggiornare il PTR ai principi e alle previsioni di cui alla medesima legge regionale, lo stesso Piano Territoriale Regionale ha formato oggetto di specifica "*Integrazione*", approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19.12.2018 (efficace dal 13.03.2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di relativa approvazione).

Si evidenzia, in merito, che nell'ambito della citata *Integrazione* del PTR ai criteri di riduzione di consumo di suolo di cui alla LR 31/2014, l'Ambito di Trasformazione "ATc1" è stato classificato, nel contesto della Tavola 04.C1 (denominata "*Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile*"), in termini di "**superficie urbanizzabile**".

Le aree in esame sono, dunque, annoverate, tra i "*Terreni interessati da previsioni pubbliche o private dei PGT (rif. art. 2, L.R. 31/2014)*", con conseguente attestazione dell'insussistenza di criticità in merito al relativo sviluppo edificatorio connesse e/o correlate alle disposizioni in tema di consumo di suolo libero.

Coerentemente ed in linea con le previsioni di cui alla sopramenzionata Tavola cartografica 04.C1 di PTR vigente, l'ulteriore Tavola 04.C2 del medesimo PTR (denominata "*Caratterizzazione degli Ambiti di Trasformazione*") conferma la preclara vocazione edificatoria del compendio immobiliare di cui trattasi, ponendolo a parte integrante degli "*Ambiti di trasformazione su superficie non urbanizzata*" e rilevando, peraltro, la destinazione a funzioni diverse da quella residenziale impressa al medesimo ambito dal Documento di Piano.

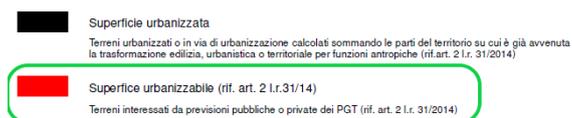


---

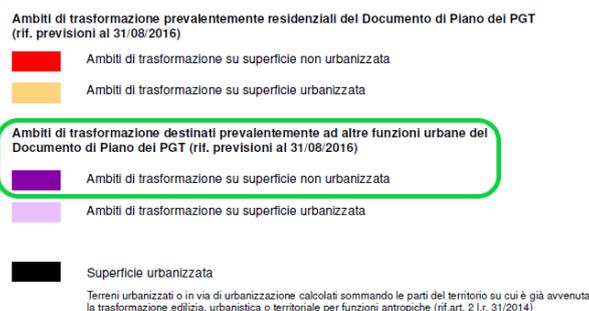
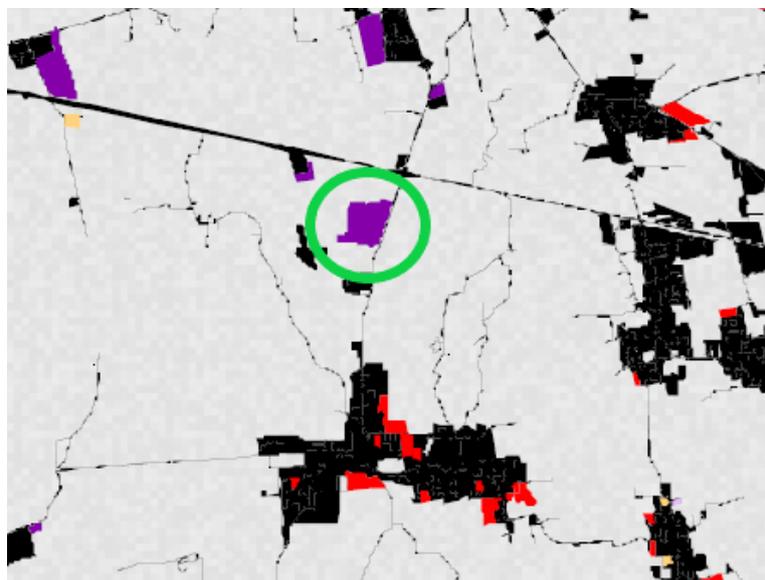
In via ulteriore a quanto sopra, si dà atto che con deliberazione della Giunta Regionale n. 367 del 4 luglio 2013, è stato dato avvio all'iter di revisione del PTR-PPR ed alla correlata procedura di VAS.

In particolare, con la citata deliberazione della Giunta Regionale è stato approvato il documento "Piano Territoriale Regionale - Un'occasione di rilancio in tempo di crisi", nel quale sono stati indicati alcuni elementi di indirizzo sviluppati nei documenti preliminari di PTR-PPR e VAS (luglio 2014).

La revisione del PTR, comprensiva del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio, è stata adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 2137 del 2.12.2021, come da specifico comunicato regionale n. 136 del 9.12.2021, oggetto di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 50 del 15.12.2021.



(Fig. 2 - PTR - Estratto Tav. 04.C1 – “Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile”)



(Fig. 3 - PTR - Estratto Tavola 04.C2 - “Caratterizzazione degli Ambiti di Trasformazione”)

In relazione allo strumento di *governance* territoriale di livello regionale (PTR), occorre, inoltre avere riguardo alla specifica sezione dello stesso dedicata alle tematiche di tutela paesaggistica (**Piano Paesaggistico Regionale – PPR**<sup>6</sup>).

Si dà, peraltro, atto che, contestualmente al procedimento di revisione del Piano Territoriale Regionale (avviato - unitamente alla correlata procedura di VAS - con deliberazione della Giunta Regionale n. 367 del 4.7.2013), è stato attivato anche al procedimento di revisione del Piano Paesaggistico Regionale.

In particolare, la revisione di tali strumenti di *governance* territoriale declina la costruzione della "vision" della Lombardia del 2030 basata su "5 pilastri" essenziali, costituiti da quelli qui di seguito elencati: (i) Coesione e connessioni; (ii) Attrattività; (iii) Resilienza e governo integrato delle risorse; (iv) Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione; (v) Cultura e paesaggio.

<sup>6</sup> Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della LR n. 12 del 2005 per il governo del territorio, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (d.lgs. n. 42 del 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"). Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) rappresenta sezione specifica del PTR.

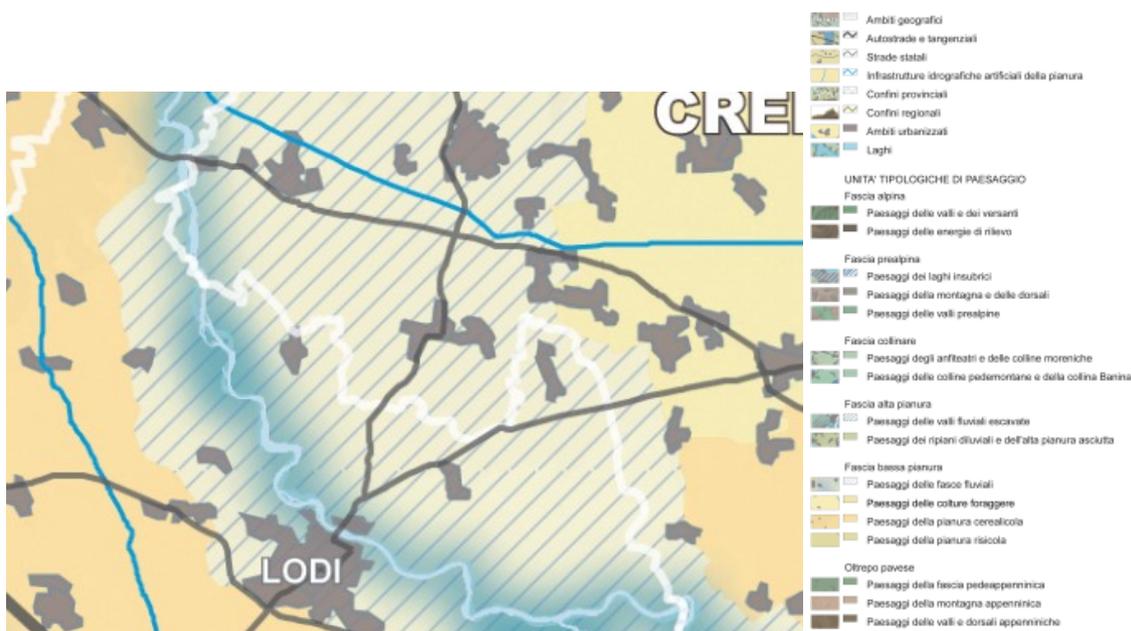
In tale contesto, la sezione specifica dedicata alla componente paesaggistica del Piano (Progetto di Valorizzazione del Paesaggio - PVP), pur mantenendo una propria autonomia come nel Piano approvato nel 2010, è stata meglio integrata con le altre sezioni e:

- si arricchisce di strumenti operativi e cartografia di dettaglio (AGP Ambiti geografici di paesaggio e Aggregazioni di immobili e aree di valore paesaggistico) rivolti agli Enti locali per guidare e sostenere la conoscenza e la pianificazione del paesaggio a livello locale;
- compie un importante passo avanti verso l'attuazione del D.Lgs 42/2004, anticipando la normativa sulle aree assoggettate a tutela ex D.Lgs 42/2004 art. 142 "aree tutelate per legge", anche nell'ottica di favorire fattivamente il processo di co-pianificazione avviato col MIBACT;
- definisce il progetto di Rete verde Regionale, assumendo quanto definito e promosso dalla Commissione Europea nel 2013, ritenuta un'infrastruttura prioritaria finalizzata alla ricomposizione e valorizzazione del paesaggio lombardo con l'obiettivo di garantire e rafforzare le condizioni di godimento, tutela e fruizione dei paesaggi rurali, naturalistici e antropici.

A tal riguardo, si dà atto che la revisione del PTR, comprensiva del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio, è stata adottata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 2137 del 2.12.2021, come da specifico comunicato regionale n. 136 del 9.12.2021, oggetto di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 50 del 15.12.2021.

Posto quanto sopra, si riportano - qui di seguito - le Tavole maggiormente significative del PPR vigente, in attesa della definitiva approvazione della suddetta revisione del PTR, comprensiva del PVP.

Nello specifico, si evidenzia che l'area di interesse risulta ricompresa dal PPR nei "Paesaggi della Bassa Pianura – Paesaggi delle Fasce Fluviali" (cfr. fig. 4).

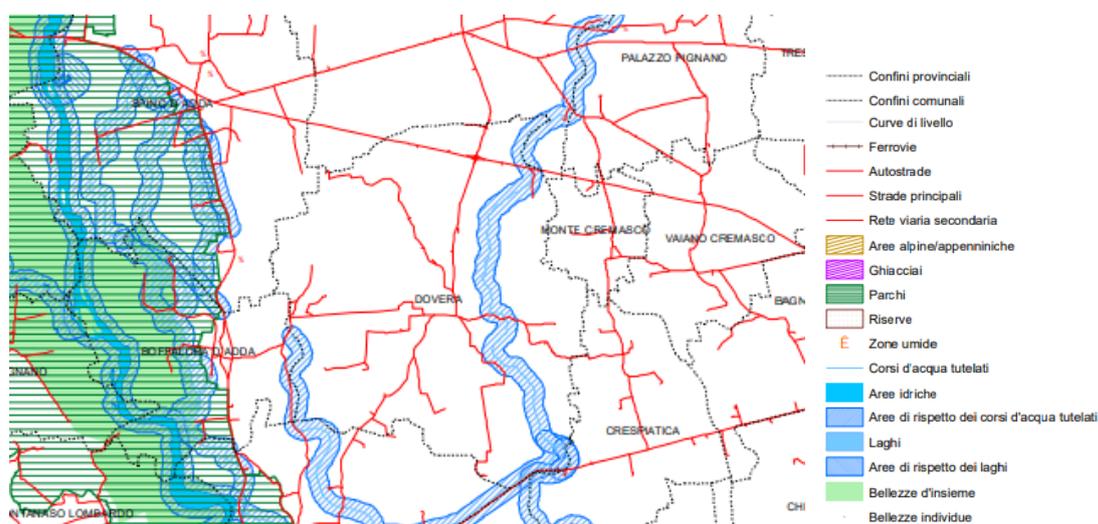


(Fig. 4 - PPR – Estratto Tav. A "Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio")

Per altro verso, il PPR **NON** riconduce l'area in esame alla categoria delle "aree di particolare interesse ambientale - paesistico" né riconosce, sull'area medesima, la sussistenza di "tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04" (cfr. fig. 5).



(Fig. 5 - PPR – Estratto Tav. D “Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale”)

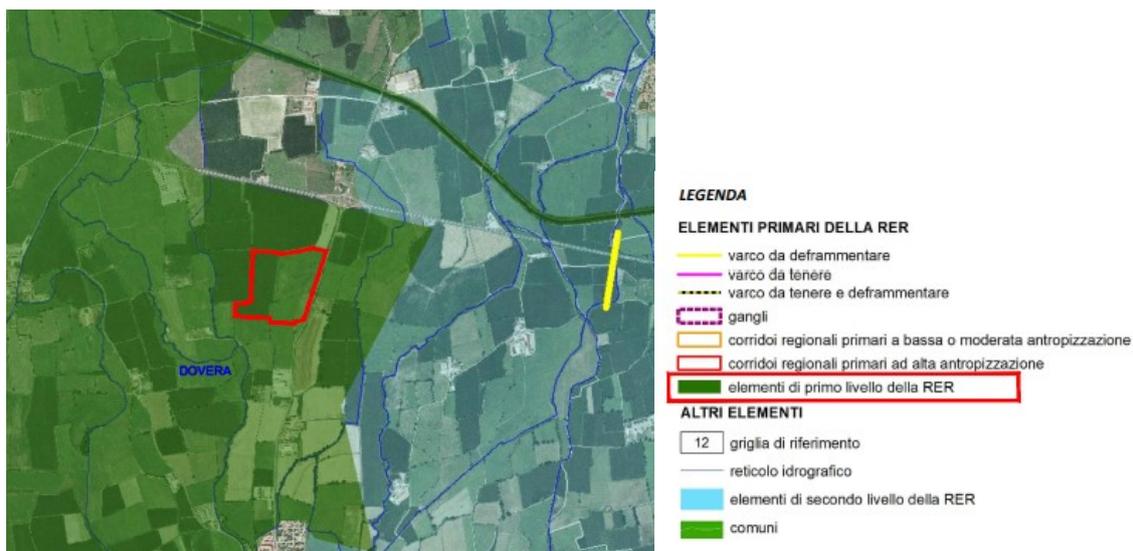


(Fig. 6 - PPR – Tav. I “Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge – articoli 136 e 142 del D. Lgs. 42/04”)

Dalle tavole di PPR sopra riportate, si rileva che l'ambito di intervento non risulta soggetto a particolari forme di vincolo o di tutela di carattere paesaggistico.

Per altro verso, si evidenzia che, nel contesto del PTR, viene riconosciuta quale *infrastruttura prioritaria* la Rete Ecologica Regionale<sup>7</sup>. Nel contesto del disegno della Rete Ecologica Regionale, parte dell'area in esame risulta classificata in termini di “Elemento di primo livello della RER”.

<sup>7</sup> Il disegno definitivo della Rete Ecologica Regionale è stato approvato dalla Giunta regionale con delibera 8/10962 del 30.12.2009.



(Fig. 7 – RER Estratto Tavola settore 93 “Alto Cremasco”)

Con riferimento alle previsioni del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** (“PTCP”) della Provincia di Cremona<sup>8</sup>, si rileva che non sussistono elementi preclusivi allo sviluppo ed alla realizzazione delle capacità edificatorie e funzionali assegnate all'Ambito di Trasformazione “ATc1” dal Documento di Piano del vigente PGT comunale.

Per quel che concerne, in particolare, la tematica della riduzione di consumo di suolo, di cui alla variante generale del PTCP in adeguamento al PTR ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014 (definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 28 del 27.10.2021, in BURL - Serie Avvisi e Concorsi - n. 46 del 17.11.2021), si dà atto che - così come attestato dall'Amministrazione comunale di Dovera con parere preliminare prot. n. 2021/00003/PRE del 25.11.2021) - *“per quanto attiene all'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo prevista dall'art. 15bis del PTCP (recentemente approvato con DCP n. 28 del 27/10/2021), essa sarà oggetto di verifica nel momento in cui il Comune di Dovera redigerà un nuovo Documento di Piano e lo sottoporrà alla valutazione di competenza provinciale. Ai sensi della LR 31/2014 infatti, in occasione della prima scadenza del DDP, i comuni adeguano i PGT alle disposizioni della medesima legge”*.

Alla luce di quanto sopra, consegue, dunque, che le previsioni in tema di riduzione del consumo di suolo troveranno applicazione e formeranno oggetto di verifica nel contesto della variante / revisione complessiva del Documento di Piano del PGT comunale, essendo confermati allo stato i parametri edificatori e funzionali assegnati all'Ambito di Trasformazione “ATc1” dal Documento di Piano del vigente PGT comunale.

Precisato quanto sopra, dall'esame degli elaborati di PTCP, si rileva che detto strumento di programmazione territoriale **non** classifica l'area in termini di area soggetta a regime di

<sup>8</sup> Il PTCP della Provincia di Cremona è stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 113 del 23.12.2013 (il cui Avviso è stato pubblicato sul BURL n. 2 dell'8.1.2014).

Si dà atto, inoltre, che con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 28 del 27.10.2021 **è stata approvata la Variante generale del PTCP in adeguamento al PTR ai sensi dell'art. 5 comma 2 L.R.31/2014**. L'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 17.11.2021.

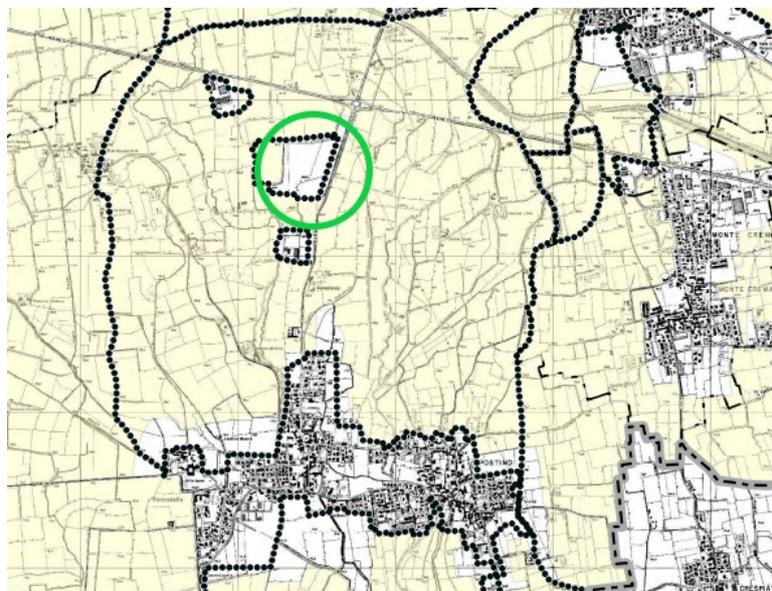
Per specifica previsione degli elaborati testuali della citata Variante, in considerazione del grado di completezza delle Tavole del PTCP vigente e in attesa dell'adeguamento che i singoli Comuni opereranno in sede di PGT ai sensi dell'art. 5 comma 3 LR 31/2014, **la Variante di adeguamento al PTR non incide sulla cartografia di PTCP** (cfr. Elaborato denominato “Proposta Di Variante Al PTCP” pag. 28). Con specifico riferimento alle aree identificate dal PTR come “superficie urbanizzabile” l'Elaborato citato espressamente evidenzia che *“da una sovrapposizione con i dati in possesso dalla Provincia (dati non ufficiali ma costantemente aggiornati e utilizzati internamente per le elaborazioni a scala provinciale) in merito al territorio urbanizzato, urbanizzabile e il suolo libero si è verificata una sostanziale convergenza”* (ibidem).

tutela di leggi e atti di pianificazione regionale, né riconduce la stessa alla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.); allo stesso modo, l'area **non** è ricompresa tra le "aree oggetto di salvaguardia per la riduzione dei rischi tecnologici" né tra le "aree oggetto di salvaguardia delle infrastrutture della mobilità" esistente e di previsione (cfr. Carta D "Tutele e salvaguardie").



(Fig. 8 - PTCP – Estratto Carta D - "Tutele e salvaguardie")

Per altro verso, si evidenzia che il PTCP colloca l'area in esame all'esterno del perimetro di PLIS e **non** ne prevede la classificazione in termini di "Ambito Agricolo Strategico" (cfr. Carta G "Ambiti agricoli strategici").

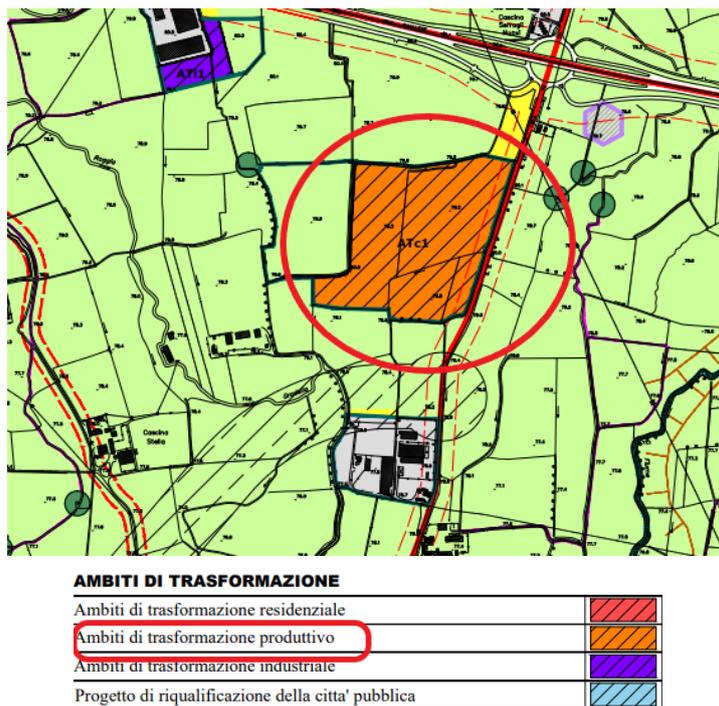


(Fig. 9 - PTCP – Estratto Carta G - "Ambiti Agricoli Strategici")

Per tutto quanto sopra esposto, risulta che lo sviluppo, a valere sul compendio di che trattasi, delle previsioni edificatorie e funzionali assegnata dal Documento di Piano del vigente strumento di pianificazione comunale (i.e. PGT) **non trova elementi ostativi nella pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale, così come anche attestato dal parere preliminare reso dal Comune di Dovera con atto prot. n. 2021/00003/PRE del 25.11.2021.**

## 1.2 Classificazione e disciplina di PGT

L'area in esame è classificata dal Documento di Piano del vigente PGT del Comune di Dovera in termini di "Ambito di Trasformazione Commerciale - ATc1".



(Fig. 10 - PGT – DdP – Estratto Tav. F1 – "Indicazioni di piano")

L'ambito "ATc1" è disciplinato da specifica Scheda d'Ambito del Documento di Piano che consente l'insediamento, quali destinazioni d'uso principali, di funzioni terziarie, direzionali, commerciali e produttive, e ciò in conformità a quanto sancito dall'art. 58 delle NTA del PGT espressamente richiamato nella medesima Scheda d'Ambito.

Si precisa, anche in correlazione ai disposti dell'art. 51, comma 1 della LR 12/2005, che il suddetto art. 58 delle NTA (rubricato "Destinazioni d'uso negli ambiti del Piano delle Regole"), precisa, al punto 4), **ricomprende** nella macro-destinazione anche le seguenti destinazioni funzionali: "artigianato e industria; officine, magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, **attività logistiche**; depositi di automezzi di trasporto mezzi e passeggeri"<sup>9</sup>.

Pertanto, dal combinato disposto tra la norma di Scheda d'Ambito e l'art. 58 citato delle NTA si deduce che è ammesso l'insediamento di attività logistiche, atteso che la relativa

<sup>9</sup> In tal senso, infatti, la disposizione sopra riportata dell'art. 58 delle NTA di Piano delle Regole risulta compatibile con i disposti di cui al citato art. 51, comma 1 della LR 12/2005 che postula la necessità che le destinazioni d'uso concernenti "le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq (...) devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT".

localizzazione in sito è espressamente prevista - senza alcuna limitazione dimensionale - dal vigente PGT comunale.

Alla luce di quanto sopra esposto, ne consegue, dunque, **la piena compatibilità ed ammissibilità della previsione di allocazione in sito di un insediamento a destinazione logistica** (così come attestato anche dall'Amministrazione comunale di Dovera con parere preventivo prot. n. 2021/00003/PRE del 25.11.2021), e ciò anche in correlazione ai disposti di cui all'art. 51, comma 1 della LR 12/2005 che prescrive la necessità, relativamente ad insediamenti logistici riferiti (come nel caso in esame) ad una superficie territoriale (ST) superiore a mq. 5.000,00, che la relativa destinazione d'uso (per l'appunto, logistica) sia *"sempre oggetto di specifica previsione negli atti di PGT"*.

In relazione alle previsioni edificatorie conferite al compendio in esame, la Scheda assegna all'Ambito di Trasformazione una **capacità edificatoria complessiva pari a mq 92.300,00 di SLP**, suddivisa secondo la seguente articolazione funzionale:

- mq. 50.800,00 di SLP a destinazione produttiva (tra cui, per l'appunto, la destinazione logistica);
- mq. 5.700,00 di SLP a destinazione commerciale;
- mq. 35.800,00 di SLP a destinazione ricettiva.

Quanto agli ulteriori *Parametri edilizi*, la scheda d'Ambito in commento assegna al compendio immobiliare in parola i seguenti indici:

- Rapporto di copertura: 50% della SF (Superficie Fondiaria);
- Superficie drenante: 30% della Superficie Scoperta;
- Altezza degli edifici<sup>10</sup>: 12,00 ml. per gli edifici di carattere produttivo e commerciale e 17,00 ml. per gli edifici ricettivi;
- Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito: 100% in relazione alla SL a carattere commerciale e 10% in relazione alla SL di tipo produttivo;
- Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito: *"Realizzazione dei requisiti di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni"*.

Per altro verso, la suddetta Scheda d'Ambito del Documento di Piano del PGT comunale precisa espressamente che *"L'ambito non è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA, in quanto lo stesso deve sostenere le*

---

<sup>10</sup> L'art. 56 delle NTA di Piano delle Regole, con riferimento al parametro dell'altezza dei fabbricati, dispone espressamente quanto segue: *"L'Altezza massima del fabbricato si misura: - per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; - per gli insediamenti produttivi e per le strutture agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più elevata. Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera l'altezza media misurata dallo Zero urbanistico fino all'intradosso della struttura portante del tetto e non considerando ogni tipo di controsoffittatura anche strutturale. Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile"*.

Ciò posto, al fine di comprendere al meglio la portata applicativa della definizione del parametro dell'altezza massima ammissibile degli edifici, si precisa che il c.d. **"Zero Urbanistico"**, secondo la definizione fornita dallo stesso art. 56 già citato, rappresenta *"la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme. Lo Zero urbanistico è la quota del piano stradale aumentato di 15,00 cm. In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico è riferito alla quota della strada con piano stradale più alto. Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 20 m dal ciglio stradale la quota di riferimento si calcola come media fra lo Zero urbanistico e la quota del terreno al piede dell'edificio"*.

azioni di ammissibilità e sostenibilità di cui sotto". Tali ultime "azioni di ammissibilità e sostenibilità" devono ricondursi alla realizzazione, prevista dalla Scheda, della rotatoria di innesto della Tangenziale di Dovera di cui si avrà modo di trattare nel prosieguo.

Con riferimento alle modalità attuative degli interventi, la sopra citata Scheda d'Ambito prevede il ricorso a strumento di pianificazione attuativa ("PA") esteso alla totalità delle aree incluse nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione e declina una serie di "**Obiettivi dell'attuazione**" specifici per l'ATc1, di seguito riportati. In tal senso, infatti, nella suddetta Scheda d'Ambito si legge che: "Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Realizzazione di progetti fondamentali per la risoluzione dei nodi di interferenza sulla viabilità locale del traffico di attraversamento;
- Controllare lo sviluppo insediativo con politiche di co-pianificazione e sostenibilità delle trasformazioni;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica" e per risolvere problemi di accessibilità complessiva del territorio comunale.

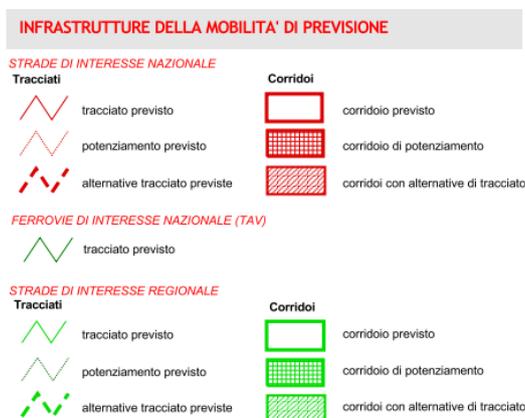
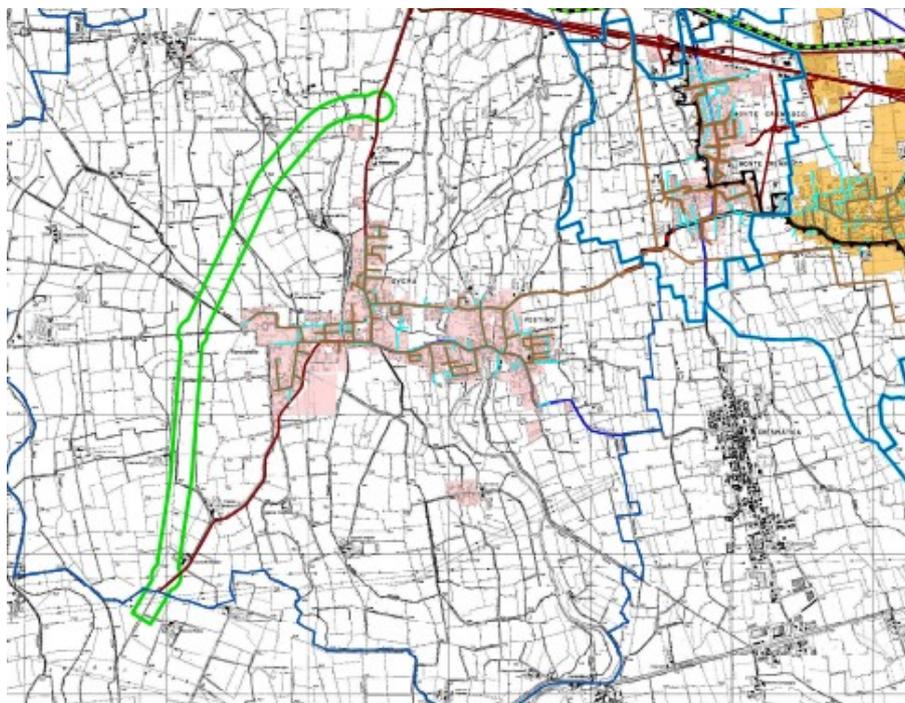
**L'intervento deve garantire l'attuazione della rotatoria di innesto della tangenziale di Dovera, progetto di livello sovra comunale previsto dalla pianificazione sovraordinata.** Le caratteristiche tecnico geometriche della rotatoria dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Cremona. La viabilità dell'ambito sulla viabilità provinciale dovrà avvenire esclusivamente mediante la futura rotatoria senza alcun accesso diretto dalle ex SS 425-272; conseguentemente eventuali accessi esistenti alle aree delle provinciali dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (es: guardrail). Attuazione dell'accordo di programma tra Regione Lombardia, Province di Cremona e Lodi e Comuni di Lodi e Dovera relativamente alla riqualificazione della S.S. 472 Bergamina che prevede di realizzare a Dovera una tangenziale che partendo dal rondò previsto a carico dei privati (soggetto attuatore dell'ambito di trasformazione) giunge sino alla tangenziale di Lodi. Realizzare un accesso dalla rotatoria, di cui al punto precedente, che permetta di risolvere i problemi relativi all'accessibilità della zona produttiva esistente a sud di detto rondò e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ancorché sottodimensionate attualmente nell'area. Prevedere la realizzazione delle infrastrutture a rete quali fognatura nera, gasdotto ed acquedotto, presenti vicino alla zona d'intervento con dimensionamento insufficiente, con un corretto dimensionamento e con spese di adeguamento e di allaccio alla rete principale a carico del soggetto attuatore. La fascia di rispetto stradale della SS 472 è fissata in 30 m per parte, misurati a partire dal confine stradale".

Dunque, la scheda d'Ambito "ATc1" prevede espressamente, quale specifica dotazione territoriale di sostenibilità infrastrutturale, l'approntamento - a corredo degli interventi in previsione a valere sul medesimo Ambito "ATc1" - di una "**rotatoria di innesto della tangenziale di Dovera, progetto di livello sovra comunale previsto dalla pianificazione sovraordinata**"<sup>11</sup>. Al riguardo si rileva che tale opera infrastrutturale risulta classificata dalla cartografia del PTCP della Provincia di Cremona (definitivamente approvato con D.C.P.

---

<sup>11</sup> Al riguardo si rileva che tale opera infrastrutturale risulta classificata dalla cartografia del PTCP della Provincia di Cremona (definitivamente approvato con D.C.P. n. 113 del 23.12.2013) quale tracciato stradale di interesse regionale in previsione (cfr. PTCP - Tav. B - "Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture").

n. 113 del 23.12.2013) quale tracciato stradale di interesse regionale in previsione (cfr. PTCP – Tav. B - “Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture”).



(Fig. 11 - PTCP – Estratto tav. B - “Carta degli indirizzi per il sistema insediativo e per le infrastrutture”)

Posto quanto sopra, e sempre con specifico riferimento dotazioni territoriali di sostenibilità infrastrutturale da porre a corredo dello strumento di pianificazione attuativa, deve però rilevare che l'Amministrazione comunale di Dovera, in sede di espressione di parere in merito alla proposta preliminare di Piano Attuativo per l'Ambito "ATc1" (di cui al più volte citato atto prot. n. 2021/00003/PRE del 25.11.2021), ha avuto modo di precisare espressamente quanto segue: **"Per gli aspetti riguardanti la materia viabilistica, l'attuazione dell'ambito Atc1 con una diversa configurazione delle modalità di accesso al sito che interessa una strada di competenza comunale, viene valutata positivamente a condizione che il progetto tenga conto"** di una serie di aspetti tecnici che verranno puntualmente esaminati al successivo Capitolo 5.

Da quanto appena esposto consegue che la realizzazione della rotatoria di innesto della tangenziale - di previsto approntamento in adempimento alle attuali prescrizioni della Scheda dell'Ambito "ATc1" - non può considerarsi in termini di opera infrastrutturale

correlata e condizionante l'attuazione delle previsioni urbanistiche assegnate all'Ambito in oggetto, e ciò in quanto la relativa previsione è stata di fatto sostituita da una nuova soluzione progettuale, nei termini che verranno meglio in seguito rappresentati.

Per altro verso e con specifico riferimento al sistema dei vincoli, stabiliti dal vigente PGT del Comune di Dovera, si evidenzia quanto segue.

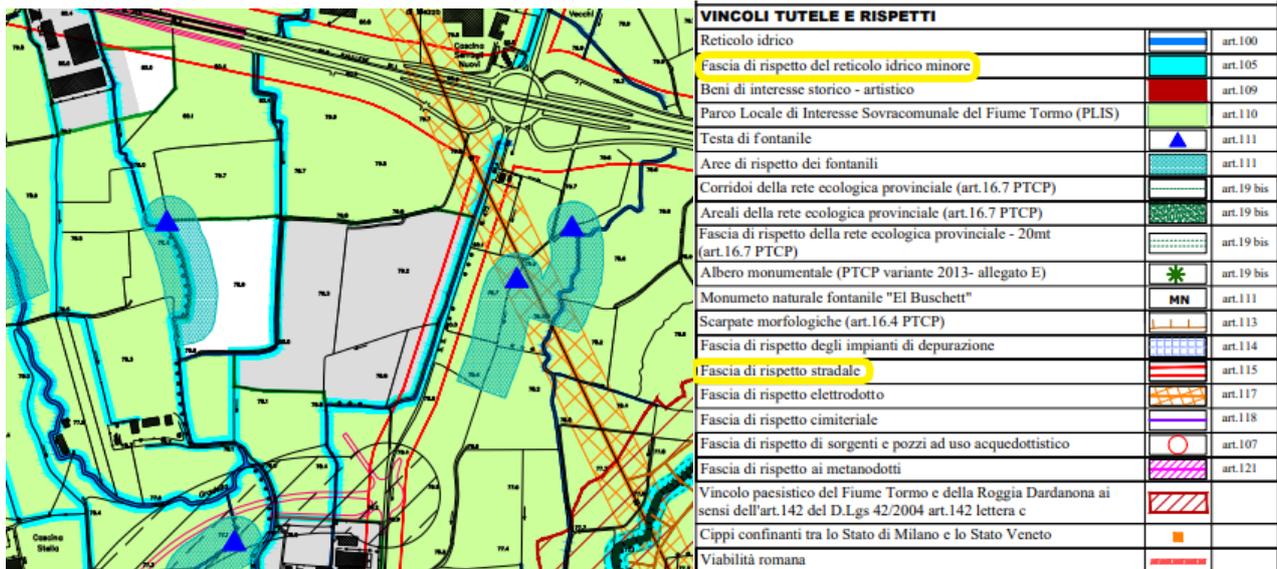
In primo luogo, l'area riconducibile all'Ambito "ATc1" risulta interessata, lungo le linee di confine orientale e occidentale, da una "fascia di rispetto del reticolo idrico minore"<sup>12</sup> (cfr. PGT - Piano delle Regole Tavola 4 "Carta dei vincoli e delle tutele" – fig. 12).

Inoltre, il fronte orientale dell'ambito è interessato dalla "fascia di rispetto stradale"<sup>13</sup> che, secondo il disposto dell'art. 115 delle NTA di Piano delle Regole, risulta, con riferimento al tracciato della SS472, che si sviluppa, appunto, sul lato est dell'ambito, pari a 30 ml (cfr. PGT - Piano delle Regole Tavola 4 "Carta dei vincoli e delle tutele" – fig. 12).

---

<sup>12</sup> L'art. 105 delle NTA di PGT prevede "1. E' sottoposto a vincolo l'intero reticolo idrico superficiale (principale, minore e di bonifica), così come individuato nello Studio reticolo. 2. Sui corpi idrici e relative fasce di rispetto vige la disciplina sancita dal T.U. 523/1904 e dal T.U. 368/1904."

<sup>13</sup> L'art. 115 delle NTA richiamate dispone quanto segue. "1. Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. Esse sono computate secondo i disposti dei sopra citati decreti secondo le seguenti classi: • tipo B (ex SS n. 415) = 40 m per parte, misurati dal confine stradale • tipo C (ex SS n. 472) = 30 m per parte, misurati dal confine stradale • tipo F (SP n. 81) = 20 m per parte, misurati dal confine stradale Per confine stradale si intende quanto definito dall'art.3 comma 1 punto 10 del Codice della Strada (D.Lgs 285/1992). 2. Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al PdR. 3. Sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili. Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita convenzione. 4. Le recinzioni sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada, non possono distare meno di 3 m dal confine stradale, sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili. 5. omissis 6. Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori e dentro terra. È tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di: • cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; • parcheggi a raso; • impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 91 • sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee; • reti idriche e di fognatura, metanodotti e gasdotti. Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale. Dovrà in ogni caso essere rispettata la normativa dell'Art.16 del D.Lgs. 285/92 e del relativo regolamento di attuazione relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso. Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzione, per le piantumazioni, e per l'apertura dei canali dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 26 D.P.R. 495/1992. Le cabine contenenti impianti tecnologici dovranno rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 m così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. 495/1992. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate specificatamente negli elaborati di Piano. In tal caso, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie di intervento fondiario o territoriale ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità. Le aree di rispetto possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole".



(Fig. 12 – PGT – Piano delle Regole – Estratto tav. 4 – “Carta dei vincoli e delle tutele”)

La presenza dei vincoli ora menzionati è stata tenuta in debito conto nella predisposizione degli elaborati di progetto allegati alla presente proposta di Piano Attuativo (si veda, in particolare, la Tavola di PA n. 7 - "Planivolumetrico descrittivo").

## 2. Il parere preliminare reso dal Comune di Dovera in data 25.11.2021

Come già anticipato in più parti della precedente Relazione, il Comune di Dovera con nota n. 2021/00003/PRE in data 25.11.2021 ha reso il parere preliminare in merito a specifica proposta preliminare di Piano Attuativo presentata dal Soggetto Proponente (società OFFICINE MAK s.r.l.) in data 6.10.2021, assunta in atti comunali al prot. n. 9106.

In tale atto, l'Amministrazione Comunale ha, in primo luogo, confermato, con riferimento all'intervento di cui alla proposta la **"conformità urbanistica a livello di pianificazione comunale"**.

Inoltre, riguardo all'art. 15bis delle NTA di PTCP della Provincia di Cremona, il cui adeguamento alla L.R. 31/2014 è stato definitivamente approvato con d.c.p. n. 28 del 27.10.2021, il parere certifica, in relazione "all'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo prevista dall'art. 15bis del PTCP (recentemente approvato con DCP n. 28 del 27/10/2021), essa **sarà oggetto di verifica nel momento in cui il Comune di Dovera redigerà un nuovo Documento di Piano** e lo sottoporrà alla valutazione di competenza provinciale. Ai sensi della LR 31/2014 infatti, in occasione della prima scadenza del DDP, i comuni adeguano i PGT alle disposizioni della medesima legge".

Dunque, l'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, stabilita dall'adeguamento di PTCP, sarà oggetto di verifica provinciale solo in occasione della redazione del nuovo Documento di Piano (che, secondo il disposto dell'art. 5 commi 5 e 5.1 della LR 31/2014, dovrà intervenire entro 24 mesi (12+12) dall'entrata in vigore dell'adeguamento di PTCP<sup>14</sup>) e, conseguentemente, la stessa non trova applicazione con riferimento a quanto sancito dal Documento di Piano oggi vigente.

Per altro verso, nel citato provvedimento l'Amministrazione ha confermato che **"l'attuazione delle previsioni dell'ambito ATc1, secondo la normativa vigente di PTCP, non necessita dell'espletamento di procedure di programmazione negoziata ad un livello sovracomunale"** precisandosi che "per il PTCP la programmazione negoziata di progetti strategici" deve "intervenire laddove si renda necessaria una modifica non sostanziale ai sensi dell'art. 34, che comporti la variazione degli ambiti agricoli di valenza strategica disciplinati all'art. 19 bis."

---

<sup>14</sup> Sul punto si segnala che, da ultimo, l'art. 16 della LR n. 24 del 27.12.2021, al comma 1, ha disposto quanto segue: "1. All'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato) è apportata la seguente modifica: a) dopo il comma 5 è inserito il seguente: '5.1. **La durata della proroga di validità dei documenti di piano dei PGT comunali, già disposta ai sensi del secondo e terzo periodo del comma 5, è estesa di ulteriori dodici mesi successivi all'efficacia dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana di cui al comma 2; a tal fine, non occorre alcuna deliberazione da parte dei consigli comunali interessati.** Laddove, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della LR 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2022', sussistano ancora le condizioni per deliberare la proroga di validità dei documenti di piano dei PGT comunali di cui al secondo periodo del comma 5, tale proroga può essere disposta, con deliberazione motivata del consiglio comunale interessato, con durata pari a ventiquattro mesi successivi all'efficacia dell'adeguamento della pianificazione prescritto al comma 2. Nei casi di proroga di validità dei Documenti di Piano dei PGT di cui al presente comma restano ferme, per i comuni interessati, l'applicazione di quanto previsto al comma 3 e la possibilità di procedere ai sensi del quinto periodo del comma 4". Dunque, alla proroga di 12 mesi successivi all'entrata in vigore dell'adeguamento di livello provinciale ai dettami della LR 31/2014, già prevista dall'art. 5 comma 1 della LR 31/2014 con riferimento ai documenti di piano, deve sommarsi l'ulteriore proroga di 12 mesi prevista dal comma 5.1 della medesima norma, come introdotto dalla LR 24/2021.

Inoltre, il parere comunale in esame richiama il fatto che l'ambito "ATc1" sia stato oggetto di concertazione "nella fase di definizione degli ambiti agricoli di valenza strategica (periodo 2007-2009 in vista della revisione del PTCP), e in quella sede fu deciso di comune accordo di scorporarlo dagli stessi", richimando espressamente l'elaborato cartografico Tavola D di PTCP, nel cui contesto risulta la chiara rappresentazione grafica di tale scorporo.

Infine, nel parere, sullo specifico aspetto viabilistico, come già sopra richiamato, il Comune di Dovera ha reso una **valutazione positiva** in merito alla "diversa configurazione delle modalità di accesso al sito che interessa una strada di competenza comunale" (...) "**a condizione** che il progetto tenga conto dei seguenti aspetti:

1. il punto di immissione della "nuova viabilità di accesso" sia localizzato sulla strada di servizio della "Paullese" ad una distanza dalla rotatoria compatibile alle esigenze di manovra dei mezzi che la interessano in modo da garantire le opportune condizioni di sicurezza della circolazione oltre ad un adeguato "tratto stradale polmone" in cui potrebbero accodarsi veicoli in attesa di svolta (sia in con. ordinarie che di eccezionalità);

2. sia verificata la funzionalità della rotatoria fra le SS.PP. n. 415-472 per lo svolgimento delle manovre di svolta dei mezzi pesanti, in particolare in uscita dalla "Paullese" (lato Milano) ed in ingresso alla viabilità di accesso al sito logistico ed in uscita da quest'ultima con direzione "Bergamina" (lato Lodi). In caso di criticità, dovranno essere previste opportune modifiche all'intersezione tenendo presente che non dovranno essere in contrasto con le necessità di riqualifica in sede della ex S.S. n. 472;

3. sia verificata e dimostrata la capacità della rotatoria fra le SS.PP. n. 415-472 con riserva ottimale prossima al 50% e comunque come da normativa vigente (D.G.R. VIII/3219 del 27/09/2006). In caso di criticità, dovranno essere previste opportune modifiche all'intersezione (es. allargamento base isole triangolari) tenendo presente che non dovranno essere in contrasto con le necessità di riqualifica in sede della ex S.S. n. 472;

4. sia lasciata libera da ogni costruzione, edificio, manufatto e sottoservizio una fascia di terreno adiacente alla ex S.S. n. 472 con profondità di 10 mt misurati dal confine stradale attuale al fine di consentire l'allargamento in sede della ex S.S. n. 472 e, a tal fine, sia ceduta a titolo gratuito l'effettiva area di sedime del nuovo ampliamento stradale;

5. resta inteso che in caso di criticità viabilistiche indotte dal nuovo insediamento logistico le stesse dovranno essere risolte".

Dunque, il parere comunale, reso in data 25.11.2021, ha confermato:

(i) la conformità della proposta di attuazione delle previsioni conferite dal Documento di Piano all'Ambito di Trasformazione "ATc1";

(ii) la non-necessità di esperire qualsivoglia procedura concertata di livello sovracomunale in merito all'adozione e all'approvazione allo stesso,

e, contestualmente, ha espresso

(iii) una valutazione positiva in relazione alla soluzione viabilistica prospettata, condizionando al contempo la stessa alla soluzione di alcuni aspetti di attenzione puntualmente segnalati.

### 3. La Proposta di Piano Attuativo conforme al vigente PGT comunale

La presente proposta di Piano Attuativo è presentata dalla società Officine Mak s.r.l., nella sua qualità di Soggetto Proponente, in quanto promissaria acquirente delle aree di proprietà privata ivi incluse (cfr. contratti preliminari di compravendita immobiliare, stipulati in data 9.7.2021), espressamente legittimato e autorizzato alla presentazione di proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "ATc1", in relazione al quale il Soggetto Proponente medesimo ha la disponibilità delle aree ivi incluse in estensione pari a mq. 104.100,00, corrispondente 91,69% del valore dell'imponibile catastale<sup>15</sup>.

Ciò posto, si richiamano - quanto alla sussistenza delle condizioni di procedibilità della proposta di pianificazione attuativa - i disposti di cui al comma 4 dell'art. 12 L.R. 12/2005, in base al quale: **"Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5 della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002)"**.

Alla luce di quanto sopra, la proposta di Piano Attuativo risulta, conseguentemente, procedibile, con possibilità per l'Amministrazione comunale di Dovera di dar corso alla relativa valutazione istruttoria, anche nelle more di espletamento della procedura di evidenza pubblica per l'alienazione delle aree versanti nella propria titolarità dell'Amministrazione medesima, atteso che - proprio al fine di assicurare la realizzabilità delle capacità edificatorie di spettanza dell'Amministrazione comunale di Dovera (e/o degli aventi causa dell'Ente che verranno individuati a seguito di espletamento della procedura di evidenza pubblica per la relativa alienazione) - la proposta di Piano Attuativo si articola in due Lotti Funzionali (i.e. Lotto 1, corrispondente alle aree ed alle capacità edificatorie di proprietà dell'Amministrazione comunale di Dovera e Lotto 2, versante nella disponibilità della società Officine Mak s.r.l., odierna proponente), di possibile attivazione anche in Fasi successive e con tempistiche differenziate.

In tal senso, infatti, la presente proposta di Piano Attuativo reca, al proprio interno, la previsione di due lotti funzionali (vedasi, a tal riguardo, la Tavola 12 di PA - "Verifiche planivolumetriche"):

- **Lotto 1**, di estensione territoriale pari a mq. 16.750,00 (contraddistinto al Foglio 6, mappale 16), rappresentante l'8,31% dell'imponibile catastale delle aree incluse nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione "ATc1", che, quindi, preserva l'estensione dell'area di titolarità del Comune di Dovera e le relative capacità

---

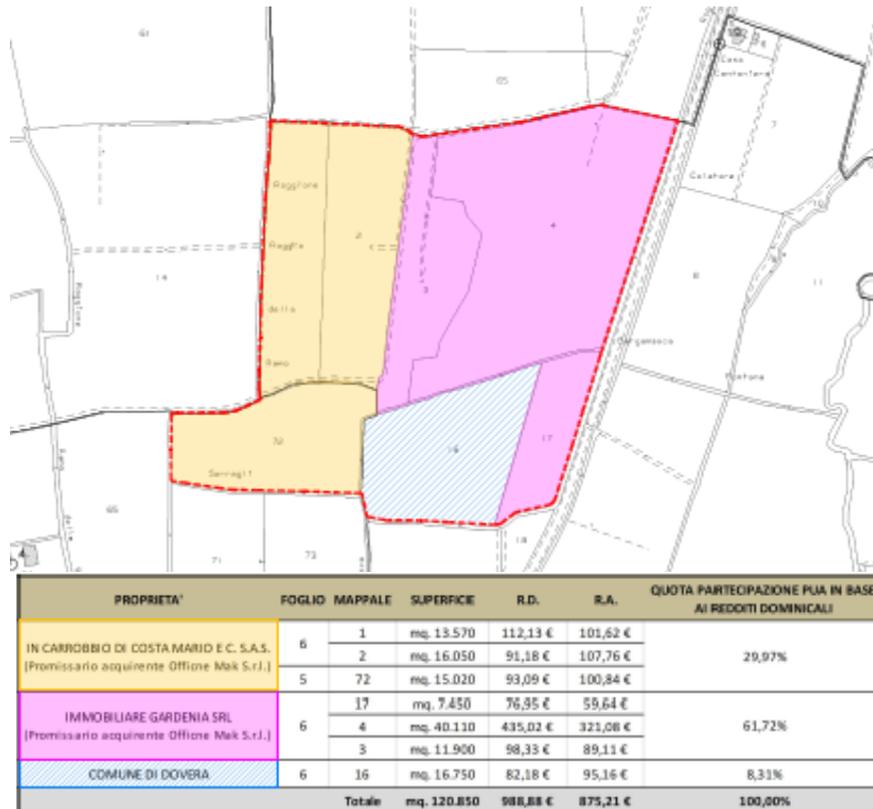
<sup>15</sup> In particolare, la società OFFICINE MAK s.r.l. ha la disponibilità delle aree cui di seguito indicate, di estensione complessiva pari a mq. 120.850,00, in forza dei contratti preliminari stipulati in data [●]:

- Aree di proprietà della società in Carrobbio di Costa Mario & C s.a.s., contraddistinte al Foglio 6, mappale 1, di estensione pari a mq. 13.570,00 e mappale 2, in estensione pari a mq. 16.050,00, e Foglio 5, mappale 72, di estensione pari a mq. 15.020,00, per **un'estensione complessiva di mq. 44.640,00**;
- Aree di proprietà della società Gardenia s.r.l., contraddistinte al Foglio 6, mappali 17, di estensione pari a mq. 7.450,00, mappale 4, di estensione pari a mq. 40.110,00, mappale 3, di estensione pari a mq. 11.900,00, **per un'estensione complessiva pari a mq. 59.460,00**.

Complessivamente, dunque, **le aree nella disponibilità del soggetto proponente hanno estensione complessiva pari a mq. 104.100,00** (= mq. 44.640,00 + mq. 59.460,00), cui vanno aggiunte **le aree di proprietà comunale, di estensione pari a mq. 16.750,00, per un'estensione complessiva dunque pari a mq. 120.850,00** (= mq. 104.100,00 + mq. 16.750,00) **corrispondente alla Superficie Territoriale dell'Ambito di Trasformazione "ATc1"**, così come risultante da Catasto.

edificatorie, in dimensionamento pari a mq. 7.040,00 di SLP, per una superficie coperta (SC) di mq. 6.870,00;

- **Lotto 2**, di estensione territoriale pari a mq. 104.100,00 (contraddistinto al Foglio 6, mappali 1, 2, 3, 4 e 17 e al Foglio 5, mappale 72) rappresentante il 91,69% del valore dell'imponibile catastale delle aree incluse nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione "ATc1" riferibile al Soggetto Proponente (si veda, a tal riguardo, la Tavola 00 di PA -"Planimetria individuazione lotto di proprietà comunale" - fig. 13 e 14).



(Fig. 13 – Estratto Tav. 00 di PA -"Planimetria individuazione lotto di proprietà comunale")



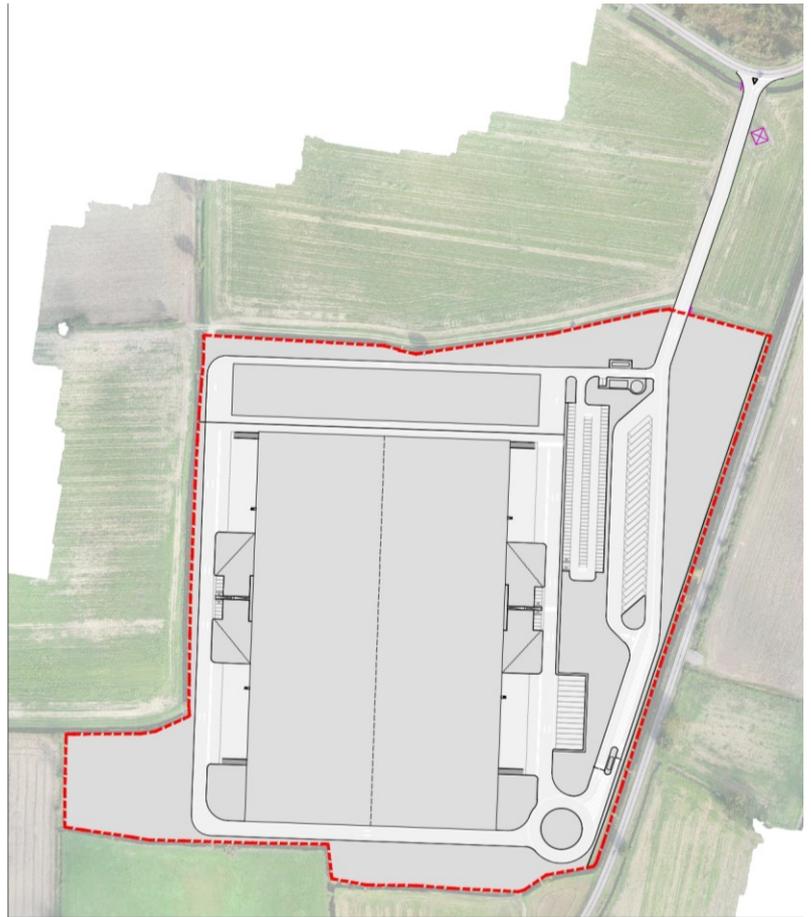
(Fig. 14 - Estratto Tavola 00 di PA - "Planimetria individuazione lotto di proprietà comunale")

Tanto premesso in ordine alla legittimazione alla presentazione del Piano Attuativo ed alla relativa procedibilità, e passando ora all'analisi dei contenuti della proposta medesima, si evidenzia che la stessa prevede l'attuazione - **in conformità alle disposizioni del Documento di Piano del vigente PGT comunale** - delle previsioni urbanistiche espressamente conferite al compendio immobiliare in oggetto dalla relativa scheda d'Ambito di Documento di Piano.

In tal senso, infatti, il PA contempla, al proprio interno, la realizzazione di un insieme articolato di interventi pubblici e privati, complessivamente finalizzati all'implementazione dell'offerta di attività economiche presenti sul territorio comunale e al potenziamento sistema delle dotazioni urbanizzative (i.e. opere di urbanizzazione e standard urbanistici).

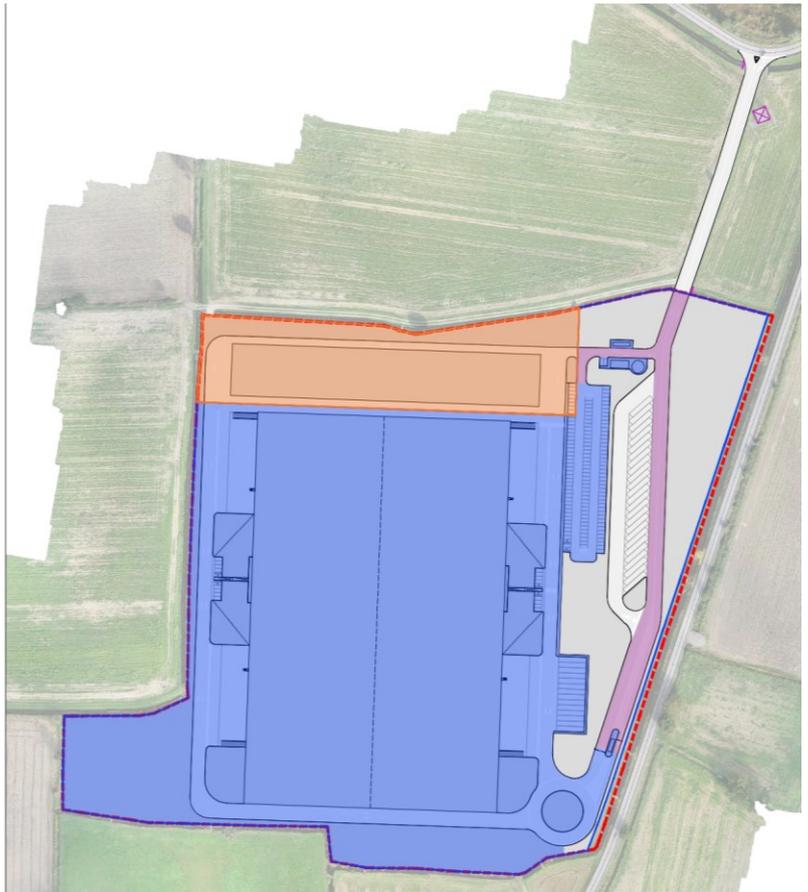
**LEGENDA**

 Perimetro ambito ATc1	
Superficie territoriale da scheda ambito ATc1	mq. 120.343
Superficie territoriale da catasto	mq. 120.850
Superficie territoriale da rilievo di cui:	mq. 121.120
Superficie con irrigui esistenti non oggetto di modifica	mq. 2.520
Superficie territoriale oggetto di progetto	mq. 118.600



(Fig. 15 Estratto Tav. 12 di PA - Verifiche Planivolumetriche - ST)

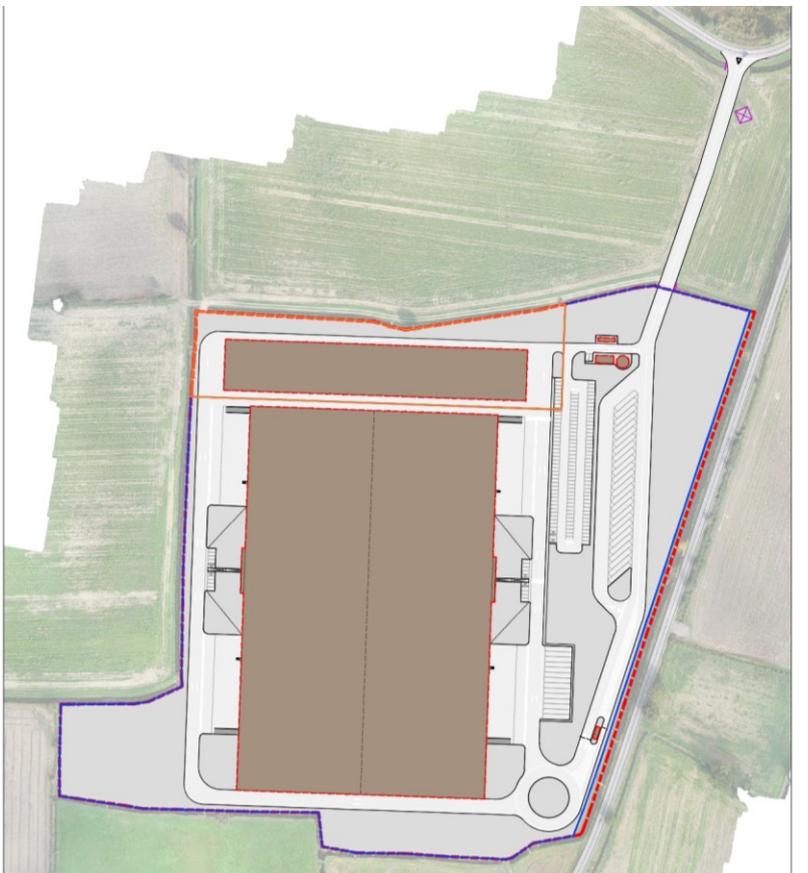
----- Perimetro ambito ATc1	<b>mq. 120.343</b> (da Scheda d'Ambito)
Superficie standard in progetto	mq. 17.776
Superficie in cessione per fascia di rispetto a favore della S.P. 472 - Via Umberto I	mq. 1.036
Viabilità interna all'ambito - Opera di urbanizzazione primaria	mq. 3.988
Superficie fondiaria:	
Superficie territoriale - Superficie standard - Cessione - Viabilità interna all'ambito	mq. 120.343 - mq. 17.776 - mq. 1.036 - mq. 3.987 =
	mq. 97.544
Individuazione area a favore dell'aggiudicatario del bando comunale per l'acquisizione del mappale 16 foglio 6	
13.86% x Sf	
13.86% x mq. 97.544 =	mq. 13.519,59
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 1	mq. 13.519
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 2	mq. 84.025



(Fig. 16 - Estratto Tav. 12 di PA - Verifiche Planivolumetriche -SF)

**LEGENDA**

----- Perimetro ambito ATc1	<b>mq. 120.343</b> (da Scheda d'Ambito)
Superfici coperta massima 50% ST SC = 50 % x mq. 120.343 =	mq. 60.171,50
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> <b>SUPERFICIE COPERTA</b> di cui:	<b>mq. 49.738,60</b>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Superficie coperta lotto 1	mq. 6.870
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> Superficie coperta lotto 2	mq. 42.868,60
Fabbricato	mq. 42.690
Guardania	mq. 21,25
Locale VVF e riserva idrica	mq. 128,60
Cabina enel	mq. 28,75
SUPERFICIE COPERTA IN PROGETTO < SUPERFICIE COPERTA MASSIMA	
	mq. 49.738,60 < mq. 60.171,50
	<b>VERIFICATO</b>

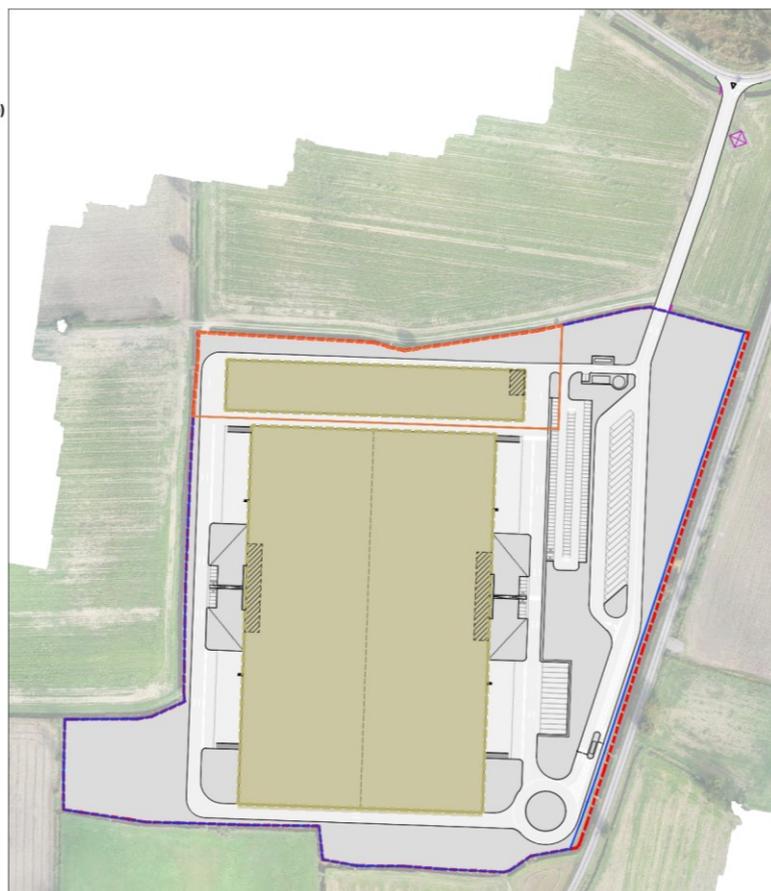


(Fig. 17 - Estratto Tav. 12 di PA - Verifiche Planivolumetriche - Sup. Coperta)

#### LEGENDA

	Perimetro ambito ATc1	mq. 120.343 (da Scheda d'Ambito)
	SLP massima a destinazione produttiva secondo scheda ambito ATc1 =	mq. 50.800
	SLP IN PROGETTO di cui:	mq. 50.800
	Lotto 1 (piano terra + piano primo)	mq. 7.040
	Lotto 2 (piano terra + piano primo)	mq. 43.760

SLP IN PROGETTO < SLP MASSIMA  
mq. 50.800 = mq. 50.800  
**VERIFICATO**



(Fig. 18 - Estratto Tav. 12 di PA - Verifiche Planivolumetriche – SLP)

Nello specifico, il Piano Attuativo - in conformità ai disposti del vigente PGT comunale - prevede di allocare in sito quota parte delle capacità edificatorie conferite all'Ambito di Trasformazione "ATc1", da attuarsi mediante la realizzazione di un **insediamento produttivo a destinazione logistica** (destinazione funzionale, lo si ricorda, espressamente ricompresa ai sensi dell'art. 58 delle NTA di PGT, nella macro categoria degli usi produttivi) **ed annessi uffici, in dimensionamento complessivo pari a mq. 50.800,00 di SLP** (corrispondente alla capacità edificatoria a destinazione produttiva assegnata all'Ambito dalla correlata Scheda del Documento di Piano), **per una superficie coperta (SC) di mq. 49.738,60** (inferiore alla Superficie Coperta massima ammissibile, pari a mq. 60.171,50), articolata dal punto di vista distributivo nei termini di seguito indicati:

- **Lotto 1** (di spettanza dell'Amministrazione comunale o suoi aventi causa):
  - Superficie Fondiaria (SF) = mq. 13.519,00;
  - SLP = mq. 7.040,00;
  - Superficie coperta (SC) = mq. 6.870,00;
- **Lotto 2** (di spettanza del Soggetto Proponente):
  - Superficie Fondiaria (SF) = mq. 84.025,00;
  - SLP = mq. 43.760,00;
  - Superficie coperta (SC) = mq. 42.868,60.

Per quel che concerne, invece, le ulteriori capacità edificatorie assegnate all'Ambito di Trasformazione "ATc1" dalla correlata Scheda del Documento di Piano, in dimensionamento pari a mq. 41.500,00 di SLP (di cui: mq. 5.700,00 di SLP a destinazione commerciale e mq. 35.800,00 di SLP a destinazione ricettiva), il Soggetto Proponente si

riserva la facoltà di procedere - d'intesa con l'Amministrazione comunale e previo espletamento delle procedure urbanistiche di rito - ad una eventuale ri-localizzazione in una fase successiva, a valere anche su altri ambiti del territorio comunale.

Alla luce di quanto sopra, si dà atto che l'odierna proposta di pianificazione attuativa deduce, al proprio interno, una capacità edificatoria (SLP) nettamente inferiore a quella massima complessivamente assegnata all'Ambito di Trasformazione "ATc1" dalla Scheda d'Ambito del Documento di Piano: a fronte, infatti, di una capacità edificatoria massima attivabile in sito pari a mq. 92.300,00 di SLP (di cui: mq. 50.800,00 di SLP a destinazione produttiva/logistica, mq. 5.700,00 di SLP a destinazione commerciale, mq. 35.800,00 di SLP a destinazione ricettiva), la proposta di PA prevede la realizzazione di una SLP di mq. 50.800,00 (< mq. 92.300,00).

Più in dettaglio, la proposta di Piano Attuativo cui la presente Relazione accede prevede di realizzare, a valere sull'Ambito di Trasformazione *de quo*, due edifici a destinazione logistico - produttiva (ed annessi uffici), di prevista realizzazione a valere sui due Lotti di intervento sopra individuati (i.e. Lotto 1 e Lotto 2), in correlazione alla titolarità delle relative aree di sedime.

Complessivamente, il Piano Attuativo per l'Ambito di Trasformazione "ATc1" risulta essere caratterizzato dai parametri urbanistici di seguito riportati (cfr. Tav. 7 di PA - "Planivolumetrico Descrittivo", Tav. 12 di PA - "Verifiche Planivolumetriche" ed All. P - "Quadro Riepilogativo delle verifiche urbanistiche"):

- **Superficie Territoriale - ST - (da scheda d'Ambito)** **mq. 120.343,00<sup>16</sup>**
- Superficie Territoriale - ST - (da catasto) mq. 120.850,00
- Superficie Territoriale - ST - (da rilievo) mq. 121.120,00, di cui:  
*Superficie con irrigui esistenti non oggetto di modifica = mq. 2.520,00*  
*Superficie Territoriale di progetto = mq. 118.600,00*
- **Superficie Fondiaria (SF)**, calcolata su ST da rilievo **mq. 98.316,00**, di cui:  
*SF Lotto 1 = mq. 13.519,00*  
*SF Lotto 2 = mq. 84.025,00*
- **SLP massima ammissibile da Scheda d'Ambito** **mq. 92,300,00**, di cui:  
*mq. 50.800,00 a destinazione produttiva/logistica*  
*mq. 5.700,00 a destinazione commerciale*  
*mq. 35.800,00 a destinazione ricettiva*
- **SLP in progetto** **mq. 50.800,00** a destinazione logistico /produttiva (< mq. 92.300,00) di cui:  
*SLP Lotto 1 (di proprietà AC di Dovera): mq. 7.040,00*  
*SLP Lotto 2 (di spettanza del Soggetto Proponente): mq. 43.760,00*
- **Superficie Coperta (SC) massima ammissibile (50% ST)** **mq. 60.171,50**  
*= mq. 120.343,00 x 50% = mq. 60.171,50*
- **Superficie Coperta (SC) in progetto** **mq. 49.738,60** (< mq. 60.560,00), di cui:

<sup>16</sup> In conformità alle previsioni della Scheda dell'Ambito di Trasformazione "ATc1" tutte le verifiche planivolumetriche sono state condotte sulla base della ST così come riportata nella Scheda d'Ambito del Documento di Piano del vigente PGT comunale.

SC Lotto 1 (di proprietà AC di Dovera) = mq. 6.870,00  
 SC Lotto 2 (di spettanza del Soggetto Proponente) = mq. 42.868,60<sup>17</sup>

- **Aree in cessione fascia di rispetto SP 427 - Via Umberto Primo**      mq.    **1.036,00**
- **Fabbisogno di standard generato dalla SLP in progetto**              mq.    **5.080,00** (= 10%  
   SLP a destinazione produttivo/logistica = mq. 50.800,00 x 10%)
- **Dotazione di standard reperita in PA**                                      mq. **17.776,00**, di cui:  
   mq. 14.125,00 a verde di uso pubblico  
   mq. 3.651,00 a parcheggi di uso pubblico
- **Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali**                              mq.    **20.320,00** (= 40%  
   della SLP in progetto = mq. 50.800,00 x 40% = mq. 20.320,00)
- **Dotazione parcheggi privati pertinenziali**                              mq.    **22.343,00** (> mq.  
   20.320,00), di cui:  
   Parcheggi privati pertinenziali Lotto 1 = mq. 2.830,00  
   Parcheggi privati pertinenziali Lotto 2 = mq. 19.513,00
- **Superficie drenante minima richiesta** (30% superficie scoperta) mq. **21.181,32**  
   (mq. 120.343,00 [ST] - mq. 49.738,60 [SC] x 30% = mq. 70.604,40 x 30%)
- **Superficie drenante in progetto**    mq.    **34.973,00** (> mq.  
   21.181,32), di cui:  
   Superficie drenante Lotto 1 = mq. 3.473,00  
   Superficie drenante Lotto 2 = mq. 31.500,00
- **Altezza massima edifici da Scheda d'Ambito**                              ml.    **12,00**
- **Altezza massima edifici in progetto**    ml.    **12,00.**

Alla luce delle verifiche urbanistiche che precedono, così come meglio rappresentate anche negli elaborati tecnici annessi alla proposta di pianificazione attuativa cui la presente Relazione tecnica accede, si rileva la totale conformità della stessa con le previsioni assegnata all'Ambito di Trasformazione "ATc1" dalla correlata Scheda d'Ambito del Documento di Piano del vigente PGT comunale, essendo stata verificata la coerenza e la conformità delle relative previsioni con gli indici ed i parametri urbanistici assegnati dal vigente strumento urbanistico comunale.

---

<sup>17</sup> In particolare, e così come meglio indicato nella Tavola 12 di PA, la SC di spettanza del Lotto 2 è articolata nei termini qui di seguito riportati:

- SC fabbricato logistico:                      mq. 42.690,00;
- SC guardiania:                                  mq.     21,25;
- SC Locale VVF e riserva idrica:            mq.    128,60;
- SC Cabina ENEL:                                mq.     28,75.

#### 4. Determinazione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo smaltimento rifiuti – Opere di urbanizzazione a scomputo

Come meglio evidenziato nel Quadro Economico annesso alla proposta di PA (cfr. All. Q), gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, determinati secondo le tariffe vigenti in Comune di Dovera **per la destinazione produttiva**, e computati con applicazione della maggiorazione del 5% di cui all'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005<sup>18</sup>, sono quelli qui di seguito riportati:

- Oneri di urbanizzazione primaria = €/mq. 12,71
- Oneri di urbanizzazione secondaria = €/mq. 6,76

Conseguentemente, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in rapporto alla SLP in progetto (mq. 50.800,00) ammontano a quanto segue:

- Oneri di urbanizzazione primaria = € 645.668,00  
(= mq. 50.800,00 x €/mq 12,71 = € 645.668,00)
- Oneri di urbanizzazione secondaria = € 343.408,00  
(mq. 50.800,00 x €/mq. 6,76 = € 343.408,00)

Complessivamente, dunque, **gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria** correlati alla capacità edificatoria e funzionale dedotta in PA ammontano ad **€ 989.076,00** (di cui: € 645.668,00 per oneri di urbanizzazione primaria ed € 343.408,00 per oneri di urbanizzazione secondaria).

In via ulteriore a quanto sopra, si dà atto che l'attuazione degli interventi a destinazione logistico / produttiva previsti in PA comporta la corresponsione al Comune di Dovera dell'importo da conferirsi a titolo di **smaltimento rifiuti**, ai sensi dell'art. 19, comma 1 del DPR 380/2001, ammontante a €/mq. 4,84, per un importo complessivo, dunque, pari ad **€ 245.872,00**<sup>19</sup>.

In aggiunta agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e all'onere per lo smaltimento rifiuti, il Piano Attuativo prevede la corresponsione al Comune di un importo correlato alla mancata cessione della nuda proprietà delle aree a standard, che il

---

<sup>18</sup> L'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005 dispone espressamente quanto segue: "Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità".

<sup>19</sup> In merito alla quantificazione dell'importo dovuto a titolo contributo per smaltimento rifiuti ex art. 19, comma 1 del DPR 380/2001, si rileva che l'art. 43, comma 2-sexies della LR 12/2005 (nel testo introdotto dall'art. 4, comma 1, lettera "c" della LR 31/2014) dispone che: "E' prevista una maggiorazione percentuale **del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3 DPR 380/2001** così determinata: (...) c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione".

Ne consegue che, dal punto di vista letterale, la disposizione legislativa sopra riportata prevede l'applicazione della maggiorazione del 50% esclusivamente con riferimento agli interventi assoggettati alla corresponsione del contributo di costruzione: tale fattispecie, non risulta sussistere nel caso di che trattasi, **atteso che gli interventi a destinazione produttiva previsti in PA** (nel cui *genus* sono ricompresi anche quelli a destinazione logistica) **sono soggetti al pagamento della tassa smaltimento rifiuti di cui all'art. 19, comma 1 del DPR 380/2001** e non alla corresponsione del contributo di costruzione.

In tal senso, infatti, si rileva che l'art. 43, comma 2-sexies lettera c) della LR 12/2005 fa esplicito riferimento al "contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3 DPR 380/2001" e, pertanto, non risulta applicabile al contributo c.d. "smaltimento rifiuti" previsto invece all'art. 19, comma 1 dello stesso DPR 380/2001 in riferimento alle destinazioni d'uso produttive, mentre si applica certamente agli insediamenti direzionali / commerciali.

comunque PA reperisce, ma per le quali è previsto l'asservimento ad uso pubblico. Tale importo ammonta, complessivamente, ad **€ 127.000,00**, corrispondente all'importo di € 25,00 per ogni metro quadrato di standard non oggetto di cessione al Comune, bensì di asservimento ad uso pubblico (= mq. 5.080,00 x €/mq. 25,00 = € 127.000,00).

Complessivamente, dunque, gli importi dovuti al Comune di Dovera correlati all'attuazione delle previsioni contenute in PA ammontano ad **€ 1.361.948,00**, di cui **€ 989.076,00** per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, **€ 245.872,00** per contributo smaltimento rifiuti di cui all'art. 19, comma 1 DPR 380/2001 ed **€ 127.000,00** quale monetizzazione degli standard (= € 989.076,00 + € 245.872,00 + € 127.000,00 = € 1.361.948,00).

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati calcolati in rapporto all'intera capacità edificatoria dedotta di PA, pari a mq. 50.800,00 di SLP, comprensiva anche della quota di SLP di spettanza dell'Amministrazione comunale di Dovera o suoi aventi causa, pari a mq. 7.040,00.

Posto quanto sopra, si dà atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 989.076,00) formano oggetto di scomputo nei termini di seguito rappresentati, mentre il contributo smaltimento rifiuti verrà corrisposto al Comune di Dovera all'atto del rilascio del/i titolo/i edilizio/i abilitativo/i alla realizzazione degli interventi previsti in PA, proporzionalmente all'effettiva SLP ivi dedotta.

Per quel che concerne le opere di urbanizzazione a scomputo, il PA prevede la realizzazione del seguente intervento (vedasi anche le seguenti Tavole di PA: Tavola 13 - "*Planimetria generale individuazione opere di urbanizzazione*"; Tavola 14 - "*Opere di urbanizzazione primaria - Stato di Fato, Stato di Progetto, Raffronto*"; Tavole 15 e 16 - "*Opere di Urbanizzazione - Particolari costruttivi*"), il cui valore è stato calcolato in applicazione del prezzario delle Opere pubbliche vigente in Regione Lombardia, nei termini meglio indicati nell'Allegato D di PA - "*Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione*":

- Viabilità interna all'ambito di intervento, per un importo di € 678.583,23, oltre IVA nei termini di legge.

Complessivamente, **l'importo delle suddette opere di urbanizzazione ammonta ad € 678.583,23**; atteso che il valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari ad € 989.076,00, si opera l'integrale scomputo per € 678.583,23, essendo da corrispondersi al Comune il saldo di € 343.408,00 €.

Le suddette opere viabilistiche interne al comparto, in quanto riconducibili nel novero delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, verranno realizzate con applicazione dei disposti e delle modalità di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 (con esclusione, dunque, dell'applicazione del Codice degli Appalti).

Oltre a quanto sopra, il Piano Attuativo prevede la realizzazione, non a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle seguenti, ulteriori opere di urbanizzazione (vedasi, a tal riguardo, le Tavole 12 "*Verifiche planivolumetriche*" 17, 18 e 19 di PA "*Planimetria del verde*"):

- Parcheggi di uso pubblico, per un importo di € 659.482,70, oltre ad IVA nei termini di legge.
- Verde filtrante, per un importo di € 85.100,20, oltre IVA nei termini di legge;

- Verde di mitigazione, per un importo di € 35.196,29, oltre IVA nei termini di legge;
- Aree a verde, per un importo di € 120.142,28, oltre ad IVA nei termini di legge.

Il valore complessivo degli interventi di cui sopra (i.e. opere di urbanizzazione non a scomputo) ammonta ad € 899.921,47, oltre ad IVA nei termini di legge. Dette opere, in quanto non oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione formeranno oggetto di realizzazione diretta da parte del Soggetto/i Attuatore/i, all'occorrenza in applicazione dei disposti di cui all'art. 20 del D.lgs. 50/2016.

## **5. Opere extra-comparto: la viabilità di accesso al comparto logistico**

Come dianzi evidenziato, la Proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione - a cura e spese del Soggetto Proponente, senza previsioni di scomputo dagli oneri di urbanizzazione - di nuova viabilità di accesso al comparto logistico, di prevista attuazione in luogo della viabilità prescritta dalla scheda d'ambito, poi oggetto di modifica localizzativa da parte della Provincia.

Su tale ipotesi preliminare di prevedere una nuova viabilità di accesso al comparto logistico l'Amministrazione comunale di Dovera - nel contesto del più volte citato parere preliminare prot. n. 2021/00003/PRE del 25.11.2021 - ha avuto modo di esprimere il proprio parere favorevole, esplicitando anche i punti di attenzione di cui il progetto dovrà tenere conto.

Ciò posto, nel contesto della proposta di pianificazione attuativa è stata rappresentata nelle correlate Tavole cartografiche una soluzione, articolata in modo tale da rispettare le indicazioni formulate dall'Amministrazione comunale di Dovera nel contesto del suddetto parere preventivo.

A seguito, peraltro, della valutazione istruttoria condotta dall'Amministrazione Comunale di Dovera, è stata definita l'individuazione un sistema di accesso insistente sul sedime della strada campestre esistente, con previsione di ampliamento della stessa sul lato ovest. Detta viabilità di accesso verrà mantenuta in proprietà privata, con oneri realizzativi e manutentivi integralmente a carico del Soggetto Attuatore. La realizzazione di detta opera sarà autorizzata con specifico titolo edilizio.

## **6. Le varianti al Piano Attuativo**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della LR 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

In particolare, ed esemplificativamente, non costituiscono varianti di PA le seguenti modifiche:

- (i) l'unificazione dei due Lotti di intervento (Lotto 1 e Lotto 2), nel caso in cui - a seguito di espletamento di procedura della procedura di evidenza pubblica attualmente *in itinere* - la proprietà delle aree e delle capacità edificatorie del comparto vengano unificate nella titolarità del Soggetto Proponente;
- (ii) modifica della disposizione planivolumetrica degli edifici in progetto, nonché modifica della disposizione reciproca di aree e/o superfici pubbliche e private,

fatta salva la localizzazione delle aree a verde di mitigazione alla strada provinciale;

- (iii) modifica della destinazione d'uso tra quelle previste ed ammesse nel PGT, qualora ciò non comporti un incremento nel fabbisogno di aree e superficie a standard superiore alla dotazione già complessivamente reperita dal PA;
- (iv) modifica del tracciato della viabilità interna ed eventuale riconfigurazione della stessa, compresa la correlativa modifica dell'estensione e della localizzazione delle connesse aree in asservimento ad uso pubblico;
- (v) modifica della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici delle partizioni interne, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi pertinenziali, e/o la modifica, anche in riduzione, dei parcheggi privati non pertinenziali (fino alla soglia minima normativamente richiesta);
- (vi) modifica dell'aspetto esteriore degli edifici;
- (vii) modifica delle sagome degli edifici, compresa l'altezza (fino al limite massimo ammesso dal PGT), e modifica della sagoma dei volumi in copertura;
- (viii) modifiche della superficie coperta, anche in aumento all'interno della SF;
- (ix) modifica delle superfici drenanti, anche in riduzione, purché sia garantita la dotazione minima di PGT, pari al 30% della superficie scoperta;
- (x) modifica delle quote strutturali;
- (xi) modifica delle localizzazioni e delle caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione e dei sistemi a rete;
- (xii) modifiche relative al recepimento di normative ovvero di modificazioni del PGT sopravvenute.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui sopra per le quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine e comunque non già assolta dal Piano Attuativo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

## **7. Elaborati a corredo del Piano Attuativo**

In conformità alle previsioni contenute all'art. 15 del vigente Regolamento Edilizio<sup>20</sup> comunale, il Piano Attuativo è corredato, oltre che dalla presente Relazione Tecnica (All. L), dagli elaborati qui di seguito elencati:

---

<sup>20</sup> L'art. 15 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Dovera indica, nei termini di seguito riportati, gli elaborati da porre a corredo della proposta di Piano Attuativo:

- a) *relazione tecnica illustrativa;*
- b) *relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni dello vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;*
- c) *stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;*
- d) *verifica del contesto urbanistico del Comune confinante in caso di Piano attuativo da realizzarsi in zona prossima al confine comunale;*
- e) *estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;*

- Tavola 00 - Planimetria individuazione lotto comunale;
- Tavola 01 - Inquadramento territoriale;
- Tavola 02 - Inquadramento urbanistico - RER - PIF;

- 
- f) documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- g) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- h) h) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché la verifica della superficie drenante, della superficie filtrante (estesa a tutto il comparto) e del soleggiamento;
- i) il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
- j) prospetti in scala 1:100;
- k) schema delle opere di urbanizzazione relative alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi; in particolare dovrà essere allegato lo schema di fognatura, precisando le modalità di gestione delle acque reflue prodotte internamente al comparto di PA ed indicando i recapiti degli scarichi dei singoli lotti o fabbricati. In merito alle acque reflue domestiche ed assimilate dovrà essere indicato schematicamente inoltre il recapito finale e verificato preventivamente presso l'Ente gestore della fognatura e dell'impianto di trattamento la compatibilità della portata in progetto (riferita agli abitanti equivalenti previsti dal P.A.);
- l) valutazione del clima acustico e di impatto acustico per tutti i casi previsti dalla Legge Quadro 447/95 s.m.i. e L.R. 13/2001 s.m.i. in particolare nel caso di insediamenti di tipo produttivo o commerciale;
- m) relazione tecnica con le indicazioni per il contenimento dei consumi energetici;
- n) per le aree dismesse dovrà essere verificata la salubrità del sito mediante indagini ambientali mirate ai pericoli potenziali determinati dalle attività industriali pregresse e, se del caso, mediante definizione dell'iter tecnico-amministrativo previsto dal Dlgs 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. Nel caso di piano di lottizzazione deve essere allegato anche lo schema di convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dal piano medesimo, e deve prevedere:
- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree poste all'interno della medesima zona del piano attuativo in convenzione. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c. altri eventuali accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.
3. La convenzione di cui al comma 2 deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

- Tavola 03 - Inquadramento urbanistico - PTCP;
- Tavola 04 - Inquadramento urbanistico - PGT;
- Tavola 05 - Stato di fatto dell'Ambito di intervento;
- Tavola 06 - Profili urbani dello stato di fatto;
- Tavola 07 - Planivolumetrico descrittivo;
- Tavola 08 - Profili urbani dello stato di progetto;
- Tavola 09 - Profili urbani dello stato di raffronto;
- Tavola 10 - Reti tecnologiche;
- Tavola 11 - Fascia di rispetto strada provinciale;
- Tavola 12 - Verifiche planivolumetriche;
- Tavola 13 - Planimetria generale individuazione opere di urbanizzazione;
- Tavola 14 - Opere di urbanizzazione primaria - Stato di fatto, Stato di Progetto, Stato di raffronto;
- Tavola 15 - Opere di urbanizzazione - Particolari costruttivi;
- Tavola 16 - Opere di urbanizzazione - Particolari costruttivi;
- Tavola 17 - Planimetria del verde;
- Tavola 18 - Planimetria del verde;
- Tavola 19 - Planimetria del verde;
- Tavola 20 - Planimetria generale dei flussi viabilistici in ingresso;
- Tavola 21 - Planimetria generale dei flussi viabilistici in uscita;
- Tavola 22 - Segnaletica orizzontale e verticale;
- Tavola 23.1 - Invarianza Idraulica;
- Tavola 23.2 - Invarianza Idraulica;
- Tavola 23.3 - Invarianza Idraulica;
- All. A - Schema di convenzione;
- All. B - Documenti di Identità;
- All. C - Rilievo fotografico;
- All. D - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- All. E - Previsione di impatto acustico prodotto dall'attività in ambiente esterno;
- All. F - Relazione in merito agli impatti rispetto alla qualità dell'aria;
- All. G - Studio di impatto viabilistico - Relazione;
- All. H - Studio di impatto viabilistico - Allegati;
- All. I - Studio di impatto viabilistico - Flussi attuali;
- All. J - Studio di impatto viabilistico - Flussi di traffico Indotti;
- All. K - Simulazione degli scenari dello stato di progetto;
- All. L - Relazione Tecnica di Piano Attuativo;
- All. M - Invarianza Idraulica;

- All. O - Relazione geologica;
- All. P - Quadro riepilogativo verifiche urbanistiche;
- All. Q - Quadro Economico;
- All. AA – Comunicazione e integrazione;
- Comunicazione dismissione scolo irriguo;
- Diritti di segreteria;
- Assolvimento marca da Bollo.